

Steriti **TRIBUNALE DI LOCRI**

**CONSULENZA TECNICA**

disposta dal dott. **A**, Giudice Delegato al fallimento della Società “**B**” iscritto al n. 990\_1998 Reg. Fallimenti.

**RELAZIONE TECNICA – ALLEGATI**  
(corretta da refusi)

Marina di Gioiosa Jonica 12/12/2022

Il Consulente Tecnico  
(ing. C)

**ELENCO ELABORATI  
RELAZIONE TECNICA**

**ALLEGATI**

- 1) EDM – VISURE CATASTALI**
  - 1.1 Estratto di mappa
  - 1.2 Elaborato planimetrico
  - 1.3 Visure
- 2.1) VISURE IPOTECARIE – ATTI PUBBLICI**
  - 2.1 Certificato ipotecario 16-11-2017
- 2.2) VISURE IPOTECARIE – ATTI PUBBLICI**
  - 2.2 Atto costitutivo società
  - 2.3 Donazione ai figli
  - 2.4 Chiusura mutuo 06-11-92
  - 2.5 Atto Caiazzo (prov. Part. 285 fg 16)
  - 2.6 Rinnovo ipoteca anno 2005
  - 2.7 Ispezione N 1
  - 2.8 Ispezione N 2
  - 2.9 Trascrizione sentenza di fallimento
- 3) CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 4) PLANIMETRIE CATASTALI**
  - 4.1 Edificio “A” piano terra
  - 4.2 Edificio “A” piani 1° e 2°
  - 4.3 Edificio “B” piano terra
  - 4.4 Edificio “B” piani 1° e 2°
- 5) ELABORATI GRAFICI EDIFICIO “A”**
  - 5.1 Planimetrie Piano Terra
  - 5.2 Planimetrie Piano Primo
  - 5.3 Planimetrie Piano Primo (consistenza)
  - 5.4 Planimetrie Piano Secondo
  - 5.5 Planimetrie Piano Secondo (consistenza)
- 6) ELABORATI GRAFICI EDIFICIO “B”**
  - 6.1 Planimetrie Piano Terra
  - 6.2 Planimetrie Piano Primo
  - 6.3 Planimetrie Piano Primo (consistenza)
  - 6.4 Planimetrie Piano Primo (occupanti)
  - 6.5 Planimetrie Piano Secondo
  - 6.6 Planimetrie Piano Secondo (consistenza)
  - 6.7 Planimetrie Piano Secondo (occupanti)
- 7) SCRITTURE PRIVATE**
- 8) DOCUMENTAZIONE FISCALE**
  - 8.1 Certificato partita IVA
  - 8.2 Visura Camera di Commercio
- 9) QUOTAZIONI OMI**
- 10) AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

**SPECIFICA COMPETENZE**

Marina di Gioiosa Jonica 12/12/2022

Il Consulente Tecnico  
(ing. C)

**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**CONSULENZA TECNICA**

disposta dal dott. A, Giudice Delegato al fallimento della Società “B” iscritto al n. 990\_1998 Reg.  
Fallimenti.

**RELAZIONE TECNICA**  
(corretta da refusi)

Marina di Gioiosa Jonica 12/12/2022

Il Consulente Tecnico  
(ing. C)

**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**CONSULENZA TECNICA**

disposta dal dott. A, Giudice Delegato al fallimento della Società “B” iscritto al n. 990\_1998 Reg. Fallimenti.

**PREMESSE**

A seguito di istanza del curatore, dott. D, il Giudice Delegato con ordinanza del 29 maggio 2021 ci nominava Consulente Tecnico per accertamenti e per la stima dei beni ricadenti nella massa attiva del fallimento, successivamente l’8 giugno 2021, abbiamo accettato l’incarico e prestato il giuramento di rito.

A seguito degli accertamenti sugli immobili, resi difficoltosi essendo molte delle unità occupate da titolari di scrittura privata, e presso i pubblici uffici siamo pervenuti alle conclusioni che riportiamo nella relazione che segue di cui sono è parte integrante la documentazione allegata.

**RELAZIONE**

**1. QUESITI**

L’incarico affidatoci consiste nel rispondere ai quesiti che seguono:

- a) *verifichi la sussistenza dei titoli di proprietà in capo al fallito e la documentazione ex art. 567 c. II c.p.c. segnalando immediatamente al curatore eventuali carenze o inidoneità;*
- b) *aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni) il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al fallito;*
- c) *descriva compiutamente gli immobili ricompresi nella massa fallimentare, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel fascicolo e nella trascrizione della sentenza di fallimento;*
- d) *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;***
- e) *dia conto dell’attuale **stato di possesso** del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti quali locazioni o affitti; chieda agli eventuali occupanti copia del relativo titolo di godimento (con-*

tratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ***ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il curatore;***

- f) 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;
- g) indichi eventuali ***vincoli*** storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- h) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- i) 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;
- j) 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;
- k) ***in caso di opere abusive***, controlli la possibilità di sanatoria 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);
- l) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- m) 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)***;

n) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

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

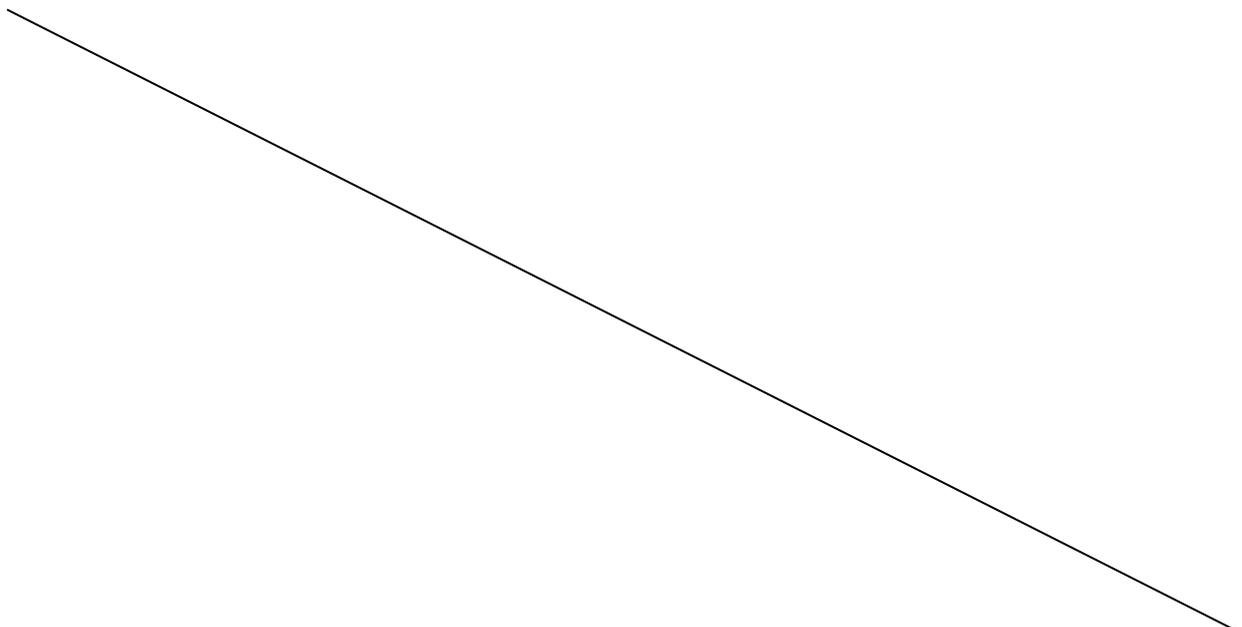
#### **A. DATI CATASTALI degli IMMOBILI OGGETTO di STIMA**

Dallo studio degli atti e dalle indicazioni fornite dal curatore risulta che, in atto, rientrano nella massa dell'attivo fallimentare gli immobili che risultano individuati nel catasto fabbricati e terreni del Comune di Sant'Ilario dello Ionio secondo le tavole di seguito riportate.

