

TRIBUNALE DI LOCRI
CONSULENZA TECNICA

autorizzata dalla dott.ssa A, Giudice Delegato al fallimento di **B** iscritto al n. **11/2018** del Registro Fallimenti.

RELAZIONE TECNICA - ALLEGATI

Marina di Gioiosa Jonica 23/08/2023

Il Consulente Tecnico
(ing. C)

ELENCO ELABORATI

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATI

- 1. ESTRATTI DI MAPPA**
- 2. VISURE CATASTALI**
- 3. ISPEZIONI IPOTECARIE**
- 4. ELABORATI GRAFICI** (planimetrie u.i.u.)
- 5. PLANIMETRIE CATASTALI**
- 6. AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE ATTIVITA' INDUSTRIALE** (fg. 37 part. 825)
- 7. AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE EDIFICIO C.so della REPUBBLICA** (fg. 33 part. 131)
- 8. AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE EDIFICIO C.so della REPUBBLICA** (fg. 33 part. 876)
- 9. AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE EDIFICIO via Circonvallazione Nord** (fg.24part. 1598)
- 10. CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 11. VALORI BANCA DATI delle QUOTAZIONI IMMOBILIARI – VALORI AGRICOLI MEDI**
- 12. INFORMAZIONI CONDOMINI**
- 13. CONTRATTO di COMODATO d'USO**

SPECIFICA COMPETENZE

TRIBUNALE DI LOCRI
CONSULENZA TECNICA

autorizzata dalla dott.ssa A, Giudice Delegato al fallimento di **B** iscritto al n. **11/2018** del Registro Fallimenti.

RELAZIONE TECNICA

Marina di Gioiosa Jonica 23/08/2023

Il Consulente Tecnico
(ing. C)

TRIBUNALE DI LOCRI
CONSULENZA TECNICA

autorizzata dalla dott.ssa A, Giudice Delegato al fallimento di B iscritto al n. 11/2018 del Registro Fallimenti.

PREMESSE

A seguito di istanza del Curatore, dott. D, il G.D. dott.ssa A autorizzava la nomina dello scrivente quale Consulente Tecnico di Ufficio.

Preso atto di quanto disposto dal G. Del., con atto del 24 Ottobre 2022, procedeva alla formalizzazione dell'incarico.

RELAZIONE

L'incarico consiste nel rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) descriva compiutamente gli immobili ricompresi nella massa fallimentare, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, acquisisca il certificato ipocatastale a risalire dal ventennio antecedente al fallimento onde consentire la verifica circa la continuità delle trascrizioni;
- 2) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
- 3) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- 4) indichi eventuali vincoli storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- 5) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) ***in caso di opere abusive***, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

9) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

10) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di ***quota indivisa*** indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; ***esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti***, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento ***con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)***;

11) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

12) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;

13) depositi l'elaborato in via telematica;

14) depositi copia cartacea dell'elaborato in esame presso la cancelleria;

- 15) per i terreni, acquisisca il certificato di destinazione urbanistica; per i fabbricati acquisisca le planimetrie depositate in catasto;
- 16) si informi presso il comune in cui si trovano ubicati i fabbricati dell'aliquota i.m.u. da applicare in caso di vendita e indichi (anche se in via approssimativa) la spesa annuale che – allo stato – la curatela dovrebbe sostenere in caso di vendita degli immobili sottoposti all'i.m.u. (pagamento dell'imposta dovuta dalla data del fallimento fino alla data della vendita),

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1

(descriva compiutamente gli immobili ricompresi nella massa fallimentare, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, acquisisca il certificato ipocatastale a risalire dal ventennio antecedente al fallimento onde consentire la verifica circa la continuità delle trascrizioni)

Prima di procedere alla descrizione dei beni forniamo un elenco completo dei beni immobili che appartengono al sig. B e che costituiscono la massa attiva del fallimento.

A. MASSA ATTIVA del FALLIMENTO

A.1 DATI CATASTALI

A.1.1 FABBRICATI

1° IMPIANTO INDUSTRIALE

L'Impianto industriale è riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta **B**, proprietà per 500/1000, **E**, proprietà per 500/1000:

- *Foglio 37 particella 825, categ. D/7, Rendita € 2.728,00, c.da Feudo P. T-1.*

2° UNITÀ C.so della REPUBBLICA

Le unità ubicate a Siderno, C.so della Repubblica, sono riportate in ditta **B**, proprietà per 1000/1000:

- *Foglio 33 particella 131 sub 9, categ. A/2 cl. 2, vani 6,5, Rendita € 453,19, C.so della Repubblica, P. 3;*
- *Foglio 33 particella 131 sub 24, categ. C/1 cl. 8, consistenza 48 m², superficie 54 m², Rendita € 1048,61, C.so della Repubblica 117, P. T.*
- *Foglio 33 particella 876 sub 19 categ. C/1 cl. 8, consistenza 60 m², superficie 60 m², Rendita € 1310,77, C.so della Repubblica snc, P. T.*

- *Foglio 33 particella 876 sub 7 categ. A/2 cl. 2, consistenza 3,5 vani, superficie totale 65 m², superficie escluse aree scoperte 59 m² Rendita € 244,03, C.so della Repubblica snc, P. 1.*
- *Foglio 33 particella 876 sub 13 categ. A/2 cl. 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale 84 m², superficie escluse aree scoperte 80 m² Rendita € 313,75, C.so della Repubblica snc, P. 2.*
- *Foglio 33 particella 876 sub 24 categ. C/1 cl. 7, consistenza 141 m², superficie 154 m², Rendita € 2643,38, C.so della Repubblica snc, P. T.*
- *Foglio 33 particella 876 sub 25 categ. C/1 cl. 7, consistenza 142 m², superficie 157 m², Rendita € 2662,13, C.so della Repubblica snc, P. T.*

3° UNITÀ via CIRCONVALLAZIONE NORD

Le unità ubicate a Siderno, via Circonvallazione Nord, sono riportate in ditta **B**, proprietà per 1000/1000:

- *Foglio 24 particella 1598 sub 20, categ. C/2 cl. 4, consistenza 279 m², superficie 311 m², Rendita € 792,50, via Circonvallazione Nord snc, P. S1.*
- *Foglio 24 particella 1598 sub 5 categ. C/1 cl. 4, consistenza 249 m², superficie 271 m², Rendita € 2957,75, via Circonvallazione Nord snc, P. T.*
- *Foglio 24 particella 1598 sub 14 categ. C/6 cl. 2, consistenza 18 m², superficie 21 m², Rendita € 41,83, via Circonvallazione Nord snc, P. S1.*

4° UNITÀ località SANTAMARINI

L'unità ubicata in località Santamarini fg. 14 part. 582 è riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta **B**, proprietà 1000/1000:

- *Foglio 14 particella 582, categ. A/2 cl. 2, consistenza 13 vani, superficie totale 386 m², superficie escluse aree scoperte 355 m² Rendita € 906,38, via Santamarini snc, P. T-1-2.*

L'unità ubicata in località Santamarini fg. 14 part. 427 sub 3 è riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta:

- F Francesca proprietà per 2/45;
- F Gerard proprietà per 2/45;
- F Joseph proprietà per 2/45;
- F Nicola Francesco proprietà per 1/3;
- **B** *proprietà per 1/3;*
- F Salvatore proprietà per 2/45;
- F Teresa proprietà per 2/45;

- F Gerard proprietà per 4/90;
- F Joseph proprietà per 4/90;
- F Nicola Francesco proprietà per 30/90;
- **B** *proprietà per 30/90;*
- F Salvatore proprietà per 4/90;
- F Teresa proprietà per 4/90;
- G Ester proprietà per 10/90:
- **Foglio 27 part. 1211, incolto prod. cl. U, superficie 316 m², RD € 0,05, RA € 0,02.**

4° Appezamenti nel catasto terreni di Siderno in ditta:

- F Francesca proprietà per 2/45;
- F Gerard proprietà per 2/45;
- F Joseph proprietà per 2/45;
- F Nicola Francesco proprietà per 1/3;
- **B** *proprietà per 1/3;*
- F Salvatore proprietà per 2/45;
- F Teresa proprietà per 2/45;
- G Ester proprietà per 1/9:
- **Foglio 27 part. 1214, seminativo cl. 1, superficie 75 m², RD € 0,45, RA € 0,17.**
- **Foglio 27 part. 1215, seminativo cl. 1, superficie 870 m², RD € 5,17, RA € 2,02.**

5° Appezamenti nel catasto terreni di Marina di Gioiosa Ionica in ditta: **B** diritto di nuda proprietà; HMarianna, diritto di usufrutto:

- **Foglio 19 part. 7, uliveto, cl. 1, superficie 820 m², RD € 7,20, RA € 2,96;**
- **Foglio 19 part. 28, seminativo, cl. 1, superficie 2150 m², RD € 14,99, RA € 5,55;**
- **Foglio 19 part. 137, seminativo, cl. 2, superficie 256 m², RD € 1,12, RA € 0,46.**

TAVOLA N- 2 (riepilogo terreni)

n.	comune	fg.	part.	qualità	cl.	sup.	RD	RA	quota
1	siderno	9	1135	uliveto	2	688	4,26 €	2,31 €	1/2
2	siderno	9	1148	uliveto	2	575	3,56 €	1,93 €	1/2
3	siderno	23	907	sem.arb.	1	244	1,51 €	0,50 €	1
4	siderno	23	909	sem.arb.	1	1555	9,64 €	3,21 €	1
5	siderno	27	1211	inc.prod.	U	316	0,05 €	0,02 €	1/3
6	siderno	27	1214	semin.	1	75	0,45 €	0,17 €	1/3
7	siderno	27	1215	semin.	1	870	5,17 €	2,02 €	1/3
8	M.G.I.	19	7	uliveto	1	820	7,20 €	2,96 €	1
9	M.G.I.	19	28	semin.	1	2150	14,99 €	5,55 €	1
10	M.G.I.	19	137	semin.	2	256	1,12 €	0,46 €	1

A.2 TITOLARITÀ degli IMMOBILI

Dagli accertamenti operati in questa sede presso l'Agenda del Territorio, servizio Pubblicità Immobiliare, il sig. B, nel ventennio precedente la sentenza di fallimento ossia dal 13 settembre 1998 al 13 settembre 2018 ha stipulato una serie di atti pubblici (trascrizioni ed iscrizioni) di cui prendiamo cognizione e forniamo i dati utili alla procedura in ordine alla titolarità dei beni.

1^a ISCRIZIONE e RELATIVE ANNOTAZIONI

Con atto per notaio M Salvatore del 27/12/2007 rep. n. 16833/6705 iscritto il 02/01/2008 al n. 33 di presentazione, n. 33 R.G., n. 3 R.P., il sig. B a garanzia del finanziamento dell'importo capitale di 600.000,00 € e per l'importo totale di 1.200.000,00 €, per la durata di 20 anni, iscriveva ipoteca a favore del Banco di Napoli SpA sui seguenti immobili tutti nel Comune di Siderno al foglio 33, particella 876 subb. 3-4 al piano terra, subb. 6-7-9-11 al piano primo e subb. 12 – 13 al piano secondo.

1.1 FRAZIONAMENTO

Con atto per notaio M Salvatore del 24/04/2008 rep. n. 17266/7165 iscritto il 25/08/2008 al n. 27 di presentazione, n. 15876 R.G., n. 1674 R.P., il sig. B ed il Banco di Napoli SpA procedevano al frazionamento in quota del finanziamento per singola unità immobiliare:

- a) Unità fg. 33 part. 876 sub 11 – abitazione al primo secondo: importo capitale 150.000,00 € ipoteca di 300.000,00 €;
- b) Unità fg. 33 part. 876 sub 12 – abitazione al primo secondo: importo capitale 200.000,00 € ipoteca di 400.000,00 €.

1.2 CANCELLAZIONE PARZIALE IPOTECA

Con atto per notaio M Salvatore del 18/01/2010 rep. n. 21485/10227 iscritto il 22/01/2010 al n. 101 di presentazione, n. 1182 R.G., n. 116 R.P., è stata cancellata l'ipoteca sull'immobile foglio 33 part. 876 sub 6, piano primo.

1.3 RIDUZIONE del FINANZIAMENTO

Con atto per notaio M Salvatore del 14/06/2011 rep. n. 25691/12744 iscritto il 08/07/2011 al n. 108 di presentazione n. 13626 R.G. n. 1507 R.P., il finanziamento è stato ridotto a € 231.000,00 e l'ipoteca a € 462.000,00-

Con il medesimo atto (notaio M Salvatore del 14/06/2011 rep. n. 25691/12744) iscritto il 08/07/2011, n. 109 di presentazione n. 13627 R.G. n. 1508 R.P., il finanziamento e l'ipoteca sono stati così frazionati:

- a) Unità fg. 33 part. 876 sub 24 –C1 negozi e botteghe: importo capitale 95.000,00 € ipoteca di 190.000,00 €;

- b) Unità fg. 33 part. 876 sub 25 –C1 negozi e botteghe: importo capitale 98.000,00 €
ipoteca di 196.000,00 €;
- c) Unità fg. 33 part. 876 sub 19 –C1 negozi e botteghe: importo capitale 38.000,00 im-
porto ipoteca di 76.000,00 €.

2^a ISCRIZIONI EQUITALIA

Con atto del 27 novembre 2014 repertorio 1181/9414, iscritto il 2 dicembre 2014 n. 37 di
presentazione, n. 21385 R.G. e n. 1397 R.P. EQUITALIA SUD spa iscriveva ipoteca legale
per l'importo capitale di € 1.569.045,90 e per un totale di € 3.138.091,80 sulle seguenti unità
immobiliari ubicate nel Comune di Siderno:

- abitazione foglio 14 part. 582;
- abitazione foglio 33 part. 876 sub 7;
- abitazione foglio 33 part. 876 sub 13;
- negozio foglio 33 part. 876 sub 19;
- negozio foglio 33 part. 876 sub 25;
- fabbricato per esigenze industriali foglio 37 part. 825 (quota di 1/2);
- negozio foglio 24 part. 1598 sub 5;
- deposito foglio 24 part. 1598 sub 20.

Con nota trascritta il 16/05/2016 n. 10 di presentazione, n. 7595 R.G. 6090 R.P. EQUITA-
LIA SUD spa procedeva al pignoramento degli immobili in Siderno individuati al foglio 24
part. 1598 sub 5 – sub 20 – *Il pignoramento è stato cancellato con annotazione presentata
in data il 10/04/2017 n. 467 R.P. e n. 5716 R.G.*

3^a TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento a favore di LCosimo, nascente da Atto Giudiziario emesso dal
Tribunale di Locri il 28 marzo 2013 repertorio n.53/2013 trascritto il 24 giugno 2013 al n.
21 di presentazione, n. 12570 RG, n. 8556 RP, gravante sull'unità immobiliare ubicata a
Siderno foglio 33 particella 876 sub 24.

ALTRE VISURE IPOTECARIE

Nell'ambito delle ricerche della condizione ipotecaria del sig. F abbiamo accertato che a
carico dello stesso sono stati emessi atti amministrativi costituenti l'esproprio in funzione
della realizzazione del tracciato della variante della SS 106 dei quali si allegano le note di
trascrizioni.

Sempre in funzione della ricerca demandataci sono riportate in allegato Trascrizioni a favore
e contro e note di atti di successione.

A.3 DESCRIZIONE degli IMMOBILI

A.3.1 UNITÀ a DESTINAZIONE INDUSTRIALE

Questa unità individuata in catasto **al foglio 37 particella 825, categ. D/7, Rendita € 2.728,00, c.da Feudo P. T-1** ha destinazione industriale.

Gli immobili il cui complesso è classificato D/7 sono definiti *“fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”*

Dalla documentazione fornita dal Curatore risulta che il complesso, in atto destinato alla lavorazione di inerti e alla produzione di calcestruzzi e conglomerati bituminosi, non è nella disponibilità del fallito in quanto il sig. B con atto del 5 marzo 2012 ha concesso alla Società Nin comodato d’uso gli immobili ed impianti, così definiti:

- Edificio industriale adibito ad uso uffici, deposito e rimessa mezzi con annesso terreno gli impianti e le attrezzature così come riportato in catasto;
- Cabina elettrica in muratura ordinaria;

Il comodato è stato concesso per un tempo indeterminato ed a titolo gratuito.

In questa sede procediamo alla individuazione e successivamente alla stima della parte immobiliare in quanto le attrezzature, secondo quanto riferito in sede di sopralluogo, sono macchine di proprietà della Società comodataria.

Nella foto Aerea che segue è indicata la posizione dell’impianto all’interno di una vasta rappresentazione del territorio comunale.

L’impianto e il relativo complesso di immobili sono posizionati lato sud del territorio comunale di Siderno al confine con un tracciato stradale posto al confine dell’argine sinistro della Fiumara Novito.

L’area di sedime dell’impianto confina lato Est con part. 179 e 170, lato Nord con part. 1099-164-846-849, lato Ovest con part. 856-469-470-868, lato Sud con torrente Novito.

L’impianto è posto ad una distanza di circa 450 m. del tracciato della strada statale 106-

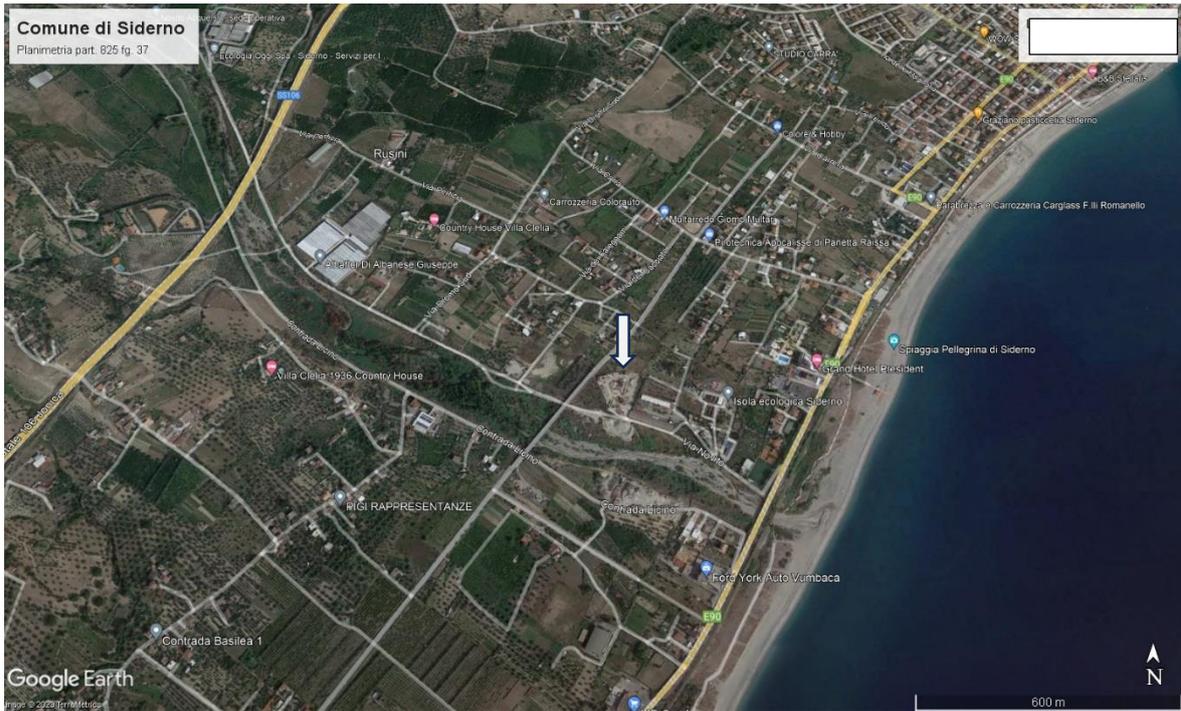


FOTO AEREA N. 1 -localizzazione impianto nel tessuto urbano-



FOTO AEREA N. 2 – impianto -



FOTO AEREA N. 3 -accesso all'impianto da "via Novito" –

A.3.1.1 EDIFICIO UFFICI – DEPOSITO – RIMESSA MEZZI

Il complesso così come accatastato e come in precedenza individuato si sviluppa su una superficie di 8.880 mq ed appartiene per 1/2 al fallito e per 1/2 alla di lui moglie sig.ra E, nata a Siderno il 21 ottobre 1940, codice fiscale LBN MRA 40R61 I725E.

