

## **TRIBUNALE DI LOCRI**

### **CONSULENZA TECNICA**

disposta dalla dott. **RASCHELLÀ**, Giudice Delegato al fallimento di \*\*\*\*\*,  
iscritto al n. **1063** del Registro Fallimenti del Tribunale.

### **PREMESSE**

Con ordinanza in data 24 maggio 2006 la dott.ssa RASCHELLÀ disponeva Consulenza Tecnica ed all'udienza del 22 giugno 2006 abbiamo prestato il giuramento di rito.

A seguito dell'incarico ricevuto abbiamo proceduto, quale primo adempimento, alla individuazione della massa dei beni immobili di proprietà del fallito \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, mediante la visura presso l'Agenzia del Territorio, servizio pubblicità immobiliare, di Reggio Calabria.

Successivamente abbiamo proceduto alle indagini presso il Comune di Mammola al fine di verificare la condizione urbanistica degli immobili, dovendo constatare difficoltà dell'Ufficio Tecnico nel reperire la documentazione relativa alle concessioni edilizie, il che ha determinato un ritardo nell'espletamento dell'incarico atteso che a fronte di copie di concessioni in sanatoria in nostro possesso, reperite presso altra Consulenza per un procedimento di Esecuzione immobiliare, non si acquisiva l'originale presso il Comune in quanto, secondo quanto riferito dal Responsabile, a seguito di trasferimento degli uffici non si è provveduto alla classificazione dell'archivio degli atti.

Sulle singole autorizzazioni si dirà nel prosieguo.

A seguito degli accertamenti eseguiti siamo pervenuti alle conclusioni che si riportano nella relazione che segue di cui sono parte integrante i disegni e i documenti allegati.

### **RELAZIONE**

L'incarico affidato al sottoscritto consiste nel rispondere ai seguenti quesiti:

1. descriva compiutamente i beni immobili caduti nell'attività fallimentare, controllandone i riferimenti catastali anche ai fini della precisa redazione dei successivi atti della procedura, allegandone la documentazione fotografica ed indicandone l'esistenza di eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolari pregio e di carattere ornamentale;
2. verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio mediante il controllo diretto dei registri immobiliari e stabilisca se i beni in questione siano legittimamente intestati al soggetto fallito e siano liberi o non da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro;
3. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (omesse denunce di successioni, altro);
4. indichi il valore iniziale dei beni ai fini del calcolo INVIM;
5. indichi l'intestazione catastale dei beni e, se questi non risultano accatastati, proceda all'accatastamento, previo accertamento –mediante l'accesso ai pubblici uffici- della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciati, e/o ai piani urbanistici vigenti e della sussistenza dei certificati di abitabilità;
6. determini il valore commerciale dei beni immobili di proprietà del fallito ed esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere o meno alla vendita degli stessi in uno o più lotti, procedendo –in caso affermativo- al frazionamento con tutti i relativi dati catastali per ognuno dei lotti;
7. precisi quant'altro necessario od utile ai fini della vendita dei beni immobili caduti nell'attivo fallimentare (eventuale divisibilità o indivisibilità in concreto di quote di diritto, altro) mediante la visione e l'estrazione di copia delle planime-

trie delle unità immobiliari in parola;

8. per i terreni acquisisca il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18

L. n. 47/85;

9. depositi l'elaborato peritale anche su supporto informatico.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **A. INDIVIDUAZIONE IMMOBILI**

A seguito dell'ispezione e delle visure presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, tendenti ad accertare le trascrizioni a favore e contro, le iscrizioni contro abbiamo accertato che i beni costituenti la massa dei beni di proprietà del fallito costituenti la massa attiva sono i seguenti.

*Beni provenienti \*\*\*\*\* e dei quali il fallito è proprietario di 1/2 indiviso:*

- appezzamento di terreno in Mammola foglio 46 particella 2365;
- appezzamento di terreno in Mammola foglio 48 particella 18;
- appezzamento di terreno in Mammola foglio 48 particella 376;
- appezzamento di terreno in Mammola foglio 48 particella 450;
- fabbricato in Mammola nel catasto urbano al foglio di mappa n. 48 particella 2426 sub 3 – sub 4 – sub. 5 – sub 6 – sub 7;
- fabbricato in Mammola nel catasto urbano al foglio di mappa n. 48 particella 383 sub 1 – sub 2 - sub 3 – sub 4 – sub. 5 – sub 6 – sub 7 – sub 8 – sub. 9.

Beni di proprietà del fallito in ragione di 1/2 per acquisto in regime di comunione con la \*\*\*\*\*:

- fabbricato in Reggio Calabria nel catasto urbano al foglio di mappa n. 21 particella 127 sub 71 e sub 158.

Beni di esclusiva proprietà del fallito:

-complesso di fabbricati in corso di costruzione da adibire ad azienda per la produzione di manufatti di cemento, località Sansone di Mammola, insistenti sull'appezzamento di terreno foglio di mappa n. 44 particella 152 (ex 152/a), acquistato dal fallito con atto per notaio Santacroce del 15 dicembre 1986, repertorio n. 841 raccolta n. 85.

## **B. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

(descrive compiutamente i beni immobili caduti nell'attività fallimentare, controllandone i riferimenti catastali anche ai fini della precisa redazione dei successivi atti della procedura, allegandone la documentazione fotografica ed indicandone l'esistenza di eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolari pregio e di carattere ornamentale)

### **B.1 FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE – UFFICI -NEGOZI**

L'immobile in esame è ubicato nel centro urbano di Mammola alla via Sigillò.

#### **B.1.1 INDICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Mammola in ditta a:

- \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2;
- \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2,

con la seguente consistenza:

-foglio 48 part. 383 sub 1, categ. C/1 classe 1, mq. 98, Rendita €. 850,30, via O. Zavglia, piano Terra;

-foglio 48 part. 383 sub 2, categ. C/1 classe 1, mq. 101, Rendita €. 876,32, via O. Zavglia, piano Terra;

-foglio 48 part. 383 sub 3, categ. A/2 classe 1, 9,5 vani, Rendita €. 564,23, via O. Zavglia, piano Primo;

-foglio 48 part. 383 sub 4, categ. A/3 classe 1, 1,5 vani, Rendita €. 61,97, via O. Zavglia, piano Secondo;

-foglio 48 part. 383 sub 5, categ. A/2 classe 1, 5 vani, Rendita €. 296,96, via Sigillò, piano Primo;

-foglio 48 part. 383 sub 6, categ. C/1 classe 1, mq. 173, Rendita €. 1501,03, via Sigillò, piano Terra;

-foglio 48 part. 383 sub 7, categ. A/2 classe 1, 6 vani, Rendita €. 356,36, via Sigillò, piano Primo;

-foglio 48 part. 383 sub 8, categ. C/2 classe 1, 209 mq., Rendita €. 410,17, via Sigillò, piano Scantinato 1° livello;

-foglio 48 part. 383 sub 9, categ. C/2 classe 1, 86 mq., Rendita €. 168,78, via Sigillò, piano Scantinato 2° livello.

Le indicazioni catastali, sopra riportate, provengono dall'accatastamento eseguito dall'ing. Giuseppe Malgeri, progettista dell'opera, e non rispecchiano lo stato attuale delle varie unità in quanto dal momento del censimento sono intervenute modifiche per frazionamenti e per accorpamento di porzioni di immobili.

Nel particolare risultano modificate le seguenti unità.

Una porzione della particella 383 sub 1 è stata abbinata al sub 2.

La particella 383 sub 3 è stata divisa in due appartamenti, uno dei quali assorbe un vano della 383 sub 5.

La particella 383 sub 4 è costituita da un maggior numero di vani rispetto al dato catastale per cui si presume sia intervenuto un ampliamento successivo al censimento.

A tali frazionamenti sono da aggiungere la presenza di porzioni di immobile al piano primo e secondo sottoterra che non risultano censiti e fanno parte dell'immobile indi-

viduato dalla particella 383 pur se con accesso anche dal vano scala della part. 2426.

Quanto detto sopra presuppone la necessità di procedere alla variazione catastale che prenda atto delle intervenute modifiche anche per poter individuare i lotti che saranno oggetto di vendita giudiziale.

L'immobile pervenne al fallito, in ragione di 1/2, per \*\*\*\*\*, atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 05/10/01 al n. 7, n. 11213 R. P., n. 13470 R. G.

### **B.1.2. DATI GENERALI**

Il fabbricato è ubicato nel centro urbano di Mammola lungo il tracciato della vecchia strada statale 281, oggi provinciale, che in corrispondenza di questa porzione di fabbricato, è denominata via Sigillò.

L'immobile è stato realizzato negli anni sessanta, e considerato il dislivello tra il piano di campagna ed il piano del tracciato stradale è costituito da due piani seminterrati (sotto la quota di via Sigillò) e tre piani fuori terra (sopra la quota di via Sigillò).

I due piani seminterrati hanno una parete fuori terra.

La struttura portante è costituita da un reticolo spaziale di elementi di calcestruzzo armato (travi e pilastri) collegati a livello di piano dai solai infinitamente rigidi ed alla base ad un telaio formato da travi rovesce capace di assorbire i carichi dell'immobile e trasferirli al terreno di fondazione.

La notevole pendenza del terreno di sedime, oltre alla detta distribuzione su due piani al di sotto della quota stradale, ha reso necessario realizzare una struttura di tipo piramidale rovesciata, con un piano (2° sottoterra) avente una sola campata in larghezza spostata verso la parte lato valle ed i piani superiori con due campate.

Per la stabilità del complesso di costruzioni sono stati realizzati muri di sostegno.

Riteniamo che le condizioni statiche dell'immobile vadano monitorate nel tempo in

quanto, sebbene in atto non siano visibili segnali di un dissesto, abbiamo individuato alcune lesioni in corrispondenza del contatto tra il fabbricato ed il marciapiedi ed in alcuni pavimenti che meritano attenzione.

Come indicato in precedenza il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra (una sola unità ubicata al terzo piano fuori terra) e da due piani al di sotto del livello stradale che, per la notevole pendenza del terreno di sedime, hanno una parete fuori terra.

Le unità che costituiscono il complesso sono disimpegnate da tre vani scale di cui due accatastate con il numero di particella 383 ed il terzo con la limitrofa particella 2426 (foglio n. 48) tutte in buono stato con rivestimento in marmo, intonaco liscio colorato alle pareti ed ai soffitti, ringhiera in ferro.

Il paramento esterno è con intonaco liscio colorato, i balconi sono pavimentati parte in graniglia e parte in gres rosso, i parapetti hanno ringhiere di ferro.

È composto da 12 unità immobiliari in parte non censite ed in parte modificate rispetto al dato catastale rilevabile presso l' Agenzia del Territorio, servizi catastali.

Al servizio degli immobili insiste sul terreno desti\*\*\*\*\* corte un manufatto in calcestruzzo armato e muratura di mattoni pieni in cui sono alloggiati gli impianti (caldaie per il riscaldamento).

### **B.1.3. UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 sub 1- sub 2 (porzione) - PIANO TERRA**

L'unità costituisce la \*\*\*\*\* di Mammola, è ubicata alla via Sigillò civico n. 4, 6, 8.

La porzione in esame è composta da tre campate del piano terra, due individuate dal sub 1 e la terza, parte del sub 2, cui non ha fatto seguito la rettifica catastale.

L'immobile è stato oggetto di lavori di riqualificazione, le condizioni generali sono buone, pavimenti in gres, soffittatura ribassata, intonaco liscio colorato, rivestimento

parziale delle pareti del servizio igienico in piastrelle di ceramica, infissi esterni metallici, vetri di tipo antisfondamento, impianto idrico, impianto elettrico sottotraccia, impianto di condizionamento.

Dal lato opposto a via Sigillò vi è un balcone non riportato nella planimetria catastale.

La superficie perimetrale lorda è di mq. 165 circa, quella utile è di 149 mq, il balcone ha superficie di mq. 17 circa.

Le indicazioni catastali non permettono di individuare in modo univoco l'unità che dovrà essere oggetto di variazione con frazionamento del sub 2 e fusione con il sub 1.

#### **B.1.4. UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 sub 2 (porzione) - PIANO TERRA**

L'unità, via Sigillò n. 10, è composta da un vano destinato a laboratorio artigianale (locatario, produzione di infissi metallici), con rifiniture di tipo economico, pavimenti in graniglia di marmo, infissi esterni in metallo (lamierino colorato per il balcone e la vetrina), saracinesca metallica, impianto elettrico in tubi esterni, intonaco liscio alle pareti.

La superficie perimetrale è di mq. 65, quella utile mq. 57 circa, mq. 7 il balcone.

In catasto è porzione della particella 383 sub 2 e per l'esatta individuazione si dovrà procedere al frazionamento dell'originaria particella 383 sub 2 del foglio 48.

#### **B.1.5. UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 porzioni sub 3 e sub 5 - PIANO PRIMO**

L'unità in oggetto è posizionata al n. 12 di via Sigillò, ed occupa una porzione del piano primo della parte edificata posta tra il vano scala di accesso ed il vano scala del limitrofo fabbricato individuato dalla particella 2426 di cui si dirà in seguito.

Ha destinazione di civile abitazione, composta da tre camere, ampio salone, cucina, WC ed ingressi disimpegno, balcone su via Sigillò e sul lato opposto.

Le condizioni sono di tipo economico, pavimenti parte in marmo e parte in graniglia,



intonaco delle pareti e dei soffitti colorato, rivestimento parziale delle pareti del bagno e della cucina con piastrelle di gres ceramicato, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico di acqua calda e fredda, infissi interni in legno ed esterni in lamiera di metallo.

Presenta in più punti umidità derivante dalle non buone condizioni del manto impermeabilizzante del lastrico solare.

La superficie perimetrale dell'immobile è di mq. 165, la superficie utile è di mq. 151 circa oltre a mq. 38 di balconi.

Non è gravato da vincoli del tipo indicato nel quesito, in atto è concesso in affitto.

Relativamente alla condizione catastale, l'unità è formata da una porzione dell'originaria sub 3 e da un vano facente parte dell'unità individuata dal sub 5, per quanto sopra al fine dell'esatta individuazione si dovrà procedere ad una variazione catastale mediante il frazionamento dei sub 3 e 5 e successiva fusione.