I fabbricati che rientrano nella massa oggetto di stima sono due (indicati come fabbricati A-B), ciascuno a tre piani fuori terra e piano sottotetto, disimpegnati da quattro scale per fabbricato.

Di seguito forniamo i dati catastali accorpati per edificio e per piano.

Per ciascuna unità sono riportati il foglio di mappa, la particella, il subalterno, la categoria e la classe, la consistenza (vani o superficie) la rendita, l'ubicazione, la scala, l'interno.



# 1° FABBRICATI

## A.1 EDIFICIO "A"

### A.1.1 EDIFICIO "A" PIANO TERRA

TABELLA N. 01

MASSA ATTIVA del FALIMENTO D												
EEDIFICIO A" PIANO TERRA												
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	superfici (mq)/vani			Rendita	via-Piano	sc.-int.	note
						cons.	totale	netto				
1	16	19	2	C/2	1	102	111		152,77 €	San Martino PT		
2	16	19	64	C/6	1	34	34		57,95 €	San Martino PT		
3	16	19	65	C/6	1	43	42		73,29 €	San Martino PT		
4	16	19	66	C/6	1	33	33		56,24 €	San Martino PT		
5	16	19	67	C/6	1	21	21		35,79 €	San Martino PT		
6	16	19	68	C/6	1	24	24		40,90 €	San Martino PT		
7	16	19	69	C/6	1	21	21		35,79 €	San Martino PT		
8	16	19	70	C/6	1	21	21		35,79 €	San Martino PT		
9	16	19	71	C/6	1	33	33		56,24 €	San Martino PT		
10	16	19	72	C/6	1	43	44		73,29 €	San Martino PT		
11	16	19	73	C/6	1	34	37		57,95 €	San Martino PT		
12	16	19	74	C/6	1	22	23		37,49 €	San Martino PT		
13	16	19	75	C/6	1	28	29		47,72 €	San Martino PT		
14	16	19	76	C/6	1	23	23		39,20 €	San Martino PT		
15	16	19	77	C/6	1	31	30		52,83 €	San Martino PT		
16	16	19	78	C/6	1	45	45		76,69 €	San Martino PT		
17	16	19	79	C/6	1	25	25		42,61 €	San Martino PT		
18	16	19	80	C/6	1	30	30		51,13 €	San Martino PT		
19	16	19	81	C/6	1	26	26		44,31 €	San Martino PT		
20	16	19	82	C/6	1	24	24		40,90 €	San Martino PT		
21	16	19	83	C/6	1	45	44		76,69 €	San Martino PT		
22	16	19	84	C/6	1	31	31		52,83 €	San Martino PT		
23	16	19	85	C/6	1	22	23		37,49 €	San Martino PT		
24	16	19	86	C/6	1	24	24		40,90 €	San Martino PT		
25	16	19	87	C/6	1	29	30		49,42 €	San Martino PT		

## A.1.2 EDIFICIO "A" PIANO PRIMO

TABELLA N. 02

MASSA ATTIVA del FALIMENTO D												
E"EDIFICIO A" PIANO PRIMO												
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	superfici (mq)/vani			Rend.	via-Piano	sc.-int.	note
						cons.	to- tale	netto				
1	16	19	5	A/3	3	4	82	76	138,41 €	San Martino P1	A int.1	
2	16	19	6	A/3	3	4	80	75	138,41 €	San Martino P1	A int.2	
3	16	19	7	A/3	3	5	86	83	173,01 €	San Martino P1	A int.3	
4	16	19	13	A/3	3	5	93	90	173,01 €	San Martino P1	B int.1	
5	16	19	14	A/3	3	5	99	96	173,01 €	San Martino P1	B int.2	
6	16	19	18	A/3	3	5	99	96	173,01 €	San Martino P1	C int.1	
7	16	19	19	A/3	3	5	93	90	173,01 €	San Martino P1	C int.2	
8	16	19	23	A/3	3	5	87	84	173,01 €	San Martino P1	D int.1	
9	16	19	24	A/3	3	4	82	77	138,41 €	San Martino P1	D int.2	
10	16	19	25	A/3	3	4	82	76	138,41 €	San Martino P1	D int.3	

## A.1.3 EDIFICIO "A" PIANO SECONDO

TABELLA N. 03

MASSA ATTIVA del FALIMENTO D												
E "EDIFICIO A" PIANO SECONDO												
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	superfici (mq)/vani			Rend.	via-Piano	sc.-int.	note
						cons.	to- tale	netto				
1	16	19	8	A/3	3	4	81	76	138,41 €	San Martino P2	A int.4	
2	16	19	9	A/3	3	4	81	76	138,41 €	San Martino P2	A int.5	
3	16	19	10	A/3	3	5	86	83	173,01 €	San Martino P2	A int.6	
4	16	19	15	A/3	3	5	93	90	173,01 €	San Martino P2	B int.3	
5	16	19	16	A/3	3	5	98	96	173,01 €	San Martino P2	B int.4	
6	16	19	20	A/3	3	5	98	95	173,01 €	San Martino P2	C int.3	
7	16	19	21	A/3	3	5	93	90	173,01 €	San Martino P2	C int.4	
8	16	19	26	A/3	3	5	87	84	173,01 €	San Martino P2	D int.4	
9	16	19	27	A/3	3	4	81	76	138,41 €	San Martino P2	D int.5	
10	16	19	28	A/3	3	4	82	76	138,41 €	San Martino P2	D int.6	

## A.1.4 EDIFICIO "A" PIANO TERZO -sottotetto-

TABELLA N. 04

MASSA ATTIVA del FALIMENTO D												
E "EDIFICIO A" PIANO TERZO												
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	superfici (mq)/vani			Rend.	via-Piano	sc.-int.	note
						cons.	totale	netto				
1	16	19	56			in corso di definiz. 195,50+45,50				San Martino P3	scala A	
2	16	19	57			in corso di definiz. 152,60+33,00				San Martino P3	scala B	
3	16	19	58			in corso di definiz. 152,60+33,00				San Martino P3	scala C	
4	16	19	59			in corso di definiz. 195,50+45,50				San Martino P3	scala D	

## A.2 DATI CATASTALI EDIFICIO "B"

### A.2.1 EDIFICIO "B" PIANO TERRA

TABELLA N. 05

MASSA ATTIVA del FALIMENTO D												
E "EDIFICIO B" PIANO TERRA												
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	superfici (mq)/vani			Rend.	via-Piano	sc.-int.	note
						cons.	totale	netto				
1	16	19	29	C/2	1	122	133		182,72 €	San Martino PT		
2	16	19	88	C/6	1	31	31		52,82 €	San Martino PT		
3	16	19	89	C/6	1	31	31		52,82 €	San Martino PT		
4	16	19	90	C/6	1	25	25		42,61 €	San Martino PT		
5	16	19	91	C/6	1	30	29		51,13 €	San Martino PT		
6	16	19	93	C/6	1	30	30		51,13 €	San Martino PT		
7	16	19	94	C/6	1	31	32		52,83 €	San Martino PT		
8	16	19	95	C/6	1	32	31		54,54 €	San Martino PT		
9	16	19	96	C/6	1	28	30		47,72 €	San Martino PT		
10	16	19	97	C/6	1	48	48		81,81 €	San Martino PT		
11	16	19	98	C/6	1	50	50		85,82 €	San Martino PT		
12	16	19	99	C/6	1	21	21		35,79 €	San Martino PT		
13	16	19	100	C/6	1	24	25		40,90 €	San Martino PT		
14	16	19	101	C/6	1	33	33		56,24 €	San Martino PT		
15	16	19	102	C/6	1	43	44		73,29 €	San Martino PT		
16	16	19	103	C/6	1	33	33		56,24 €	San Martino PT		
17	16	19	104	C/6	1	22	23		37,49 €	San Martino PT		
18	16	19	105	C/6	1	29	30		49,42 €	San Martino PT		