L'edificio è individuato nella planimetria generale compilata dal geom. Giuseppe W , scheda 1, con i riferimenti n. 2 – 3 – 5

Con il riferimento 2 si individua l'unità destinata ad uffici, con il n. 3 l'officina con servizi igienici per il personale e con il n. 5 il deposito.

Sono altresì indicati con il n. 4 il lastrico solare P. 1°.

Il n. 1 fa riferimento alla corte.

Il complesso di detti riferimenti è inserito in un fabbricato ad un piano fuori terra avente caratteristiche diverse a seconda della destinazione.

Nella foto che segue è riportato il complesso all'interno del quale sono stati ricavati gli uffici, il deposito e l'officina.



FOTO N. 1 – Complesso Uffici-officina – deposito –

1° UFFICI

Gli uffici si sviluppano su una superficie di circa 120 mq. distribuiti in quattro vani, ingresso, disimpegno e WC.

Due dei vani prospettano verso Sud e su tale lato è posizionato l'ingresso unico per il pubblico e per gli addetti.

Il vano avente una parete comune con il vano scala contiene un soppalco raggiungibile con una scala metallica ed avente altezza utile di 1,90 m.

Le condizioni sia strutturali che delle rifiniture sono discrete, i pavimenti sono di marmo, intonaci lisci colorati alle pareti e ai soffitti, pavimenti e parziale rivestimento delle pareti del WC con piastrelle di gres ceramicato, infissi interni di legno, infissi esterni metallici, con avvolgibili di plastica alle finestre, portone di accesso agli uffici ed al vano scala in metallo, servizi igienici di maiolica, impianto idrico, impianto elettrico sottotraccia.

Impianto di condizionamento mediante singolo split per vano.

Il paramento esterno è rifinito con intonaco colorato.

Quanto alla consistenza ha si hanno le seguenti superfici:

- perimetrale 146,17 mq

- utile 110,22 mq
- soppalco 11,13 mq
- commerciale 148,95 mq

Di seguito alcune immagini fotografiche indicative delle condizioni dell'immobile.



FOTO N. 2 – ingresso -



FOTO N. 3 – ufficio -



FOTO N. 4 – ufficio –



FOTO N. 5 – ufficio –



FOTO N. 6 – WC –



FOTO N. 7 – infissi esterni -

2° OFFICINA

La costruzione utilizzata come officina è la porzione di costruzione posizionata in aderenza al vano scala lato Est per uno sviluppo di mq.132 circa di cui mq. 121 destinati al locale officina e mq. 11 per servizio igienico, individuata in catasto con il riferimento n. 3 (planimetria scheda n. 3)

L'officina è costituita da un unico locale con centralmente un pilastro, perimetrato su tre lati, ed il lato anteriore senza muratura e senza infissi.

La struttura è in calcestruzzo armato, la copertura è in piano costituita da travetti in c.a. e tavelloni di laterizio, muratura perimetrale in mattoni di laterizio.

Impianto elettrico ed idrico.

In atto è allo stato rustico con intonaco passato al fratazzo.

Consistenza: - superficie perimetrale 134,00 mq
 - superficie utile 124,89 mq
 - superficie perimetrale 134,00 mq

Le foto che seguono mostrano le condizioni dell'immobile.



FOTO N. 8 – officina -



FOTO N. 9 – interno officina -

3° DEPOSITO

Dal lato opposto dell'officina è posizionato il deposito costituito da un locale avente riferimento identificativo n. 5 (scheda catastale n. 4) avente superficie di circa 49 mq.

Il vano ha struttura in blocchi di calcestruzzo, e copertura spiovente con struttura portante in travetti metallici di Normal Profilo e manto di copertura con pannelli coibentati, pavimenti in gettata di calcestruzzo.

Dimensioni: - superficie perimetrale 47,80 mq
 - superficie utile 41,99 mq
 - superficie perimetrale 47,80 mq



FOTO N. 10 – interno deposito -



FOTO N. 11 – copertura deposito –

4° CABINA ELETTRICA

Questo manufatto utilizzato quale cabina di trasformazione collegata al fornitore di Energia, è utilizzata per trasformare l'energia elettrica proveniente dalla rete elettrica in valori più bassi, nel caso da media tensione (MT) in bassa tensione (BT) necessaria per poter essere utilizzata senza rischi nell'attività industriale che interessa.

È costituita da un manufatto di muratura, individuato nella planimetria generale con il riferimento n. 7, avente uno sviluppo su due piani per una superficie di base di 27 mq circa costituita da un vano al piano terra ed un vano al piano primo non comunicanti e con accesso al piano primo attraverso una scala esterna.



FOTO N. 12 – Cabina Elettrica -

A.3.2 UNITÀ a DESTINAZIONE RESIDENZIALE e COMMERCIALE C.so della Repubblica

In questo capitolo prendiamo in considerazione le unità inserite nel corpo di un complesso delimitato da C.so della Repubblica (lato Monte), via dei Mille (lato RC), via Borghetto (lato mare) e via Sirene (lato CZ).

Il fabbricato individuato con le particelle 876 (lato sud) e 131 (lato Nord) è distribuito in un numero consistente di unità delle quali 7 sono di proprietà del sig. B (5 individuate dalla particella 876 e 2 dalla particella 131).

Si eleva per quattro piani fuori terra con copertura spiovente e raccolta delle acque piovane con un sistema di gronde collegati ai pluviali che veicolano le acque alla base.

Relativamente al paramento esterno ed alle parti comuni il fabbricato si presenta in buone condizioni, rivestimenti delle pareti con materiale colorato, sbalzi con parapetti parte in muratura con aperture protette da tubolari di acciaio e passamano di metallo, gradini ed alzate delle scale rivestite in marmo e/o di granito di buona qualità, pareti e soffitti dei vani scala rivestiti con intonaco colorato, ascensori al servizio di tutte le unità posizionati ai piani superiori. Il complesso confina lato monti con C.so della Repubblica, lato Sud con via dei

Mille, lato mare con via Borghetto.

Prima della descrizione per singola unità forniamo alcune immagini utili alla localizzazione dell'immobile e ad una visione del complesso.



FOTO AEREA N. 4 -localizzazione complesso nel tessuto urbano-

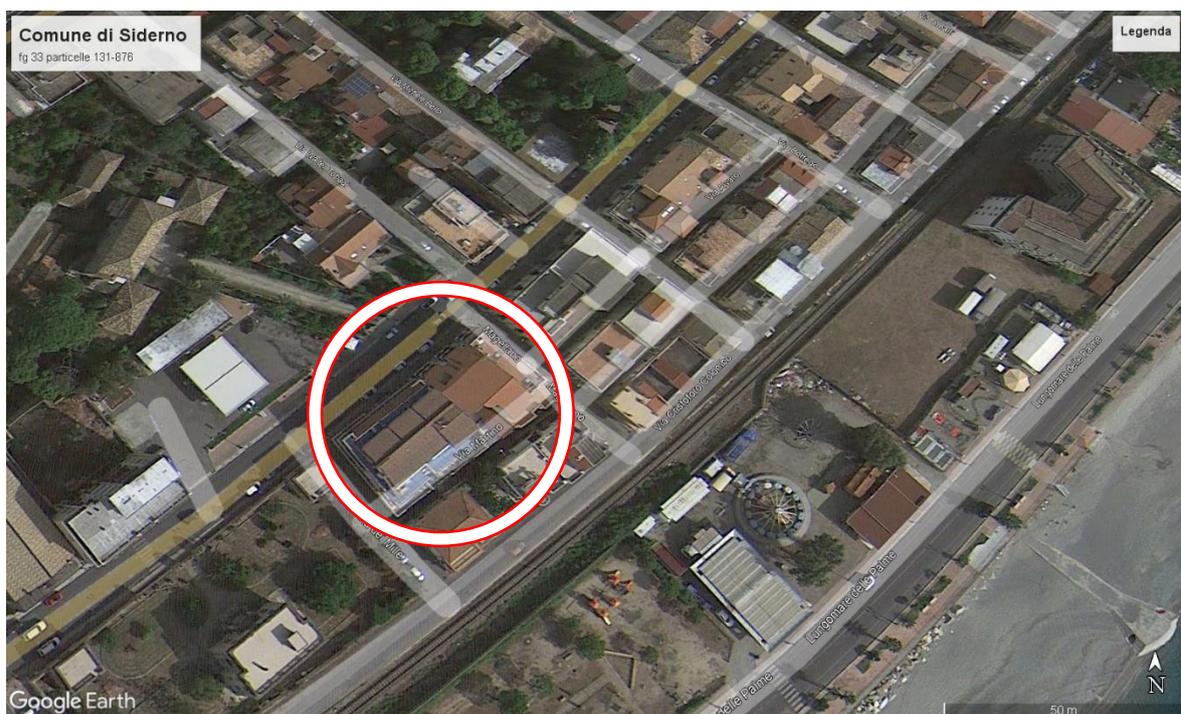


FOTO AEREA N. 5 -planimetria del complesso -



FOTO AEREA N. 6 –corso della Repubblica – prospetto del complesso -

DATI STRUTTURALI.

Il fabbricato nell'insieme ha struttura in calcestruzzo armato di tipo asismico, costituita da un reticolo di travi e pilastri in c.a. collegati in corrispondenza delle quote di calpestio ai solai di piano e in corrispondenza del tetto ai solai di copertura.

Alla base i pilastri si incastrano al telaio composto da un reticolo piano di travi rovesce capaci di assorbire i carichi dell'intera struttura e di trasmetterli al terreno di fondazione.

Le murature perimetrali sono in mattoni di laterizio così come le murature divisorie.

Per quanto attiene le rifiniture e gli impianti saranno oggetto di accertamento per unità.

A.3.2.1 Appartamento riportato in catasto al foglio 33 particella 131 sub 9

È posizionato al piano terzo della porzione di isolato individuato dalla particella 131.

Le rifiniture sono discrete pavimenti parte di marmo parte in mattoni di gres ceramicato, rivestimento parziale delle pareti dei bagni e della cucina in piastrelle di gres ceramicato, pavimento del terrazzo con piastrelle di gres di scarsa qualità.

Impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto elettrico sottotraccia, impianto di condizionamento mediante split.

È composta da tre vani, cucina, due WC, ripostiglio e disimpegno circolare da cui si accede a tutti i vani.

Si sviluppa su una superficie perimetrale di mq. 203,47, oltre a mq. 124,72 di terrazza, superficie utile mq. 157,91, superficie commerciale di mq. 220,94.

Confina con via Borghetto lato mare, via Sirene a Nord e C.so della Repubblica lato monti.



FOTO N. 13 – soggiorno -



FOTO N. 14 – cucina –



FOTO N. 15 – disimpegno –



FOTO N. 16 – camera -



FOTO N. 17 – camera –



FOTO N. 18 – terrazzo -

A.3.2.2 Appartamento riportato in catasto al foglio 33 particella 876 sub 7:

È posizionato su parte del piano primo della porzione di isolato individuato dalla particella 876 con accesso da via Borghetto (tracciato parallelo a c.so della Repubblica, lato mare).

Prospetta su corso della Repubblica angolo via dei Mille dove si affacciano balconi per l'intero sviluppo.

Presenta discrete rifiniture, pavimenti di gres ceramicato, rivestimento parziale delle pareti della cucina e del bagno in piastrelle di gres ceramicato, intonaco liscio colorato alle pareti e ai soffitti, infissi interni in legno, impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto elettrico sottotraccia.

Quanto alla distribuzione è composto da due vani, WC, ripostiglio aventi accesso dall'ingresso-disimpegno.

Si sviluppa su una superficie perimetrale di mq. 60,52 oltre a mq. 19,74 di balcone, superficie utile mq. 49,65, superficie commerciale mq. 66,44.

Confina a Sud con via dei Mille, a Est con sub 6, a Nord con sub 5, a Ovest con C.so della Repubblica.



FOTO N. 19 – vano scala –



FOTO N. 20 – corridoio disimpegno –



FOTO N. 21 – camera -



FOTO N. 22 – cucina -



FOTO N. 23 – bagno -

A.3.2.3 Appartamento riportato in catasto al foglio 33 particella 876 sub 13:

È ubicato al piano secondo (terzo fuori terra) con accesso dal vano scala del primo appartamento descritto in precedenza, affaccia su via Borghetto.

Così come le precedenti unità ha rifiniture discrete, pavimenti e rivestimenti parziali delle pareti dei bagni e della cucina in gres ceramicato, servizi igienici di maiolica, infissi interni di legno, impianti idrico ed elettrico sottotraccia

È costituito da tre vani, WC, ripostiglio, doppio disimpegno, balcone.

Occupi la superficie perimetrale di 83,39 mq, oltre 11,25 mq. di balconi, per una superficie utile di 69,74 mq. e superficie commerciale di 87,17 mq.

Confina lato Est con vano scala, a Sud con sub 12, a Ovest con C.so della Repubblica, a Nord con unità part. 131 sub 8.



FOTO N. 24 – camera –



FOTO N. 25 – cucina –



FOTO N. 26 – bagno –

Le unità che seguono sono costituite da negozi e da magazzini posizionati al piano terra del complesso aventi tutte vetrina su Corso della Repubblica e individuate parte da sub della particella 131 e parte da sub della particella 876.

Di seguito inseriamo una immagine fotografica dove sono visibili gli ingressi da c.so della Repubblica delle unità destinate a negozi.



FOTO N. 27 –localizzazione vetrine negozi -

A.3.2.4 Negozio riportato in catasto al foglio 33 particella 131 sub 24:

Questa unità è posizionata nella parte dell'edificio lato Nord ed in atto non risulta utilizzata. Le condizioni in generale discrete presentano danni al pavimento che mostra segni di degrado con il distacco in più punti di piastrelle.

I soffitti e le pareti sono intonacati e colorati, gli infissi interni sono di legno verniciato di colore verde, le pareti del bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle di gres ceramicato, il pavimento del bagno è in piastrelle di gres ceramicato, il resto dei pavimenti è in piastrelle di gres tipo parquet, servizi igienici di maiolica, impianto idrico, impianto elettrico sotto-traccia, impianto di condizionamento con più condizionatori mono-split.

È costituito da un ampio locale avente prospetto su c.so della Repubblica cui segue un secondo vano senza aperture e da un servizio igienico.

Occupava la superficie perimetrale di mq. 58,88, di cui superficie utile mq. 49,54, superficie commerciale mq. 58,88.

Confina lato monti con C.so della Repubblica, lato mare con vano scale, lato Nord con part.lla 131 sub 12.



FOTO N. 28 – interni –



FOTO N. 29 – bagno –



FOTO N. 30 – vetrina su c.so della Repubblica –

A.3.2.5 Negozio riportato in catasto al foglio 33 particella 876 sub 19:

Questa unità è inserita nella zona centrale dell'edificio con un ampio vano che prospetta su c.so della Repubblica su cui si apre un'ampia vetrina, nella parte posteriore, delimitata da parete di cartongesso, vi è una zona di deposito e lavorazione artigianale delle tende, un bagno e antibagno.

Le condizioni dell'unità sono buone, pavimenti in piastrelle di gres lucido, intonaco alle pareti liscio e colorato, pavimento del bagno in gres-ceramicato, pareti del bagno parzialmente rivestite con piastrelle di gres-ceramicato, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico.

Il locale esposizione è controsoffittato e copre la canalizzazione dell'impianto di climatizzazione.

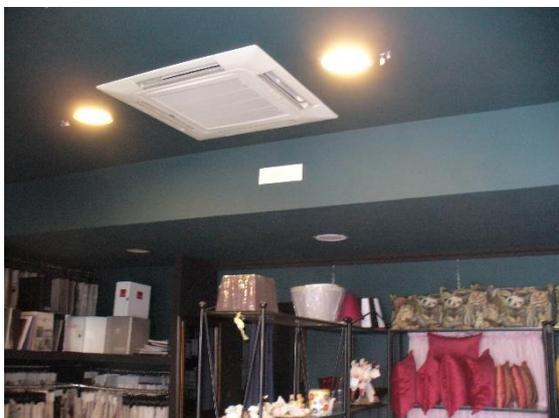
Nel complesso le condizioni sono discrete.

Occupata la superficie perimetrale di mq. 80,37, di cui superficie utile pari a mq. 69,87 e superficie commerciale mq. 80,37.

Confina lato monti con C.so della Repubblica, lato Sud con sub 24, lato mare con vano scale.



FOTO N. 31 – vetrina su c.so della Repubblica-



– FOTO N. 32 – zona controsoffittata –



FOTO N. 33 – zona laboratorio –



FOTO N. 34 – WC –

A.3.2.6 Negozio riportato in catasto al foglio 33 particella 876 sub 24:

L'unità qui richiamata è posizionata al confine con la precedente con la quale hanno in comune il muro perimetrale, si prolunga lato mare fino al tracciato di via Borghetto occupando l'intera profondità dell'isolato.

Ha un'ampia vetrina su c.so della Repubblica, e accesso anche da via Borghetto chiuso con un infisso metallico.

Una parete di cartongesso divide in due la superficie, la parte su c.so della Repubblica di circa 17 m. di lunghezza destinata ad esposizione e vendita ed all'interno della quale insiste il WC, e dal lato opposto al confine con via Borghetto della lunghezza di circa 5 m. e per l'intera larghezza in cui si ha il laboratorio per la riparazione di piccoli elettrodomestici.

Le condizioni sono discrete, pavimenti in gres ceramicato, rivestimento parziale delle pareti del WC in piastrelle di gres ceramicato, servizi igienici di maiolica, controsoffitto in cartongesso con inserito l'impianto di illuminazione, intonaco colorato delle pareti.

Occupava la superficie perimetrale di mq. 177,25, di cui superficie utile pari a mq. 161,88 superficie commerciale mq. 177,25.

Confina Corso della Repubblica lato monti, sub 19 lato Nord, via Borghetto lato mare.



FOTO N. 35 – interni–



FOTO N. 36 – WC –tipologia pavimento -



FOTO N. 37 – WC –

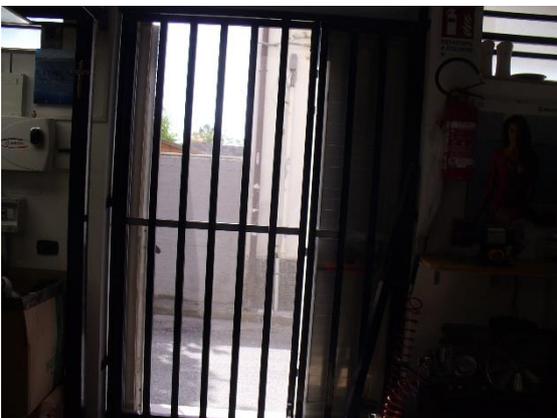


FOTO N. 38 – infisso lato via Borghetto –

A.3.2.7 Negozio riportato in catasto al foglio 33 particella 876 sub 25:

Il sub 25 della particella 876 individua l'unità destinata a negozio in atto utilizzato dalla ditta Chicco.

L'immobile è posizionato nella parte terminale lato Sud dell'edificio e confina con l'unità indicata sopra, sub 24, occupa l'intero sviluppo mare-monti e confina che con c.so della Repubblica da cui si ha l'accesso del pubblico, da via dei Mille e via Borghetto.

Lo spazio è diviso nella porzione lato c.so della Repubblica della profondità di m. 15 circa in cui è localizzata l'esposizione e vendita della merce.

Dal lato opposto con ingresso da via Borghetto si ha uno spazio aperto fino al confine con detta via, da cui si accede ad un vano deposito e a un gruppo di servizi igienici.

Le condizioni dell'unità sono buone, con rifiniture adeguate ad un negozio, intonaco colorato alle pareti ed ai soffitti, rivestimento delle pareti del bagno in piastrelle di gres ceramicato, impianto elettrico sottotraccia, impianto di illuminazione a soffitto sostenuto da canali metallici, pavimenti di ceramica, impianto di condizionamento con condizionatori monosplit.