#### **B.1.6. UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 porzione sub 3 - PIANO PRIMO**

La porzione staccata dalla originaria particella 383 sub 3 costituisce questa unità avente accesso dal n. 2 di via Sigillò, facente parte della particella 2426.

Anche questa unità ha caratteristiche di tipo economico, pavimenti in graniglia, intonaco liscio colorato delle pareti e dei soffitti, rivestimento parziale delle pareti del bagno e della cucina con piastrelle di gres ceramicato, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico di acqua calda e fredda, infissi interni in legno, infissi esterni in lamiera con avvolgibili in plastica.

È destinata ad abitazione con due vani, cucina, bagno ed ingresso disimpegno, balconi su entrambi i lati liberi.

La superficie perimetrale è mq. 95, quella utile mq. 83, mq. 22 circa di balconi.

In catasto il bene non è censito secondo la condizione attuale, è porzione del sub 3 della

particella 383 e pertanto si dovrà procedere alla variazione mediante frazionamento.

È utilizzata da\*\*\*\*\* cui è stata concessa in affitto.

#### **B.1.7. UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 sub 4 - PIANO SECONDO**

Questa unità occupa una porzione della superficie edificata al di sopra del piano primo posto tra i vani scala di via Sigillò n. 12 (scala di accesso) e n. 2.

È un'unità composta da un vano, cucina, WC e lavanderia, utilizzata dal comproprietario, \*\*\*\*\* , quale accessorio alla propria abitazione,.

Le condizioni sono di tipo economico, pavimenti di graniglia, intonaco liscio, rivestimento parziale delle pareti del bagno e dell'angolo cottura con piastrelle di ceramica, infissi interni ed esterni in legno.

Una porzione del fabbricato ha tetto piano, la rimanente ha tetto spiovente in tegole con struttura portante metallica.

È inserita nel contesto del lastrico solare attraverso cui si accede.

La superficie utile è mq. 45 circa, quella perimetrale mq. 56, il lastrico solare è di mq. 180,66.

Non presenta vincoli di alcun genere.

Rileviamo che dagli accertamenti operati presso l'Agenzia del Territorio non è stata reperita la planimetria allegata al sub 4.

Il dato catastale, che indica una consistenza di 1,5 vani, non corrisponde allo stato attuale per cui si deve procedere ad una variazione del dato riportato in catasto.

#### **B.1.8. UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 sub 5 (parziale) - PIANO PRIMO**

L'unità in esame destinata ad abitazione e nella disponibilità del comproprietario, sig. \*\*\*\*\* , è composta da una parte del fabbricato posto sul lato sud del complesso edificato, con accesso da via Sigillò n. 12.

L'appartamento, in atto arredato, non risulta utilizzato ed è in pessime condizioni in quanto il solaio di copertura non è adeguatamente impermeabilizzato e si rileva sui soffitti e sulle pareti umidità diffusa, con degrado degli intonaci e delle rifiniture.

È composto da tre vani, cucina, bagno, ingresso, disimpegno e balconi su via Sigillò e sul lato opposto a detta via.

Le rifiniture, ancorché condizionate da mancati interventi di manutenzione, sono di tipo economico, pavimenti in piastrelle di ceramica, intonaco liscio alle pareti, carta di parata, rivestimento parziale delle pareti del bagno e della cucina con piastrelle di ceramica, infissi esterni in lamiera colorata, tapparelle in plastica, infissi interni in legno, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico di acqua calda e fredda.

Un normale uso del bene presuppone opere di riqualificazione.

La superficie perimetrale è di mq. 120 circa, di cui mq. 107 utili, mq. 26 di balconi.

Non è gravato da vincoli del genere indicato nel quesito.

Il dato catastale non è conforme alla condizione attuale in quanto uno dei vani inserito nel sub 5 è stato stralciato ed accorpato all'unità limitrofa individuata con il sub 3.

Questo comporta la necessità di operare una variazione in catasto al fine di censire l'esatta condizione del bene.

#### **B.1.9. UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 SUB 6 - PIANO TERRA**

L'unità in esame è ubicata al piano terra ed occupa la porzione posta lato sud, confina con via Sigillò, e con proprietà stessa ditta sugli altri tre lati, in particolare con i due vani scala, lato sud e lato nord.

Su via Sigillò l'immobile ha quattro aperture recanti i numeri civici 14, 16, 18, 20, dal lato opposto vi è un balcone per l'intero sviluppo.

Questa porzione è in atto utilizzata quale sede di bar ristorante ed è stata concessa in

affitto al sig. \*\*\*\*\*.

L'immobile, che non ha subito lavori di riqualificazione negli anni, è in condizioni non buone, pavimenti in graniglia, intonaco liscio alle pareti, colorato in materiale resinoso lavabile, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico.

Infissi esterni metallici, saracinesche in ferro, porte vetrine e finestre in lamiera colorata munite di vetro, infissi interni in legno.

La superficie catastale è mq. 173, quella perimetrale è mq. 235, divisa in quattro camere, e distribuita in un vano iniziale destinato\*\*\*\*\* bar, segue altro ampio vano destinato\*\*\*\*\* sala ristorante cui fa seguito la cucina, due WC ed un deposito-ufficio, per una superficie utile di mq. 211.

Il balcone ha uno sviluppo di mq. 24 circa.

Nel complesso si ritiene che l'unità abbia caratteristiche di tipo economico le cui condizioni non corrispondono alle esigenze derivanti dalla destinazione.

Non presenta vincoli di alcun genere.

Il dato catastale corrisponde all'effettiva condizione del bene.

#### **B.1.10. UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 sub 7 - PIANO PRIMO**

Questa unità è ubicata al piano primo con accesso dal vano scala di via Sigillò, numero civico 22.

È utilizzata quale studio commerciale dalla sig. \*\*\*\*\* , cui è stata concessa in affitto, è composta da quattro vani, cucina, bagno, ingresso e disimpegno, balconi su entrambi i fronti liberi.

Ha le medesime condizioni dell'appartamento descritto in precedenza (sub 5), umidità diffusa ai soffitti e sulle pareti per le infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura mancante di opere di impermeabilizzazione.



Il dato catastale corrisponde all'effettiva condizione dell'immobile.

#### **B.1.12. UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 SUB 9 - PIANO SEMINTERRATO**

Quest'unità è costituita dal piano posto a livello inferiore (2° piano seminterrato), occupa la porzione posto tra le scale lato sud e nord.

È costituita dalla sola struttura che lato ovest è rappresentata dai pilastri di calcestruzzo e dal lato opposto da muratura di pietrame a contenimento del terreno del pendio naturale, manca di tutte le rifiniture, non si hanno infissi, pavimenti ed intonaci.

È un ricovero coperto utilizzato per deposito di materiali.

Non presenta vincoli di alcun genere.

La consistenza perimetrale è mq. 115 circa, quella utile è mq. 89.

Il dato catastale corrisponde all'effettiva condizione del bene.

#### **B.1.13. UNITÀ PIANO SEMINTERRATO 1° LIVELLO (non accatastata)**

L'unità in esame è posizionata al di sotto delle unità individuate dai sub 1 e 2, con possibilità di accesso dal vano scala via Sigillò n. 12 e da quello avente il civico n. 2.

È in atto inutilizzata.

È diviso in quattro ampi vani, WC e corridoio, pavimenti in graniglia, infissi esterni in metallo, infissi interni in legno e portoni di accesso, uno in metallo e l'altro in legno, intonaco liscio colorato in non buone condizioni, impianto elettrico sottotraccia.

Non ha vincoli del tipo indicato nel quesito.

La consistenza perimetrale è mq. 218 circa, quella utile è mq. 188 circa.

Non è censito in catasto e pertanto si dovrà procedere all'accatastamento.

#### **B.1.14. UNITÀ PIANO SEMINTERRATO 2° LIVELLO (non accatastata)**

Questa unità è costituita dal piano posto a livello inferiore (2° piano seminterrato), occupa la porzione al disotto della zona di fabbricato individuato con la particella 383 tra

le scale di via Sigillo n. 12 (da cui si accede) e n. 2.

È costituita dalla sola struttura che lato ovest è rappresentata dai pilastri di calcestruzzo e dal lato opposto da muratura di pietrame a contenimento del terreno del pendio naturale, manca di tutte le rifiniture, non si hanno infissi, pavimenti ed intonaci.

Non presenta vincoli di alcun genere.

La consistenza perimetrale è mq. 115 circa, quella utile è mq. 89.

Non è censito in catasto e pertanto si dovrà procedere all'accatastamento.

## **B.2 FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE – UFFICI -NEGOZI**

L'immobile in esame è ubicato nel centro urbano di Mammola alla via O. Zavaglia (Piazza Ferrari).

### **B.2.1 INDICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Mammola in ditta a:

- \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , proprietà per 1/2;
- \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , proprietà per 1/2,

con la seguente consistenza:

-foglio 48 part. 2426 sub 3, categ. C/2 classe 1, mq. 79, Rendita €. 155,04, via O. Zavaglia, piano Terra;

-foglio 48 part. 2426 sub 4, categ. C/2 classe 1, mq. 47, Rendita €. 92,24, via O. Zavaglia, piano Terra;

-foglio 48 part. 2426 sub 5, categ. C/2 classe 1, mq. 109, Rendita €. 213,92, via O. Zavaglia, piano Terra;

-foglio 48 part. 2426 sub 6, categ. A/2 classe 2, 5 vani, Rendita €. 348,61, via O. Zavaglia, piano S1 - Primo;

-foglio 48 part. 2426 sub 7, lastrico solare, via O. Zavaglia, piano Secondo.

L'immobile pervenne al fallito, in ragione di 1/2, per \*\*\*\*\*, atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 05/10/01 al n. 7, n. 11213 R. P., n. 13470 R. G.

### **B.2.2. DATI GENERALI**

Il fabbricato è ubicato nel centro urbano di Mammola lungo il tracciato della vecchia strada statale 281, oggi provinciale, che in corrispondenza di questa porzione di fabbricato, è denominata via O. Zagaglia e piazza Ferrari.

La posizione del bene è ottima in rapporto al centro urbano e altrettanto buona è la condizione per quanto attiene l'aerazione e luminosità degli ambienti atteso che si hanno tutti gli ambienti con aperture verso l'esterno.

L'immobile, realizzato negli anni settanta, è a due piani fuori terra oltre un piccolo seminterrato costituito dal vano scala.

La struttura portante è costituita da un reticolo spaziale di elementi di calcestruzzo armato (travi e pilastri) collegati a livello di piano dai solai in travetti di calcestruzzo e tavelloni ed al piede al telaio formato da travi rovesce capace di assorbire i carichi dell'immobile e trasferirli al terreno di fondazione.

Le condizioni statiche dell'immobile, ubicato in aderenza al fabbricato descritto in precedenza, sono discrete, non abbiamo rilevato presenza di lesioni o altre elementi sintomatici di dissesto.

Le unità al piano primo, al seminterrato e il lastrico solare sono disimpegnate dal vano scala di via Sigillò n. 2 che si presenta in buono stato con rivestimento in marmo, intonaco liscio colorato alle pareti ed ai soffitti, ringhiera in ferro.

Il paramento esterno è con intonaco liscio colorato, i balconi pavimentati e delimitati da ringhiere di ferro.

Nel complesso è costituito da cinque unità immobiliari una delle quali non corrispon-



denti al dato indicato presso l' Agenzia del Territorio.

### **B.2.3. UNITÀ FOGLIO 48 PART. 2426 sub 3 - PIANO TERRA**

L'unità in esame costituisce il laboratorio medico del \*\*\*\*\* ed è ubicato a Piazza Ferrari (già O. Zavaglia) n. 23.

La porzione in esame è composta dal primo delle unità ubicate al piano terra, tutte destinate ad attività commerciale e studi, a partire dal vano scala.

Per quanto attiene le rifiniture è in discreto stato, ha pavimenti in spezzato di marmo legato da cemento, intonaco liscio alle pareti, infisso esterno di chiusura in metallo (saracinesca) completo di motore elettrico per l'avvolgimento, infissi esterni in alluminio anodizzato, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico.

Distribuzione: vano di attesa, laboratorio medico, soppalco, ottenuto mediante la realizzazione di un solaio di interpiano su circa metà della superficie, con accesso da scala di legno, WC ottenuto dalla chiusura di una porzione del balcone retrostante via Zavaglia.

La consistenza lorda è di mq. 60 circa, quella utile è di mq. 50,90, mq. 25 circa di soppalco e mq. 2 di balcone.

L'immobile non è gravato da vincoli.

Le indicazioni catastali sono conformi alla condizione attuali dell'immobile.

### **B.2.4. UNITÀ FOGLIO 48 PART. 2426 sub 4 - PIANO TERRA**

L'unità in esame, ubicata a Piazza Ferrari (già O. Zavaglia) n. 24, già in parte concessa in affitto al \*\*\*\*\* quale laboratorio medico, è stata utilizzata dal fallito quale magazzino.

La porzione in esame è composta da un vano a piano terra a destinazione commerciale, dove era stato ricavato lo studio medico mediante una parete provvisoria.

Per quanto attiene le rifiniture è in discreto stato, ha pavimenti in spezzato di marmo, intonaco liscio alle pareti, infisso esterno di chiusura in metallo (saracinesca) completo di motore elettrico per l'avvolgimento, infissi esterni in alluminio anodizzato, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico.

Oltre al vano principale vi è un piccolo WC ottenuto dalla chiusura di una porzione del balcone retrostante via Zavaglia.

La consistenza lorda è di mq. 52 circa, la superficie utile è di mq. 45 circa oltre a mq. 2 di balcone.

L'immobile non è gravato da vincoli.

Le indicazioni catastali sono conformi alla condizione attuale dell'immobile.

#### **B.2.5. UNITÀ FOGLIO 48 PART. 2426 sub 5 - PIANO TERRA**

Così come le precedenti due unità anche questa è ubicata in fregio a piazza Ferrari (già via O. Zavaglia) su cui si aprono due vetrine recanti il numero civico 25 e 26.