## A.2.2 EDIFICIO "B" PIANO PRIMO

TABELLA N. 06

MASSA ATTIVA del FALIMENTO D												
E "EDIFICIO B" PIANO PRIMO												
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	superfici (mq)/vani			Rend.	via-Piano	sc.-int.	note
						cons.	to- tale	netto				
1	16	19	32	A/3	3	5	87	84	173,01 €	San Martino P1	E int.1	
2	16	19	33	A/3	3	4	81	76	138,41 €	San Martino P1	E int.2	
3	16	19	34	A/3	3	4	82	76	138,41 €	San Martino P1	E int.3	
4	16	19	40	A/3	3	5	97	95	173,01 €	San Martino P1	F int.1	
5	16	19	41	A/3	3	5	94	91	173,01 €	San Martino P1	F int.2	
6	16	19	45	A/3	3	5	94	91	173,01 €	San Martino P1	G int.1	
7	16	19	52	A/3	3	5	87	84	173,01 €	San Martino P1	H int.3	

## A.2.3 EDIFICIO "B" PIANO SECONDO

TABELLA N. 07

MASSA ATTIVA del FALIMENTO D												
EEDIFICIO B" PIANO SECONDO												
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	superfici (mq)/vani			Rend.	via-Piano	sc.-int.	note
						cons.	to- tale	netto				
1	16	19	35	A/3	3	5	87	84	173,01 €	San Martino P2	E int.4	
2	16	19	36	A/3	3	4	82	77	138,41 €	San Martino P2	E int.5	
3	16	19	37	A/3	3	4	82	76	138,41 €	San Martino P2	E int.6	
4	16	19	42	A/3	3	5	97	95	173,01 €	San Martino P2	F int.3	
5	16	19	43	A/3	3	5	93	91	173,01 €	San Martino P2	F int.4	
6	16	19	53	A/3	3	4	83	77	138,41 €	San Martino P2	H int.4	
7	16	19	55	A/3	3	5	87	84	173,01 €	San Martino P2	H int6	

## A.2.4 EDIFICIO "B" PIANO TERZO

TABELLA N. 08

MASSA ATTIVA del FALIMENTO D												
E "EDIFICIO B" PIANO TERZO												
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	superfici (mq)/vani			Rend.	via-Piano	sc.-int.	note
						cons.	totale	netto				
1	16	19	60			in corso di definiz. 195,50+45,50				San Martino P3	scala E	
2	16	19	61			in corso di definiz. 152,60+33,00				San Martino P3	scala F	
3	16	19	62			in corso di definiz. 152,60+33,00				San Martino P3	scala G	
4	16	19	63			in corso di definiz. 195,50+45,50				San Martino P3	scala H	

## **2. APPEZZAMENTI di TERRENO nel COMUNE di SANT'ILARIO dello IONIO**

I terreni ricadenti nella massa attiva del fallimento sono riportati nel catasto terreni del Comune di Sant'Ilario dello Ionio in ditta E con sede in Sant'Ilario dello Ionio C.F. 00297770802 con i seguenti dati:

- Foglio 16 part. 284, uliveto classe 1, are 16.60, R.D. € 13,72, R.A. € 6,00;
- Foglio 16 part. 20, area fabbricato demolito, are 02.10;
- Foglio 16 part. 120, uliveto classe 1, are 01.05, R.D. € 0,87, R.A. € 0,38;
- Foglio 16 part. 147, uliveto classe 1, are 00.56, R.D. € 0,46, R.A. € 0,20.

Di questi immobili la part.147 è inserita nella corte del complesso dei fabbricati indicati in precedenza.

Oltre queste particelle è proprietà della società fallita la particella 285 in atto riportata in catasto con i seguenti dati:

- Foglio 16 part. 285, area, are 8.90.

la particella deriva per successivi frazionamenti dalla particella 19 di are 75.60, cui derivano la particella 119 di are 28.70, particella 119 di are 28.14, particella 119 di are 1.924, pervenendo alla particella 285 di are 8.90.

## **3. TITOLI DI PROPRIETÀ,**

Il terreno su cui sono stati realizzati i due fabbricati costituenti il complesso oggetto di stima e l'annessa area di sedime, individuato in atto dalla particella 19 del foglio 16, è stato definito mediante tipo mappale redatto dal geom. F su estratto di mappa n. 24835, approvato ed inserito in data 23/03/1988 n. 1/88, per una superficie complessiva di 4.190 mq. (costituita dalla fusione della part.19 di mq. 2210 con la part.119 di mq. 1980).

In atto l'area catastale della particella 19 del foglio 16 è di mq. 4.134 riportata come area di Ente Urbano, così quantificata avendo escluso dal complesso la particella 147 di 56 mq.

Il terreno, comprensivo dell'area di pertinenza dei fabbricati e degli appezzamenti indicati al precedente punto 2. pervenne alla Società "T." con atto per notaio Caiazzo del 10 maggio 1985, 15392 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 03/06/1985 al n. 7827 d'ordine e n. 6904 di formalità.

Con detto atto i sotto indicati soggetti hanno trasferito alla predetta società i seguenti beni aventi superficie complessiva di mq. 8.100:

- da N V e N Vper una superficie complessiva di are 31.85:
  - fg. 16 part. 119 di are 28.70;
  - fg. 16 part. 120 di are 1.05;

- fg. 16 part. 20 f.r. are 2.10.
- da NDomenico:
  - fg. 16 part. 125 di are 10.45;
- da NV e NRocco:
  - fg. 16 part. 19 di are 38.70.

In atto il dato catastale riporta appezzamenti di terreno per una superficie complessiva di mq. 2.031 cui vanno aggiunti mq. 4.134 accorpate al fabbricato per un totale di mq. 6.165.

Dal controllo dell'attività operata dal geom. la stesura del tipo mappale risulta che deve essere inserita tra i beni di proprietà della società fallita la particella 285 del foglio 16 avente superficie di mq. 890 che è in parte occupata dal tracciato stradale che da via A. Moro (SP Marina di Sant'Ilario - Sant'Ilario centro) porta al complesso di immobili individuati al foglio 16 part.lla 19.

***Questa particella (part. 285 fg. 16), a seguito di verifica dell'ufficio, è in atto riportata come area di 890 m<sup>2</sup> Partita speciale 2 – accessori comuni ad enti rurali ed urbani.***

## **B. QUESITO N 1**

(descrive compiutamente gli immobili ricompresi nella massa fallimentare, ***allegando altresì idonea documentazione fotografica***, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel fascicolo e nella trascrizione della sentenza di fallimento)

### **B.1 COMPLESSO IMMOBILIARE COMPOSTO da DUE FABBRICATI a TRE PIANI FUORI TERRA e SOTTOTETTO in SANT'ILARIO dello IONIO**

Il complesso è composto da due fabbricati gemelli realizzati all'interno di un'area della superficie complessiva di mq. 4.134, posti ad una distanza minima dai confini di m. 5 e con interposta un'area della larghezza di m. 12 destinata a percorso carrabile.