Occupava la superficie perimetrale di mq. 176,40, di cui superficie utile pari a mq. 159,02, superficie commerciale mq. 176,40.

Confina via Borghetto lato mare, via dei Mille lato Sud e C.so della Repubblica lato monti.



FOTO N. 39 – interni –



FOTO N.40 – interni –



FOTO N. 41 – WC –



FOTO N. 42 – impianto di illuminazione e condizionatore-

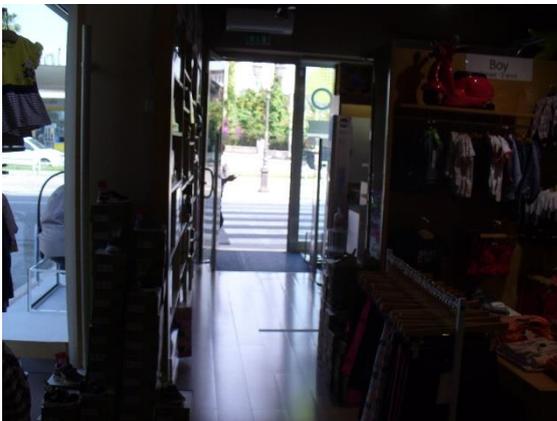


FOTO N. 43– infisso su via Borghetto –

A.3.3 UNITÀ a DESTINAZIONE COMMERCIALE via Circonvallazione

Le unità immobiliari prese in considerazione in questo capitolo sono inserite in un fabbricato a quattro piani fuori terra e piano interrato posto lungo il tracciato di via Circonvallazione Nord che ha origine dalla statale 106 e lungo il quale si ha un discreto sviluppo edilizio con edifici destinati alla residenza oltre che ad attività commerciali e artigianali.

Il fabbricato, come risulta dall'elaborato planimetrico redatto dall'Zh. I acquisito agli atti del catasto in data 29 giugno 2020 prot. n. RC0057187, è distribuito in 20 subalterni della particella 1598 foglio 24, dei quali i n. 5, 20, 14 sono le unità di proprietà del sig. F e che sono posizionati al piano terra (fig. 24 part. 1598 sub 5),
e al piano interrato (fig. 24 part. 1598 sub 20 e sub 14))
Nella foto aerea che segue è riportata la posizione dell'edificio all'interno del tessuto urbano.

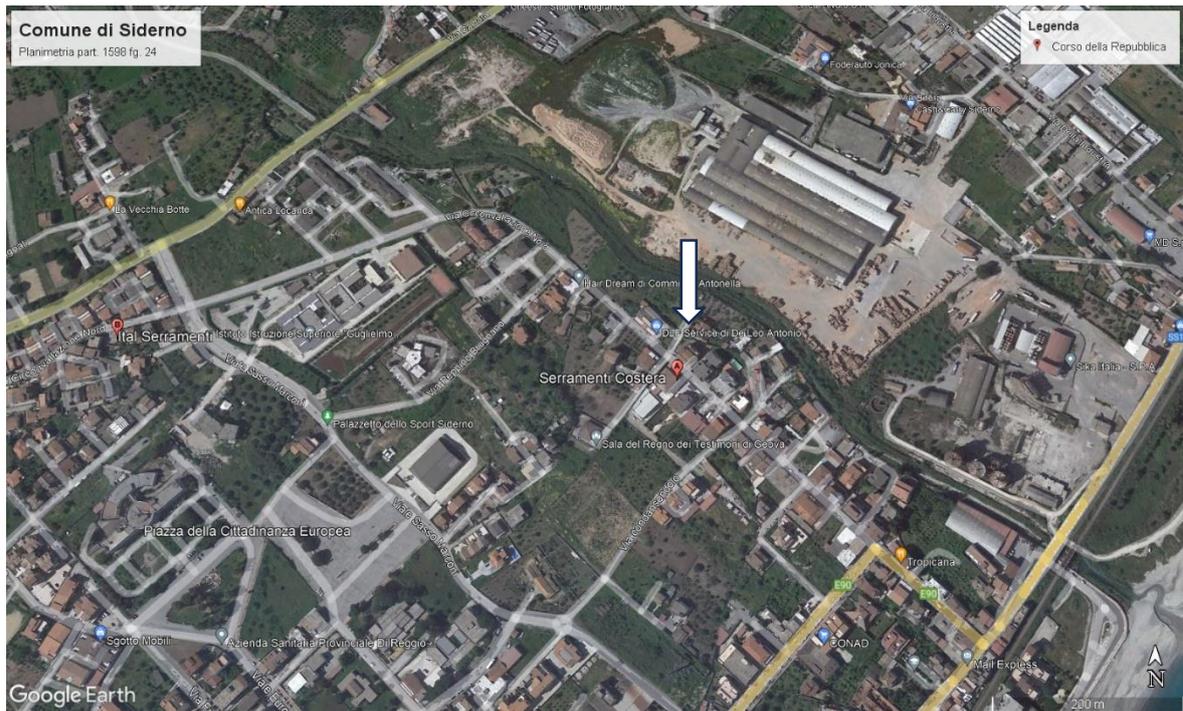


FOTO AEREA N. 7 -localizzazione nel tessuto urbano -



FOTO AEREA N. 8 –edificio fg. 24 part. 1598 -



FOTO AEREA N. 9 –prospetto su via Conciliazione e lato rampa –

Nel seguito prendiamo in esame le tre unità rientranti nella massa attiva del fallimento

A.3.3.1 *Negoziato riportato in catasto al foglio 24 particella 1598 sub 5:*

Questa unità è costituita da un ampio locale ed annessi un WC con antibagno, il piano di calpestio è sopraelevato di circa 80 cm rispetto alla quota del tracciato stradale.

È stato in precedenza utilizzato quale Call Center in atto dismesso.

Ha accesso da via Circonvallazione Nord su cui aprono due ampie vetrine munite di infisso metallico con anta per l'ingresso, oltre che dal vano scala (sub 3).

Le condizioni dell'unità sono buone, le pareti sono intonacate e colorate, i pavimenti in piastrelle di gres, infissi interni di legno laccato bianco, servizi igienici di maiolica, rivestimento parziale delle pareti dei WC con piastrelle di gres ceramicato, impianto elettrico sottotraccia, impianto di condizionamento multi-split.

Occupava la superficie perimetrale di mq. 281,07, di cui superficie utile mq. 251,98, superficie commerciale mq. 281,07.

Le foto che seguono sono indicative delle condizioni dell'immobile.

Confina via Circonvallazione a Sud-Ovest, sub 2 e sub 3 a Nord-Ovest, con rampa di accesso al seminterrato lato Sud-Est.



FOTO N. 44– accessi da via Circonvallazione Nord –



FOTO N. 45– pavimento –



FOTO N. 46– infissi interni –



FOTO N. 47– servizi igienici –



FOTO N. 48– condizionatore - split –

A.3.3.2 Deposito riportato in catasto al foglio 24 particella 1598 sub 20:

Posizionato al piano interrato questa unità occupa la superficie del corpo di fabbrica a più elevazioni avente accesso indipendente attraverso la rampa che porta lo stesso numero di subalterno e attraverso il vano scala.

È utilizzato dallo stesso proprietario quale deposito, all'interno è stato ricavato un WC.

Pavimento in gettata di calcestruzzo, intonaco liscio alle pareti, impianto elettrico ed idrico. Saracinesca metallica a chiusura dell'accesso.

L'unità ha uno sviluppo di mq. 301,70 di cui mq. 281,33 di superficie utile.

Superficie commerciale 301,70 mq.

Confina via Circonvallazione a Sud-Ovest, rampa di accesso lato Sud-Est, corte sugli altri lati.



FOTO N. 49– interni –



FOTO N. 50– interni –



FOTO N. 51– WC –

A.3.3.3 Garage riportato in catasto al foglio 24 particella 1598 sub 14.

Questa unità è inserita all'interno di una porzione del fabbricato ad una sola elevazione dove sono ricavate tre aree destinate a garage e che sono raggiungibili attraverso una rampa (sub 16) che origina da via Circonvallazione Nord dal lato opposto alla rampa di accesso al seminterrato descritto in precedenza.

Ha la copertura a tetto spiovente ad una falda con manto in lamierato a doppio strato con interposto materiale termoisolante.

Pavimenti in piastrelle di gres, infisso esterno metallico.

Ha superficie perimetrale di 19,81 mq, superficie utile di mq. 18,38 e superficie commerciale di 19,11 mq.

Confina a Nord con il sub 6, a Ovest con il sub 15 e a Est con il sub 13.



FOTO N. 52– Ingresso al garage –

A.3.4 UNITÀ a DESTINAZIONE RESIDENZIALE via Santamarini

(foglio 14 particella 582)

Questa unità costituisce l'abitazione del sig. B è riportata in catasto al foglio 14 particella 582 ed è posizionata in c.da Santamarini nell'area di pertinenza del tracciato della variante della strada Statale 106.

La realizzazione di questa strada ha comportato l'occupazione di una consistente superficie di terreno e la demolizione di alcuni fabbricati.

Questa attività ha portato ad allineamenti catastali con la eliminazione di particelle tra le quali la n. 427 e 429 del foglio 14, che non sono individuabili, sebbene siano riportati nel catasto fabbricati con una porzione di proprietà del sig. B.

Per quanto sopra per i fabbricati in località Santamarini prendiamo in considerazione quello individuato dalla particella 582 del foglio 14.

Constatiamo dalla planimetria catastale che una porzione del fabbricato ricade all'interno della particella 457 del foglio 14 avente qualità accessorio e che dalle ricerche catastali non trova corrispondenza né ai terreni né ai fabbricati.

Limitiamo pertanto le ricerche all'unità particella 582 che indica un fabbricato a tre piani fuori terra utilizzato dal sig. B.

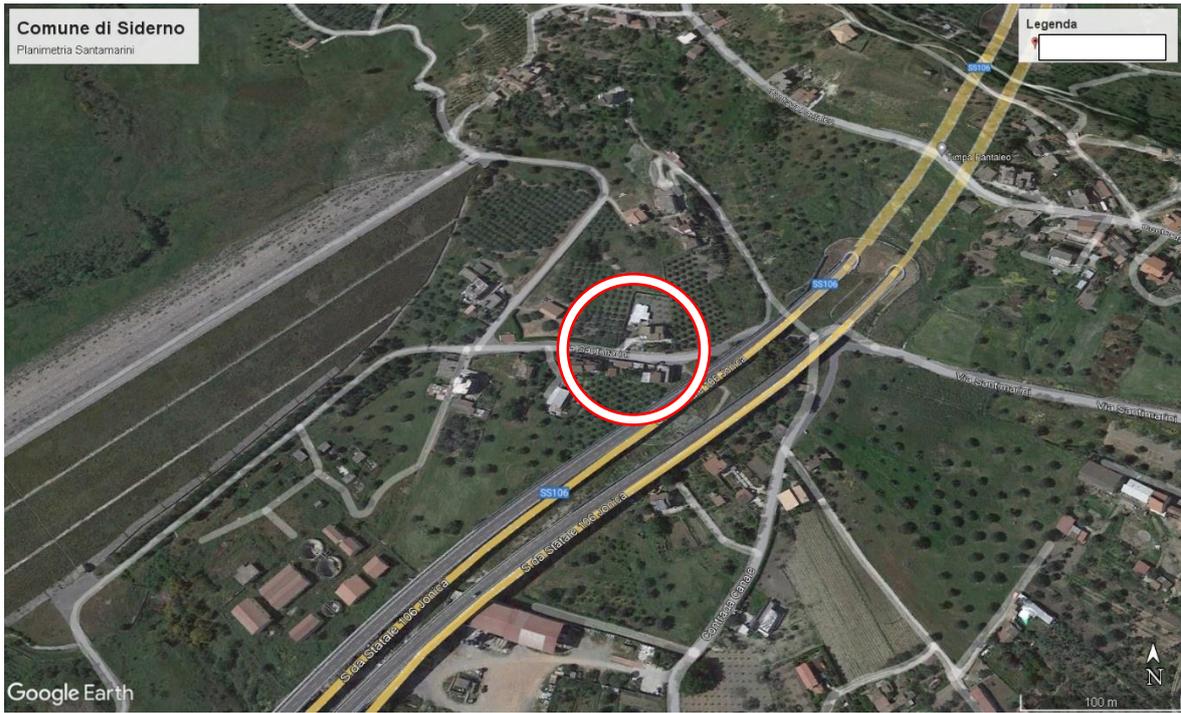


FOTO AEREA N. 10 –localizzazione immobile –

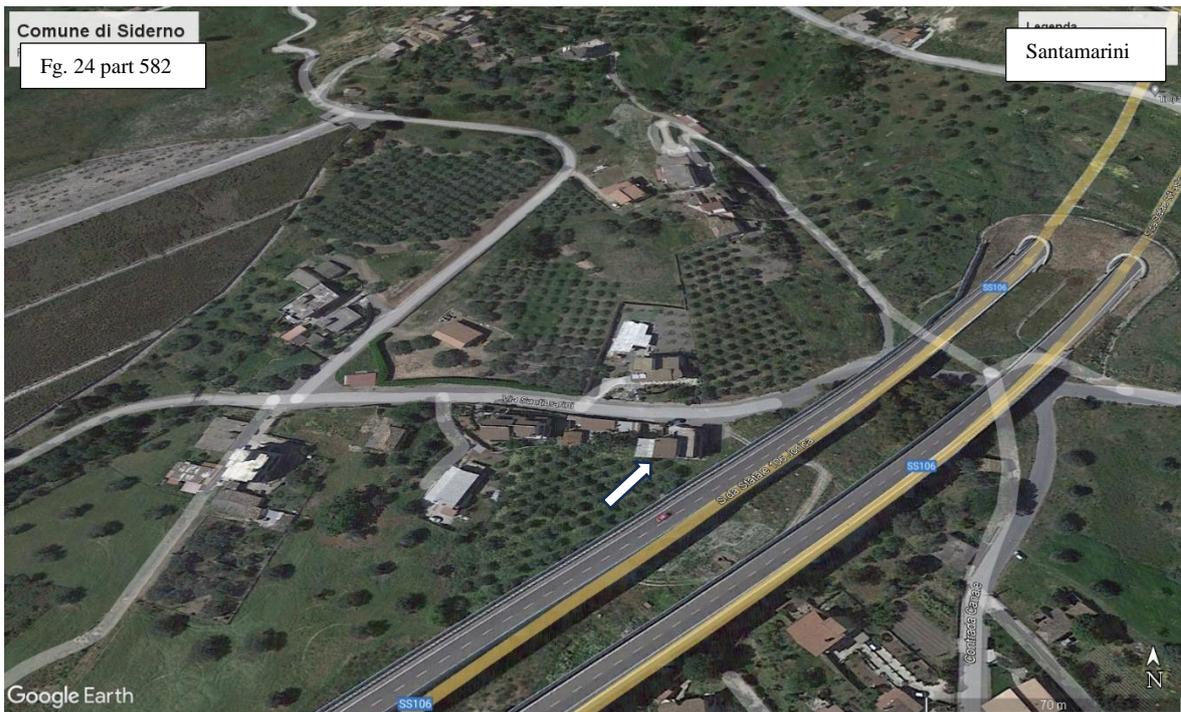


FOTO AEREA N. 11–planimetria generale –



FOTO AEREA N. 11–prospetto immobile –

È un vecchio fabbricato a tre piani fuori terra di tipo economico.

La struttura è in muratura realizzata a più riprese che mostra evidenti segni di degrado così come il paramento esterno, dove si riscontrano le pessime condizioni degli intonaci e degli sbalzi dei balconi.

Il vano scala ha i gradini rivestiti in marmo, ringhiere di metallo, intonaco liscio alle pareti.

Gli infissi esterni sono di metallo con avvolgibili di PVC.

Pavimenti in piastrelle di gres ceramicato, infissi interni in legno e rivestimento delle pareti dei bagni e delle cucine in piastrelle di gres ceramicato, intonaco colorato delle pareti e dei soffitti, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, il piano terra è fornito di impianto di condizionamento con condizionatori mono-split.

Ciascun piano è utilizzabile singolarmente.

Il piano terra è composto da due vani, cucina e bagno, il piano primo da tre vani, cucina, bagno, ripostiglio, il secondo piano da un vano, cucina e WC.

Quanto alla consistenza si hanno le seguenti dimensioni:

- 1.1 appartamento al piano terra: superficie perimetrale 142,5 mq, superficie utile mq 111,13, superficie commerciale mq 142,85;
- 1.2 appartamento al primo piano: superficie perimetrale 152,45 mq, superficie utile mq 123,85, superficie balconi mq 21,78, superficie commerciale mq 158,98;

1.3 appartamento al piano secondo: superficie perimetrale 89,98 mq, superficie utile 57,50 mq, superficie balconi e terrazzo mq 84,72, superficie commerciale mq 96,59.

Il fabbricato nel complesso confina a Nord con strada Santamarini, a Est con particella 472, a Sud con particella 454 e 457, ad Ovest con particelle 454 e 613.

Di seguito forniamo documentazione fotografica utile e sufficiente a mostrare le condizioni dell'immobile.



FOTO N. 52– prospetti attuali dell'immobile –

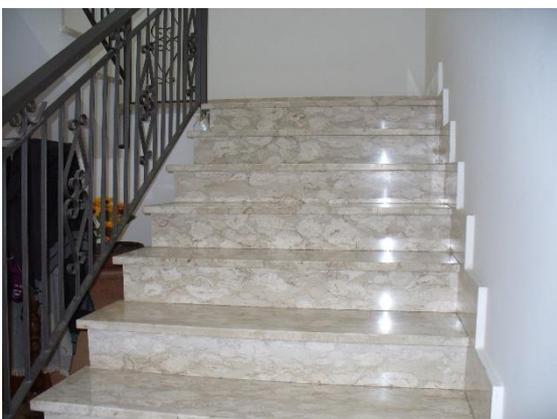


FOTO N. 53– vano scala –



FOTO N. 54– vano –



FOTO N. 55– bagno–



FOTO N. 56– camera–



FOTO N. 57– cucina–



FOTO N. 58- camera -



FOTO N. 59 - camera-



FOTO N. 60 - camera-



FOTO N. 61- WC-



FOTO N. 62 – terrazzo –

La tavola n. 3 che segue riepiloga tutte le unità immobiliari di proprietà, per intero o in quota parte, del sig. B e dove sono indicati i dati per colonna:

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| 1. numero progressivo; | 2. foglio di mappa; |
| 3. particella; | 4. subalterno; |
| 5. categoria; | 6. classe; |
| 7. quota di proprietà; | 8. superficie perimetrale; |
| 9. superficie utile; | 10. superficie soppalco; |
| 11. superficie terrazzo; | 12. superficie balcone; |
| 13. superficie commerciabile; | 14. destinazione d'uso. |

TAVOLA N. 3

n.	fg.	part.	sub	ctg	cl	pr.	superfici						dest.
							perim	utile	sopp.	terr.	bal.	comm.	
1.1	37	825		D/7		1/2	146,17	110,22	11,13	0,00	0,00	148,95	uff.
1.2							134,00	124,98	0,00	0,00	0,00	134,00	offic.
1.3							47,80	41,99	0,00	0,00	0,00	41,99	dep.
2	33	131	9	A/2	2	1	203,47	157,91	0,00	0,00	124,72	220,94	abit.
3	33	876	7	A/2	2	1	60,52	46,77	0,00	0,00	19,74	66,44	abit.
4	33	876	13	A/2	2	1	83,39	69,74	0,00	0,00	11,35	87,17	abit.
5	33	131	24	C/1	8	1	58,88	49,54	0,00	0,00	0,00	58,88	neg.
6	33	876	19	C/1	8	1	80,37	69,87	0,00	0,00	0,00	80,37	neg.
7	33	876	24	C/1	7	1	177,25	161,88	0,00	0,00	0,00	177,25	neg.
8	33	876	25	C/1	7	1	176,40	159,02	0,00	0,00	0,00	176,40	neg.
9	24	1598	5	C/1	4	1	281,07	251,98	0,00	0,00	0,00	281,07	neg.
10	24	1598	20	C/2	4	1	301,70	281,33	0,00	0,00	0,00	301,70	mag.
11	24	1598	14	C/6	2	1	19,81	18,38	0,00	0,00	0,00	19,11	gar.
12	14	582	PT	A/2	2	1	146,50	111,13	0,00	0,00	0,00	142,85	abit.
			P1			1	152,45	123,85	0,00	0,00	21,78	158,98	abit.
			P2			1	89,98	57,50	0,00	84,72	0,00	96,59	abit.
13	14	427	3	F/5		soppressa							

A.4 APPEZZAMENTI di TERRENO

Rientrano nella massa attiva del fallimento alcuni appezzamenti di terreno parte nel territorio del Comune di Siderno e parte nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica.