Occupava la porzione di fabbricato ad un piano fuori terra ed era destinata, prima del fallimento, all'attività commerciale.

È composta da un ampio vano, dal vano scala mancante dell'abbaino e da un vano per servizi igienici.

Le rifiniture discrete, pavimento in marmo, infissi esterni metallici del tipo saracinesca per le chiusure, vetrine su piazza Ferrari e finestre dal lato della corte, intonaci lisci alle pareti ed ai soffitti.

L'immobile ha copertura piana non praticabile in assenza di accesso.

La superficie perimetrale è mq. 116 , quella utile mq. 102,50.

Non è soggetto a vincoli del tipo indicato nei quesiti.

Il dato catastale corrisponde alla condizione attuale del bene per quanto attiene la consi-

stenza, non è conforme per quanto attiene la distribuzione interna.

#### **B.2.6. UNITÀ FOGLIO 48 PART. 2426 sub 6 - PIANO PRIMO e INTERRATO -**

L'unità in esame occupa l'intero piano primo della particella 2426 ed il seminterrato costituito dal vano scala, ha accesso da via Sigillò n. 2, con prospetto su piazza Ferrari.

L'immobile è stato oggetto di opere di riqualificazione che hanno interessato la distribuzione e le rifiniture.

La consistenza, con l'accorpamento del vano ubicato a livello del pianerottolo caposcala, è composta da due camere di letto, salone, cucina, due bagni.

Ottime le rifiniture interne, intonaci lisci pitturati, infissi interni in legno massello di noce, infissi esterni in alluminio preverniciato pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina in piastrelle di ceramica, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto di riscaldamento.

Il piano interrato è costituito dal perimetro del vano scala raggiungibile attraverso una rampa di scale e utilizzato quale deposito.

La superficie complessiva del piano primo comprensiva delle murature è mq. 128 circa, quella utile è di mq. 110 ed i balconi hanno uno sviluppo di mq. 26.

Il piano seminterrato ha mq. 39 di superficie perimetrale.

Non si è a conoscenza di vincoli del tipo indicato nel quesito.

Il dato catastale non corrisponde al dato effettivo in quanto alla originaria consistenza è stato aggiunto un ulteriore vano e sono state apportate modifiche alla distribuzione e pertanto si deve procedere alla rettifica catastale.

#### **B.2.7. UNITÀ FOGLIO 48 PART. 2426 sub 7 – LASTRICO SOLARE**

Questa porzione di immobile è costituita dal solaio di copertura e dal vano abbaino, non è utilizzabile in modo autonomo, è delimitata da una ringhiera in ferro sostenuta da pila-

stri di cemento, ha pavimento in piastrelle di gres ceramicato.

Non è sottoposto a vincoli della natura indicata nel quesito.

Il dato catastale corrisponde alla condizione effettiva dell'immobile.

### **B.3 IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE – REGGIO CALABRIA –**

#### **B.3.1 DATI GENERALI**

L'immobile è ubicato nel centro urbano di Reggio Cal. in via Lupardini all'interno del complesso immobiliare -parco Pentimele- in una zona dove si è avuto un forte sviluppo edilizio e nelle immediate vicinanze della sede delle Poste e dell'Agenzia del Territorio, servizi catastali, zona di Archi.

Oltre alla discreta posizione sebbene decentrata rispetto al centro storico, l'immobile ha ottime caratteristiche estrinseche, buona aerazione e soleggiamento degli ambienti, il complesso risulta recintato con porzioni di terreno desti\*\*\*\*\* giardino con piante ed alberi, accesso da cancello automatizzato pedonale e per automezzi, possibilità di parcheggio interno per posti macchina di proprietà dei singoli.

Il paramento esterno e di buona fattura, intonaco delle pareti con rivestimento in materiale resinoso, parapetti parte in muratura e parte in ringhiere, vano ingresso, vano scala e scale rivestite in marmo, ascensore.

#### **B.3.2 INDICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria in ditta a:

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni, con i seguenti dati:

-foglio 21 particella 127 sub 71 zona censuaria 2, categ. A/2 classe 1, vani 5, Rendita € 258,23, via Lupardini n. 1/C piano 4°, interno 8, scala C

-foglio 21 particella 127 sub 158 zona censuaria 2, categ. C/6 classe 1, mq. 12, Rendita

€ 13,63, via Lupardini n. 1/C piano Terra, interno49.

L'immobile pervenne al fallito, in ragione di 1/2, a seguito di acquisto eseguito dalla \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , in regime di comunione, per notaio Giannitti del 10/02/00 trascritto il 18/02/00 al n. 2189 d'ordine e n. 1552 di formalità.

Detto atto non è stato trascritto a nome di \*\*\*\*\*.

### **B.3.3 APPARTAMENTO FOGLIO 21 PART. 127 sub 71 – PIANO QUARTO -**

Questa unità è inserita nel complesso residenziale “Parco Pentimele” di Reggio Cal. alla via Lupardini n. 1/C di Archi.

È un appartamento in ottime condizioni sia per quanto attiene le parti comuni e le caratteristiche estrinseche di cui si è detto sopra, sia per le caratteristiche proprie di cui diremo in seguito.

È composto dall'ingresso da cui si accede sulla destra alla zona giorno costituita dalla cucina - soggiorno-pranzo, a sinistra ad un vano studio e al centro alla zona notte, composta dalla camera da letto, bagno, ripostiglio e lavanderia.

Le rifiniture sono nel complesso buone, pavimenti di parquet di legno con esclusione della cucina e del bagno con pavimenti di ceramica, rivestimenti delle pareti dei servizi e della cucina in piastrelle di ceramica, infissi interni di legno laccato, portone in legno del tipo blindato, infissi esterni con telaio di legno e vetri, tapparelle in plastica del tipo avvolgibili, intonaci colorati alle pareti ed ai soffitti.

È munito di impianto elettrico sottotraccia, impianto citofonico centralizzato, impianto di riscaldamento, impianto idrico di acqua fredda e calda.

La consistenza lorda dell'immobile è di mq. 87 circa, quella utile mq. 74 oltre a mq. 22 di balconi.

#### **B.3.4 POSTO MACCHINA FOGLIO 21 PART. 127 sub 158**

Nell'area cortilizia del complesso edilizio "Parco Pentimele" sopra individuato è inserito tra le altri questa unità costituita da un posto macchina scoperto avente una superficie catastale e reale di mq. 12, che può considerarsi accessorio all'unità immobiliare indicata al punto B.3.3.

#### **B.4 COMPLESSO INDUSTRIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE IN**

##### **MAMMOLA –AREA DI SEDIME FOGLIO 44 PART. 152-**

Questo immobile, ubicato in località Sansone di Mammola, è costituito dalle strutture di due manufatti la cui realizzazione era in corso al momento dell'intervenuta dichiarazione di fallimento del sig. \*\*\*\*\*.

##### **B.4.1 INDICAZIONE CATASTALE**

L'area su cui sorge il manufatto è individuata nel catasto terreni di Mammola in ditta a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , con i seguenti dati:

-foglio 44 part. 152 sem. irr. arb. 1, Ha 1.34.00, R.D. €. 86,51, R.A. €. 51,90.

Il terreno pervenne al fallito da \*\*\*\*\* con atto di compravendita, per notaio Antonio Santacroce del 15 dicembre 1986, trascritto il 29 dicembre 1986 al n. 15869 d'ordine e n. 13710 di formalità.

##### **B.4.2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO**

Sull'area sopra individuata, ubicata in località Sansone di Mammola, riportata al foglio di mappa n. 44 particella 152, avente superficie di mq. 13.400, la proprietà ha proceduto, avvalendosi del geom. Sandro Catalano, coadiuvato dall'ing. Nicodemo Agostino (calcolatore e direttore dei lavori delle strutture), dal geologo Aurelio Circosta, dal perito elettrotecnico Antonio Panetta, dal geom. Giuseppe Commisso, alla progettazione di un complesso industriale per la produzione di prefabbricati di calcestruzzo.

L'area di sedime è ubicata al confine con la strada di scorrimento veloce Jonio – Tirreno, i manufatti in corso di costruzione consistono in un capannone industriale di mq. 1000 ed in una costruzione di calcestruzzo per uffici ad un piano di mq. 430 circa.

Sono state eseguite opere di sistemazione dell'area di sedime consistenti in sbancamenti, rilevati e nella canalizzazione delle acque piovane.

Relativamente alle costruzioni si ha il seguente sviluppo.

Capannone industriale: è stata realizzata la struttura di fondazione, i pilastri, il tetto di copertura, parte della muratura.

La struttura di fondazione è costituita da plinti di calcestruzzo armato appoggiati su pali, i pilastri sono in normal profilo di acciaio, il tetto è stato realizzato con capriate triangolari a spinta eliminata ed il manto di copertura in lamiera coibentata, la muratura, in mattoni di laterizio multifori, è stata realizzata solo parzialmente in altezza e non è collegata alla struttura in elevazione.

La struttura verticale (n. 11 pilastri per lato) è posta ad interasse di m. 5,00, le capriate hanno lunghezza di m. 20, la superficie coperta è di mq. 1000.

Nella parte anteriore (lato strada) sono state erette parti di struttura in calcestruzzo (pilastri) che avrebbero dovuto costituire il sostegno di macchinari utili alla produzione industriale prevista.

Fabbricato per uffici: di questo immobile previsto per uno sviluppo di due piani è stata realizzata la struttura di fondazione, la struttura verticale ed il solaio di primo livello.

La struttura di fondazione è stata realizzata in calcestruzzo armato del tipo a travi rovesce, la struttura verticale è costituita da pilastri di calcestruzzo armato, il solaio in travi di calcestruzzo armato e solai di laterizio e travetti di calcestruzzo gettato in opera.

La superficie edificata costituente il piano seminterrato è di mq. 430 circa.

In atto il complesso si trova in stato di abbandono e per la sua utilizzazione oltre che ad opere di completamento delle parti strutturali e le rifiniture sono necessarie opere di ri-qualificazione del terreno circostante per renderlo carrabile ed opere di recinzione.

Il dato catastale fa riferimento al solo appezzamento di terreno e come tale è conforme alla condizione legale, manca l'accatastamento dei manufatti non censibili in quanto in corso di costruzione, con possibilità dell'inserimento in mappa.

## **B.5 APPEZZAMENTO DI TERRENO IN MAMMOLA**

L'immobile in esame è costituito da un appezzamento di terreno inserito nel centro urbano di Mammola in fregio alla via Sigillò.

### **B.5.1 INDICAZIONE CATASTALE**

È riportato nel catasto terreni di Mammola in ditta a:

- \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2;

- \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2,

-foglio 48 part. 18, uliveto classe 2, superficie are 79.55, R.D. €. 45,19, R.A. €. 26,70.

Il dato catastale non corrisponde all'effettiva condizione dell'immobile in quanto una porzione è occupata dai fabbricati senza che il dato sia registrato in catasto.

L'immobile pervenne, in ragione di 1/2, per \*\*\*\*\*, atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 05/10/01 al n. 7, n. 11213 R. P., n. 13470 R. G.

### **B.5.2 INDICAZIONI GENERALI**

Il terreno è ubicato all'interno del centro urbano di Mammola in fregio alla via Sigillò.

Il dato catastale individua il terreno precedentemente alle intervenute variazioni per la realizzazione dei fabbricati, infatti nel catasto terreno non è stata registrata la variazione per l'accatastamento del fabbricato individuato con il numero di particella 383 sopra descritto ed in parte del fabbricato particella 2426



Tenuto conto dell'area di sedime dei fabbricati e della porzione di terreno in fregio al fabbricato dal lato opposto a via Sigillo e dell'area utilizzata per la rampa di accesso al piano seminterrato, residua quale terreno libero una porzione di mq. 5.500 circa.

Questa parte di terreno, all'origine in notevole pendenza, è stata sottoposta a trasformazioni mediante la realizzazione di terrazze e di una rampa di accesso da via Sigillò.

Su questa via è stata realizzata la recinzione in muratura di blocchi con un cancello in ferro a chiusura della rampa.

Il terreno è stato utilizzato quale deposito di materiali edili e sullo stesso sono stati realizzati manufatti di calcestruzzo non ultimati ed utilizzati per il posizionamento di macchinari per la produzione di blocchi di cemento.

La parte di terreno non trasformata, in notevole pendenza, è da considerare agricolo con alberi di ulivo in produzione.

Lo strumento urbanistico lo inserisce in zona "A2" in cui sono possibili interventi per il restauro e trasformazione conservativa per i fabbricati di pregevole valore ambientale.

Sono possibili interventi di demolizione e ricostruzione di gruppi di edifici per operazioni di risanamento igienico ed edilizio; la edificazione di lotti liberi ricavati da ruderi.

Tali prescrizioni fanno ritenere che il terreno non presenta meriti edificatori.

L'immobile non è sottoposto a vincoli del tipo indicato nel quesito.

## **B.6 ALTRI CESPITI**

Oltre ai beni sopra descritti, nella trascrizione della sentenza di fallimento sono inseriti inoltre i seguenti cespiti, tutti nel catasto terreno:

-foglio 48 particella 450, mq. 10;

-foglio 48 particella 376, mq. 180;

-foglio 46 particella 2365, mq. 380.

Tutti questi cespiti non sono di proprietà del fallito.

La particella 450 è di proprietà dell'Amministrazione Provinciale ed è riportato nel catasto terreno con i seguenti dati:

-foglio 48 part.IIa 450, uliveto 2, are 00.10, R.D. €. 0,06, R.A. €. 0,03.

Questa particella è stata acquisita dall'Amministrazione Provinciale di Reggio C. a seguito di decreto di esproprio emesso in data 25/02/1991 n. 19, trascritto il 26/02/1991 al n. 3763 d'ordine e n. 3359 di formalità.

La particella 376 è l'area di sedime di un fabbricato riportato nel catasto fabbricati di Mammola in ditta \*\*\*\*\*:

-foglio 48 part 376 sub 1, categ. C/1 classe 3, mq. 150, R. €. 1.774,03, via Sigillò piano Terra;

-foglio 48 part. 376 sub 2, categ. C/2 classe 2, mq. 144, R. €. 334,66, via Sigillò, piano 1 – PS.