Nei due edifici sono inserite 40 unità destinate ad abitazione, 20 per edificio, e con la previsione di ricavare 8 aree di sgombero nei sottotetti, 1 per ogni scala corrispondenti a 4 per edificio.

L'edificio "A" (scale A – B - C – D) è nella disponibilità della Curatela, diversa è la condizione dell'edificio B (scale E – F – G- H) dove tutte le unità poste ai piani primo e secondo sono in possesso di terzi, parte perché oggetto di regolare atto di acquisto, parte oggetto di scrittura privata.

Al piano terra sono individuate 44 aree da destinare a posto macchina di varie dimensioni di cui 25 nel fabbricato "A" e 19 nel fabbricato "B".

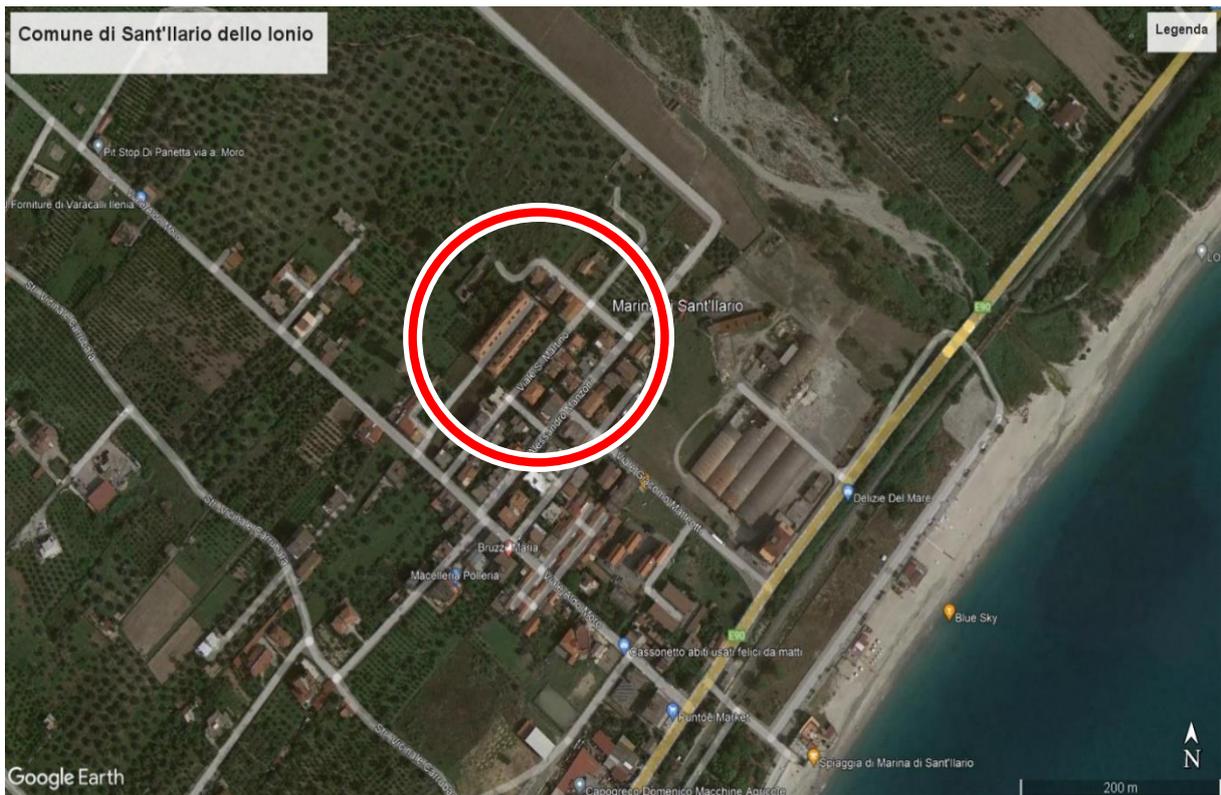
Di questi ultimi l'unità individuata dalla particella 19 sub 92 è di proprietà di R Emilia.

Tutti gli immobili sono riportati nel catasto fabbricati del Comune di Sant'Ilario dello Ionio in ditta a Econ sede in Sant'Ilario dello Ionio.

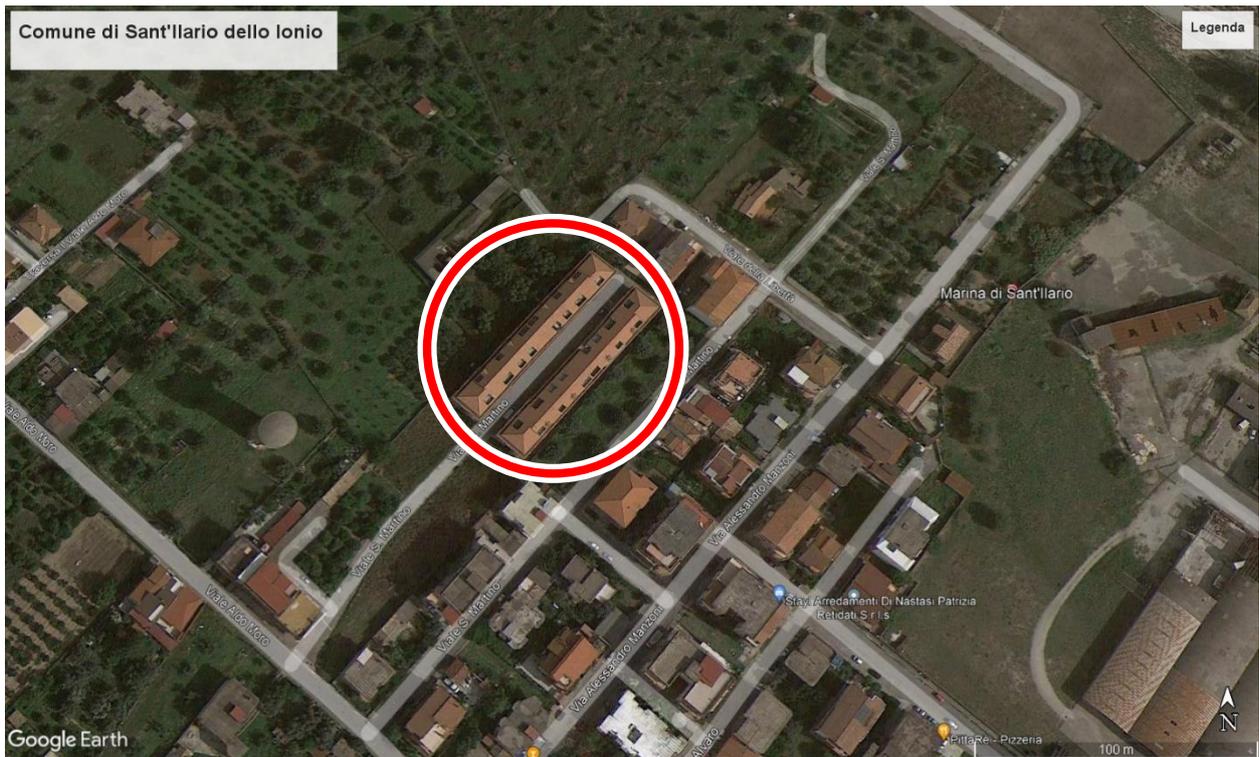
Nelle tavole che precedono abbiamo riportato i dati catastali distribuiti per edificio e per piano delle unità che debbono essere gestite dalla Curatela escludendo le unità oggetto di compravendita con atto pubblico.

## B.2 DESCRIZIONE degli IMMOBILI

Preliminarmente riportiamo alcune immagini ottenute da aerofoto e da immagini fotografiche di localizzazione del complesso nel tessuto urbano.