1° Terreni nel Comune di Siderno

I terreni nel Comune di Siderno sono posizionati a monte del territorio Comunale in corrispondenza del tracciato della variante della statale 106 e dei tracciati di via Santamarini e Pantaleo, di tutti gli appezzamenti di terreno nel Comune di Siderno il sig. B è proprietario di quote diverse di cui si dirà in sede di stima della massa fallimentare.

1.1 Gli appezzamenti riportati al **foglio n. 9 particelle 1135 e 1148** aventi superficie complessiva di 1.263 mq sebbene divise in due particelle è di fatto un fondo unico con un lato al confine con il tracciato di via Pantaleo. Il vigente strumento urbanistico “*Variante Generale al Piano Regolatore Generale*” inserisce entrambe le particelle in zona extra-urbana agricola - sottozona “E2”- agricola collinare interessata, parzialmente , da strade di livello urbano primario (previste o da adeguare).

Confinano a Nord-Est con tracciato stradale, a Sud-Est con part. 574, a Sud-Ovest con part. 1134-1147, a Nord-Ovest con part. 1152-360.

1.2 Gli appezzamenti **foglio n. 23 particelle 907 e 909** hanno superficie complessiva di mq. 1799 confinano con un lato con via Santamarini nelle immediate vicinanze con l’incrocio con via c.da Canale.

Anche questo immobile, costituente appezzamento unico sebbene distribuito su due particelle, manca di adeguata attività culturale, ha giacitura in piano e buona esposizione.

Per quanto attiene l’aspetto urbanistico le due particelle sono inserite dalla *Variante Generale al Piano Regolatore Generale*” in zona extra-urbana agricola - sottozona “E1” Agricola Irrigua –

Confinano a Nord con strada Canale, a Ovest con part. 906-908, a Sud con part. 910, ad Est con part. 278.

1.3 Gli appezzamenti riportati al **foglio 27 particelle 1211 – 1214 – 1215** per una superficie complessiva di mq 1.261 sono posizionati in corrispondenza del confine dell’area di pertinenza del tracciato stradale della SS 106-variante- e sono divise in due porzioni, la prima sul lato sinistro direzione RC-CZ ingloba le particelle 1211 e 1215, entrambe seminativi, di mq. 1.186, e la seconda dal lato opposto di mq. 75. Tutte le particelle sono in stato di abbandono.

Questi appezzamenti sono inseriti dalla *Variante Generale al Piano Regolatore Generale*” in zona extra-urbana agricola - sottozona “E2” Agricola Collinare.–

La porzione costituita dalle part. 1211 e 1215 confina a Est con part. 1212 e 1445, ad Ovest con part. 1224.

La particella 1214 confina ad Est con part. 1208 e a Ovest con part. 1445.

2• Terreni nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica

Anche dei terreni ubicati nel territorio del Comune di Marina di Gioiosa il sig. F dispone dell'intero (in catasto è riportata la nuda proprietà che deve considerarsi consolidata)

Si tratta di tre appezzamenti di terreno distinti e posizionati il primo foglio 19 part.lla 137 in fregio al prolungamento (lato Nord) del lungomare Cristoforo Colombo e confinante dal lato opposto (lato monti) con il tracciato della Ferrovia.

Lato Catanzaro confina con l'area già utilizzata per attività turistica.

Le particelle 28 di mq. 2.150 e 7 di mq. 820 del foglio 19, sono appezzamenti distinti non contigui posizionati entrambi a monte del tracciato della FS e a valle del tracciato dell'attuale strada statale 106.

Hanno giacitura in piano, uliveto la particella 7 e seminativo la particella 28.

Di tutti gli appezzamenti di terreno riportiamo la delimitazione delle singole particelle su fogli in cui sono inseriti le impronte dei fabbricati e dei tracciati stradali e le immagini derivate da foto aeree.

Quanto alla destinazione urbanistica il vigente Piano Regolatore Generale inserisce le particelle 7 e 28 del foglio 19 in zona AV3 – Verde Pubblico Attrezzato per lo Sport, e la particella 137 del foglio 19 in zona AV4 – Verde Privato attrezzato per lo Sport.

La particella 137 confina a Nord con tracciato Ferrovia dello Stato, ad Est con part. 138, a Sud con vecchio tracciato della statale 106, ad Ovest con part. 142.

La part. 28 confina a Nord con il tracciato della SS 106, a Est con la part. 27, a Sud con tracciato FS, ad Ovest con part. 29.

La part. 7 confina a Nord con il tracciato della SS 106, a Est con la part. 180, a Sud con tracciato FS, ad Ovest con part. 27.

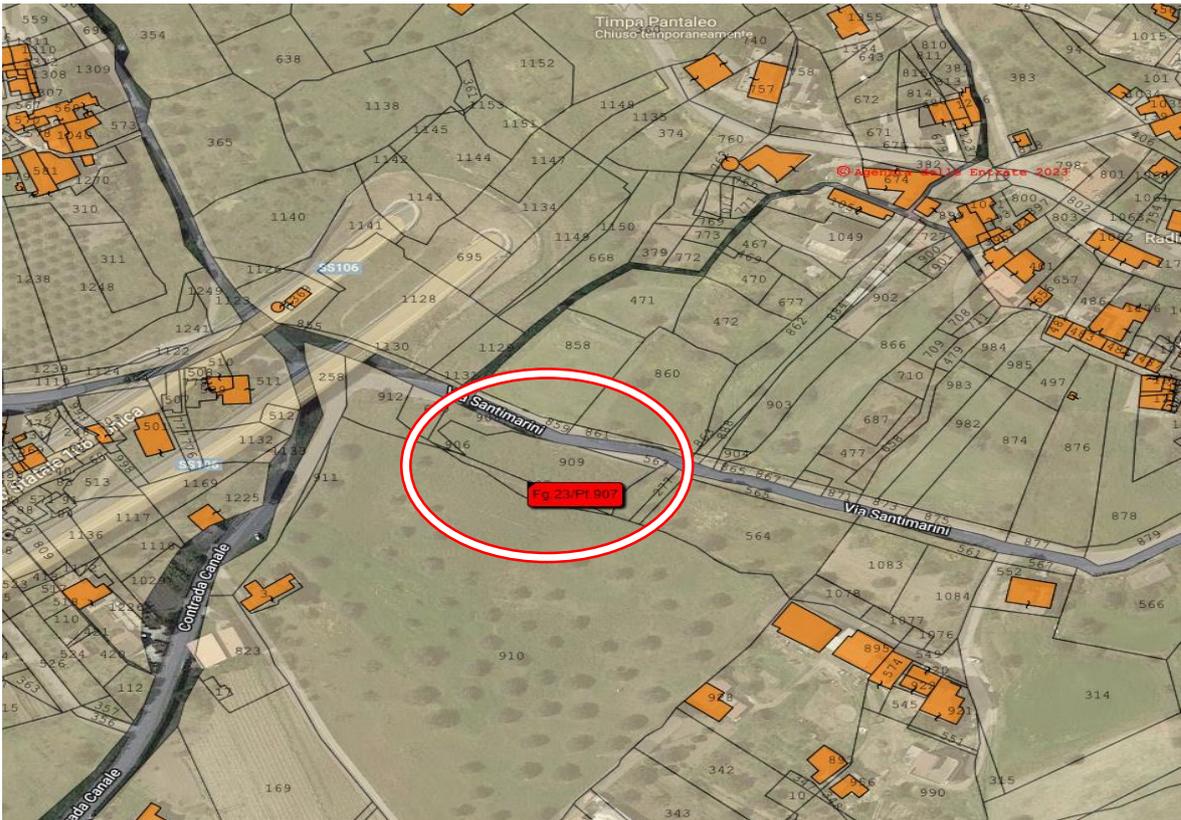


IMMAGINE N. 2– Comune di Siderno fg. 23 part. 907-909 -

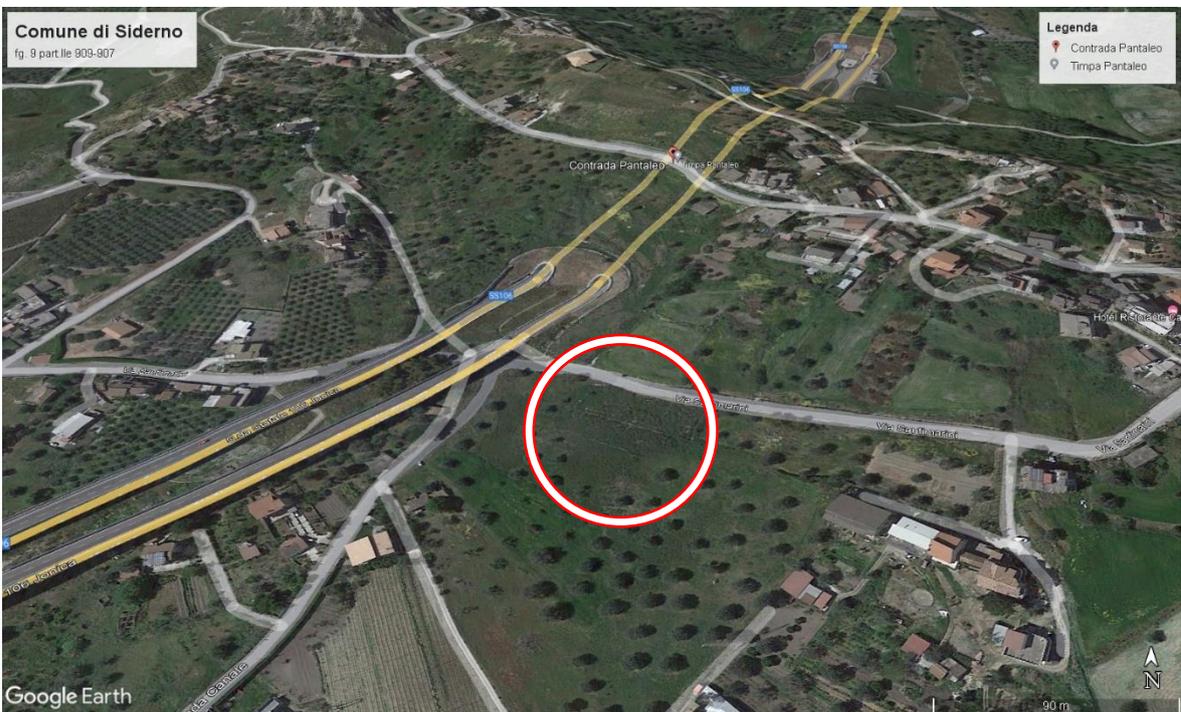


FOTO AEREA N. 2 - Comune di Siderno fg. 23 part. 907 -909 –

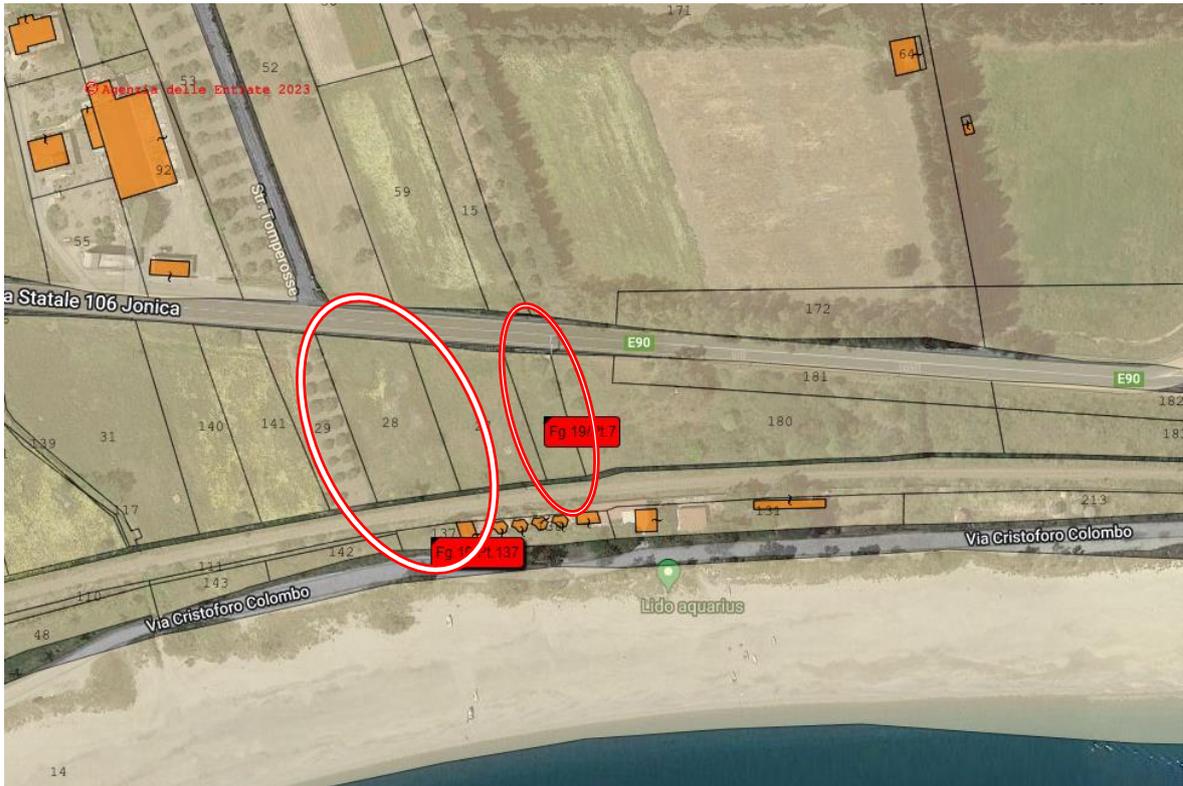


IMMAGINE N. 4– Comune di Marina di Gioiosa I. fg. 19 part. 7-28-137 -



FOTO AEREA N. 4– Comune di Marina di Gioiosa I. fg. 19 part. 7-28-137 -

QUESITO N. 2

(indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento)

In precedenza al capitolo A.1 abbiamo fornito i dati catastali richiesti dal quesito ed in allegato è inserita la certificazione aggiornata.

Nel seguito prendiamo in considerazione la condizione urbanistico-edilizia dei complessi edilizi descritti in precedenza e la destinazione urbanistica relativa ai terreni.

Precisiamo che tutte le unità immobiliari risultano accatastate.

B. ASPETTO URBANISTICO

B.1 MANUFATTI a DESTINAZIONE INDUSTRIALE

(foglio 37 particella 825, categ. D/7, Rendita € 2.728,00, c.da Feudo P. T-1)

Il complesso industriale di cui il sig. F Lè proprietario in ragione di 1/2 e che in atto è stato concesso in comodato d'uso alla Società Z costruzioni è stato realizzato, secondo la dichiarazione del proprietario in sede di presentazione di condono edilizio in epoca successiva al 30/01/1977 e prima del 1° ottobre 1988-

L'opera è stata realizzata in assenza delle dovute autorizzazioni e successivamente oggetto di richiesta di condono edilizio di cui forniamo i dati:

1. Domanda di sanatoria L. 47/85 mod. R;
2. Domanda di sanatoria L. 47/85 mod, D;
3. Relazione tecnica redatta dall'ing. U asseverata il 18/febbraio 1992 presso la Pretura di Siderno;
4. Relazione tecnica integrativa redatta dall'ing. U asseverata il 22 febbraio 2003 presso il Tribunale di Locri;
5. Nulla Osta Paesaggistico Ambientale n. 363 del 24 marzo 2003;
6. Certificato di idoneità statica redatto dall'ing. U in data 30 dicembre 1991 e depositato presso il Servizio Tecnico Decentrato di Reggio Calabria della Regione Calabria prot. 925 del 24 novembre 2003;
7. Comunicazione versamenti; € 1.132,36 per oneri di urbanizzazione, € 222,82 per costo di costruzione; € 129,11 per diritti di segreteria,

Alla richiesta faceva seguito il rilascio di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 902, pratica n. 1146, in data 14/10/2005 relativa ad *“un complesso industriale di bitumi e*

calcestruzzi composto da un fabbricato in c.a. ad un piano f.t. ad uso uffici, in catasto al foglio di mappa n. 37 particella 825”.

Alla luce di quanto sopra e preso atto della planimetria catastale si rileva la conformità dei manufatti alla licenza di costruzione in sanatoria qui richiamata.

Si è riscontrata altresì la conformità della planimetria catastale alla consistenza attuale.

B.2 COMPLESSO a DESTINAZIONE RESIDENZIALE-COMMERCIALE C.so della Repubblica

In questo complesso facciamo rientrare due costruzioni realizzate in epoche diverse e con due pratiche edilizie distinte posizionate nell'isolato delimitato da corso della Repubblica, via dei Mille, via Borghetto e via Sirene.

B.2.1 EDIFICIO INDIVIDUATO al foglio 33 particella 131

Dalla documentazione che è stato possibile reperire presso il Comune abbiamo potuto accertare che questa costruzione è stata realizzata su un'area ottenuta a seguito della demolizione di un vecchio fabbricato.

Per la realizzazione presentavano istanza i sig.ri Eredi e B ottenendo dal Sindaco del Comune di Siderno Concessione di Costruzione **pratica n. 1851 prot. 832 del 02/01/1987** con la quale erano autorizzati i lavori di *“demolizione fabbricato esistente e ricostruzione a tre piani fuori terra e cantinato per magazzini e civile abitazione in via corso della Repubblica”*

A questo atto, su richiesta del sig. B del 15/02/1989, il Sindaco rilasciava **Concessione di Costruzione prot. 2302 del 20/02/1991** *“variante alla Conc. di Costr. 1851 del 2.1.1987 demolizione fabbricato esistente e ricostruzione a tre piani fuori terra e cantinato per magazzini e civile abitazione in via corso delle Repubblica, con copertura a tetto non abitabile”*

I lavori erano autorizzati dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria con Nulla-Osta prot. 8380 del 19/11/1984 e Nulla-Osta in variante prot. n. 2525 del 22/01/1991, e limitatamente a due piani f.t. rilasciava certificato di conformità prot. 2917 (istanza del 20/03/91).

Per i primi due piani fuori terra è stato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Reggio C. prot. 1478 del 18/03/91 collaudo statico ai sensi dell'art. 7 L. 1086/1971.

In data 20/10/1995 l'ing. U redigeva Certificato di Idoneità Statica relativamente a tre piani fuori terra oltre un quarto piano mansardato (secondo lo stato attuale dell'immobile), atto depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Reggio C. al n. 016 dell'8 gennaio 1996.

Relativamente ai locali al piano terra il Sindaco del Comune di Siderno in data 15/01/1996 rilasciava Licenza di Agibilità.

Quanto al piano sottotetto, individuato in catasto al foglio 33 part. 131 sub 9, per quanto è stato possibile accertare dalla documentazione reperita in sede di accesso agli atti, non corrisponde al dato progettuale avendo la proprietà reso abitabile il sottotetto che avrebbe dovuto essere praticabile ma non abitabile.

La planimetria catastale è conforme all'attuale consistenza.

In conclusione, relativamente a questo complesso immobiliare, possiamo ritenere che l'unità riportata al foglio 33 particella 131 sub 24 ubicata al piano terra a destinazione commerciale è conforme al dato progettuale autorizzato.