Il terreno riportato al foglio 46 particella 2365 di mq. 380 è stato soppresso ed unito alla particella 2426 e costituisce l'area di sedime del fabbricato riportato alla particella 2426.

### **C. QUESITO N. 2**

(verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio mediante il controllo diretto dei registri immobiliari e stabilisca se i beni in questione siano legittimamente intestati al soggetto fallito e siano liberi o non da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro)

Dalla visura presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, servizio di pubblicità immobiliare, a carico ed a favore di \*\*\*\*\* , nato il 24/09/1964 risultato pubblicate n. 11 formalità.

*Di queste due sono trascrizioni a favore, cinque trascrizioni contro e quattro iscrizioni*

*contro.*

## **C. 1 TRASCRIZIONI A FAVORE**

**C.1.1** Atto per notaio Antonio Santacroce del 15 dicembre 1986, trascritto il 29 dicembre 1986 al n. 15869 d'ordine e n. 13710 di formalità, con il quale il fallito acquistava da \*\*\*\*\* un appezzamento di terreno in Mammola al foglio di mappa n. 44 part.lla 152 di ha 1.34.00, prezzo indicato nell'atto £. 2.000.000.

**C.1.2** Denuncia di Successione in \*\*\*\*\* presentata all'Ufficio del Registro in data 05/08/1993 n. 514/190 di repertorio, trascritto il 05/10/2001 al n. 7 di presentazione, n. 11213 registro particolare, n. 13470 registro generale.

Dalla lettura di questi atti rileviamo che i fabbricati in Mammola individuati dalle particelle 383 e 2426 del foglio di mappa n. 48 pervennero al fallito, in ragione di 1/2 indiviso, l'altra metà appartiene al fratello \*\*\*\*\*, per \*\*\*\*\* (trascrizione del 05/10/2001 n. 11213/13470).

**C.1.3** Oltre alle trascrizioni a favore di cui sopra è da riportare la trascrizione dell'atto a favore di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* del fallito, con il quale la stessa acquistava in *regime di comunione* l'immobile in Reggio C.: atto Notaio Giannitti del 10/02/2000 trascritto il 18/02/2000 al n. 2189 d'ordine e n. 1552 di formalità

## **C.2 TRASCRIZIONI CONTRO**

**C.2.1** Pignoramento contro \*\*\*\*\*, a favore del Gruppo C.B.S. S.p.A. Sassuolo, emesso dal Presidente del Tribunale di Locri il 19/12/03 n. 906 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio C. il 12/01/04 al n. 20 di presentazione, n. 409 Reg. Part., n. 502 Reg. Gen., sui seguenti immobili:

nel catasto urbano di Mammola, foglio 48 part. 2426 sub 3- sub 4- sub 5- sub 6 - sub 7;  
foglio 48 part. 383 sub 1- sub 2- sub 3- sub 4- sub 5- sub 6- sub 7- sub 8- sub 9.

**C.2.2** Pignoramento contro \*\*\*\*\*, a favore della D.M.E. SrL Distribuzione Materiale Elettrico, emesso dal Presidente del Tribunale di Locri il 15/01/04 n. 30 di rep., trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Reggio C. il 17/01/04 al n. 57 di presentazione, n. 718 Reg. Part., n. 913 Reg. Gen., sui seguenti beni immobili:

nel catasto urbano di Mammola, foglio 48 part. 2426 sub 3- sub 4- sub 5- sub 6 – sub 7;  
foglio 48 part. 383 sub 1- sub 2- sub 3- sub 4- sub 5- sub 6- sub 7- sub 8- sub 9.

**C.2.3** Pignoramento a favore della BANCA POPOLARE di CROTONE SPA contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, emesso dal Presidente del Tribunale di Reggio Calabria in data 10/06/05 n. 881 di rep., trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Reggio C in data 23/06/05 al n. 400 di presentazione, n. 7965 Reg. Part., n. 15065 Reg. Gen., sui seguenti beni immobili:

nel catasto urbano di Reggio C. foglio 21 particella 127 sub 71 e sub 158;  
nel catasto terreno di Mammola foglio 48 particella 18.

**C.2.4** Sentenza dichiarativa di fallimento contro \*\*\*\*\* emessa dal Tribunale di Locri il 07/06/05 n. 1063/2005 di rep., trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Reggio C in data 01/07/05 al n. 389 di presentazione, n. 9716 Reg. Part., n. 17132 Reg. Gen., a favore della massa dei creditori per una quota parte pari a 1/2 indiviso sugli immobili di seguito indicati:

nel catasto terreni di Mammola, foglio 46 part. 2365, foglio 48 part. 18, 376, 450;  
nel catasto urbano di Mammola foglio 48 part. 2426 sub 3- sub 4- sub 5- sub 6 – sub 7;  
foglio 48 part. 383 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9;  
nel catasto urbano di Reggio C. foglio 21 particella 127 sub 71 e sub 158.

In ragione dell’intero sugli immobili riportati nel catasto terreno di Mammola, foglio 44 part. 152.

**C.2.5** Pignoramento, a favore della BANCA POPOLARE di CROTONE SPA, contro \*\*\*\*\* emesso dal Presidente del Tribunale di Reggio Calabria in data 02/03/06 n. 797 di rep., trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Reggio C in data 29/03/06 al n. 70 di presentazione, n. 5029 Reg. Part., n. 7009 Reg. Gen., sulla quota parte pari a 1/2 degli immobili riportati nel catasto urbano di Reggio C., foglio 21 particella 127 sub 71 e sub 158.

### **C.3 ISCRIZIONI CONTRO**

**C.3.1** Ipoteca volontaria a favore della BANCA POPOLARE di CROTONE SPA contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nascente da atto per Notaio Giannitti Achille del 10/02/00 n. 7236 di rep. trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Reggio C in data 18/02/00 al n. 44 di presentazione, n. 428 Reg. Part., n. 2191 Reg. Gen., a garanzia di mutuo della durata di anni 10 e per un importo complessivo di £. 307.500.000 di cui £. 123.000.000 di capitale, e gravante sugli immobili riportati nel catasto urbano di Reggio C. foglio 21 particella 127 sub 71 e sub 158.

**C.3.2** Ipoteca volontaria a favore della ARTIGIANCASSA – CASSA PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SPA contro \*\*\*\*\* nascente da atto per Notaio Giannitti Achille del 25/06/02 n. 13865 di rep. trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Reggio C in data 05/07/02 al n. 96 di presentazione, n. 1149 Reg. Part., n. 9885 Reg. Gen., a garanzia di finanziamento della durata di anni 7 e per un importo complessivo di €. 345.000,00 di cui €. 230.000,00 di capitale, e gravante sull’immobile riportato nel catasto terreno di Mammola foglio 44 particella 152.

**C.3.3** Ipoteca giudiziaria a favore della LA FABBRICA S.p.A. contro \*\*\*\*\* nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Ravenna in data 02/03/04 n. 77/2004 di rep., trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Reggio C in da-

ta 08/04/04 al n. 87 di presentazione, n. 782 Reg. Part., n. 5764 Reg. Gen., per un importo complessivo di €. 34.895,19 di cui capitale €27.569,89, e gravante sulla quota parte di 1/2 degli immobili riportati nel catasto urbano di Mammola al foglio 48 part. 383 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9 e part. 2426 sub 3- sub 4- sub 5- sub 6 – sub 7

**C.3.3** Ipoteca giudiziaria a favore della BANCA POPOLARE di CROTONE SPA contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palmi in data 16/12/04 n. 294 di rep., trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Reggio C in data 12/01/05 al n. 126 di presentazione, n. 272 Reg. Part., n. 686 Reg. Gen., per un importo complessivo di €. 30.374,68 di cui capitale €. 18.374,68 e gravante sui seguenti immobili:

nel catasto terreni di Mammola, foglio 46 part. 2365, foglio 48 part. 18, 376, 450;

nel catasto urbano di Mammola foglio 48 part. 2426 sub 3- sub 4- sub 5- sub 6 – sub 7;

foglio 48 part. 383 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9;

nel catasto terreni di Mammola, foglio 44 part. 152 (ex 151/A);

nel catasto urbano di Reggio C. foglio 21 particella 127 sub 71 e sub 158.

#### **C.4 ACCERTAMENTI IPOTECARI SUL DANTE CAUSA**

\*\*\*\*\*

Gli immobili ricadenti nella massa attiva del fallimento sono pervenuti al fallito per successione del genitore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , successione trascritta il 05/10/2001.

Al fine di accertare la condizione ipotecaria è stata eseguita la visura presso l’Agenzia del Territorio a carico del dante causa a partire dal 1957.

Alleghiamo alla presente la documentazione rilasciata dall’Agenzia del Territorio per il

periodo di meccanizzazione dalla cui lettura e dagli accertamenti sui registri ad oggi non meccanizzati si è potuto accertare che sui beni inseriti nella stima e provenienti dal defunto \*\*\*\*\* non gravano formalità che ne pregiudichino la disponibilità della curatela.

## **C.5 INTESTAZIONE CATASTALE – VINCOLI - SERVITÙ - CANONI**

*I beni inseriti nella denuncia corrispondono al dato catastale, che, per quanto detto con la risposta al quesito n. 1 e per quanto si dirà in seguito (quesito n. 4), non è corrispondente all'effettiva consistenza degli immobili e pertanto, una volta eseguita la rettifica catastale dei fabbricati e dei terreni, si dovrà provvedere alla integrazione/rettifica della denuncia di successione.*

Per quanto attiene la condizione catastale si dirà con le risposte agli altri quesiti.

Non risulta che gli immobili siano gravati da particolari vincoli se non quelli derivanti dalla dichiarazione di fallimento del proprietario e dalle iscrizioni e trascrizioni contro sopra riportati.

Relativamente alla condizione sull'attuale utilizzo degli immobili si sono fornite le indicazioni sui cespiti concessi in affitto in sede di descrizione.

### **C.5.1 IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE DA DESTINARE**

#### **AD ATTIVITÀ INDUSTRIALE**

Alcune indicazioni riteniamo di dover esporre relativamente al complesso industriale in corso di costruzione sull'appezzamento di terreno in Mammola foglio n. 44 part. 152.

Il complesso industriale era stato inserito tra le attività beneficiarie delle agevolazioni a carico del Patto Territoriale della Locride.

L'investimento era stato finanziato nell'ambito dell'approvazione del Patto Territoriale della Locride intervenuta con Decreto n. 982 in data 29/01/99 del Ministero del Tesoro,

Bilancio e Programmazione Economica, con un contributo di €. 1.412.664,56 per l'acquisto di beni e la realizzazione diretta di opere.

L'importo complessivo dell'opera ritenuta ammissibile era di €. 2.207.853,24.

Con comunicazione in data 14/01/03 il beneficiario comunicava di avere sostenuto spese per un totale di €. 737.030,89 oltre IVA, distribuite secondo il seguente quadro:

1) progettazioni, studi ed assimilabili:	€. 97221,21
2) opere murarie ed assimilabili:	€. 199.667,41
3) macchinari, impianti ed attrezzature	€. 440.141,27

A seguito della sospensione della realizzazione dell'opera il Ministero interessato instaurava procedimento di revoca del finanziamento pubblico che si materializzava con Decreto n. REV PT n. 003018 del 12/11/2004.

Dalla documentazione reperita presso la Locride Sviluppo abbiamo accertato che le spese indicate dal fallito in rapporto alla realizzazione del complesso industriale (opere edili) sono così distribuite:

a) struttura capannone:	€. 170.267,33
b) pali di fondazione:	€. 38.591,73
c) progettazione opere edili	€. 22.087,83
d) progettazioni impianti	€. 10.066,49

Nel complesso le spese che il fallito ha dichiarato di avere erogato per le opere edili già realizzate ammontano ad €. **208.859,06** oltre ad €. **32.154,32** per progettazioni opere edili ed impianti.

Con la stessa nota il sig. \*\*\*\*\* chiedeva lo svincolo della fidejussione.

Rileviamo che in questa nota non sono indicate i costi sopportati per la realizzazione della costruzione da utilizzare per uffici.



### **D. QUESITO N. 3**

(indichi il valore iniziale dei beni ai fini del calcolo INVIM)

In atto non si applica l'Imposta sull'incremento di Valore degli immobili.

### **E. QUESITO N. 4**

(indichi l'intestazione catastale dei beni e, se questi non risultano accatastati, proceda all'accatastamento, previo accertamento –mediante l'accesso ai pubblici uffici- della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciati, e/o ai piani urbanistici vigenti e della sussistenza dei certificati di abitabilità)

#### **E.1 FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE – UFFICI –NEGOZI**

##### **IN MAMMOLA VIA SIGILLÒ FOGLIO 48 PART. 383.**

L'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Mammola in ditta a:

- \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2;
- \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2,

con la seguente consistenza:

- foglio 48 part. 383 sub 1, categ. C/1 classe 1, mq. 98, Rendita €. 850,30, via O. Zavglia, piano Terra;
- foglio 48 part. 383 sub 2, categ. C/1 classe 1, mq. 101, Rendita €. 876,32, via O. Zavglia, piano Terra;
- foglio 48 part. 383 sub 3, categ. A/2 classe 1, 9,5 vani, Rendita €. 564,23, via O. Zavglia, piano Primo;
- foglio 48 part. 383 sub 4, categ. A/3 classe 1, 1,5 vani, Rendita €. 61,97, via O. Zavglia, piano Secondo;
- foglio 48 part. 383 sub 5, categ. A/2 classe 1, 5 vani, Rendita €. 296,96, via Sigillò, piano Primo;

-foglio 48 part. 383 sub 6, categ. C/1 classe 1, mq. 173, Rendita €. 1501,03, via Sigillò, piano Terra;

-foglio 48 part. 383 sub 7, categ. A/2 classe 1, 6 vani, Rendita €. 356,36, via Sigillò, piano Primo;

-foglio 48 part. 383 sub 8, categ. C/2 classe 1, 209 mq., Rendita €. 410,17, via Sigillò, piano Scantinato 1° livello;

-foglio 48 part. 383 sub 9, categ. C/2 classe 1, 86 mq., Rendita €. 168,78, via Sigillò, piano Scantinato 2° livello.