**FOTO AEREA n. 1**–localizzazione immobili nel tessuto di Sant’Ilario Marina –



**FOTO AEREA n. 2** –immobili e tracciato viale S. Martino-



**FOTO AEREA n. 3** – Ubicazione immobili vista da viale S. Martino -



**FOTO n. 1 – EDIFICIO “A” –**



**FOTO n. 2 – EDIFICIO “B” -**

### **B.2.1 UBICAZIONE**

Il complesso immobiliare è posizionato all'interno del tessuto urbano della frazione Marina del Comune di Sant'Ilario dello Ionio in un'area posta ad una distanza di circa 350 m. dal tracciato della strada statale 106.

L'accesso al compendio è disimpegnato da viale S. Martino, tracciato che ha origine da via A. Moro (porzione della strada che porta dalla frazione Marina al centro) e si sviluppa per circa 100 m. prima di innestarsi nell'area della corte dei fabbricati in esame.

La giacitura del terreno è in piano.

Come si ricava dalle immagini precedenti si tratta di un'area che sebbene urbanizzata risente della mancanza di manutenzione.

Il lotto di terreno confina a Est con proprietà Murdaca, a Nord con proprietà Bova, a Sud con la restante proprietà della fallita.

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

Come già indicato in precedenza gli immobili che interessano la presente sono costituiti da due fabbricati gemelli ciascuno dei quali si sviluppa a forma rettangolare con lati di m. 78,40 nella direzione da Sud-Ovest verso Nord-Est e di m. 11,50 perpendicolarmente alla precedente.

La superficie in pianta è di m. 901,60 per un totale dei due edifici di 1.803,20.

L'area cortilizia interna al perimetro è di mq (4.134,00-1.803,20) = mq. 2.330,80 utilizzata come strada per tutta la lunghezza del lotto, da marciapiedi lungo il perimetro dei fabbricati e dal distacco dai confini di proprietà.

L'intera area ha giacitura in piano, la parte posta tra i due edifici è pavimentata in conglomerato bituminoso, i marciapiedi sono pavimentati.

### **B.2.3 DATI STRUTTURALI**

La struttura dei fabbricati è stata realizzata nel rispetto della normativa vigente per le costruzioni ricadenti in zona sismica di 1<sup>a</sup> categoria quale è classificato il territorio del Comune di Sant'Ilario dello Ionio.

Per quanto attiene la struttura, entrambi gli edifici sono stati divisi in due porzioni indipendenti mediante l'inserimento del giunto tecnico in corrispondenza della metà della lunghezza, ciò al fine di evitare eventuali cedimenti differenziali.

Nello specifico la struttura è di tipo reticolare realizzata in sito costituita da pilastri e travi collegate in corrispondenza dei piani di calpestio da solai di tipo misto blocchi di argilla espansa e travetti di calcestruzzo armato.

La struttura di fondazione, realizzata con un reticolo di travi di calcestruzzo armato all'incrocio delle quali si innestano i pilastri del piano terra, assorbe i carichi fissi del fabbricato e li trasmette

al terreno.

Gli sbalzi costituenti i balconi, le rampe delle scale, i cornicioni sono in calcestruzzo armato e incaR alle limitrofe travi.

La copertura è a tetto spiovente a quattro falde con struttura simile a quella dei solai di piano, il manto è in tegole.

#### **B.2.4 RIFINITURE e IMPIANTI**

L'area di pertinenza dei fabbricati (corte) è recintata su tre lati con un muro di calcestruzzo con sovrastante elemento prefabbricato.

I marciapiedi che contornano entrambi i fabbricati aventi larghezza di m. 1,20 delimitati da un cordolo di calcestruzzo sono pavimentati con mattonelle di cemento vibrato colorato del tipo autobloccanti.

I paramenti esterni sono rifiniti con intonaco colorato per quanto attiene i piani 1° e 2° mentre il piano terra che non prevede la perimetrazione in muratura è allo stato rustico.

Le scale sono rivestite di marmo, le ringhiere in tubolari di ferro, i portoni di accesso alle scale sono di alluminio anodizzato, i parapetti dei balconi sono in muratura con inseriti mattoni forati.

Gli appartamenti hanno rifiniture di tipo economico-popolare, intonaci lisci alle pareti e ai soffitti tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica, parziale rivestimento delle pareti delle cucine e dei bagni con piastrelle di gres ceramicato, apparecchi igienico sanitari in porcellana, impianto idrico di acqua calda e fredda e impianto elettrico sottotraccia, infissi esterni e persiane in alluminio anodizzato, porte interne del tipo tamburate, portoncini caposcala in legno.

I dati forniti in precedenza fanno riferimento alle condizioni originarie antecedenti al loro utilizzo e, relativamente all'edificio "A", allo stato di degrado derivato dal mancato utilizzo.

Nel seguito e in sede di valutazione per ciascuno dei lotti forniremo dati aderenti all'attualità utili alla stima.

#### **B.3 DISTRIBUZIONE - CONSISTENZA degli IMMOBILI**

Per quanto attiene la distribuzione delle unità oggetto di stima, dalle scale A – D – E – H si accede a sei appartamenti per scala, tre al piano primo e tre al piano secondo, gli appartamenti sono composti da due vani, cucina, WC, ripostiglio e corridoio disimpegno.

Dalle scale B – C- F – G si accede a quattro appartamenti per scala, due al piano primo e due al piano secondo, costituiti ciascuno da tre vani, cucina, ripostiglio, WC, disimpegno.

Da tutte le scale si accede ad un locale unico non ultimato posto nel sottotetto.

Al piano terra l'edificio individuato dalla lettera "A" contiene n. 25 unità di cui quello individuato al fg. 16 part. 19 sub 2 con muratura perimetrale, è destinato a deposito, tutti i rimanenti dal sub 64 al sub 87 sono destinati a posto auto e non sono perimetrati.

Al piano terra dell'edificio "B" rientrano nella massa attiva del fallimento 18 unità di cui quella individuata al fg. 16 part. 19 sub 29 destinata a deposito e perimetrato con muratura, e i restanti dal sub 88 al sub 91 e dal sub 93 al sub 105 destinati a posto macchina parte dei quali sono delimitati con muratura di blocchi.

La ricerca del valore degli immobili necessita della definizione della superficie commerciale delle singole unità, in questa ottica nel seguito forniamo i dati relativi alla consistenza dei due edifici in apposite tavole distinte per edificio e per piano.

Come riportato in precedenza ciascuno dei due edifici occupa una superficie in pianta di mq.  $(78,40 \times 11,50) = 901,60$  mq ed uno sviluppo su tre piani fuori terra oltre al sottotetto.

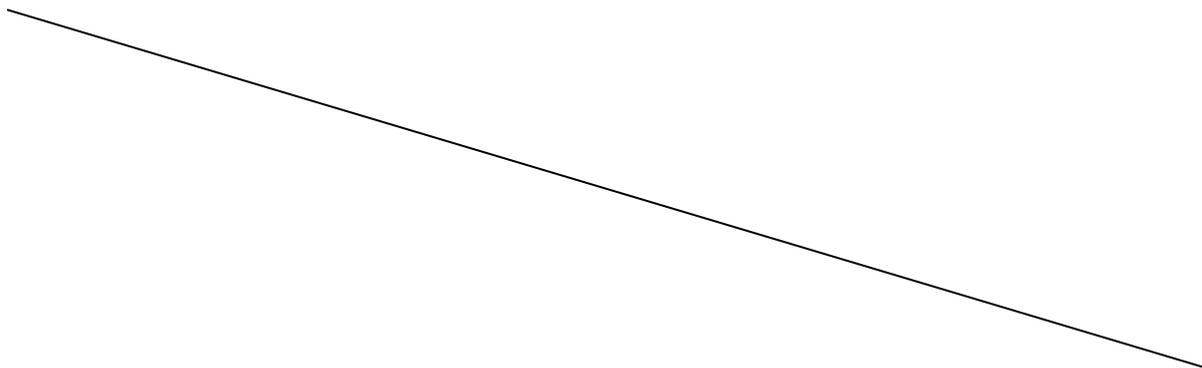
In ordine al dato "*superficie commerciale*" ci riferiamo alla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che determina questo dato quale sommatoria delle seguenti porzioni:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box);
  - verande, portici, tettoie.