Non risulta conforme al progetto autorizzato quanto realizzato al piano sottotetto.

La planimetria catastale del piano sottotetto è conforme alla consistenza e distribuzione attuale dell'unità foglio 33 part. 131 sub 9.

B.2.2 EDIFICIO INDIVIDUATO al foglio 33 particella 876

Di questo complesso posizionato al confine con le vie corso della Repubblica, via dei Mille, via Borghetto e lato Nord con l'edificio fg 33 particella 131, sono oggetto di accertamento le unità poste al piano terra con destinazione commerciale (sub 19 – sub 24 – sub 25), l'unità al piano primo (sub 7) e l'unità al piano secondo (sub 13).

Dalla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale abbiamo accertato che questa costruzione è stata realizzata su un'area individuata al foglio 33 part. lle 123-124-125-126-127-128-129-130-856-857 (tra queste le particelle 856 e 857 sono relitti stradali venduti dal Comune di Siderno).

Per la realizzazione del complesso il sig. B presentava istanza acquisita *con prot. n. 6363 il 23-03-2004 e con il n. 5609 delle pratiche Edilizie a seguito della quale con atto n. 115/2015 del 28/10/2005 era autorizzato alla “demolizione e ricostruzione di un fabbricato con struttura in c.a. a tre piani f.t., per uso attività commerciale e civile abitazione al Corso delle Repubblica”*

Successivamente a seguito di istanza del 29/09/2006 prot. 19984, **registro pratiche edilizie n. 6154**, il Responsabile dell'Unità Operativa Assetto del Territorio *rilasciava permesso a costruire n. 40/2007 in data 30 luglio 2007 con il quale il richiedente era autorizzato alla realizzazione, in variante in corso d'opera al progetto di cui al permesso a costruire n. 115/2015- pratica n. 5609*, concernente la demolizione e ricostruzione *di un fabbricato con*

struttura in c.a. a tre piani f.t., più sottotetto praticabile non abitabile (locale di sgombero) per uso attività commerciale e civile abitazione da eseguirsi al Corso delle Repubblica”

Entrambi i permessi di costruire sopra richiamati sono riferiti agli atti progettuali redatti dall'ing. U dai cui elaborati grafici, recanti il parere favorevole dell'Area Tecnica del Comune del 3 novembre 2006, si rileva che il progetto approvato aveva uno sviluppo di tre piani fuori terra oltre a sottotetto praticabile e non abitabile, con tre locali al piano terra, tre unità abitative al primo piano e tre al piano secondo ed un ampio locale deposito al terzo piano (sottotetto).

In ordine alle unità oggetto dei presenti accertamenti rileviamo che tutti rientrano nei volumi assentiti con il permesso di variante salvo una diversa distribuzione degli spazi interni.

Rileviamo altresì che le unità individuate dai sub 7 e sub 13 particella 876 sono fornite del Certificato di agibilità rilasciato dal Responsabile dell'Unità Operativa Assetto del Territorio in data 15 gennaio 2010.

Le unità individuate dai sub 24 e 25 del foglio 33 particella 876 sono munite di Certificato di agibilità rilasciato dal Responsabile dell'Unità Operativa Assetto del Territorio in data 05 marzo 2010.

L'agibilità dell'unità individuata dal sub 19 del foglio 33 particella 876 è stata autorizzata con Certificato rilasciato dal Responsabile dell'Unità Operativa Assetto del Territorio in data 28 aprile 2009.

In conclusione riteniamo che le unità qui prese in considerazione foglio 33 part. 876 sub 7 – 13 – 19 – 24 – 25 siano conformi sia quanto all'aspetto urbanistico-edilizio che quanto il dato catastale (corrispondenza tra le planimetrie depositate in catasto e lo stato attuale)

B.3 COMPLESSO a DESTINAZIONE COMMERCIALE Via Circonvallazione Nord

Avvalendosi dell'attività professionale dell'ing. N il sig. B proponeva istanza ed otteneva *Permesso di Costruire in data 9 marzo 2004 n. 19/2004 pratica n. 5510/2003*, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Siderno. per i *“lavori di costruzione di un fabbricato con strutture in c.a. a tre piani f.t. più piano cantinato e piano sottotetto (locali di sgombero) per uso attività commerciale e civile abitazione in via Circonvallazione Nord.* Successivamente in data 18 novembre 2004 il sig. B otteneva *Permesso di Costruire n. 134/2004 pratica 5672/2004 per l'esecuzione “dell'ampliamento orizzontale mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica con struttura in c.a. a piano cantinato per uso garage e variante di ridefinizione funzionale delle unità del fabbricato in corso di costruzione già*

assentito con permesso di costruire n. 19/2004, pratica n. 5510 in via Circonvallazione Nord”.

Detti lavori sono stati denunciati ai sensi della L.R. n. 7/1998 e Regolamento n. 1 del 12/11/94 dal proprietario al Settore Tecnico di Reggio Cal. valido ai sensi dell’art. 4 L. 1086/71 pratica 0400421.

Successivamente il Sig. B inoltrava al Responsabile dell’Unità Operativa Assetto del Territorio del Comune di Siderno Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. 013226 del 15/05/2013, pratica Edilizia 2062, inerente il seguente intervento *“lavori di ampliamento con modifica di destinazione d’uso (da porticato ad attività commerciale) del piano terra e di completamento funzionale di una UU.II. a piano seminterrato (destinata a deposito) in un fabbricato in c.a. assentito con permesso di costruire n. 134/2004 sito in via Circonvallazione Nord del Comune di Siderno* (art. 4 comma 1 lett. b della Legge Regionale 11 agosto 2010 n. 21 e s.m. e i.)”

L’attività progettuale e di direzione dei lavori era affidata all’ing. N che redigeva Certificato di Collaudo Statico per l’intero edificio.

In relazione alle unità sub 5 e sub 20 foglio 24 particella 1598 agli atti del Comune è inserita richiesta del Certificato di Agibilità per le unità sub 5 e sub 20 (prot. 5056 del 27/02/2014) e Segnalazione Certificata per l’Agibilità (prot. 5974 del 27 febbraio 2019).

B.4 UNITÀ a DESTINAZIONE RESIDENZIALE via Santamarini

(foglio 14 particella 582)

Il fabbricato a tre piani fuori terra, per quanto è stato possibile accertare, è di remota costruzione tale da poter essere datato in un periodo precedente al 1° settembre 1967.

La disciplina riguardante l’edilizia e l’urbanistica ha a fondamento la Legge 1150 del 17 agosto 1942 a seguito della quale era obbligatorio richiedere l’autorizzazione al Comune per poter eseguire lavori all’interno dei centri urbani, tale obbligo con la “legge ponte” del 6 agosto 1967 era esteso a tutto il territorio comunale.

Essendo l’immobile esterno al centro urbano non è necessario per la sua commercializzazione disporre del titolo abilitativo.

QUESITO N. 3

(evidenzi l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso)

Le formalità che gravano sugli immobili ricadenti nella massa attiva del fallimento sono riportate al capitolo A.2 –titolarità degli immobili- che si riepilogano come segue:

1° con l'atto M iscritto l'8 luglio 2011 n. 1507 e 1508 si hanno le seguenti ipoteche:

€ 190.000,00 sull'unità fg. 33 part. 876 sub 24;

€ 196.000,00 sull'unità fg. 33 part. 876 sub 25;

€ 76.000,00 sull'unità fg. 33 part. 876 sub 19.

2° ipoteca legale per importo capitale di € 1.569.045,90 ed un totale di € 3.138.091,80 iscritta il 2/12/14 n. 37 di presentazione, n. 21385 R.G., N. 1397 R.P. da Equitalia Sud sulle seguenti unità; foglio 14 part. 582; *foglio 33 part. 876 sub 7 – sub 13- sub 19 – sub 25*; foglio 24 part. 1598 sub 5 – sub 20.

3° pignoramento trascritto il 16/05/2016 n. 10 di presentazione, n. 7595 R.G., N. 6090 R.P. da Equitalia Sud sulle unità foglio 24 part. 1598 sub 5 e sub 20.

4° pignoramento trascritto il 24/06/2013 n. 21 di presentazione, n. 12570 R.G., N. 8556 R.P. sull'unità foglio 33 part. 876 sub 24.

Non risultano altri vincoli, fatte salve le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

QUESITO N. 4

(indichi eventuali vincoli storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale)

Non risulta che sugli immobili in esame gravino vincoli del tipo indicati nel quesito.

QUESITO N. 5

(dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Tutte le formalità che gravano sulle unità così come riportate in risposta al quesito n. 3 dovranno essere cancellate.

QUESITO N. 6

(informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato)

A seguito degli accertamenti esperiti abbiamo individuati due condomini che interessano beni della massa fallimentare.

Le unità rientranti nell'edificio individuato dalla particella 876 del foglio 33 fanno parte di un condominio (Borghetto) amministrato dal dott. M che, su Ns. richiesta, ci ha informati che le spese di gestione annuali a carico del sig. B, risultano pari a: U.I. A/3
quota annua € 167,05 –appartamento-

U.I. A/6 quota annua € 267,62 –appartamento-

U.I. N/1 quota annua € 1.043,97 (negozi)

U.I. N/2 quota annua € 157,27 (negozi)

Relativamente a dette unità immobiliari il condomino non ha versato le quote condominiali degli ultimi due anni.

Le unità ubicate alla via Circonvallazione Nord, foglio 24 part. 1598 sub 5 e sub 20 fanno parte di un condominio Amministrato dalla dott.ssa X , che, a seguito di richiesta tramite PEC, ci ha informati telefonicamente che, per motivi personali, necessita di un congruo tempo per fornire dette informazioni.

Premesso che il curatore può prendere contatti con detto Amministratore, ci riserviamo di comunicare con immediatezza quanto ci sarà comunicato in merito.

QUESITO N. 7

(verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli)

Non risulta che gli immobili costituenti la massa attiva del fallimento siano gravati da vincoli del genere indicati dal quesito, tutti i beni sono di proprietà in toto o in quota parte del sig. B.

QUESITO N. 8

[in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)]

Da quanto esposto al capitolo B.2.1 si ricava che l'unità individuata dalla particella 131 sub 9 del foglio 33 è stata realizzata in variante alla concessione edilizia e, pertanto, è da considerare abusiva.

Questa conclusione deriva dalla verifica degli atti forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno intestati al sig. B a seguito della richiesta di accesso agli atti debitamente inoltrata.

Non riteniamo che si possa pervenire alla sanatoria in quanto non si verifica la condizione necessaria di cui al DPR 380/2001 art. 36 comma 1 ossia che *“l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*

QUESITO N. 9

[dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica]

Tutte le unità rientranti nella massa attiva del fallimento al momento della locazione o della vendita debbono essere fornite di attestato di prestazione energetica.

Si precisa che laddove l'immobile sia stato oggetto di compravendita o locazione l'attestato allegato ha validità decennale salvo che nel periodo siano stati eseguiti lavori di trasformazione della consistenza, distribuzione e degli impianti di condizionamento.

Facciamo presente che non ci è stata demandata la verifica sull'uso attuale dell'immobile e degli eventuali contratti di locazione.

Per quanto sopra riteniamo che il curatore debba procedere a detti accertamenti da cui valutare l'utilità delle certificazioni energetiche esistenti o il rinnovo delle stesse, o, ancora, l'emissione di nuove.

QUESITO N. 10

[(determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di *quota indivisa* indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; *esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti*, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento *con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)*]

Il quesito ci chiede di procedere alla stima del valore di mercato dei beni immobili rientranti nella massa attiva del fallimento e che sono costituiti da fabbricati e terreni parte nel territorio di Siderno e parte (porzione dei terreni) nel territorio di Marina di Gioiosa Ionica.

C.1 CRITERI di VALUTAZIONE

Fondamentale nella ricerca del valore di mercato è il criterio che si intende applicare.

La Scienza dell'Estimo insegna a formulare giudizi di stima di un bene economico con attribuendogli un valore espresso in unità monetaria.

Laddove, come nel caso in esame, si ha cognizione della consistenza dell'immobile all'estimo spetta la determinazione dell'aspetto economico.

Il rapporto di equivalenza tra la consistenza dell'immobile e il dato economico è in funzione dello scopo per cui si opera la stima.

La teoria individua cinque criteri di stima (valore di mercato, valore costo di produzione, valore di trasformazione, valore di surrogazione, valore complementare) dei quali è fondamentale quello definito "*il più probabile valore di mercato*" che è il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta.

Con la dizione "*più probabile*" si vuole affermare che non si ricerca uno dei più probabili valori ma quello che, fra tutti, ha la maggiore probabilità di verificarsi.

Il metodo comunemente utilizzato in funzione della ricerca è definito *sintetico o diretto* che ha come atto fondamentale la comparazione con beni analoghi di prezzo noto.

La possibilità di applicazione del metodo diretto prevede la disponibilità di un adeguato numero di valori di beni simili, tali da costituire un catalogo che permetta, attraverso l'atto di comparazione, di riconoscere quello che più si adatta al bene da stimare almeno sotto l'aspetto qualitativo dovendo essere adeguato alle dimensioni.

Dalle indicazioni qui fornite si desume che l'applicazione di questo metodo richiede un mercato attivo di beni tipologicamente uguali a quelli da stimare.

Nel caso in esame gli immobili oggetto di stima hanno destinazione varia, residenziale, commerciale, industriale ed essendo il Comune di Siderno il maggiore dei centri urbani del territorio della Locride negli anni è stato oggetto di un discreto sviluppo.

Nell'ultimo periodo anche questo territorio ha subito l'influenza della crisi che ha interessato l'industria edilizia e conseguentemente il mercato immobiliare il che fa venire meno la possibilità di disporre del catalogo di beni simili sufficientemente esteso da cui trarre il più probabile valore di mercato.

Mancando questi dati *riteniamo opportuno fare riferimento ai valori assegnati da istituti specializzati, nel caso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i cui uffici provvedono tra*

l'altro alla revisione delle zone censuarie e delle “tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane”

Questi valori sono definiti a seguito di un'approfondita analisi della distribuzione del mercato sul territorio esteso per comune e, all'interno di uno stesso comune, per zone omogenee. Tali rilevazioni portano alla costituzione di un campione che permette di definire un intervallo di valori (min-max) per singola tipologia edilizia all'interno di una zona omogenea del territorio comunale preso in esame.

Da quanto si ricava dal Manuale della Banca Dati, l'Osservatorio sottopone il territorio comunale ad una indagine di rilevazione che prevede l'acquisizione e l'elaborazione di un adeguato numero di schede del mercato immobiliare relativamente ad atti di compravendita di immobili a destinazione residenziale, non residenziali e alla locazione.

L'Istituto provvede ad un monitoraggio esteso ad un più ampio territorio.

Con le schede territoriali si rilevano le caratteristiche proprie del comune e di zona che influenzano il mercato immobiliare, le schede del mercato immobiliare rilevano i dati economici delle unità immobiliari.

È questo un monitoraggio capillare esteso al territorio del Comune aggiornato con cadenza semestrale e che ci fornisce dati attendibili riferiti all'epoca della stima.

Il valore fornito, riferito alla tipologia e allo stato conservativo è interno ad una forchetta che si estende da un minimo ad un massimo per l'unità di misura di superficie commerciale.

Preso cognizione del valore assegnato dalla Banca Dati dovrà essere il tecnico incaricato della stima ad individuare il valore che più si adatta alla condizione propria e di zona.

Quanto all'unità di superficie cui fa riferimento la Banca Dati è lo stesso Manuale che indica i criteri di calcolo da cui si ricava che la stessa si ottiene misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parte di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm 25.

A tale superficie vanno sommate le superfici delle pertinenze accessorie e quelle di ornamento:

-le superfici dei locali accessori vengono omogeneizzate come segue:

- 50% se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- 25% qualora non comunicanti;
- 20% dell'area scoperta.

e la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi – terrazze e similari) se comunicanti:

30% della superficie fino a 25 mq

- 10% della superficie oltre 25 mq
- per quelle non comunicanti: 15% della superficie fino a 25 mq
- 5% della superficie oltre 25 mq

Quanto sopra per quanto attiene i fabbricati, relativamente ai terreni che non abbiano vocazione edificatoria come nel caso in esame facciamo riferimento ai valori agricoli medi definiti dalla Commissione Provinciale Espropri.

Essendo questi valori estesi ad una intera regione agraria avremo cura di adeguarli alla condizione propria sia in ordine all'aspetto colturale (esposizione, giacitura, facilità di coltivazione) sia in ordine alla posizione all'interno del tessuto urbano (facilità di accesso, vicinanza alla zona urbanizzata)

C.2 VALORI degli IMMOBILI - FABBRICATI

C.2.1 VALORI UNITARI

Le indicazioni riportate in precedenza rilevano le difficoltà di pervenire al valore degli immobili attraverso il metodo diretto o sintetico attesa la mancanza di un mercato attivo e di ritenere opportuno fare riferimento ai valori assegnati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari per gli immobili di uguale categoria nel periodo in esame.

Allo stato i valori disponibili si riferiscono a quelli riscontrati dagli atti stipulati nel secondo semestre del 2022.

I valori unitari assegnati in questo periodo per gli immobili a destinazione residenziale sono.

1. In zona centrale:
 - 1.1 abitazione civile in stato normale 530,00 ÷ 740,00 €/mq
 - 1.2 abitazione economica in stato normale 490,00 ÷ 690,00 €/mq
 - 1.3 box 400,00 ÷ 560,00 €/mq
2. In zona periferica:
 - 2.1 abitazione civile in stato normale 530,00 ÷ 750,00 €/mq
 - 2.2 abitazione economica in stato normale 495,00 ÷ 720,00 €/mq
 - 2.3 box 390,00 ÷ 530,00 €/mq

Per gli immobili a destinazione commerciale:

3. In zona centrale:
 - 3.1 negozi in stato normale 870,00 ÷ 1.350,00 €/mq
 - 3.2 magazzini in stato normale 470,00 ÷ 690,00 €/mq
4. In zona periferica:
 - 4.1 negozi in stato normale 550,00 ÷ 810,00 €/mq

4.2 magazzini in stato normale 315,00 ÷ 455,00 €/mq

Per gli immobili a destinazione produttiva:

5. In zona periferica:

5.1 capannoni industriali 310,00 ÷ 445,00 €/mq

5.2 capannoni tipici 360,00 ÷ 520,00 €/mq

5.3 laboratori 390,00 ÷ 560,00 €/mq

Nella tavola che segue sono riepilogati i valori assegnati agli immobili dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari agli immobili

TAVOLA N. 4

RIEPILOGO VALORI QUOTAZIONI IMMOBILIARI SIDERNO						
n	tipologia	zona	stato	valori		
				min	max	med
1	abit. civile	centrale	normale	530,00 €	740,00 €	635,00 €
2	abit.econ.	centrale	normale	490,00 €	690,00 €	590,00 €
3	box	centrale	normale	400,00 €	560,00 €	480,00 €
1	abit. civile	perifer.	normale	530,00 €	750,00 €	640,00 €
2	abit.econ.	perifer.	normale	495,00 €	720,00 €	607,50 €
3	box	perifer.	normale	390,00 €	530,00 €	460,00 €
1	magazzini	centrale	normale	470,00 €	690,00 €	580,00 €
2	negozi	centrale	normale	870,00 €	1.350,00 €	1.110,00 €
1	magazzini	perifer.	normale	315,00 €	455,00 €	385,00 €
2	negozi	perifer.	normale	550,00 €	810,00 €	680,00 €
1	capann.ind.	perifer.	normale	310,00 €	445,00 €	377,50 €
2	capann.tip.	perifer.	normale	360,00 €	520,00 €	440,00 €
3	laboratori	perifer.	normale	390,00 €	560,00 €	475,00 €

C.2.2.1 MANUFATTI a DESTINAZIONE INDUSTRIALE

(foglio 37 particella 825, categ. D/7, Rendita € 2.728,00, c.da Feudo P. T-1)

Il complesso industriale si sviluppa sull'apprezzamento di terreno avente superficie totale di 8.880 mq è funzionale alla produzione di inerti, calcestruzzi e conglomerati bituminosi.