L'immobile costituito da un fabbricato a tre piani fuori terra e due piani seminterrati, ubicato in via Sigillò, è stato accatastato riportando nove unità di cui tre al piano terra tre al piano primo, uno al piano secondo e due al piano seminterrato.

In effetti il fabbricato ha consistenza e distribuzione difforme dal dato catastale, al piano seminterrato sono presenti altre due unità non censite, al piano terra il sub 2 è stato frazionato in due porzioni delle quali una è stata unita al sub 1, per cui entrambe le unità non corrispondono al dato catastale.

Al piano primo i sub 3 e 5 sono stati frazionati in due porzioni, pervenendo a tre nuove unità di cui due la sub 3 e 5 non corrispondenti a quelle individuate in catasto e la terza di nuova formazione.

Al piano secondo il subalterno 4 ha maggiore consistenza rispetto a quella indicata in catasto.

Oltre al dato sulla consistenza delle unità è da rilevare che il fabbricato non è inserito in mappa come risulta dallo stralcio di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio.

Per quanto detto sopra si dovrà procedere ad una rettifica catastale che implica una rie-

laborazione dell'intera distribuzione con consistenti costi erariali e che sarà oggetto di altro elaborato tecnico.

Per quanto attiene le autorizzazioni amministrative, abbiamo operato gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mammola, ottenendo quale unica comunicazione la mancanza agli atti del progetto del fabbricato in esame per i trasferimenti degli uffici.

In assenza di tali informazioni, rileviamo che l'immobile è stato realizzato precedentemente al 1967, che non esistono provvedimenti a carico della proprietà per eventuali violazioni urbanistiche, che più unità sono destinate ad uffici e negozi che necessitano di autorizzazioni comunali.

Tutte queste osservazioni fanno ritenere che l'immobile sia stata realizzato all'epoca della costruzione senza violazioni della normativa urbanistica.

## **E.2 FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE – UFFICI –NEGOZI**

### **IN MAMMOLA VIA ZAVAGLIA FOGLIO 48 PART. 2426.**

L'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Mammola in ditta a:

- \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2;
- \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2,

con la seguente consistenza:

-foglio 48 part. 2426 sub 3, categ. C/2 classe 1, mq. 79, Rendita €. 155,04, via O. Zavglia, piano Terra;

-foglio 48 part. 2426 sub 4, categ. C/2 classe 1, mq. 47, Rendita €. 92,24, via O. Zavglia, piano Terra;

-foglio 48 part. 2426 sub 5, categ. C/2 classe 1, mq. 109, Rendita €. 213,92, via O. Zavglia, piano Terra;

-foglio 48 part. 2426 sub 6, categ. A/2 classe 2, 5 vani, Rendita €. 348,61, via O. Zavaglia, piano S1 - Primo;

-foglio 48 part. 2426 sub 7, lastrico solare, via O. Zavaglia, piano Secondo.

L'immobile costituito da un fabbricato a due piani fuori terra e seminterrato, ubicato in via Sigillò, via Zavaglia (piazza Ferrari), è stato accatastato riportando cinque unità di cui tre al piano terra una al piano primo e seminterrato, ed il lastrico solare.

La consistenza e la distribuzione del fabbricato è conforme al dato catastale con esclusione del sub 6 a cui è stato accorpato un vano ricavato sul pianerottolo di piano.

Oltre a tale modifica abbiamo accertato che il fabbricato non è inserito in mappa come risulta dallo stralcio di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio.

Nel caso si dovrà procedere alla variazione della consistenza del sub 6 e con l'inserimento in mappa, il che potrà avvenire in uno con le modifiche indicate per l'immobile di cui si è detto sopra.

Relativamente alle autorizzazioni amministrative, dagli accertamenti operate è risultato che il Comune ha rilasciato Nulla osta per esecuzione lavori edili del 14 luglio 1972 per un fabbricato da realizzare sulla particella n. 2365 del foglio di mappa n. 46 (oggi soppressa e sostituita dalla particella 2462 del foglio 48).

Tale documento è stato acquisito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Inoltre agli atti dell'esecuzione promossa dalla D.M.E. SrL contro il fallito (n. 7/04 R.Es. Tribunale di Locri) è stata recepita concessione edilizia in sanatoria **n. 58 del 22/02/90 prot. 1347** rilasciata dal Comune di Mammola a \*\*\*\*\* ai sensi della Legge 47/1985 per l'immobile a due piani fuori terra di n. 11 vani di cui 7 utili e 4 accessori ubicato in via O. Zavaglia n. 10.

In pari data, prot. n. 1348, è stato rilasciato Certificato di Abitabilità e Agibilità.

Nel corpo di detto certificato si rileva che l'immobile è stato dichiarato igienicamente adeguato dal competente servizio dell'U.S.L. n. 24 (oggi ASL n. 9) e conforme alla norme di sicurezza statica dal collaudo statico emesso da tecnico abilitato.

Agli atti del Comune esiste denuncia di inizio di lavori straordinari relativamente all'appartamento ubicato al piano primo, prot. 5404 del 28/09/1998.

Per quanto sopra si deve ritenere che l'immobile sia conforme alla normativa urbanistica che sovrintende allo sviluppo edilizio di Mammola.

### **E.3 FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN REGGIO CALABRIA**

L'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria in ditta a:

\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* , proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni, con i seguenti dati:

-foglio 21 particella 127 sub 71 zona censuaria 2, categ. A/2 classe 1, vani 5, Rendita € 258,23, via Lupardini n. 1/C piano 4°, interno 8, scala C

-foglio 21 particella 127 sub 158 zona censuaria 2, categ. C/6 classe 1, mq. 12, Rendita € 13,63, via Lupardini n. 1/C piano Terra, interno 49.

Il dato catastale è conforme all'effettiva condizione degli immobili.

Dalla lettura dell'atto di acquisto dell'immobile abbiamo rilevato che l'immobile è stato realizzato in base a concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Reggio Cal. in data 06/11/84 n. 76 e successive varianti n. 120 del 4/8/86, n. 124 del 18/08/86 e n. 37 del 13/03/87-

### **E.4 COMPLESSO INDUSTRIALE IN MAMMOLA**

L'area su cui sorge il manufatto è individuata nel catasto terreni di Mammola in ditta a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , con i seguenti dati:

-foglio 44 part. 152 sem. irr. arb. 1, Ha 1.34.00, R.D. €. 86,51, R.A. €. 51,90.

Il complesso industriale, come risulta dalla descrizione operata sopra, non è stato ultimato, ma esistono sul terreno porzioni delle strutture.

L'immobile in corso di costruzione è stato autorizzato dal Comune di Mammola con Concessione Edilizia prot. U.T. n. 429, Pratica Edilizia n. 26/00 in data 22 marzo 2001.

Tale concessione prevedeva la costruzione di una azienda per la produzione di manufatti in cemento e della opere di urbanizzazione come previste nel piano particolareggiato.

#### **E.5 APPEZZAMENTI DI TERRENO IN MAMMOLA**

Degli appezzamenti di terreno indicati nella trascrizione della sentenza di fallimento l'unico appezzamento che rientra nella massa attiva del fallimento, atteso che le particelle 450, 376 del foglio 48 non sono di proprietà del fallito e che la part. 2365 del foglio 46 è stata soppressa, è la part. 18 del foglio 48 riportata nel catasto terreni in ditta a:

- \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2;

- \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2,

-foglio 48 part. 18, uliveto classe 2, superficie are 79.55, R.D. €. 45,19, R.A. €. 26,70.

Il dato catastale non corrisponde alla condizione attuale dell'immobile in quanto non sono inseriti in mappa i fabbricati che vi insistono e pertanto la superficie effettiva del terreno libero non è quella indicata in catasto.

Nel caso si dovrà procedere alla rettifica catastale che deriverà a seguito della stesura dei tipi mappali dei due fabbricati e del frazionamento del terreno.

#### **F. QUESITO N. 5**

(determini il valore commerciale dei beni immobili di proprietà del fallito ed esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere o meno alla vendita degli stessi in uno o più lotti, procedendo –in caso affermativo- al frazionamento con tutti i relativi dati catastali per ognuno dei lotti)

## **F.1 CRITERI DI VALUTAZIONE**

La stima dei beni ricadenti nella massa attiva del fallimento sarà eseguita procedendo alla ricerca del più probabile valore di mercato, ossia di quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta ad assegnare al bene.

Poiché ogni stima risente del motivo per cui si opera, nel caso in esame, la ricerca vuole definire un valore da porre a base di vendita con asta pubblica.

Si terrà conto altresì che si tratta di beni provenienti da un fallimento.

Il metodo utilizzato nella ricerca è definito dalla scienza dell'estimo sintetico o diretto, metodo che si basa sulla ricerca di mercato che, preso atto di un adeguato numero di valori, permetta di avere un catalogo di beni simili cui fare riferimento per un raffronto attraverso il quale individuare il prezzo base da applicare al bene da stimare, questo per quanto attiene le caratteristiche dovendo adeguare il prezzo alla relativa consistenza.

Questo metodo è applicabile al caso in esame pur in un centro urbano come Mammola che non è in fase di sviluppo ma che resta quello di maggiore interesse per la parte montana del territorio.

Si rileva che Mammola è la sede della Comunità Montana della Limina che raccoglie i Comuni di Mammola, Martone, San Giovanni di Gerace, Grotteria, Gerace, Canolo, Gioiosa Jonica.

Per avere un riscontro, per alcuni immobili, si farà riferimento al costo di costruzione e nel caso di immobili dati in affitto al calcolo del valore per capitalizzazione (metodo analitico).

## **F.2 VALORE DEGLI IMMOBILI**

Nel seguito stimiamo i valori delle unità immobiliari secondo la distribuzione indicata in sede di descrizione degli immobili e tenendo conto delle effettive condizioni delle

singole unità che, non permettono di dare un valore unitario per piano e destinazione.

### **F.3 FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE – UFFICI –NEGOZI**

#### **IN MAMMOLA VIA SIGILLÒ FOGLIO 48 PART. 383.**

##### **F.3.1 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 sub 1 – sub 2 (porzione)**

Questa unità è costituita dalla porzione di piano terra ubicata in Mammola alla via Sigillò n. 6, 8, 10, ed è \*\*\*\*\*.

Confina con via Sigillò, stessa ditta su due lati e con corte.

Il canone di affitto è di 500,00 € mensile per un totale di 6.000,00 €/anno.

Tenuto conto della buona posizione, delle ottime condizioni, della superficie utile pari a mq. 149 e mq. 17 di balconi, si stima l'intero €. 104.300,00, la quota parte di proprietà del fallito pari a 1/2 indiviso ha il valore di €.52.150,00.

##### **F.3.2 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 sub 2 (porzione)**

Quota parte pari a 1/2 del locale al piano terra ubicato in Mammola via Sigillo n. 10, confinante con via Sigillò, con \*\*\*\*\*, vano scala, corte, in atto concessa in affitto a \*\*\*\*\* ed utilizzata per laboratorio artigianale.

Canone annuo di affitto €. 1.549,37.

Tenuto conto della buona posizione, delle finiture di tipo economico, della superficie utile di mq. 57 oltre a mq. 7 di balcone si stima l'intero €. 32.600,00, il valore della quota di proprietà del fallito, pari a 1/2 indiviso, è €.16.300,00.

##### **F.3.3 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 porzioni sub 3 e sub 5 - PIANO PRIMO**

Quota parte pari a 1/2 dell'appartamento al piano primo avente accesso da via Sigillò n. 12, confinante con detta via, proprietà del fallito su due lati, corte, composto da ingresso, corridoio, tre vani, salone, cucina, WC, balcone su due lati, superficie utile mq. 151 e mq. 38 di balconi.



L'immobile è utilizzato, quale abitazione, \*\*\*\*\*, cui era stato concesso in comodato gratuito.

Tenuto conto delle rifiniture di tipo economico, della presenza di umidità, della necessità di opere di riqualificazione, si stima l'intero €. 73.650,00, il valore della quota parte di pertinenza del fallito è pari ad €. 36.825,00.

#### **F.3.4 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 porzione sub 3 - PIANO PRIMO**

Quota parte pari a 1/2 indiviso dell'appartamento al piano primo con accesso da via Sigillò n. 2, confinante con detta via, vano scala della particella 2462, proprietà stessa dit-  
ta e corte, composto da due vani, cucina, bagno, disimpegno, superficie utile mq. 83 e  
mq. 22 di balconi.

L'immobile è stato concesso in affitto \*\*\*\*\*, canone mensile di €. 180,00.

Avuto riguardo alla buona posizione ed esposizione, delle rifiniture di tipo economico, della consistenza, si stima l'intero €. 40.650,00, il valore della quota parte di pertinenza del fallito è pari ad €. 20.325,00.

#### **F.3.5 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 sub 4 - PIANO SECONDO**

Quota parte pari a 1/2 indiviso dell'unità ubicata al piano secondo con accesso da via Sigillò n. 12 confinante con il vano scala, corte e lastrico solare su due lati, composta da un vano, cucina, WC, lavanderia, superficie utile mq. 45 ed annesso lastrico solare di mq. 180.

È in uso esclusivo del comproprietario, \*\*\*\*\*.

Tenuto conto delle rifiniture di tipo economico, dell'attuale consistenza superiore al dato catastale, inserendo in questa unità il lastrico solare circostante, vista la condizione strutturale, si stima l'intero €. 22.550,00, il valore della quota parte di proprietà del fallito, pari a 1/2 indiviso, è €. 11.275,00

### **F.3.6 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 sub 5 - PIANO PRIMO**

Quota parte pari a 1/2 indiviso dell'appartamento al piano primo con accesso da via Sigillò n. 12, confinante con detta via, vano scala, proprietà stessa ditta e corte, composto da tre vani, cucina, bagno, ingresso, disimpegno e balconi su due lati, superficie utile mq. 107 e mq. 26 di balconi.

L'immobile è nella disponibilità del comproprietario, sig. \*\*\*\*\*.