Relativamente alle superfici omogeneizzate si applicano i seguenti coefficienti:

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| a) corte, terrazzi:          | 10% della superficie;                                  |
| b) balconi                   | : 30% fino a 25 mq;                                    |
|                              | 10% oltre 25 mq;                                       |
| c) pertinenze di servizio:   | 50% se direttamente comunicanti con i vani principali; |
|                              | 25% qualora non comunicanti                            |
| d) cantinato e corte coperta | 25%  |

Nelle tavole che seguono si riportano per tutte le unità della massa fallimentare le superfici dei vani principali, dei balconi, delle scale calcolando ed indicando la superficie commerciale.



# 1. PIANO TERRA EDIFICIO A

TABELLA N 09

N di V N& Figli S N C "EDIFICIO A" PIANO TERRA										
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	superfici (mq)			Rend.	via-Piano
						cons.	totale	comm.		
1	16	19	2	C/2	1	102	111	111	152,77 €	San Martino PT
2	16	19	64	C/6	1	34	34	34	57,95 €	San Martino PT
3	16	19	65	C/6	1	43	42	42	73,29 €	San Martino PT
4	16	19	66	C/6	1	33	33	33	56,24 €	San Martino PT
5	16	19	67	C/6	1	21	21	21	35,79 €	San Martino PT
6	16	19	68	C/6	1	24	24	24	40,90 €	San Martino PT
7	16	19	69	C/6	1	21	21	21	35,79 €	San Martino PT
8	16	19	70	C/6	1	21	21	21	35,79 €	San Martino PT
9	16	19	71	C/6	1	33	33	33	56,24 €	San Martino PT
10	16	19	72	C/6	1	43	44	44	73,29 €	San Martino PT
11	16	19	73	C/6	1	34	37	37	57,95 €	San Martino PT
12	16	19	74	C/6	1	22	23	23	37,49 €	San Martino PT
13	16	19	75	C/6	1	28	29	29	47,72 €	San Martino PT
14	16	19	76	C/6	1	23	23	23	39,20 €	San Martino PT
15	16	19	77	C/6	1	31	30	30	52,83 €	San Martino PT
16	16	19	78	C/6	1	45	45	45	76,69 €	San Martino PT
17	16	19	79	C/6	1	25	25	25	42,61 €	San Martino PT
18	16	19	80	C/6	1	30	30	30	51,13 €	San Martino PT
19	16	19	81	C/6	1	26	26	26	44,31 €	San Martino PT
20	16	19	82	C/6	1	24	24	24	40,90 €	San Martino PT
21	16	19	83	C/6	1	45	44	44	76,69 €	San Martino PT
22	16	19	84	C/6	1	31	31	31	52,83 €	San Martino PT
23	16	19	85	C/6	1	22	23	23	37,49 €	San Martino PT
24	16	19	86	C/6	1	24	24	24	40,90 €	San Martino PT
25	16	19	87	C/6	1	29	30	30	49,42 €	San Martino PT

## 2. PIANO PRIMO EDIFICIO A

TABELLA N. 10

N di V N& Figli S N C "EDIFICIO A" PIANO PRIMO												
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P	superfici (mq)					sc.-int.
							utile	perim.	scala	balc.	comm.	
1	16	19	5	A/3	3	1	69,40	76,80	20,70	16,50	89,20	A int.1
2	16	19	6	A/3	3	1	65,95	74,40	20,70	17,05	86,65	A int.2
3	16	19	7	A/3	3	1	73,35	82,55	20,70	7,70	92,02	A int.3
4	16	19	13	A/3	3	1	83,90	93,90	20,70	8,80	107,20	B int.1
5	16	19	14	A/3	3	1	81,45	91,25	20,70	5,70	103,50	B int.2
6	16	19	18	A/3	3	1	81,45	91,25	20,70	5,70	103,50	C int.1
7	16	19	19	A/3	3	1	83,90	93,90	20,70	8,80	107,20	C int.2
8	16	19	23	A/3	3	1	73,35	82,55	20,70	7,70	92,02	D int.1
9	16	19	24	A/3	3	1	65,95	74,40	20,70	17,05	86,65	D int.2
10	16	19	25	A/3	3	1	69,40	76,80	20,70	16,50	89,20	D int.3

## 3. PIANO SECONDO EDIFICIO A

TABELLA N. 11

N di V N& Figli S N C "EDIFICIO A" PIANO SECONDO												
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P	superfici (mq)					sc.-int.
							utile	perim.	scala	balc.	comm.	
1	16	19	8	A/3	3	2	69,40	76,80	20,70	16,50	89,20	A int.4
2	16	19	9	A/3	3	2	65,95	74,40	20,70	17,05	86,65	A int.5
3	16	19	10	A/3	3	2	73,35	82,55	20,70	7,70	92,02	A int.6
4	16	19	15	A/3	3	2	83,90	93,90	20,70	8,80	107,20	B int.3
5	16	19	16	A/3	3	2	81,45	91,25	20,70	5,70	103,50	B int.4
6	16	19	20	A/3	3	2	81,45	91,25	20,70	5,70	103,50	C int.3
7	16	19	21	A/3	3	2	83,90	93,90	20,70	8,80	107,20	C int.4
8	16	19	26	A/3	3	2	73,35	82,55	20,70	7,70	92,02	D int.4
9	16	19	27	A/3	3	2	65,95	74,40	20,70	17,05	86,65	D int.5
10	16	19	28	A/3	3	2	69,40	76,80	20,70	16,50	89,20	D int.6

## 4. PIANO TERZO EDIFICIO A

TABELLA N. 12

N di V N& Figli snc "EDIFICIO A" Piano 3°										
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P	superfici (mq)			sc.-int.
							perim.	sbalzi	comm.	
1	16	19	56				195,50	45,50	48,88	scala A
2	16	19	57				152,60	33,00	38,15	scala B
3	16	19	58				152,60	33,00	38,15	scala C
4	16	19	59				195,50	45,50	48,88	scala D

## 5. PIANO TERRA EDIFICIO B

TABELLA N. 13

N di V N& Figli S N C "EDIFICIO B" PIANO TERRA											
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	superfici (mq)			Rend.	via-Piano	
						cons.	to- tale	comm.			
1	16	19	29	C/2	1	122	133	133	182,72 €	S. Martino -P.T.	
2	16	19	88	C/6	1	31	31	31	52,83 €	S. Martino -P.T.	
3	16	19	89	C/6	1	31	31	31	52,83 €	S. Martino -P.T.	
4	16	19	90	C/6	1	25	25	25	42,61 €	S. Martino -P.T.	
5	16	19	91	C/6	1	30	29	29	51,13 €	S. Martino -P.T.	
6	16	19	93	C/6	1	30	30	30	51,13 €	S. Martino -P.T.	
7	16	19	94	C/6	1	31	32	32	52,83 €	S. Martino -P.T.	
8	16	19	95	C/6	1	32	31	31	54,54 €	S. Martino -P.T.	
9	16	19	96	C/6	1	28	30	30	47,72 €	S. Martino -P.T.	
10	16	19	97	C/6	1	48	48	48	81,81 €	S. Martino -P.T.	
11	16	19	98	C/6	1	50	50	50	85,22 €	S. Martino -P.T.	
12	16	19	99	C/6	1	21	21	21	35,79 €	S. Martino -P.T.	
13	16	19	100	C/6	1	24	25	25	40,90 €	S. Martino -P.T.	
14	16	19	101	C/6	1	33	33	33	56,24 €	S. Martino -P.T.	
15	16	19	102	C/6	1	43	44	44	73,29 €	S. Martino -P.T.	
16	16	19	103	C/6	1	33	33	33	56,24 €	S. Martino -P.T.	
17	16	19	104	C/6	1	22	23	23	37,49 €	S. Martino -P.T.	
18	16	19	105	C/6	1	29	30	30	49,42 €	S. Martino -P.T.	