È posizionato a breve distanza dalla SS 106 in buona posizione in rapporto alla viabilità.

Quanto al valore rileviamo che dalla rendita catastale (€ 2.738,00) assegnata in sede di accatastamento deriva il valore catastale di $(2.738,00 \cdot 63) = \text{€ } 172.494,00$ che fa riferimento ai costi di costruzione del complesso.

Per avere altri dati al fine della determinazione del valore di questa unità rileviamo che applicando il valore della Banca Dati per gli immobili a destinazione produttiva [nel caso valore medio stante la condizione dei manufatti $(520,00+360,00)/2 = 440,00 \text{ €/mq}$], si otten-

gono i seguenti valori:

uffici	148,95 mq * 440,00 €/mq =	€ 65.538,00
officina	134,00 mq * 440,00 €/mq =	€ 58.960,00
deposito	41,99 mq * 440,00 €/mq =	€ 18.475,60

per un totale di € 142.973.60.

Al valore dei fabbricati va aggiunta l'area destinata alla produzione e a spazio di manovra che, considerati i vincoli che nascono al suo utilizzo per essere al confine con la sede del torrente Novito, si stima 5,00 €/mq per un totale, ivi inclusa l'area di sedime dei manufatti stimati in precedenza, di (8.880 mq * 5,00 €/mq) = 44.400,00.

Il valore complessivo dell'immobile ammonta a (142.973.60+44.400) = € **187.373,60**.

Dall'analisi dei valori, tenuto conto che il valore calcolato con la rendita catastale deriva dai costi di costruzione dei manufatti e dai valori dell'area, riteniamo possa applicarsi all'immobile quale stima per lo scopo cui la presente è demandata il valore catastale pari a € 172.494,00.

La quota di proprietà del sig. B è di 1/2 per cui il valore dell'immobile facente parte della massa fallimentare ammonta a € (172.494,00/2) = € **86.247,00**.

Quota 1/2 sul diritto di piena proprietà relativo al complesso industriale esteso su una superficie complessiva di 8.880 mq, in atto in uso gratuito alla società Z costruzioni srl, con annessi manufatti destinati ad uffici di 146,17 mq, officina di mq. 134,00, deposito di mq. 47,80 per una superficie commerciale di 324,94, localizzato in c.da Feudo di Siderno, riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 500/1000, E, proprietà per 500/1000, **-Foglio 37 particella 825, categ. D/7, Rendita € 2.728,00, c.da Feudo P. T-1**, confinante ad Est con part. 170-179, lato Nord con part. 1099-164-846-849, lato Ovest con part. 856-469-470-868, lato Sud con torrente Novito.

Prezzo € 86.247,00

C.2.2.2 Appartamento riportato in catasto al foglio 33 particella 131 sub 9

L'unità in esame, della quale abbiamo fornito tutti i dati in sede di descrizione e che per facilità di lettura riepilogheremo di seguito, così come riferito in risposta al quesito sulla conformità urbanistica, è stata realizzata in violazione alla Concessione Edilizia e non è passibile di concessione in sanatoria.

Per quanto sopra la stima è eseguita secondo il criterio indicato al quesito n. 8 dove per suolo si intende il lastrico solare che si rende disponibile a seguito della demolizione del piano abusivo.

Il valore del lastrico solare tiene conto del valore assegnato dalla Banca Dati per il sottostante

appartamento avente destinazione a civile abitazione che va da un minimo di 530,00 ad un massimo di 740 €/mq.

Considerando che il lastrico solare ha superficie omogeneizzata pari al 15% fino a 25 mq e al 5% oltre 25 mq, essendo la superficie complessiva del lastrico solare di mq. 305 si ha una superficie omogeneizzata di 17,75 mq, applicando il valore medio OMI di 635,00 €/mq si ottiene il valore complessivo di **€ 17.271,25**.

Il valore economico d'uso si quantifica nel ricavato dell'eventuale locazione dell'appartamento, il relativo canone si ottiene applicando alla superficie commerciale del bene di 220,94 mq, il valore locativo medio che per le abitazioni di tipo civile è di $(2,10+3,00)/2 = 2,55$ €/mq*mese.

Il canone mensile ammonta a $(220,94*2,55) = 563,40$ €/mese che depurato delle imposte e tasse quantificate nel 20% risulta di nette $(563,40-20\%*563,40) = 450,50$ €/mese

Deriva un reddito annuo di $(450,50*12) = € 5.406,00$, ed un reddito nel quinquennio di

$$(5*5.406,00) = \mathbf{27.030,00 \text{ €}}$$

Nel complesso lastrico solare e valore economico d'uso è pari a:

$$(17.271,25+27.030,00) = \mathbf{44.301,25 \text{ €}}$$

Per quantificare il valore del lotto questo importo va depurato dei costi di demolizione che si quantificano applicando al volume da demolire i prezzi ricavati dal prezziario regionale, pari a 20,75 € per mc vuoto per pieno (*codice 22CL.PR.R.0210.30.a*).

Il volume da demolire è $(203,47 \text{ mq} * 3,00 \text{ m}) = 610,41$

Il costo per la demolizione ammonta a $(610,41 \text{ mc} * 20,75 \text{ €/mc}) = € 13.282,07$

Conferimento a discarica (21CL.PR.E.0160.20.b) 220,11 €/t.

Solaio $203,47 \text{ mq} * 0,30 \text{ m} * 1 \text{ t/mc} = 61,04 \text{ t}$

Pareti $175,00 \text{ mq} * 0,1 \text{ t/mq} = \underline{17,50 \text{ t}}$

Totale $78,54 \text{ t}$

Costo conferimento a discarica: $78,54 \text{ t} * 220,11 \text{ €/t} = € 17.287,44$.

Nel complesso il costo di demolizione ammonta a $(13.282,07+17.287,44) = € 30.569,50$.

VALORE dell'IMMOBILE

Dalla sommatoria dei valori delle singole voci si ottiene il valore dell'immobile non passibile di sanatoria riportato al foglio 33 particella 131 sub 9:

• Valore economico d'uso	27.030,00 €
• Valore di mercato del lastrico solare	<u>17.271,25 €</u>
Sommano	44.301,25 €
• a detrarre costi demolizione fabbricato	<u>30.569,50 €</u>
Valore dell'immobile	<u>13.731,75 €</u>

A seguito della demolizione il lotto sarà costituito dal lastrico solare, allo stato attuale non edificabile, di copertura del fabbricato individuato dalla part. 131 del foglio 33.

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà relativo all'appartamento di civile abitazione posizionato al terzo piano di un fabbricato a quattro piani fuori terra, avente superficie perimetrale di 203,47 mq, oltre balconi e terrazza di 124,72 mq. per una superficie commerciale di 220,94 mq, immobile abusivo e non sanabile di cui è prevista la demolizione, ed i cui costi vanno a gravare sull'acquirente, in atto riportato nel catasto fabbricati di Siderno ditta B, proprietà per 1000/1000, **Foglio 33 particella 131 sub 9, categ. A/2 cl. 2, vani 6,5, Rendita € 453,19, C.so della Repubblica, P. 3**, confina con via Borghetto lato mare, via Sirene a Nord e C.so della Repubblica lato monti. Prezzo € 13.731,75

C.2.2.3 Appartamento riportato in catasto al foglio 33 particella 876 sub 7:

Questa unità facente parte del complesso immobiliare posizionato su C.so della Repubblica è classificabile di tipo "abitazioni civili", di discrete condizioni sia quanto alle caratteristiche estrinseche (viabilità, servizi pubblici), sia quanto alle caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, superficie in rapporto all'uso, età e stato di manutenzione).

Ha accesso da via Borghetto, è posizionato al 1° piano ed è composto da due vani, WC, ripostiglio, ingresso-disimpegno per una superficie commerciale di 66,44 mq.

Si desume uno stato conservativo "normale" cui riteniamo vada assegnato, il valore massimo assegnato dalla Banca Dati decurtato, anche alla luce che trattasi di beni provenienti da una procedura fallimentare, del 10% pari a 666,00 €/mq per un valore complessivo di stima pari a € 44.249,04

- Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare ubicata al piano primo di un fabbricato a quattro piani f.t. con accesso da via Borghetto di Siderno, avente sviluppo planimetrico di 60,52 mq, oltre 19,74 mq di balconi, per una superficie com-

merciale di 66,44 mq, composto da due vani, WC, ripostiglio, ingresso-disimpegno, riportato nel catasto fabbricati in ditta B, proprietà per 1000/1000: **foglio 33 particella 876 sub 7 categ. A/2 cl. 2, consistenza 3,5 vani, superficie totale 65 m², superficie escluse aree scoperte 59 m² Rendita € 244,03, C.so della Repubblica snc, P. 1.** confina a Sud con via dei Mille, a Est con sub 6, a Nord con sub 5, a Ovest con C.so della Repubblica.

Prezzo € 44.249,04

C.2.2.4 Appartamento riportato in catasto al foglio 33 particella 876 sub 13:

L'unità presa in considerazione è stata debitamente presentata in fase di descrizione dei beni, in questa sede ne tracciamo un breve riepilogo per facilitare la lettura degli atti.

È posizionata al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato a quattro piani f.t. ed ha le medesime caratteristiche del precedente.

In ordine alla consistenza è composto da due camere, cucina, WC, ingresso, ripostiglio, disimpegno e balcone lato via Borghetto.

Ha superficie perimetrale di 83,39 mq, balcone di mq. 11,25 per una superficie commerciale di 87,17.

Alla stregua dell'unità che precede assegniamo al bene il valore massimo fornito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pari a 740,00 €/mq depurato del 10%, il che porta al valore complessivo di $(87,17 \text{ mq} * 666,00 \text{ €/mq}) = 58.055,22 \text{ €}$

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare ubicata al secondo piano di un fabbricato a quattro piani f.t. con accesso da via Borghetto di Siderno riportato nel catasto fabbricati in ditta B, proprietà per 1000/1000, **foglio 33 particella 876 sub 13 categ. A/2 cl. 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale 84 m², superficie escluse aree scoperte 80 m² Rendita € 313,75, C.so della Repubblica snc, P. 2** Confina a Est con vano scala, a Sud con sub 12, a Ovest con C.so della Repubblica, a Nord con unità part. 131 sub 8.

Prezzo € 58.055,22

C.2.2.5 Negozio riportato in catasto al foglio 33 particella 131 sub 24:

Questa unità classificata e, di fatto, destinata a negozio, in atto nella disponibilità del proprietario, fronteggia C.so della Repubblica su cui si apre un'ampia vetrina.

Ha superficie perimetrale pari a quella commerciale di 58,88 mq di cui 49,54 utile, è in discrete condizioni con limitati danni al pavimento, composto da due locali di cui solo uno con apertura verso corso della Repubblica, ed un WC che sfrutta lo spazio sottoscala.

Le quotazioni cui facciamo riferimento in sede di stima variano da un minimo di 870 ad un massimo di 1350 €/mq, tenuto conto che si riferiscono all'intera zona centrale e che l'immobile rientra dagli esiti di un fallimento, riteniamo che sia applicabile il valore massimo depurato del 10% ossia un valore unitario di $(1.350,00 \times 0,90) = 1.215,00$ € per mq di superficie commerciale.

Ne deriva il prezzo dell'unità di $(58,88 \text{ mq} \times 1.215,00 \text{ €/mq}) = € 71.539,20$.

- Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo al locale destinato a negozio ubicato su Corso della Repubblica di Siderno, avente superficie utile di mq. 49,54 e superficie commerciale di 58,88 mq, composto da due locali di cui uno senza aperture verso l'esterno, ed un WC, riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 1000/1000: **Foglio 33 particella 131 sub 24, categ. C/1 cl. 8, consistenza 48 m², superficie 54 m², Rendita € 1048,61, C.so della Repubblica 117, PT**

Confina lato monti con C.so della Repubblica, lato mare con vano scale, lato Nord con part.lla 131 sub 12. prezzo € 71.539,20

C.2.2.6 Negozio riportato in catasto al foglio 33 particella 876 sub 19:

L'unità oggetto della stima che segue è inserita nella zona centrale dell'isolato contenente le particelle 131 e 876 del foglio 33 di Siderno e ha apertura su corso della Repubblica.

È composta da un locale esposizione con vetrina sulla via pubblica avente superficie di 51 mq circa diviso dalla restante porzione di circa 19 mq in cui trovano ubicazione un laboratorio, ripostiglio e WC., la superficie commerciale del bene ammonta a mq 80,37-

Le condizioni dell'unità sono discrete ed il valore che riteniamo di assegnare è uguale a quello dell'unità precedente avente la medesima destinazione pari a 1.215,00 €/mq

Il valore dell'unità si quantifica in $(80,37 \text{ mq} \times 1215,00 \text{ €/mq}) = € 97.649,55$.

- Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo al negozio posizionato su Corso della Repubblica di Siderno, costituito da un locale esposizione di circa 51 mq ed annessi laboratorio, WC e ripostiglio in discrete condizioni, avente superficie commerciale di mq. 80,37, riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 1000/1000: **foglio 33 particella 876 sub 19 categ. C/1 cl. 8, consistenza 60 m², superficie 60 m², Rendita € 1310,77, C.so della Repubblica snc, P. T.** Confina lato monti con C.so della Repubblica, lato Sud con sub 24, lato mare con vano scale.

Prezzo 97.649,55

C.2.2.7 Negozio riportato in catasto al foglio 33 particella 876 sub 24

L'unità in esame è costituita da un negozio che si sviluppa per tutta la larghezza della costruzione con apertura lato monti su Corso della Repubblica e lato mare su via Borghetto, distribuito in due locali il primo lato Corso della Repubblica utilizzato dall'attuale affittuario per esposizione avente superficie di 120 mq. circa e il secondo, lato via Borghetto, destinato a deposito e laboratorio di circa mq. 37, completano la distribuzione un servizio igienico.

La superficie complessiva lorda è di mq 177,25 pari alla superficie commerciale, la superficie utile è di mq 161 circa.

Come riportato in sede di descrizione le condizioni dell'immobile sono discrete e considerata l'effettiva destinazione parte a negozio parte a laboratorio e deposito, riteniamo che il valore unitario di stima possa quantificarsi nel valore massimo assegnato dalla Banca Dati diminuito di una quota del 10% per tenere conto che trattasi di esiti da fallimento, pari a $(1325 \cdot 0,9) = 1.215,00$ €/mq.

Il valore complessivo dell'immobile si stima $(177,25 \text{ mq} \cdot 1.215,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 215.358,75$.

- Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità destinata a negozio, posizionato su Corso della Repubblica di Siderno, costituito dal locale esposizione di circa 120 mq ed annesso laboratorio-deposito di circa mq 37, WC e ripostiglio in discrete condizioni, superficie commerciale di mq. 177,25, riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 1000/1000 a destinazione commerciale (negozio) ***foglio 33 particella 876 sub 24 categ. C/1 cl. 7, consistenza 141 m², superficie 154 m², Rendita € 2643,38, C.so della Repubblica snc, P. T.***

Confina lato monti con Corso della Repubblica, con sub 19 lato Nord, via Borghetto lato mare.

Prezzo € 215.358,75

C.2.2.8 Negozio riportato in catasto al foglio 33 particella 876 sub 25:

Inserito nella parte di costruzione posta al confine con via dei Mille con sviluppo per l'intera larghezza ed aperture su C.so della Repubblica e via Borghetto, questa unità si sviluppa su una superficie complessiva di mq 176,40 pari alla superficie commerciale.

La superficie utile di mq. 159,20 è distribuita nell'area di esposizione e vendita di mq. 95 circa, in due zone deposito di mq 53 circa e nel gruppo servizi di mq. 10,50.

Considerata l'effettiva destinazione per il 60% a negozio e il restante 40% a deposito, le discrete condizioni intrinseche quali sono state espone in sede di descrizione, si ritiene congruo assegnare all'immobile il valore unitario di 1215,00 €/mq ottenuto detraendo una quota

del 10% dal valore massimo assegnato dalla Banca Dati anche per tenere conto che il bene è parte di una massa fallimentare.

Il valore complessivo dell'immobile si stima $(176,40 \text{ mq} * 1.215,00 \text{ €/mq}) = € 214.326,00$.

- Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare posta su Corso della Repubblica di Siderno, destinata a negozio avente superficie commerciale di 176,40 mq utilizzata quanto a 95 mq ad esposizione e la rimanente (mq. 81 circa) a deposito e servizi, riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 1000/1000, **foglio 33 particella 876 sub 25 categ. C/1 cl. 7, consistenza 142 m², superficie 157 m², Rendita € 2662,13, C.so della Repubblica snc, PT**, confina con via Borghetto lato mare, via dei Mille lato Sud e C.so della Repubblica lato monti.

prezzo € 214.326,00.

C.2.2.9 Negozio riportato in catasto al foglio 24 particella 1598 sub 5:

Questa unità, costituita da un ampio locale ed annesso WC con antibagno è posizionato lungo il tracciato di via Circonvallazione.

La superficie commerciale è di 281,07 quella utile mq 251,98 di cui mq 245, destinati a negozio in unico vano senza divisioni.

In catasto e di fatto ha destinazione commerciale, negozio, in atto è sfitto e nella disponibilità del proprietario.

Buone le condizioni intrinseche come risulta dalla descrizione riportata in precedenza.

Nel determinare il valore teniamo conto che il bene è posizionato a consistente distanza dal centro degli uffici e del commercio il che posiziona il valore verso il minimo assegnato dalla Banca Dati, mentre lo stato delle rifiniture è tale da propendere per un valore mediano.

Considerata altresì l'incidenza dovuta all'inserimento del bene nella massa fallimentare riteniamo che il valore unitario si possa quantificare in 1.000,00 €/mq per cui essendo la superficie commerciale di 281,07 mq il valore stimato ammonta a

$$(281,07 * 1.000,00) = € 281.070,00.$$

- Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare posta in via Circonvallazione Nord destinata a negozio avente superficie commerciale di 281,07 mq utilizzata quanto a 252 mq circa a negozio e con annessi servizi igienici, riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 1000/1000, **foglio 24 particella 1598 sub 5 categ. C/1 cl. 4, consistenza 249 m², superficie 271 m², Rendita € 2957,75, via Circonvallazione Nord snc, P. T.** confina con via Circon-

- vallazione a Sud-Ovest, sub 2 e sub 3 a Nord-Ovest, con rampa di accesso al seminterrato lato Sud-Est. Prezzo € 281.070,00

C.2.2.10 Deposito riportato in catasto al foglio 24 particella 1598 sub 20:

Questa unità è posizionata al piano interrato del fabbricato individuato dalla particella 1598 del foglio 24, ha accesso da una rampa che origina dalla via Circonvallazione di Siderno.

Rifiniture parte allo stato rustico, pavimento in gettata di cemento, intonaco liscio alle pareti e al soffitto.

Destinato a deposito e in atto nella disponibilità del proprietario.

Si sviluppa su una superficie di mq. 301,70 commerciale, mq 281 circa utili di cui mq. 278 destinate a deposito e 3 mq circa di servizio igienico.

Considerate le condizioni proprie e la posizione riteniamo che sia da assegnare il valore unitario pari al minimo fornito dalla Banca Dati per i magazzini pari a 470,00 €/mq per un valore totale del bene di $(301,70 \times 470,00) = 141.799,00$ €.

- Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare posta in via Circonvallazione Nord destinata a deposito avente superficie commerciale di 301,70 mq riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 1000/1000, **foglio 24 particella 1598 sub 20, categ. C/2 cl. 4, consistenza 279 m², superficie 311 m², Rendita € 792,50, via Circonvallazione Nord snc, P. S1**, confina via Circonvallazione Nord a Sud-Ovest, rampa di accesso lato Sud-Est, corte sugli altri lati.

Prezzo € 141.799,00

C.2.2.11 Garage in catasto foglio 24 particella 1598 sub 14.

Questa unità è un vano destinato a garage avente accesso dalla rampa che ha origine da via Circonvallazione Nord, è inserita in un manufatto ad un piano con tetto spiovente ad una falda.