Avuto riguardo alle pessime condizioni dovute ad infiltrazioni di umidità dal solaio di copertura, alle rifiniture di tipo economico, alla consistenza, alla necessità di notevoli opere di riqualificazione per renderlo abitabile, considerata la buona posizione ed esposizione, si stima nell'intero €. 46.500,00.

Il valore della quota parte di proprietà del fallito, pari a 1/2 indiviso, è €. 23.250,00.

### **F.3.7 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 SUB 6 - PIANO TERRA**

Quota parte pari a 1/2 indiviso del piano terra avente aperture su via Sigillò n. 14-16-18-20, confinante con detta via, vano scala su due lati e corte, costituente la sede di un bar ristorante composto da sala bar, sala ristorante, cucina, ufficio-ripostiglio, 2 WC e disimpegno, per una superficie utile di mq. 211,00 oltre a mq. 24 di balconi.

L'immobile è stato concesso in affitto a \*\*\*\*\* con contratto stipulato nel gennaio 1998 per un importo di £. 4.800.000/anno (€ 2.478,99).

Tenuto conto della buona posizione ed esposizione, delle rifiniture non adeguate alla destinazione, della necessità di eseguire opere di riqualificazione si stima l'intero 109.500,00 €.

Valore della quota di proprietà del fallito, pari a 1/2 indiviso, €. 54.750,00.

### **F.3.8 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 sub 7 - PIANO PRIMO**

Quota parte pari a 1/2 indiviso dell'appartamento al piano primo con accesso da via Si

gillò n. 22, confinante con detta via, proprietà stessa ditta su due lati e corte, composto da quattro vani, cucina, bagno, ingresso, disimpegno e balconi su due lati, superficie utile mq. 125 e mq. 35 di balconi.

L'immobile è destinato a uffici ed è stato concesso in affitto a \*\*\*\*\* che lo utilizza per studio commerciale e sede di agenzia di assicurazione.

Avuto riguardo alle pessime condizioni dovute ad infiltrazioni di umidità dal solaio di copertura, alle rifiniture di tipo economico, alla consistenza, alla necessità di notevoli opere di riqualificazione per renderlo normalmente abitabile, considerata la buona posizione ed esposizione, si stima l'intero € 55.000,00.

Il valore della quota parte di proprietà del fallito, pari a 1/2 indiviso, è € 27.500,00.

### **F.3.9 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 SUB 8 - PIANO SEMINTERRATO**

Quota parte pari a 1/2 indivisa della porzione del piano seminterrato (1° livello al di sotto della quota stradale) limitante con vano scala, con proprietà stessa ditta, via Sigillò, raggiungibile attraverso il vano scala di via Sigillò n. 12 e, sul lato opposto dal vano scala n. 22 ed attraverso una rampa avente origine da via Sigillò, composto da due vani in parte utilizzati per attività artigianale.

La superficie dell'immobile è di mq. 234 ed è stata concessa in affitto in data 1/1/99 a \*\*\*\*\* (oggi lo detiene \*\*\*\*\*) per l'importo di £. 3.600.000 (€ 1.859,24) per anno.

Tenuto conto della destinazione, della mancanza di rifiniture, della posizione al di sotto del livello stradale, della consistenza, si ritiene che il valore dell'intero sia € 46.800,00.

Il valore della quota parte di proprietà del fallito, pari a 1/2 indiviso, è € 23.400,00.

### **F.3.10 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 SUB 9 - PIANO SEMINTERRATO**

Quota parte di 1/2 indivisa della porzione del piano seminterrato (2° livello al di sotto della quota stradale di via Sigillò) raggiungibile attraverso le scale di via Sigillò al n. 12 e 22 oltre che dalla corte, limita con proprietà stessa ditta per tre lati.

La superficie utile è di mq. 89.

Tenuto conto delle pessime condizioni (manca di tutte le rifiniture e delle murature dal lato della corte), considerata la possibile utilizzazione solo a fini di deposito si ritiene che il valore dell'intero sia €. 16.000,00

Il valore della quota parte di proprietà del fallito, pari a 1/2 indiviso, è €. 8.000,00.

### **F.3.11 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 –non censito - PIANO SEMINTERRATO**

Quota parte pari a 1/2 indivisa della porzione di piano seminterrato (1° livello al di sotto della quota stradale), non accatastato, posto al di sotto dei sub 1 e 2 e con accesso sia dalle scale di via Sigillò n. 12 e n. 2.

L'immobile che, da quanto ci è stato riferito, è stato sede di attività scolastica, è composto da quattro vani, WC e disimpegno, per uno sviluppo di mq. 188 di superficie utile.

Considerate le non buone condizioni, il possibile utilizzo solo a fini di deposito, si stima €. 51.700,00 nell'intero.

Il valore della quota parte di proprietà del fallito, pari a 1/2 indiviso, è €. 25.850,00.

### **F.3.12 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 383 –non censito - PIANO SEMINTERRATO**

Quota parte pari a 1/2 indivisa della porzione di piano seminterrato (2° livello al di sotto della quota stradale), non accatastato, posto al di sotto del cespite indicato al punto precedente e con accesso dalla scala di via Sigillò n. 12, superficie utile mq. 89.

È utilizzato dagli stessi proprietari quale deposito.

Considerate le pessime condizioni, si stima l'intero €. 16.000,00.

Il valore della quota parte di proprietà del fallito, pari a 1/2 indiviso, è €. 8.000,00.

### **VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO FOGLIO 48 PART:383**

La quota di proprietà del fallito del fabbricato individuato al foglio di mappa n. 48 particella 383 diviso in dodici unità in parte non censite ammonta ad €. **307.625,00**

### **F.4 FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE – UFFICI –NEGOZI IN**

#### **MAMMOLA VIA ZAVAGLIA (P.zza FERRARI) FOGLIO 48 PART. 2426**

#### **F.4.1 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 2426 sub 3 - PIANO TERRA**

Quota parte pari a 1/2 indivisa dell'unità al piano terra avente accesso da via Zavaglia (piazza Ferrari) n. 23, confinante con vano scala, via Zavaglia, proprietà stessa ditta, corte, composta da due vani, soppalco, WC ricavato sul balcone e balcone, mq. 51 circa di superficie utile, mq. 25 circa di soppalco e mq. 2 di balcone.

L'unità è in affitto al \*\*\*\*\* (contratto in data 01/01/98) per un canone annuo originario di £. 3.960.000 (€. 2.045,17)

Tenuto conto della buona posizione ed esposizione, del discreto stato delle rifiniture, avuto riguardo alle dimensioni si stima nel complesso €. 36.000,00.

Valore della quota di proprietà del fallito, pari a 1/2 indiviso, €. 18.000,00.

#### **F.4.2 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 2426 sub 4 - PIANO TERRA**

Quota parte pari a 1/2 indivisa dell'unità al piano terra avente accesso da via Zavaglia (piazza Ferrari) n. 24, confinante con via Zavaglia, proprietà stessa ditta su due lati, corte, già divisa in due porzioni mediante una parete provvisoria è in effetti un locale a destinazione commerciale, avente superficie utile di mq. 45 e mq. 2 di balcone.

Considerata la buona posizione in rapporto al centro urbano, le discrete condizioni delle finiture, avuto riguardo alle dimensioni si stima l'intero €. 27.500,00

Valore della quota di proprietà del fallito, pari a 1/2 indiviso, €. 13.750,00.

#### **F.4.3 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 2426 sub 5 - PIANO TERRA**

Quota parte pari a 1/2 indivisa dell'unità al piano terra avente accesso da via Zavaglia (piazza Ferrari) n. 25 e 26, confinante con piazza Ferrari, proprietà stessa ditta su un lato e con corte del fabbricato, costituito da un vano per esposizione e deposito materiale, dal vano scala e da un WC.

Tenuto conto della buona esposizione, dell'ottima posizione in rapporto alla destinazione commerciale dell'immobile, delle discrete condizioni delle rifiniture, considerata che la superficie utile è di mq. 102,50, si stima l'intero €. 61.500,00.

Valore della quota di proprietà del fallito, pari a 1/2 indiviso, €. 30.750,00.

#### **F.4.4 UNITÀ FOGLIO 48 PART. 2426 sub 6 - PIANI PRIMO e INTERRATO**

##### **PART. 2426 sub 7 – PIANO SECONDO**

Quota parte pari ad 1/2 indivisa dell'unità immobiliare composta dall'appartamento al piano primo e dal sovrastante lastrico solare aventi accesso da via Sigillò, confinanti con stessa proprietà su due lati con via Zavaglia (piazza Ferrari) e corte, composto da due camere di letto, salone, cucina, bagni, ingresso disimpegno e con annesso il piano interrato costituito dal vano scala ed il lastrico solare di copertura del piano primo.

Superficie utile interna al piano primo mq. 110, balconi mq. 26, piano interrato mq. 39 superficie del lastrico solare mq. 117.

Tenuto conto della buona posizione ed esposizione, considerate lo stato ottimo dell'immobile che è stato oggetto di opere di riqualificazione in tempi recenti, si stima il bene nel complesso €. 96.000,00.

Valore della quota di proprietà del fallito, pari a 1/2 indiviso, €. 48.000,00.

#### **F.5 UNITÀ IN REGGIO C. FOGLIO 21 PART. 127 sub 71 – PIANO QUARTO – POSTO MACCHINA FOGLIO 21 PART. 127 sub 158.**

Quota parte pari a 1/2 dell'appartamento ubicato in via Lupardini di Reggio Cal. all'interno del complesso residenziale "Parco Pentimele", confinante con corpo di fabbrica "B", vano scala, vano ascensore, composto dall'ingresso, cucina-soggiorno-pranzo, camera da letto, bagno, ripostiglio e lavanderia, superficie utile mq. 87, balconi mq. 22.

Annesso il posto macchina interno all'area cortilizia di mq. 12.

Considerata la discreta ubicazione e la buona esposizione, tenuto conto delle buone condizioni delle rifiniture e degli impianti, si stima l'intero €. 90.000,00.

Valore della quota di proprietà del fallito, pari a 1/2, €. 45.000,00.

## **F.6 COMPLESSO INDUSTRIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE IN**

### **MAMMOLA AREA DI SEDIME FOGLIO 44 PART. 152**

Complesso industriale in fase di realizzazione sull'appezzamento di terreno individuato in catasto al foglio di mappa n. 44 particella 152 esteso mq. 13.400, su cui insistono:

-capannone di mq. 1.000 composto dalla struttura di fondazione in calcestruzzo su pali, dalla struttura verticale in acciaio (Normal profili), dalla copertura in metallo e manto in elementi metallici coibentati, da parte della muratura di tompagno in mattoni di laterizio, dal pavimento in calcestruzzo;

-fabbricato per uffici di mq. 430, costituito dalle strutture in calcestruzzo armato del piano seminterrato (fondazioni, pilastri, muratura perimetrale, solaio di copertura).

La valutazione di questo cespite non è agevole sia per la destinazione (non vi è mercato di attività industriali in zona) sia perché gli immobili pur non essendo ultimati sono stati progettati ed in parte eseguiti per la produzione di prefabbricati di cemento.

Una diversa utilizzazione comporta opere di adeguamento che necessitano di nuove autorizzazioni essendo quelle concesse specifiche per l'attività indicata in progetto ed ot-

tenute in variante alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente.

Tutto quanto sopra presuppone che l'acquirente debba destinare l'immobile all'attività cui era stato progettato.

Questi vincoli implicano una limitazione delle possibilità di mercato del bene che si ripercuotono nel valore del bene.

Per quanto detto prima nella stima si fa riferimento al valore di mercato del terreno ed ai costi di costruzione dei manufatti tenendo conto altresì dei costi di riattivazione delle procedure amministrative che, atteso il ritardo nella realizzazione, scadono.

Con la risposta ai quesiti precedenti abbiamo rilevato che i costi comunicati dal fallito alla Locride Sviluppo nell'ambito della pratica di finanziamento sono di €. 241.013,38 di cui €. 170.267,33 per la struttura del capannone, €. 38.591,73 per i pali di fondazione e di €. 32.154,32 per progettazioni varie.

In questi importi non sono indicati i costi di costruzione della struttura per uffici, le murature, le pavimentazioni, le opere di canalizzazione e le opere di preparazione del piano di sedime dei fabbricati.

Tenuto conto delle condizioni attuali degli immobili, della buona posizione in rapporto alla viabilità, dei costi di costruzione di quanto eseguito e dei costi di costruzione per il completamento dei manufatti, considerate le difficoltà di mercato nella compravendita di beni di questa natura, si stima €. 300.000,00.

#### **F.7 APPEZZAMENTO DI TERRENO IN MAMMOLA FOGLIO 48 PART. 18**

Quota parte pari a 1/2 indiviso di una porzione di mq. 5.500 dell'appezzamento di terreno ubicato nel centro urbano di Mammola in fregio alla via Sigillò, destinato parte a deposito di materiale e parte uliveto, ricadente in zona A2 nello strumento urbanistico vigente, non avente meriti edificatori.



Tenuto conto della buona posizione, della giacitura in pendenza in parte attenuata dalla realizzazione di terrazze, si stima nell'intero €.55.000,00, valore della quota di proprietà del fallito €. 55.000,00.

#### **G. QUESITO N. 7**

(precisi quant'altro necessario od utile ai fini della vendita dei beni immobili caduti nell'attivo fallimentare (eventuale divisibilità o indivisibilità in concreto di quote di diritto, altro) mediante la visione e l'estrazione di copia delle planimetrie delle unità immobiliari in parola)

Nel seguito si forniscono i dati per una vendita in lotti individuando quale possibile divisione quella delle unità catastali ed allegando, per ciascun lotto, la planimetria dell'attuale consistenza.