## 6. PIANO PRIMO EDIFICIO B

TABELLA N. 14

"N di V N& Figli snc" -EDIFICIO"B" Piano 1°												
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P.	superfici (mq)					sc.-int.
							utile	perim.	scala	balc.	comm.	
1	16	19	32	A/3	3	1	73,35	82,55	20,70	7,70	92,02	E-1
2	16	19	33	A/3	3	1	65,95	74,70	20,70	17,05	86,65	E-2
3	16	19	34	A/3	3	1	69,40	76,80	20,70	16,50	89,20	E-3
4	16	19	40	A/3	3	1	81,45	91,25	20,70	5,70	103,50	F-1
5	16	19	41	A/3	3	1	83,90	93,90	20,70	8,80	107,20	F-2
6	16	19	45	A/3	3	1	83,90	93,90	20,70	8,80	107,20	G-1
7	16	19	52	A/3	3	1	73,35	82,55	20,70	7,70	92,02	H-3

## 7. PIANO SECONDO EDIFICIO B

TABELLA N. 15

"N di V N& Figli snc" -EDIFICIO"B" Piano 2°												
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P.	superfici (mq)					sc.-int.
							utile	perim.	scala	balc.	comm.	
1	16	19	35	A/3	3	2	73,35	82,55	20,70	7,70	92,02	E-4
2	16	19	36	A/3	3	2	65,95	74,70	20,70	17,05	86,65	E-5
3	16	19	37	A/3	3	2	69,40	76,80	20,70	16,50	89,20	E-6
4	16	19	42	A/3	3	2	81,45	91,25	20,70	5,70	103,50	F-3
5	16	19	43	A/3	3	2	83,90	93,90	20,70	8,80	107,20	F-4
6	16	19	53	A/3	3	2	69,40	76,80	20,70	16,50	89,20	H-4
7	16	19	55	A/3	3	2	73,35	82,55	20,70	7,70	92,02	H-6

## 8. PIANO TERZO EDIFICIO B

TABELLA N. 16

N di V N& Figli snc "EDIFICIO B" Piano 3°										
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P.	superfici (mq)			sc.-int.
							perim.	sbalzi	comm.	
1	16	19	60				195,50	45,50	48,88	scala E
2	16	19	61				152,60	33,00	38,15	scala F
3	16	19	62				152,60	33,00	38,15	scala G
4	16	19	63				195,50	45,50	48,88	scala H

### B.4 APPROFONDIMENTO sulle CONDIZIONI degli IMMOBILI

Le indicazioni fornite in precedenza forniscono una descrizione del complesso immobiliare riportando la tipologia relativa alla struttura, alle rifiniture ed agli impianti per come previsto in fase progettuale e di messa in opera.

Atteso lo scopo per cui siamo stati investiti con la presente è indispensabile operare un'analisi puntuale delle condizioni dei beni allo stato attuale.

Preliminarmente rileviamo che nel mentre il corpo di fabbrica A è nella disponibilità della curatela, nell'edificio "B" ai piani 1° e 2° sono presenti n. 6 unità vendute con regolare atto notarile, quattordici unità (7 per piano) occupate da terzi cui sono pervenute per scrittura privata.

Al piano terra, distribuito in posti macchina, risulta venduta con atto pubblico solo l'unità sub 92.

#### B.4.1 EDIFICIO A

L'edificio individuato con la lettera "A" è in condizioni tali di degrado da rendere difficile l'ipotesi di formare tante unità quanti sono i subalterni aventi destinazione residenziale.

Come documentiamo qui di seguito gli impianti, le rifiniture, gli infissi delle unità a destinazione

residenziale sono inservibili e il loro recupero per un normale uso non si può limitare alla singola unità ma deve essere estesa all'intero edificio o almeno per singola scala.

**1° EDIFICIO A scala D -civico 9 -**



**FOTO n. 3 – Ingresso scala D edificio A -**



**FOTO n. 4 – vano scala D edificio A –**



**FOTO n. 5 – porta ingresso P.1° –**



**FOTO n. 6 – solaio P.1° –**



**FOTO n.7 parete P.1° –**



**FOTO n.8 – infisso esterno –**



**FOTO n. 9 – bagno -**



**FOTO n. 10 – pianerottolo P.2° -**



**FOTO n. 11 – interni unità al 2° piano -**



**FOTO n. 12 – solaio del Piano 2° -**

**2° EDIFICIO A scala C -civico 7 -**



**FOTO n. 13 – ingresso scala C-civico 7 -**



**FOTO n. 14 – vano scala C-civico 7 -**



**FOTO n. 15 – interni P.1°-**



**FOTO n. 16 – interni P.1°-**



**FOTO n. 17 – soffitto P.1°-**



**FOTO n. 18 – condizioni bagno-**



**FOTO n. 19 – zona disimpegno-**



**FOTO n. 20 – assenza infisso-**



**FOTO n. 21 – bagno-**



**FOTO n. 22 – soffitto-**



**FOTO n. 23 – bagno-**



**FOTO n. 24 – soffitto-**



**FOTO n. 25 – interni – manca l'infisso-**



**FOTO n. 26 – solaio -**

**3° EDIFICIO A scala B -civico 5 –**



**FOTO n. 27 – ingresso scala B-civico 5 -**



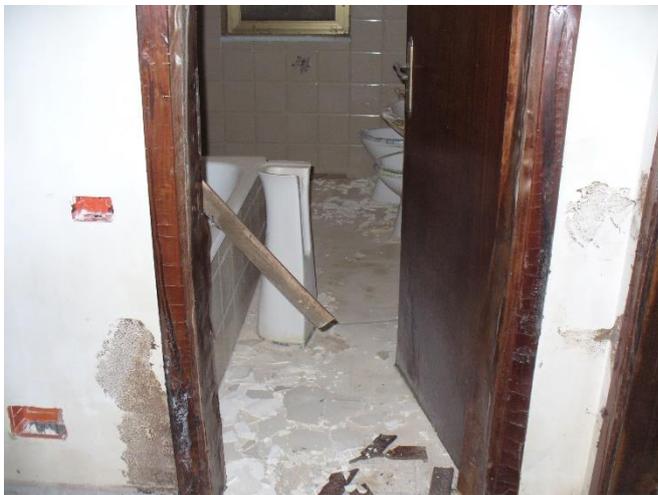
**FOTO n. 28 – vano scala -**



**FOTO n. 29 – struttura vano scala -**



**FOTO n. 30 – pianerottolo –**



**FOTO n. 31 – bagno –**



**FOTO n. 32 – solaio -**



**FOTO n. 33 – interni-**



**FOTO n. 34 – interni -**



**FOTO n. 35 – interni -**



**FOTO n. 36 – solaio –**



**FOTO n. 37 – materiale del soffitto –**



**FOTO n. 38 – bagno -**



**FOTO n. 39 – soffitto –**



**FOTO n. 40 – solaio -**

**4° EDIFICIO A scala A -civico 3 –**



**FOTO n. 41** – *ingresso scala B-civico 3-*



**FOTO n. 42** – *porta caposcala -*



**FOTO n. 43** – *porta caposcala -*



**FOTO n. 44 – porta caposcala -**



**FOTO n. 45 – interni -**



**FOTO n. 46 – interni -**



**FOTO n. 47 – interni -**



**FOTO n. 48 – interni -**



**FOTO n. 49 – bagno-**



**FOTO n. 50 – vano cucina -soffitto –**



**FOTO n. 51 – interni -**

**5° EDIFICIO A –piano sottotetto – (fg. 19 part. 19 sub 56-57-58-59)**

Da tutte e quattro i vani scala si accede al piano sottotetto che è perimetrato con muratura di blocchi di cemento alleggerito, non ha pareti divisorie e manca sia di rifiniture che di pavimenti.