Ha sviluppo perimetrale di mq. 19,81, superficie utile 18,38 mq e superficie commerciale 19,11 mq.

Il valore ritenuto pari a quello di mercato è il valore medio indicato dalla Banca Dati per i box pari a $(400,00 + 560,00) / 2 = 480,00$ €/mq.

Il valore dell'unità ammonta a $(19,11 \text{ mq} \times 480,00 \text{ €/mq}) = 9.172,80$ €

- Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare posta in via Circonvallazione Nord di Siderno destinata a garage avente superficie commerciale di mq. 19,11 mq riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B,

proprietà per 1000/1000, *foglio 24 particella 1598 sub 14 categ. C/6 cl. 2, consistenza 18 m², superficie 21 m², Rendita € 41,83, via Circonvallazione Nord snc, P. S1.* Confina a Nord con il sub 6, a Ovest con il sub 15 e a Est con il sub 13. Prezzo € 9.172,80

C.2.2.12 UNITÀ a DESTINAZIONE RESIDENZIALE via Santamarini

(foglio 14 particella 582)

È questo un fabbricato a tre piani fuori terra localizzato in contrada Santamarini all'interno di un'area attraversata dal Strada Statale 106 che in corrispondenza di questa zona è costituita da un viadotto sopraelevato.

Il lotto di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato ha superficie di 282 mq di cui mq. 146 edificati.

Come riportato in sede di descrizione si tratta di un fabbricato di tipo economico di vecchia realizzazione che si eleva su tre piani il cui paramento esterno è in pessime condizioni con evidenti segni di degrado.

Migliori sono le condizioni degli interni che possono classificarsi di tipo economico.

Pur essendo riportata in catasto come unica unità può essere utilizzata per singolo piano di cui forniamo le dimensioni utili ai fini della stima.

Il piano terra è composto da due vani, cucina e bagno, superficie totale mq 146,50, superficie utile mq. 111,13 e superficie commerciale mq 142,85.

Il primo piano è composto da 4 vani, cucina, bagno, disimpegno per una superficie totale di 153,50 mq, superficie utile di mq. 123,85 mq oltre 21,78 mq di balconi, e superficie commerciale di mq 158,98 mq.

Il secondo piano è composto da un vano, cucina e WC, con superficie perimetrale di 89,98 mq, superficie utile di 57,50 oltre mq. 84,72 di terrazza, per una superficie commerciale di mq. 96,59.

Nel complesso la superficie commerciale è pari a mq 398,42 €/mq

Il valore assegnato dalla Banca Dati per abitazioni di tipo economico va da un minimo di 495,00 ad un massimo di 720,00 €/mq.

Il valore cui fare riferimento, considerata la posizione rispetto al centro urbano è quello minimo, che ipotizza uno stato conservativo normale.

Nello specifico da tale valore va detratta una quota del 15% per vetustà e una quota del 20% per ristrutturazione.

Dall'applicazione di dette riduzioni si ottiene il valore base di $(495,00 \times 0,65) = 321,75$ €/mq

Incide ancora ed in maniera consistente sul valore di questo immobile, il miscuglio con altro immobile che, come risulta dalla planimetria catastale uguale allo stato attuale, esclude dalla proprietà una porzione di tutti i piani.

Riteniamo si possa ipotizzare una incidenza del 10% per la riunione all'attuale planimetria della parte mancante che può comportare una eventuale azione di usucapione atteso che l'immobile è nel possesso del sig. B da oltre venti anni, incluse le spese tecniche.

Tenuto conto di questa ulteriore detrazione si ricava il valore per unità di superficie commerciale di $(0,55 \times 495,00) = 272,25$ mq

Riteniamo che detto valore vada applicato all'intero immobile il cui valore nel complesso ammonta a $(398,42 \times 272,25) = \mathbf{108.469,95 \text{ €}}$.

- Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare posta in località Santamarini di Siderno destinata ad abitazione, attualmente in uso al proprietario, distribuita su tre piani con al piano terra due vani, cucina e bagno, e superficie commerciale mq 142,85, al primo piano quattro vani, cucina, bagno, disimpegno per una superficie commerciale di mq 158,98 mq, al secondo piano un vano, cucina, WC, terrazza per una superficie commerciale di mq. 96,59, riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 1000/1000, *foglio 14 particella 582, categ. A/2 cl. 2, consistenza 13 vani, superficie totale 386 m², superficie escluse aree scoperte 355 m² Rendita € 906,38, via Santamarini snc, P. T-1-2.*

Confina a Nord con strada Santamarini, a Est con particella 472, a Sud con particella 454 e 457, ad Ovest con particelle 454 e 613. Prezzo € 108.469,95

Nel complesso la quota di proprietà di B dei fabbricati ricadenti nella massa attiva del fallimento ha il valore di € **1.341.667,31**.

Nella tavola che segue si riepilogano le varie unità fornendo i seguenti dati:

colonna 1:	numero progressivo	colonna 9:	superficie utile
colonna 2:	foglio	colonna 10:	superficie soppalco
colonna 3:	particella	colonna 11:	superficie terrazza
colonna 4:	sub	colonna 12:	superficie balconi
colonna 5:	categoria	colonna 13:	superficie commerciale
colonna 6:	classe	colonna 14:	destinazione
colonna 7:	quota di proprietà	colonna 15:	valore unitario
colonna 8:	superficie perimetrale	colonna 16:	valore totale

TAVOLA N. 5

ELENCO FABBRICATI- valore di stima -

n.	fg,	part.	sub	ctg	cl	pr.	superfici						dest.	valori (€)	
							perim	utile	sopp.	terr.	bal.	comm.		unit.	totale
1.1	37	825		D/7		1/2	146,17	110,22	11,13	0,00	0,00	148,95	uff.	86.247,00 €	
1.2							134,00	124,98	0,00	0,00	0,00	134,00	offic.		
1.3							47,80	41,99	0,00	0,00	0,00	41,99	dep.		
2	33	131	9	A/2	2	1	203,47	157,91	0,00	0,00	124,72	220,94	abit.	13.731,75 €	
3	33	876	7	A/2	2	1	60,52	46,77	0,00	0,00	19,74	66,44	abit.	666,00 €	44.249,04 €
4	33	876	13	A/2	2	1	83,39	69,74	0,00	0,00	11,35	87,17	abit.	666,00 €	58.055,22 €
5	33	131	24	C/1	8	1	58,88	49,54	0,00	0,00	0,00	58,88	neg.	1.215,00 €	71.539,20 €
6	33	876	19	C/1	8	1	80,37	69,87	0,00	0,00	0,00	80,37	neg.	1.215,00 €	97.649,55 €
7	33	876	24	C/1	7	1	177,25	161,88	0,00	0,00	0,00	177,25	neg.	1.215,00 €	215.358,75 €
8	33	876	25	C/1	7	1	176,40	159,02	0,00	0,00	0,00	176,40	neg.	1.215,00 €	214.326,00 €
9	24	1598	5	C/1	4	1	281,07	251,98	0,00	0,00	0,00	281,07	neg.	1.000,00 €	281.070,00 €
10	24	1598	20	C/2	4	1	301,70	281,33	0,00	0,00	0,00	301,70	mag.	470,00 €	141.799,00 €
11	24	1598	14	C/6	2	1	19,81	18,38	0,00	0,00	0,00	19,11	gar.	480,00 €	9.172,80 €
12	14	582	PT	A/2	2	1	146,50	111,13	0,00	0,00	0,00	142,85	abit.	272,25 €	108.469,00 €
			P1			1	152,45	123,85	0,00	0,00	21,78	158,98	abit.	272,25 €	
			P2			1	89,98	57,50	0,00	84,72	0,00	96,59	abit.	272,25 €	
13	14	427	3	F/5			soppressa							- €	
												TOTALE	1.341.667,31 €		

C.3 VALORI degli IMMOBILI – TERRENI

I terreni saranno accorpati per Comune e secondo l'ubicazione sui fogli di mappa.

C.3.1 APPEZZAMENTI nel COMUNE di SIDERNO foglio 9 part. 1135 e 1148

Queste due particelle sebbene frazionate ed individuate con numeri di particelle distinte costituiscono un appezzamento unico per una superficie complessiva di 1.263 mq coltivata ad uliveto, di cui mq 688 della part. 1135 e mq 575 della part. 1148.

Rientra nel territorio della Regione Agricola n. 9 dove l'uliveto è valutato 25.000 €/ettaro pari a 2,5 €/mq.

Considerato che il terreno è in buona posizione in rapporto alla viabilità essendo al confine con strada comunale Pantaleo e tenuto conto di un possibile recupero colturale riteniamo che possa assegnarsi un valore unitario di 5,00 €/mq, considerato che la quota di proprietà di B è pari a 1/2 indiviso ha il valore complessivo di €. 3.157,50 così distribuito:

particella 1135, (688 mq * 5,00 * 1/2) = € 1.720,00

particella 1148, (688 mq * 5,00 * 1/2) = € 1.437,50

- Quota di 1/2 sul diritto di piena proprietà relativo agli appezzamenti di terreno riportati nel catasto terreni di Siderno in ditta B proprietà per 2/4; HMaria Teresa, proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni; IVincenzo, proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni; LDomenico fu Fortunato, diritto di usufrutto per 1/2:
foglio 9 part. 1135, uliveto cl. 2, superficie 688 m², RD € 4,26, RA € 2,31;
foglio 9 part. 1148, uliveto cl. 2, superficie 575 m², RD € 3,56, RA € 1,93

Confina a Nord-Est con tracciato stradale, a Sud-Est con part. 574, a Sud-Ovest con part. 1134-1147, a Nord-Ovest con part. 1152-360. Prezzo € 3.157,50

C.3.2 APPEZZAMENTI nel COMUNE di SIDERNO foglio 23 part. 907 - 909

Le due particelle aventi superficie complessiva di 1.799 mq formano un appezzamento unico avente destinazione colturale a seminativo con alcuni alberi di ulivo, in non buone condizioni per carenza di attività colturale, raggiungibile attraverso via Santamarini in corrispondenza con l'incrocio di via C.da Canale.

Il Valore Agricolo Medio per il seminativo arborato è pari a 9.900 €/ettaro, che considerato lo stato degli appezzamenti si considera congruo.

Il valore complessivo ammonta ad € 1.781,01 così distribuito:

foglio 23 particella 907, (244 mq * 0,99) = € 241,56

foglio 23 particella 909, (1555 mq * 0,99 = € 1.539,45

- Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo agli appezzamenti di terreno riportati nel catasto terreni di Siderno in ditta B proprietà per 1/1:
foglio 23 part. 907, semin. arb. cl. 1, superficie 244 m², RD € 1,51, RA € 0,50;
- *foglio 23 part. 909, semin. arb. cl. 1, superficie 1.555 m², RD € 9,64, RA € 3,21.*

Confina a Nord con strada Canale, a Ovest con part. 906-908, a Sud con part. 910, ad Est con part. 278. Prezzo € 1.781,01

C.3.3 APPEZZAMENTI nel COMUNE di SIDERNO foglio 27 part. 1211–1214–1215

Questi appezzamenti riportati al foglio di mappa n. 27 di Siderno con i numeri di *particelle 1211 – 1214 – 1215* hanno superficie complessiva di mq 1.261 e sono ubicati lungo il confine dell'area di pertinenza del tracciato stradale della SS 106-variante.

Le colture sono in stato di abbandono.

Sono inserite dalla *Variante Generale al Piano Regolatore Generale* in zona extra-urbana agricola - sottozona "E2" Agricola Collinare.

Di queste particelle rientra nella massa fallimentare una quota di 1/3 indivisa.

Le colture riportate in catasto sono: incolto produttivo la particella 1211, seminativo le particelle 1214 e 1215

Il valore unitario stimato corrisponde al valore agricolo medio ossia seminativo 7.400 €/ha, incolto produttivo 1.000 €/ha.

Nel complesso il valore della quota parte di 1/3 di proprietà del sig. B ammonta a € 243,63 così distribuiti per singola particella:

foglio 27 particella 1211, $(316 \text{ mq} * 0,10 * 1/3) = € 10,53$

foglio 27 particella 1214, $(75 \text{ mq} * 0,74 * 1/3) = € 18,50$

foglio 27 particella 1215, $(870 \text{ mq} * 0,74 * 1/3) = € 214,60.$

Quota di 1/3 sul diritto di piena proprietà relativo agli appezzamenti di terreno riportati nel catasto terreni di Siderno in ditta F Francesca, propr. per 4/90; F Gerard propr. per 4/90; F Joseph propr. per 4/90; F Nicola Francesco, propr. per 30/90; **B propr. per 30/90**; F Salvatore propr. per 4/90; F Teresa propr. per 4/90; G Ester propr. per 10/90: **foglio 27 part. 1211, incolto prod. cl. U, superficie 316 m², RD € 0,05, RA € 0,02.**

E in ditta F Francesca, propr. per 2/45; F Gerard propr. per 2/45; F Joseph propr. per 2/45; F Nicola Francesco propr. per 1/3; **B propr. per 1/3**; F Salvatore propr. per 2/45; F Teresa propr. per 2/45; G Ester propr. per 1/9:

-foglio 27 part. 1214, seminativo cl. 1, superficie 75 m², RD € 0,45, RA € 0,17.

-foglio 27 part. 1215, seminativo cl. 1, superficie 870 m², RD € 5,17, RA € 2,02.

La porzione costituita dalle part. 1211 e 1215 confina a Est con part. 1212 e 1445, ad Ovest con part. 1224; la particella 1214 confina ad Est con part. 1208 e a Ovest con part. 1445.

Prezzo € 243,63.

C.3.4 APPEZZAMENTI nel COMUNE di Marina di Gioiosa Ionica

foglio 19 part. 7 – 28 - 137

Gli appezzamenti di terreno individuati dalle particelle 7, 28, 137 sono inseriti nello stesso foglio di mappa ma non sono contigue, hanno giacitura in piano e buona esposizione.

Rientrano nella Regione Agraria n. 7 dove il valore agricolo medio dei seminativi (part. 28 e 137) ammonta a 7.200 €/ha e dell'uliveto (part. 7) 25.000 €/ha.

La stima tiene conto della destinazione urbanistica.

Relativamente a questo aspetto il vigente Piano Regolatore Generale inserisce le particelle 7 e 28 del foglio 19 in zona AV3 – Verde Pubblico Attrezzato per lo Sport, e la particella 137 del foglio 19 in zona AV4 – Verde Privato attrezzato per lo Sport.

La valutazione tiene conto della destinazione urbanistica che permette di inserire nell'ambito di un'area sia di verde privato che pubblico attrezzature e manufatti per le attività sportive. Alla luce di detta possibilità riteniamo di assegnare a questi appezzamenti il valore unitario di 10,00 €/mq.

Nel complesso il valore degli appezzamenti di proprietà del sig. B ammonta a € 32.260,00 così distribuiti per singola particella:

foglio 19 particella 7, (820 mq * 10,00 €/mq) = € 8.200,00

foglio 19 particella 28, (2150 mq * 10,00 €/mq) = € 21.500,00

foglio 19 particella 137, (256 mq * 10,00 €/mq) = € 2.560,00

- Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo agli appezzamenti di terreno riportati nel catasto terreni di Marina di Gioiosa Ionica in ditta B diritto di nuda proprietà; H Marianna, diritto di usufrutto:

Foglio 19 part. 7, uliveto, cl. 1, superficie 820 m², RD € 7,20, RA € 2,96;

Foglio 19 part. 28, seminativo, cl. 1, superficie 2150 m², RD € 14,99, RA € 5,55;

Foglio 19 part. 137, seminativo, cl. 2, superficie 256 m², RD € 1,12, RA € 0,46

Confini:

- particella 137 confina a Nord con tracciato Ferrovia dello Stato, ad Est con part. 138, a Sud con vecchio tracciato della statale 106, ad Ovest con part. 142.
- particella 28 confina a Nord con il tracciato della SS 106, a Est con la part. 27, a Sud con tracciato FS, ad Ovest con part. 29.
- particella 7 confina a Nord con il tracciato della SS 106, a Est con la part. 180, a Sud con tracciato FS, ad Ovest con part. 27.

Prezzo € 32.260,00

Nel complesso la quota di proprietà di B degli appezzamenti di terreno ricadenti nella massa attiva del fallimento ha il valore di € **37.442,14**.

Nella tavola che segue si riepilogano le singole particelle fornendo i seguenti dati:

colonna 1:	numero progressivo	colonna 8:	reddito dominicale
colonna 2:	comune	colonna 9:	reddito agrario
colonna 3:	foglio	colonna 10:	quota di proprietà
colonna 4:	particella	colonna 11:	valore unitario
colonna 5:	qualità	colonna 12:	valore per particella
colonna 6:	classe	colonna 13:	valore sup. accorpate
colonna 7:	superficie	colonna 14:	destinazione

TAVOLA N. 6

TAVOLA RIEPILOGATIVA TERRENI												
n.	comune	fg.	part.	qualità	cl.	sup.	RD	RA	quota	valore		
										unit.	part.	lotto
1	siderno	9	1135	uliveto	2	688	4,26 €	2,31 €	1/2	5,00 €	1.720,00 €	3.157,50 €
	siderno	9	1148	uliveto	2	575	3,56 €	1,93 €	1/2	5,00 €	1.437,50 €	
2	siderno	23	907	sem.arb.	1	244	1,51 €	0,50 €	1	0,99 €	241,56 €	1.781,01 €
	siderno	23	909	sem.arb.	1	1555	9,64 €	3,21 €	1	0,99 €	1.539,45 €	
5	siderno	27	1211	inc.prod.	U	316	0,05 €	0,02 €	1/3	0,10 €	10,53 €	243,63 €
6	siderno	27	1214	semin.	1	75	0,45 €	0,17 €	1/3	0,74 €	18,50 €	
7	siderno	27	1215	semin.	1	870	5,17 €	2,02 €	1/3	0,74 €	214,60 €	
8	M.G.I.	19	7	uliveto	1	820	7,20 €	2,96 €	1	10,00 €	8.200,00 €	32.260,00 €
9	M.G.I.	19	28	semin.	1	2150	14,99 €	5,55 €	1	10,00 €	21.500,00 €	
10	M.G.I.	19	137	semin.	2	256	1,12 €	0,46 €	1	10,00 €	2.560,00 €	
								TOTALE				37.442,14 €

In totale la massa dei beni (fabbricati e terreni) ricadenti nella massa attiva del fallimento hanno il valore di $(37.442,14 + 1.341.667,31) = \mathbf{\text{€ } 1.379.109.45}$.

Si conviene sull'opportunità di dividere la massa in lotti in quanto più facilmente commerciabile e, nel caso, facilmente individuabili in quanto i fabbricati sono divisi per unità che di per sé possono costituire un lotto, ed i terreni in particelle con possibilità di accorpamento per individuare un lotto.

C.4 LOTTI

LOTTO N. 1

Quota 1/2 sul diritto di piena proprietà relativo al complesso industriale esteso su una superficie complessiva di 8.880 mq, in atto in uso gratuito alla società Z costruzioni srl, con annessi manufatti destinati ad uffici di 146,17 mq, officina di mq. 134,00, deposito di mq. 47,80 per una superficie commerciale di 324,94, localizzato in c.da Feudo di Siderno, riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 500/1000, E, proprietà per 500/1000, **-Foglio 37 particella 825, categ. D/7, Rendita € 2.728,00, c.da Feudo P. T-1**, confina ad Est con part. 170-179, lato Nord con part. 1099-164-846-849, a Ovest con part. 856-469-470-868, a Sud con torrente Novito.