#### **G.1 LOTTO N. 1**

Quota parte pari a 1/2 della porzione di piano terra ubicata in via Sigillò di Mammola , n. 4, 6, 8, confinante con via Sigillò, stessa proprietà su tre lati, composta da un ampio vano, servizi igienici, ufficio, balcone, in atto concessa in affitto alle \*\*\*\*\*, ricavata dalla fusione dell'intero sub. 2 e di porzione del sub 1, allo stato riportata nel catasto urbano di Mammola in ditta: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Mammola \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2; \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2:

- foglio 48 part. 383 sub 1, categ. C/1 classe 1, mq. 98, Rendita €. 850,30, via O. Zavglia, piano Terra (intera)

-foglio 48 part. 383 sub 2, categ. C/1 classe 1, mq. 101, Rendita €. 876,32, via O. Zavglia, piano Terra (porzione);

**VALORE DEL LOTTO**

**€ 52.150,00**

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

-pignoramento a favore del Gruppo C.B.S. S.p.A. Sassuolo n. 20 del 12/01/04 , n. 409 R. P., n. 502 R.G.;

- pignoramento a favore D.M.E. SrL n. 30 del 17/01/04 , n. 718 R. P., n. 913 R.G.;

- ipoteca a favore di La Fabbrica SpA, n. 87 del 08/04/04, n. 782 R. P., n. 5764 R.G.;

- ipoteca a favore della Banca Popolare Di Crotone SpA, n. 126 del 12/1/05, n. 272 R. P., n. 686 R.G.;

## **G.2 LOTTO N. 2**

Quota parte pari a 1/2 della porzione di piano terra ubicata in Mammola, via Sigillò n. 10, confinante con via Sigillò, stessa ditta su due lati e corte, in atto concessa in affitto alla ditta \*\*\*\*\* e destinata ad attività artigianale, ricavata per distacco di una porzione del sub. 2, nell'intero allo stato riportata nel catasto urbano di Mammola in ditta: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Mammola \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2; \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , proprietà per 1/2:

-foglio 48 part. 383 sub 2, categ. C/1 classe 1, mq. 101, Rendita €. 876,32, via O. Zavglia, piano Terra (porzione da ricavare per frazionamento);

*VALORE DEL LOTTO*

*€ 16.300,00*

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

-pignoramento a favore del Gruppo C.B.S. S.p.A. Sassuolo n. 20 del 12/01/04 , n. 409 R. P., n. 502 R.G.;

- pignoramento a favore D.M.E. SrL n. 30 del 17/01/04 , n. 718 R. P., n. 913 R.G.;

- ipoteca a favore di La Fabbrica SpA, n. 87 del 08/04/04, n. 782 R. P., n. 5764 R.G.;

- ipoteca a favore della Banca Popolare di Crotone SpA, n. 126 del 12/1/05, n. 272 R. P., n. 686 R. G.

### **G.3 LOTTO N. 3**

Quota parte pari a 1/2 dell'appartamento al piano primo avente accesso da via Sigillò n. 12, confinante con detta via, proprietà del fallito su due lati, corte, composto da ingresso, corridoio, tre vani, salone, cucina, WC, balconi su due lati, in atto utilizzato  
\*\*\*\*\*.

Unità ricavata per fusione di due porzioni degli originari sub 3 e sub 5 nell'intero riportate nel catasto urbano di Mammola in ditta: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Mammola \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2; \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2:

--foglio 48 part. 383 sub 3, categ. A/2 classe 1, 9,5 vani, Rendita €. 564,23, via O. Zavaglia, piano Primo (porzione da ricavare per frazionamento);

-foglio 48 part. 383 sub 5, categ. A/2 classe 1, 5 vani, Rendita €. 296,96, via Sigillò, piano Primo (porzione da ricavare per frazionamento);

*VALORE DEL LOTTO* € 36.825,00

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

-pignoramento a favore del Gruppo C.B.S. S.p.A. Sassuolo n. 20 del 12/01/04 , n. 409 R.P., n. 502 R.G.;

- pignoramento a favore D.M.E. SrL n. 30 del 17/01/04 , n. 718 R. P., n. 913 R.G.;

- ipoteca a favore di La Fabbrica S.p.A., n. 87 del 08/04/04, n. 782 R. P., n. 5764 R.G.;

- ipoteca a favore della Banca Popolare di Crotone SpA, n. 126 del 12/1/05, n. 272 R. P., n. 686 R. G.

#### **G.4 LOTTO N. 4**

Quota parte pari a 1/2 della porzione di piano primo ubicata in Mammola, via Sigillò n. 2, destinata ad abitazione e concesso in affitto \*\*\*\*\*, confinante con via Sigillò, proprietà stessa ditta su due lati e corte.

Composto da due vani, cucina, bagno, disimpegno, superficie utile mq. 83 e mq. 22 di balconi.

Unità ricavata per frazionamento dell'originario sub 3 nell'intero riportato nel catasto urbano di Mammola in ditta: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Mammola \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2; \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2: foglio 48 part. 383 sub 3, categ. A/2 classe 1, 9,5 vani, Rendita €. 564,23, via O. Zavaglia, piano Primo (porzione da ricavare per frazionamento);

*VALORE DEL LOTTO*

€ 20.325,00

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

-pignoramento a favore del Gruppo C.B.S. S.p.A. Sassuolo n. 20 del 12/01/04 , n. 409 R. P., n. 502 R.G.;

- pignoramento a favore D.M.E. S.r.L. n. 30 del 17/01/04 , n. 718 R. P., n. 913 R.G.;

- ipoteca a favore di La Fabbrica S.p.A., n. 87 del 08/04/04, n. 782 R. P., n. 5764 R.G.;

- ipoteca a favore della Banca Popolare di Crotone SpA, n. 126 del 12/1/05, n. 272 R. P., n. 686 R. G.

#### **G.5 LOTTO N. 5**

Quota parte pari a 1/2 della porzione di piano secondo ubicata in Mammola, via Sigillò n. 12, con annesso lastrico solare, destinata ad abitazione ed utilizzata dal fallito, sig. \*\*\*\*\* , confinante con via Sigillò, proprietà stessa ditta su due lati e corte.

Unità costituita da un vano, cucina, WC, lavanderia e dal lastrico solare circostante riportata solo in parte nel catasto urbano di Mammola in ditta a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Mammola \*\*\*\*\* , proprietà per 1/2; \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , proprietà per 1/2, foglio 48 part. 383 sub 4, categ. A/3 classe 1, 1,5 vani, Rendita €. 61,97, via O. Zavaglia, piano Secondo (unità da rettificare);

*VALORE DEL LOTTO*

*€ 11.275,00*

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

-pignoramento a favore del Gruppo C.B.S. S.p.A. Sassuolo n. 20 del 12/01/04 , n. 409 R. P., n. 502 R.G.;

-pignoramento a favore D.M.E. S.r.L. n. 30 del 17/01/04 , n. 718 R. P., n. 913 R.G.;

-ipoteca a favore di La Fabbrica S.p.A., n. 87 del 08/04/04, n. 782 R. P., n. 5764 R.G.;

-ipoteca a favore della Banca Popolare di Crotone SpA, n. 126 del 12/1/05, n. 272 R.P., n. 686 R.G.

## **G.6 LOTTO N. 6**

Quota parte pari a 1/2 della porzione di piano primo ubicata in Mammola, via Sigillò n. 12, destinata ad abitazione nella disponibilità del sig. \*\*\*\*\* , comproprietario, confinante con via Sigillò, proprietà stessa ditta su due lati e corte.

Composto da tre vani, cucina, bagno, disimpegno, superficie utile mq. 107 e mq. 26 di balconi.

Unità ricavata per frazionamento dell'originario sub 5 nell'intero riportato nel catasto urbano di Mammola in ditta: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Mammola \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2; \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2, foglio 48 part. 383 sub 5, categ. A/2 classe 1, 5 vani, Rendita €. 296,96, via Sigillò, piano Primo (porzione da ricavare per frazionamento).

*VALORE DEL LOTTO* € 23.250,00

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

- pignoramento a favore del Gruppo C.B.S. S.p.A. Sassuolo n. 20 del 12/01/04 , n. 409 R. P., n. 502 R.G.;
- pignoramento a favore D.M.E. S.r.L. n. 30 del 17/01/04 , n. 718 R. P., n. 913 R.G.;
- ipoteca a favore di La Fabbrica S.p.A., n. 87 del 08/04/04, n. 782 R. P., n. 5764 R.G.;
- ipoteca a favore della Banca Popolare di Crotone SpA, n. 126 del 12/1/05, n. 272 R.P., n. 686 R.G.

#### **G.7 LOTTO N. 7**

Quota parte pari a 1/2 della porzione di piano terra ubicata in via Sigillò di Mammola , n. 14-16-18-20, confinante oltre che con via Sigillò, con stessa proprietà su tre lati, utilizzata quale sede di bar ristorante, composta da due ampi vani, servizi igienici, cucina, ufficio, balcone, in atto concessa in affitto a \*\*\*\*\*, riportata nel catasto urbano di Mammola in ditta a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Mammola \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2; \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2:

- foglio 48 part. 383 sub 6, categ. C/1 classe 1, mq. 173, Rendita €. 1501,30, via Sigillò, piano Terra.

*VALORE DEL LOTTO*

€ 54.750,00

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

-pignoramento a favore del Gruppo C.B.S. S.p.A. Sassuolo n. 20 del 12/01/04 , n. 409 R. P., n. 502 R.G.;

-pignoramento a favore D.M.E. S.r.L. n. 30 del 17/01/04 , n. 718 R. P., n. 913 R.G.;

-ipoteca a favore di La Fabbrica S.p.A., n. 87 del 08/04/04, n. 782 R. P., n. 5764 R.G.;

-ipoteca a favore della Banca Popolare di Crotone SpA, n. 126 del 12/1/05, n. 272 R.P., n. 686 R.G.

### **G.8 LOTTO N. 8**

Quota parte di 1/2 dell'appartamento al piano primo con accesso da via Sigillò n. 22, confinante con detta via, proprietà stessa ditta su due lati e corte, composto da quattro vani, cucina, bagno, ingresso, disimpegno e balconi su due lati, superficie utile mq. 125 e mq. 35 di balconi.

È stato concesso in affitto dal 01/01/1998 \*\*\*\*\* che lo utilizza per studio commerciale e sede di agenzia di assicurazione per l'importo di £. 3.000.000 per anno (1.549,37 €).

L'immobile è riportato nel catasto urbano di Mammola in ditta a \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\* Mammola \*\*\*\*\* , proprietà per 1/2; \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , proprietà per 1/2, foglio 48 part. 383 sub 7, categ.  
A/2 classe 1, 6 vani, Rendita € 296,96, via Sigillò, piano Primo.

*VALORE DEL LOTTO*

€ 27.500,00

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

-pignoramento a favore del Gruppo C.B.S. S.p.A. Sassuolo n. 20 del 12/01/04 , n. 409 R. P., n. 502 R.G.;

-pignoramento a favore D.M.E. S.r.L. n. 30 del 17/01/04 , n. 718 R. P., n. 913 R.G.;

-ipoteca a favore di La Fabbrica S.p.A., n. 87 del 08/04/04, n. 782 R. P., n. 5764 R.G.;

-ipoteca a favore della Banca Popolare di Crotone SpA, n. 126 del 12/1/05, n. 272 R.P., n. 686 R.G.

### **G.9 LOTTO N. 9**

Quota parte pari a 1/2 della porzione del piano seminterrato (1° livello al di sotto della quota stradale) limitante con vano scala, con proprietà stessa ditta, via Sigillò, raggiungibile attraverso il vano scala di via Sigillò n. 12 e, sul lato opposto dal vano scala n. 22 ed attraverso una rampa avente origine da via Sigillò, composto da due vani in parte utilizzati per attività artigianale.

In parte concesso in affitto per attività artigianale al sig. \*\*\*\*\*.

Riportato nel catasto urbano di Mammola in ditta \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Mammola \*\*\*\*\* , proprietà per 1/2; \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , proprietà per 1/2, foglio 48 part. 383 sub 8, categ. C/2 classe 1, mq.

209, Rendita € 410,17, via Sigillò, piano S1.

*VALORE DEL LOTTO*

€ 23.400,00

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

-pignoramento a favore del Gruppo C.B.S. S.p.A. Sassuolo n. 20 del 12/01/04 , n. 409 R. P., n. 502 R.G.;

-pignoramento a favore D.M.E. S.r.L. n. 30 del 17/01/04 , n. 718 R. P., n. 913 R.G.;

-ipoteca a favore di La Fabbrica S.p.A., n. 87 del 08/04/04, n. 782 R. P., n. 5764 R.G.;



-ipoteca a favore della Banca Popolare di Crotone SpA, n. 126 del 12/1/05, n. 272 R.P.,  
n. 686 R.G.

#### **G.10 LOTTO N. 10**

Quota parte pari a 1/2 della porzione del piano seminterrato (2° livello al di sotto della quota stradale) limitante con proprietà stessa ditta su tre lati, raggiungibile attraverso le scale di via Sigillò n. 12 e n. 22, composto da un vano utilizzato dai proprietari per deposito di materiali.

Riportato nel catasto urbano di Mammola in ditta \*\*\*\*\*,  
Mammola \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2; \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, proprietà per 1/2, foglio 48 part. 383 sub 9, categ. C/2 classe 1, mq.  
86, Rendita € 168,78, via Sigillò, piano S2.

*VALORE DEL LOTTO* € 8.000,00

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

-pignoramento a favore del Gruppo C.B.S. S.p.A. Sassuolo n. 20 del 12/01/04 , n. 409 R. P., n. 502 R.G.;

-pignoramento a favore D.M.E. S.r.L. n. 30 del 17/01/04 , n. 718 R. P., n. 913 R.G.;

-ipoteca a favore di La Fabbrica S.p.A., n. 87 del 08/04/04, n. 782 R. P., n. 5764 R.G.;

-ipoteca a favore della Banca Popolare di Crotone SpA, n. 126 del 12/1/05, n. 272 R.P.,  
n. 686 R.G.

#### **G.11 LOTTO N. 11**

Quota parte pari a 1/2 della porzione del piano seminterrato (1° livello al di sotto della quota stradale) limitante con vano scala, con proprietà stessa ditta, via Sigillò, raggiun-

gibile attraverso i vani scala di via Sigillò n. 12 e n. 2, composto quattro vani, WC e disimpegno, superficie utile di mq. 188, in atto nella disponibilità dei proprietari.

Non censito nel catasto urbano di Mammola.