Prezzo € 86.247,00

LOTTO N. 2

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà relativo all'appartamento di civile abitazione posizionato al terzo piano di un fabbricato a quattro piani fuori terra, avente superficie perimetrale di 203,47 mq, oltre balconi e terrazza di 124,72 mq. per una superficie commerciale di

220,94 mq, immobile abusivo e non sanabile di cui è prevista la demolizione, ed i cui costi vanno a gravare sull'acquirente, in atto riportato nel catasto fabbricati di Siderno ditta B, proprietà per 1000/1000, **Foglio 33 particella 131 sub 9, categ. A/2 cl. 2, vani 6,5, Rendita € 453,19, C.so della Repubblica, P. 3**, confina con via Borghetto lato mare, via Sirene a Nord e C.so della Repubblica lato monti. **Prezzo € 13.731,75**

LOTTO N. 3

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare ubicata al piano primo di un fabbricato a quattro piani f.t. con accesso da via Borghetto di Siderno, avente sviluppo planimetrico di 60,52 mq, oltre 19,74 mq di balconi, per una superficie commerciale di 66,44 mq, composta da due vani, WC, ripostiglio, ingresso-disimpegno, riportato nel catasto fabbricati in ditta in ditta B, proprietà per 1000/1000: **foglio 33 particella 876 sub 7 categ. A/2 cl. 2, consistenza 3,5 vani, superficie totale 65 m², superficie escluse aree scoperte 59 m² Rendita € 244,03, C.so della Repubblica snc, P. 1**. confina a Sud con via dei Mille, a Est con sub 6, a Nord con sub 5, a Ovest con C.so della Repubblica.

Prezzo € 44.249,04

LOTTO N. 4

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare ubicata al secondo piano di un fabbricato a quattro piani f.t. con accesso da via Borghetto di Siderno, composto da due camere, cucina, WC, ingresso, ripostiglio, per una superficie perimetrale di 83,39 mq, mq. 11,25 di balconi e mq. 87,17 commerciali, riportato nel catasto fabbricati in ditta B, proprietà per 1000/1000, **foglio 33 particella 876 sub 13 categ. A/2 cl. 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale 84 m², superficie escluse aree scoperte 80 m² Rendita € 313,75, C.so della Repubblica snc, P. 2** confina a Est con vano scala, a Sud con sub 12, a Ovest con C.so della Repubblica, a Nord con unità part. 131 sub 8.

Prezzo € 58.055,22

LOTTO N. 5

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo al locale destinato a negozio ubicato su Corso della Repubblica di Siderno, avente superficie utile di mq. 49,54 e superficie commerciale di 58,88 mq, composto da due locali di cui uno senza aperture verso l'esterno, ed un WC, riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 1000/1000: **Foglio 33 particella 131 sub 24, categ. C/1 cl. 8, consistenza 48 m², superficie 54 m², Rendita €**

1048,61, C.so della Repubblica 117, PT, confina lato monti con C.so della Repubblica, lato mare con vano scale, lato Nord con part.lla 131 sub 12. **Prezzo € 71.539,20**

LOTTO N. 6

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo al negozio posizionato su Corso della Repubblica di Siderno, costituito da un locale esposizione di circa 51 mq ed annessi laboratorio, WC e ripostiglio in discrete condizioni, avente superficie commerciale di mq. 80,37, riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 1000/1000: **foglio 33 particella 876 sub 19 categ. C/1 cl. 8, consistenza 60 m², superficie 60 m², Rendita € 1310,77, C.so della Repubblica snc, P. T.** Confina lato monti con C.so della Repubblica, lato Sud con sub 24, lato mare con vano scale. **Prezzo 97.649,55**

LOTTO N. 7

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità destinata a negozio, posizionato su Corso della Repubblica di Siderno, costituito dal locale esposizione di circa 120 mq ed annesso laboratorio-deposito di circa mq 37, WC e ripostiglio in discrete condizioni, superficie commerciale di mq. 177,25, riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 1000/1000 a destinazione commerciale (negozio) **foglio 33 particella 876 sub 24 categ. C/1 cl. 7, consistenza 141 m², superficie 154 m², Rendita € 2643,38, C.so della Repubblica snc, P. T.** Confina lato monti con Corso della Repubblica, con sub 19 lato Nord, via Borghetto lato mare. **Prezzo € 215.358,75**

LOTTO N. 8

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare posta su Corso della Repubblica di Siderno, destinata a negozio avente superficie commerciale di 176,40 mq utilizzata quanto a 95 mq ad esposizione e la rimanente (mq. 81 circa) a deposito e servizi, riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 1000/1000, **foglio 33 particella 876 sub 25 categ. C/1 cl. 7, consistenza 142 m², superficie 157 m², Rendita € 2662,13, C.so della Repubblica snc, PT**, confina con via Borghetto lato mare, via dei Mille lato Sud e C.so della Repubblica lato monti. **Prezzo € 214.326,00**

LOTTO N. 9

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare posta in via Circonval-

lazione Nord destinata a negozio avente superficie commerciale di 281,07 mq utilizzata quanto a 252 mq circa a negozio e con annessi servizi igienici, riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 1000/1000, **foglio 24 particella 1598 sub 5 categ. C/1 cl. 4, consistenza 249 m², superficie 271 m², Rendita € 2957,75, via Circonvallazione Nord snc, P. T.** confina con via Circonvallazione a Sud-Ovest, sub 2 e sub 3 a Nord-Ovest, con rampa di accesso al seminterrato lato Sud-Est. **Prezzo € 281.070,00**

LOTTO N. 10

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare posta in via Circonvallazione Nord destinata a deposito avente superficie commerciale di 301,70 mq riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 1000/1000, **foglio 24 particella 1598 sub 20, categ. C/2 cl. 4, consistenza 279 m², superficie 311 m², Rendita € 792,50, via Circonvallazione Nord snc, P. S1,** confina via Circonvallazione Nord a Sud-Ovest, rampa di accesso lato Sud-Est, corte sugli altri lati. **Prezzo € 141.799,00**

LOTTO N. 11

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare posta in via Circonvallazione Nord di Siderno destinata a garage avente superficie commerciale di mq. 19,11 mq riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 1000/1000, **foglio 24 particella 1598 sub 14 categ. C/6 cl. 2, consistenza 18 m², superficie 21 m², Rendita € 41,83, via Circonvallazione Nord snc, P. S1.** Confina a Nord con il sub 6, a Ovest con il sub 15 e a Est con il sub 13. **Prezzo € 9.172,80**

LOTTO N. 12

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare posta in località Santamarini di Siderno destinata ad abitazione, distribuita su tre piani con al piano terra due vani, cucina e bagno, e superficie commerciale mq 142,85, al primo piano quattro vani, cucina, bagno, disimpegno per una superficie commerciale di mq 158,98 mq, al secondo piano un vano, cucina, WC, terrazza per una superficie commerciale di mq. 96,59, riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta B, proprietà per 1000/1000, **foglio 14 particella 582, categ. A/2 cl. 2, consistenza 13 vani, superficie totale 386 m², superficie escluse aree scoperte 355 m² Rendita € 906,38, via Santamarini snc, P. T-1-2.**

Confina a Nord con strada Santamarini, a Est con particella 472, a Sud con particella 454 e 457, ad Ovest con particelle 454 e 613. **Prezzo € 108.469,00**

LOTTO N. 13

Quota di 1/2 sul diritto di piena proprietà relativo agli appezzamenti di terreno riportati nel catasto terreni di Siderno in ditta B proprietà per 2/4; HMaria Teresa, proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni; IVincenzo, proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni; LDomenico fu Fortunato, diritto di usufrutto per 1/2: **foglio 9 part. 1135, uliveto cl. 2, superficie 688 m², RD € 4,26, RA € 2,31;**

foglio 9 part. 1148, uliveto cl. 2, superficie 575 m², RD € 3,56, RA € 1,93

Confina a Nord-Est con tracciato stradale, a Sud-Est con part. 574, a Sud-Ovest con part. 1134-1147, a Nord-Ovest con part. 1152-360.

Prezzo € 3.157,50

LOTTO N. 14

Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo agli appezzamenti di terreno riportati nel catasto terreni di Siderno in ditta B proprietà per 1/1:

- **foglio 23 part. 907, semin. arb. cl. 1, superficie 244 m², RD € 1,51, RA € 0,50;**

- **foglio 23 part. 909, semin. arb. cl. 1, superficie 1.555 m², RD € 9,64, RA € 3,21.**

Confina a Nord con strada Canale, a Ovest con part. 906-908, a Sud con part. 910, ad Est con part. 278.

Prezzo € 1.781,01

LOTTO N. 15

Quota di 1/3 sul diritto di piena proprietà relativo agli appezzamenti di terreno riportati nel catasto terreni di Siderno in ditta F Francesca, propr. per 4/90; F Gerard propr. per 4/90; F Joseph propr. per 4/90; F Nicola Francesco, propr. per 30/90; **B propr. per 30/90**; F Salvatore propr. per 4/90; F Teresa propr. per 4/90; G Ester propr. per 10/90: **foglio 27 part. 1211, incolto prod. cl. U, superficie 316 m², RD € 0,05, RA € 0,02.**

E in ditta F Francesca, propr. per 2/45; F Gerard propr. per 2/45; F Joseph propr. per 2/45; F Nicola Francesco propr. per 1/3; **B propr. per 1/3**; F Salvatore propr. per 2/45; F Teresa propr. per 2/45; G Ester propr. per 1/9:

-**foglio 27 part. 1214, seminativo cl. 1, superficie 75 m², RD € 0,45, RA € 0,17.**

-**foglio 27 part. 1215, seminativo cl. 1, superficie 870 m², RD € 5,17, RA € 2,02.**

La porzione costituita dalle part. 1211 e 1215 confina a Est con part. 1212 e 1445, ad Ovest con part. 1224. La particella 1214 confina ad Est con part. 1208 e a Ovest con part. 1445.

Prezzo € 243,63

LOTTO N. 16

Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo agli appezzamenti di terreno riportati nel catasto terreni di Marina di Gioiosa Ionica in ditta B diritto di nuda proprietà; H Marianna, diritto di usufrutto:

foglio 19 part. 7, uliveto, cl. 1, superficie 820 m², RD € 7,20, RA € 2,96;

foglio 19 part. 28, seminativo, cl. 1, superficie 2150 m², RD € 14,99, RA € 5,55;

foglio 19 part. 137, seminativo, cl. 2, superficie 256 m², RD € 1,12, RA € 0,46

Confini: particella 137 confina a Nord con tracciato Ferrovia dello Stato, ad Est con part. 138, a Sud con vecchio tracciato della statale 106, ad Ovest con part. 142.

- particella 28 confina a Nord con il tracciato della SS 106, a Est con la part. 27, a Sud con tracciato FS, ad Ovest con part. 29.

- particella 7 confina a Nord con il tracciato della SS 106, a Est con la part. 180, a Sud con tracciato FS, ad Ovest con part. 27.

Prezzo € 32.260,00

Nelle tavole 7 (fabbricati) e 8 (terreni) che seguono vengono riepilogati schematicamente i lotti in precedenza descritti.

TAVOLA N. 7

n.	fg,	part.	sub	ctg	cl	pr.	valori (€)				
							comm.	dest.	unit.	totale	
1.1	37	825		D/7		1/2	148,95	uff.		86.247,00 €	
1.2							134,00	offic.			
1.3							41,99	dep.			
2	33	131	9	A/2	2	1	220,94	abit.		13.731,75 €	
3	33	876	7	A/2	2	1	66,44	abit.	666,00 €	44.249,04 €	
4	33	876	13	A/2	2	1	87,17	abit.	666,00 €	58.055,22 €	
5	33	131	24	C/1	8	1	58,88	neg.	1.215,00 €	71.539,20 €	
6	33	876	19	C/1	8	1	80,37	neg.	1.215,00 €	97.649,55 €	
7	33	876	24	C/1	7	1	177,25	neg.	1.215,00 €	215.358,75 €	
8	33	876	25	C/1	7	1	176,40	neg.	1.215,00 €	214.326,00 €	
9	24	1598	5	C/1	4	1	281,07	neg.	1.000,00 €	281.070,00 €	
10	24	1598	20	C/2	4	1	301,70	mag.	470,00 €	141.799,00 €	
11	24	1598	14	C/6	2	1	19,11	gar.	480,00 €	9.172,80 €	
12	14	582	PT	A/2	2		1	142,85	abit.	272,25 €	108.469,00 €
			P1				1	158,98	abit.	272,25 €	
			P2				1	96,59	abit.	272,25 €	
S	14	427	3	F/5		soppressa				- €	
							TOTALE			1.341.667,31 €	

TAVOLA N. 8

n.	comune	fg.	part.	qualità	cl.	sup.	quota	valore		
								unit.	part.	lotto
13	siderno	9	1135	uliveto	2	688	1/2	5,00 €	1.720,00 €	3.157,50 €
	siderno	9	1148	uliveto	2	575	1/2	5,00 €	1.437,50 €	
14	siderno	23	907	sem.arb.	1	244	1	0,99 €	241,56 €	1.781,01 €
	siderno	23	909	sem.arb.	1	1555	1	0,99 €	1.539,45 €	
15	siderno	27	1211	inc.prod.	U	316	1/3	0,10 €	10,53 €	243,63 €
	siderno	27	1214	semin.	1	75	1/3	0,74 €	18,50 €	
	siderno	27	1215	semin.	1	870	1/3	0,74 €	214,60 €	
16	M.G.I.	19	7	uliveto	1	820	1	10,00 €	8.200,00 €	32.260,00 €
	M.G.I.	19	28	semin.	1	2150	1	10,00 €	21.500,00 €	
	M.G.I.	19	137	semin.	2	256	1	10,00 €	2.560,00 €	
								TOTALE		37.442,14 €

QUESITO N. 11

(per i fabbricati, rediga le piante planimetriche)

Nell'allegato n. 4 (elaborati grafici) sono riportate le planimetrie dello stato attuale e le planimetrie con inserita la consistenza di tutte le unità.

Nell'allegato n. 5 sono riportate le planimetrie catastali di tutte le unità ricadenti nella massa attiva del fallimento.

QUESITO N. 12

(indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA)

Essendo gli immobili di proprietà personale del sig. B sono sottoposti, nel caso di trasferimento, all'imposta di registrazione.

QUESITO N. 15

(per i terreni, acquisisca il certificato di destinazione urbanistica; per i fabbricati acquisisca le planimetrie depositate in catasto)

I certificati di destinazione urbanistica dei terreni ubicati nei Comuni di Siderno e di Marina di Gioiosa Ionica sono inseriti nell'allegato n. 10.

QUESITO N. 16

[si informi presso il comune in cui si trovano ubicati i fabbricati dell'aliquota i.m.u. da applicare in caso di vendita e indichi (anche se in via approssimativa) la spesa annuale che –

allo stato – la curatela dovrebbe sostenere in caso di vendita degli immobili sottoposti all’i.m.u. (pagamento dell’imposta dovuta dalla data del fallimento fino alla data della vendita]

Dagli accertamenti operati presso gli Uffici Tributi del Comune di Siderno e di Marina di Gioiosa Ionica è risultato che l’aliquota applicata da entrambi i Comuni è del 10,60/1000.

Nel seguito operiamo il calcolo richiesto secondo la normativa in vigore per ciascuna delle unità e per singola particella.

Per i fabbricati riportiamo nella tavola 9 che segue i risultati del calcolo IMU:

colonna 1:	numero progressivo	colonna 8:	quota di proprietà
colonna 2:	foglio	colonna 9:	rendita per quota
colonna 3:	particella	colonna 10:	rendita rivalutata del 5%
colonna 4:	sub	colonna 11:	coeff, moltiplicatore
colonna 5:	categoria	colonna 12:	imponibile
colonna 6:	classe	colonna 13:	imposta per unità
colonna 7:	Rendita catastale		

TAVOLA N. 9

CALCOLO IMPOSTA COMUNALE FABBRICATI – annuale -												
n	fg	part.	sub	ctg	cl	Rendita	quota	rend.	rend.+5%	molt.	imponibile	IMU
1	37	825		D/7		2.728,00 €	0,5	1.364,00 €	1.432,20 €	65	93.093,00 €	986,79 €
2	33	131	9	A/2	2	453,19 €	1	453,19 €	475,85 €	160	76.135,92 €	807,04 €
3	33	876	7	A/2	2	244,03 €	1	244,03 €	256,23 €	160	40.997,04 €	434,57 €
4	33	876	13	A/2	2	313,75 €	1	313,75 €	329,44 €	160	52.710,00 €	558,73 €
5	33	131	24	C/1	8	1.048,61 €	1	1.048,61 €	1.101,04 €	55	60.557,23 €	641,91 €
6	33	876	19	C/1	8	1.310,77 €	1	1.310,77 €	1.376,31 €	55	75.696,97 €	802,39 €
7	33	876	24	C/1	7	2.643,38 €	1	2.643,38 €	2.775,55 €	55	152.655,20 €	1.618,15 €
8	33	876	25	C/1	7	2.662,13 €	1	2.662,13 €	2.795,24 €	55	153.738,01 €	1.629,62 €
9	24	1598	5	C/1	4	2.957,75 €	1	2.957,75 €	3.105,64 €	55	170.810,06 €	1.810,59 €
10	24	1598	20	C/2	4	792,50 €	1	792,50 €	832,13 €	160	133.140,00 €	1.411,28 €
11	24	1598	14	C/6	2	41,83 €	1	41,83 €	43,92 €	160	7.027,44 €	74,49 €
12	14	582		A/2	2	906,38 €	1	906,38 €	951,70 €	160	prima casa	- €
									TOTALE			10.775,55 €

Per i terreni riportiamo nelle tavole 10 e 11 che seguono i risultati del calcolo IMU per i terreni nei Comuni di Siderno e di Marina di Gioiosa Ionica considerando che si tratta di terreni agricoli.

colonna 1:	numero progressivo	colonna 8:	quota di proprietà
------------	--------------------	------------	--------------------

colonna 2: foglio
colonna 3: particella
colonna 4: sub
colonna 5: categoria
colonna 6: classe
colonna 7: reddito dominicale

colonna 9: rendita per quota
colonna 10: rendita rivalutata del 5%
colonna 11: coeff, moltiplicatore
colonna 12: imponibile
colonna 13: imposta per unità

TAVOLA N. 10

CALCOLO IMPOSTA COMUNALE TERRENI NEL COMUNE DI SIDERNO -annuale-														
n.	comune	fg.	part.	qualità	cl.	sup.	RD	RA	quota	RD x quota	valore			
											RD+25%	molt.	impon.	imposta
1	siderno	9	1135	uliveto	2	688	4,26 €	2,31 €	1/2	2,13 €	2,66 €	135	287,55 €	3,05 €
	siderno	9	1148	uliveto	2	575	3,56 €	1,93 €	1/2	1,78 €	2,23 €	135	240,30 €	2,55 €
2	siderno	23	907	sem.arb.	1	244	1,51 €	0,50 €	1	1,51 €	1,89 €	135	203,85 €	2,16 €
	siderno	23	909	sem.arb.	1	1555	9,64 €	3,21 €	1	9,64 €	12,05 €	135	1.301,40 €	13,79 €
5	siderno	27	1211	inc.prod.	U	316	0,05 €	0,02 €	1/3	0,02 €	0,02 €	135	2,25 €	0,02 €
6	siderno	27	1214	semin.	1	75	0,45 €	0,17 €	1/3	0,15 €	0,19 €	135	20,25 €	0,21 €
7	siderno	27	1215	semin.	1	870	5,17 €	2,02 €	1/3	1,72 €	2,15 €	135	232,65 €	2,47 €
									TOTALE				2.288,25 €	24,26 €

TAVOLA N. 11

CALCOLO IMPOSTA COMUNALE TERRENI NEL COMUNE DI MARINA di GIOIOSA IONICA -annuale-														
n.	com.	fg.	part.	qual.	cl.	sup.	RD	quota	RD x quota	valore				
										RD+25%	molt.	impon.	imposta	
1	M.G.I.	19	7	uliveto	1	820	7,20 €	1	7,20 €	9,00 €	135	972,00 €	10,30 €	
2	M.G.I.	19	28	semin.	1	2150	14,99 €	1	14,99 €	18,74 €	135	2.023,65 €	21,45 €	
3	M.G.I.	19	137	semin.	2	256	1,12 €	1	1,12 €	1,40 €	135	151,20 €	1,60 €	
									TOTALE				3.146,85 €	33,36 €

Marina di Gioiosa Jonica 23/08/2023

Il Consulente Tecnico
(ing. C)