*VALORE DEL LOTTO* € 25.850,00

Relativamente alla condizione ipotecaria non risulta inserito tra i beni indicati con la trascrizione della sentenza di fallimento, non è gravato da formalità.

### **G.12 LOTTO N. 12**

Quota parte pari a 1/2 della porzione del piano seminterrato (2° livello al di sotto della quota stradale) limitante con proprietà stessa ditta su tre lati, raggiungibile attraverso la scala di via Sigillò n. 12, composto da un vano nella disponibilità dei proprietari, non censito al catasto urbano di Mammola, pur essendo parte integrante della particella n. 383 del foglio 48.

*VALORE DEL LOTTO* € 8.000,00

Relativamente alla condizione ipotecaria non risulta inserito tra i beni indicati con la trascrizione della sentenza di fallimento, non è gravato da formalità.

### **DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE DI MAMMOLA FOGLIO 48 PART. 383**

I lotti dal n. 1 al n. 12 esauriscono l'intera consistenza dell'immobile individuato in catasto al foglio 48 particella 383, del quale il fallito è proprietario di una quota pari a 1/2 indiviso (non risulta che sia stato eseguita una divisione legale tra i proprietari), ivi incluse le due unità poste al piano seminterrato non censite.

Abbiamo stimato il valore complessivo dell'immobile € 615.250,00

Il valore della quota di proprietà di \*\*\*\*\*, pari a 1/2 indiviso del totale ammonta a € 307.625,00

### **G.13 LOTTO N. 13**

Quota parte pari a 1/2 dell'unità al piano terra con accesso da via Zavaglia (piazza Ferrari) n. 23, confinante con detta via, proprietà stessa ditta su due lati e corte, composto da due vani con soppalco, WC e balcone, superficie utile mq. 51, soppalco mq. 25 e mq. 2 di balcone.

È stato concesso in affitto dal 01/01/1998 a \*\*\*\*\* che lo utilizza per studio medico per il canone annuo di £. 3.960.000 (€ 2.045,17).

L'immobile è riportato nel catasto urbano di Mammola in ditta a \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\* Mammola \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2; \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2, foglio 48 part. 2426 sub 3, categ.  
C/2 classe 1, 79 mq, Rendita € 155,04, via OrazioZavaglia, piano Terra.

*VALORE DEL LOTTO* € 18.000,00

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

- pignoramento a favore del Gruppo C.B.S. SpA Sassuolo n. 20 del 12/01/04, n. 409 R. P., n. 502 R.G.;
- pignoramento a favore D.M.E. S.r.L. n. 30 del 17/01/04 , n. 718 R. P., n. 913 R.G.;
- ipoteca a favore di La Fabbrica S.p.A., n. 87 del 08/04/04, n. 782 R. P., n. 5764 R.G.;
- ipoteca a favore della Banca Popolare di Crotone SpA, n. 126 del 12/1/05, n. 272 R.P., n. 686 R.G.

#### **G.14 LOTTO N. 14**

Quota parte pari a 1/2 dell'unità al piano terra con accesso da via Zavaglia (piazza Ferrari) n. 24, confinante con detta via, proprietà stessa ditta su due lati e corte, avente destinazione commerciale composto da un vano, WC e balcone.

Superficie utile mq. 45, mq. 2 di balcone.

L'immobile è riportato nel catasto urbano di Mammola in ditta a \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\* Mammola \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2; \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2, foglio 48 part. 2426 sub 4, categ.  
C/2 classe 1, 47 mq, Rendita €. 92,24, via Orazio Zavaglia. piano Terra.

*VALORE DEL LOTTO* € 13.750,00

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

-pignoramento a favore del Gruppo C.B.S. SpA Sassuolo n. 20 del 12/01/04, n. 409 R. P., n. 502 R.G.;

-pignoramento a favore D.M.E. S.r.L. n. 30 del 17/01/04 , n. 718 R. P., n. 913 R.G.;

-ipoteca a favore di La Fabbrica S.p.A., n. 87 del 08/04/04, n. 782 R. P., n. 5764 R.G.;

-ipoteca a favore della Banca Popolare di Crotone SpA, n. 126 del 12/1/05, n. 272 R.P., n. 686 R.G.

#### **G.15 LOTTO N. 15**

Quota parte pari a 1/2 dell'unità al piano terra avente accesso da via Zavaglia (piazza Ferrari) n. 25 e 26, confinante con piazza Ferrari, proprietà stessa ditta e corte, avente destinazione commerciale con ampio vano per esposizione e deposito merce, WC e vano scala, superficie utile mq. 102,50.

Riportato nel catasto urbano di Mammola in ditta a \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\* Mammola \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2; \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2, foglio 48 part. 2426 sub 5, categ. C/2 classe 1, 109 mq, Rendita €. 213,92, via Orazio Zavaglia, piano Terra.

VALORE DEL LOTTO

€ 30.750,00

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

-pignoramento a favore del Gruppo C.B.S. SpA Sassuolo n. 20 del 12/01/04, n. 409 R. P., n. 502 R.G.;

-pignoramento a favore D.M.E. S.r.L. n. 30 del 17/01/04 , n. 718 R. P., n. 913 R.G.;

-ipoteca a favore di La Fabbrica S.p.A., n. 87 del 08/04/04, n. 782 R. P., n. 5764 R.G.;

-ipoteca a favore della Banca Popolare di Crotone SpA, n. 126 del 12/1/05, n. 272 R.P., n. 686 R.G.

#### **G.16 LOTTO N. 16**

Quota parte pari ad 1/2 dell'unità immobiliare composta dall'appartamento al piano primo con annesso il piano interrato e dal sovrastante lastrico solare aventi accesso da via Sigillò n. 2, confinanti con stessa proprietà su due lati con via Zavaglia (piazza Ferrari) e corte, composto da due camere di letto, salone, cucina, bagni, ingresso disimpegno al piano primo, da un vano al piano interrato e dal lastrico solare di copertura del piano primo.

All'appartamento è stato accorpato un vano ricavato sul pianerottolo del vano scala a livello di piano non riportato nel dato catastale.

Superficie utile interna al piano primo mq. 110, balconi mq. 26, piano interrato mq. 39 superficie del lastrico solare mq. 117.

Nel catasto urbano di Mammola in ditta a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Mammola

\*\*\*\*\*, proprietà per 1/2; \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, proprietà per 1/2:

- foglio 48 part. 2426 sub 6, categ. A/2 classe 2, 5 vani, Rendita € 348,61, via Orazio Zavaglia. Piani S1-Primo (da rettificare nella consistenza);

- foglio 48 part. 2426 sub 7, lastrico solare.

*VALORE DEL LOTTO* € 48.000,00

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

-pignoramento a favore del Gruppo C.B.S. SpA Sassuolo n. 20 del 12/01/04, n. 409 R. P., n. 502 R.G.;

-pignoramento a favore D.M.E. S.r.L. n. 30 del 17/01/04 , n. 718 R. P., n. 913 R.G.;

-ipoteca a favore di La Fabbrica S.p.A., n. 87 del 08/04/04, n. 782 R. P., n. 5764 R.G.;

-ipoteca a favore della Banca Popolare di Crotone SpA, n. 126 del 12/1/05, n. 272 R.P., n. 686 R.G.

#### **DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE DI MAMMOLA FOGLIO 48 PART. 2426**

I lotti dal n. 13 al n. 16 esauriscono l'intera consistenza dell'immobile individuato in catasto al foglio 48 particella 2426, del quale il fallito è proprietario di una quota pari a 1/2 indiviso (non risulta che sia stato eseguita una divisione legale tra i proprietari).

Abbiamo stimato il valore complessivo dell'immobile € 221.000,00

Il valore della quota di proprietà di \*\*\*\*\*, pari a 1/2 indiviso del totale ammonta a € 110.500,00

#### **G.17 LOTTO N. 17**

Quota parte pari a 1/2 dell'unità immobiliare composta da un appartamento ubicato in via Lupardini di Reggio Cal., interno al complesso residenziale "Parco Pentimele", confinante con corpo di fabbrica "B", vano scala, vano ascensore, composto dall'ingresso,

cucina-soggiorno-pranzo, camera da letto, bagno, ripostiglio e lavanderia, superficie utile mq. 87, balconi mq. 22, ed annesso posto macchina di mq. 12 di superficie.

Nel catasto fabbricati di Comune di Reggio Calabria in ditta a:

\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* , proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni, con i seguenti dati:

-foglio 21 particella 127 sub 71 zona censuaria 2, categ. A/2 classe 1, vani 5, Rendita € 258,23, via Lupardini n. 1/C piano 4°, interno 8, scala C

-foglio 21 particella 127 sub 158 zona censuaria 2, categ. C/6 classe 1, mq. 12, Rendita € 13,63, via Lupardini n. 1/C piano Terra, interno49.

*VALORE DEL LOTTO*

€ 45.000,00

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

-pignoramento a favore Banca Popolare di Crotone n. 400 del 23/06/05, n. 7965 R. P., n. 15065 R.G.;

-pignoramento a favore Banca Popolare di Crotone n. 70 del 02/03/06, n. 5029 R. P., n. 7009 R.G.;

-ipoteca a favore della Banca Popolare di Crotone SpA, n. 44 del 18/02/00, n. 428 R.P., n. 2191 R.G.

-ipoteca a favore della Banca Popolare di Crotone SpA, n. 126 del 12/1/05, n. 272 R.P., n. 686 R.G.

### **G.18 LOTTO N. 18**

Complesso industriale in corso di realizzazione in località Sansone o Caderni del Comune di Mammola, composto dalle strutture portanti, dalla copertura e da parte della muratura di un capannone metallico di mq. 1000 di superficie, dalle strutture portanti e

perimetrali in calcestruzzo armato del piano seminterrato della superficie di mq. 430 circa di un corpo di fabbrica previsto a due piani e destinati a uffici, da altri manufatti di calcestruzzo armato per il sostegno di impianti, il tutto realizzato all'interno di un lotto di terreno di mq. 13.400 individuato al foglio n. 44 di Mammola particella 152.

Il complesso non risulta censito ed il terreno su cui è stato parzialmente edificato è riportato nel catasto terreni di Mammola in ditta \*\*\*\*\*, proprietà 1000/1000, foglio 44 part. 152, sem. irr. arb. Classe 1, ha 1.34.00, R.D. € 86,51, R.A. € 51,90.

*VALORE DEL LOTTO* € 300.000,00

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria a favore della ARTIGIANCASSA – Cassa per il Credito alle Imprese Artigiane SpA n. 96 del 05/07/02, n. 1149 R.P., n. 9885 R.G.
- ipoteca giudiziaria a favore della BANCA POPOLARE di CROTONE SpA n. 126 del 12/01/05, n. 272 R. P., n. 686 R. G.

### **G.19 LOTTO N. 19**

Quota parte a 1/2 indiviso di una porzione di mq. 5.500 dell'appezzamento di terreno ubicato nel centro urbano di Mammola in fregio alla via Sigillò, destinato parte a deposito di materiale e parte uliveto, ricadente in zona A2 nello strumento urbanistico vigente, non avente meriti edificatori.

L'appezzamento è una porzione del terreno che per mancato frazionamento è riportato nel catasto terreni di Mammola in ditta a \*\*\*\*\*, proprietà



per 1/2, e \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, proprietà per 1/2, -  
foglio 48 part. 18, uliveto classe 2, superficie are 79.55, R.D. €. 45,19, R.A. €. 26,70.

*VALORE DEL LOTTO* € 41.250,00

Il lotto oltre ad essere inserito nella massa fallimentare (trascrizione n. 389 del 01/07/05, n. 9716 R. P., n. 17132 R. G.) è gravato dalle seguenti formalità:

- pignoramento a favore della BANCA POPOLARE di CROTONE SpA n. 400 del 23/06/05, n. 7965 R. P., n. 15065 R. G.;
- ipoteca giudiziaria a favore della BANCA POPOLARE di CROTONE SpA n. 126 del 12/01/05, n. 272 R. P., n. 686 R. G.

*VALORE COMPLESSIVO*

Il valore complessivo degli immobili costituenti la massa attiva del fallimento è

**€ 790.625,00**

#### **H. QUESITO N. 8**

(per i terreni acquisisca il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 L. n. 47/85)

Alla presente si allega il certificato di destinazione urbanistica dei terreni ubicati in Mammola foglio 48 particella 18 e foglio 44 particella 152.

#### **H. QUESITO N. 8**

(depositi l'elaborato peritale anche su supporto informatico)

In allegato si fornisce copia della relazione anche su supporto magnetico.

Marina di Gioiosa Jonica 02/03/2007

Il Consulente Tecnico  
(ing. Francesco Macrì)

## **ELENCO ALLEGATI**

### **FASCICOLO**

- 01) RELAZIONE TECNICA
- 02) SPECIFICA COMPETENZE

### **ALLEGATI**

- 01) VISURE AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
- 02) VISURE AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZI CATASTALI
- 03) FOTOGRAFIE IMMOBILI
- 04) PLANIMETRIE CATASTALI
- 05) ESTRATTI DI MAPPA
- 06) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
- 07) LOTTO N. 01
- 08) LOTTO N. 02
- 09) LOTTO N. 03
- 10) LOTTO N. 04
- 11) LOTTO N. 05
- 12) LOTTO N. 06
- 13) LOTTO N. 07
- 14) LOTTO N. 08
- 15) LOTTO N. 09
- 16) LOTTO N. 10
- 17) LOTTO N. 11
- 18) LOTTO N. 12
- 19) LOTTO N. 13
- 20) LOTTO N. 14
- 21) LOTTO N. 15
- 22) LOTTO N. 16
- 23) LOTTO N. 17
- 24) LOTTO N. 18
- 25) LOTTO N. 19
- 26) QUADRO RIASSUNTIVO VALORE LOTTI
- 27) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 28) RICEVUTE CONSERVATORIA (N. 3)
- 29) COPIA RICEVUTA VERSAMENTO CERT. DEST. URBANISTICA
- 30) COPIA SU SUPPORTO INFORMATIC

Marina di Gioiosa Jonica 02/03/2007

Il Consulente Tecnico  
(ing.Francesco Macrì)