**FOTO N. 52 – interni piano sottotetto-**



**FOTO N. 53** – *interni piano sottotetto-*

#### **B.4.2 EDIFICIO B**

Quanto all'edificio "B" sono necessari alcuni approfondimenti in ordine alla descrizione della condizione degli immobili destinati ad abitazione posizionati ai piani 1° e 2° in atto in uso o a disposizione di terzi che li detengono per avere stipulato con la proprietà scrittura privata non regolarizzata.

#### **1° - EDIFICIO B scala E - civico 2 –**



**FOTO N. 54** – *ingresso scala E-*



**FOTO N. 55 – particolare scala E-**

#### **B.4.2.1 FOGLIO 16 part. 19 sub 35 int. 4**

Questa unità, scala E piano 2° edificio B, è, in atto, utilizzato dalla sig.ra R Maria Rosa figlia dei sig.ri R Antonio e WFilomena che hanno sottoscritto con la N in data 17 settembre 1993 un contratto preliminare di vendita che prevedeva l'acquisto di questa unità per l'importo di £ 50.000.000 (€ 25.822,84).

La scrittura riporta il versamento dell'acconto di £ 30.000.000 (€ 15.493,71) e prevede il versamento a saldo di £. 20.000.000 (€ 10.329,14) con cinque cambiali da £ 4.000.000 (€ 2.066,83).



**FOTO N. 56 – vano cucina-**



**FOTO N. 57 – soggiorno-**



**FOTO N. 58 – bagno-**



**FOTO N. 59 – umidità -**

L'unità è costituita da tre vani, cucina, bagno, ripostiglio, ingresso, disimpegno e due balconi. Infissi esterni in alluminio anodizzato, avvolgibili, impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto di riscaldamento del tipo a termo pallet.

Le condizioni sono discrete e mostrano la realizzazione di opere di riqualificazione da parte del possessore, si notano tracce di umidità in corrispondenza del solaio di copertura (foto n. 57)

**B.4.2.2 - B.4.2.3 FOGLIO 16 part. 19 sub 36 int. 5 e sub 37 int. 6 –**

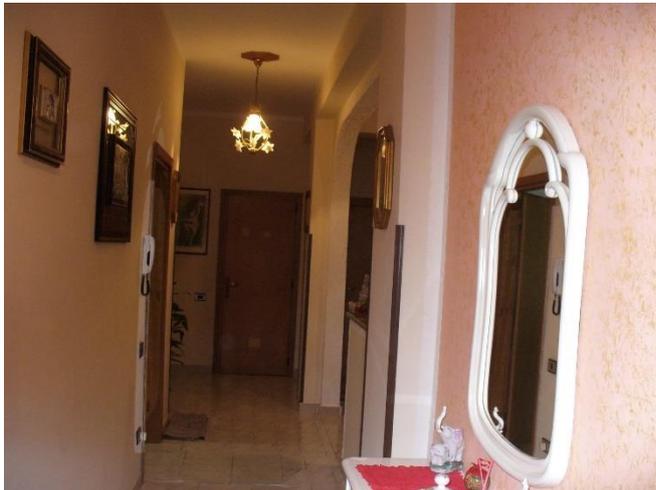
Queste due unità, posizionate al piano 2° della scala E del fabbricato B - sono trattate unitariamente in quanto sono state accorpate e utilizzate quale abitazione dei coniugi R Maria e R Gaetano.

Agli stessi sono pervenute a seguito di scritture private del 23 aprile 1989:

- a R Gaetano l'unità part. 19 sub 37 int. 6 e porzione di porticato di mq. 20 per l'importo complessivo di £ 50.000.000 (€ 25.822,84) di cui £ 40.000.000 per l'abitazione e £. 10.000.000 per un posto macchina interno al porticato;
- a R Maria l'unità part. 19 sub 36 int. 5 e porzione di porticato di mq. 20 per l'importo complessivo di £ 50.000.000 (€ 25.822,84) di cui £ 40.000.000 per l'abitazione e £. 10.000.000 per un posto macchina interno al porticato;

Gli attuali fruitori hanno apportato alcune modifiche eliminando una porzione della muratura divisoria dei due appartamenti in corrispondenza dei disimpegni, hanno chiuso con un pannello uno dei due ingressi pur mantenendo il portoncino caposcala, hanno cambiato la destinazione ad una delle due cucine disponibili.

Di seguito si forniscono alcune immagini esplicative dello stato attuale delle due unità.



**FOTO N. 60 – disimpegno –**



**FOTO N. 61**– *apertura tra le due unità -*



**FOTO N. 62**– *vano cucina -*



**FOTO N. 63**– *camera -*



**FOTO N. 64**– *ripostiglio* –



**FOTO N. 65**– *pavimento* –



**FOTO N. 66**– *pavimento* –



**FOTO N. 67**– *pavimento* –



**FOTO N. 68**– *pavimento* –



**FOTO N. 69**– *infisso* –



**FOTO N. 70** – *umidità al soffitto* –

A seguito dell'accorpamento dei sub 36 e 37, l'unità è costituita da cinque vani, cucina, due bagni, ripostiglio, disimpegno, e balconi.

Infissi esterni in alluminio anodizzato, avvolgibili, impianto idrico di acqua calda e fredda.

Le condizioni dell'immobile non sono buone, con particolare riferimento ai pavimenti parte dei quali sono stati sostituiti con materiali di diversa qualità e colore, alcuni infissi interni presentano umidità alla base, umidità ai soffitti proveniente dai cornicioni.

La superficie commerciale è di mq. 86,65 per il sub 36 e di mq. 89,20 per il sub 37, in totale le due unità hanno superficie commerciale di mq. 175,85.

---

## **2° - EDIFICIO B scala F - civico 4 –**



**FOTO N. 71** – *ingresso scala F-*



**FOTO N. 72** – *particolare scala F-*

#### **B.4.2.4 FOGLIO 16 part. 19 sub 42 int. 3 –**

L'unità è posizionata al piano secondo della scala F edificio B, in atto è in possesso del sig. YAntonio cui è pervenuta a seguito di scrittura privata non formalizzata del 20 novembre 1991 per l'importo complessivo di £ 55.000.000 (€ 28.405,13) di cui £ 15.000.000 (€ 7.746,85) versate all'atto della sottoscrizione. Dalla scrittura privata si rileva che la restante somma di £ 40.000.000 (€ 20.658,27) è quietanzata con l'indicazione che è stata pagata a tutto il 15/05/1992.

Le foto che seguono mostrano le attuali condizioni dell'unità in esame.



**FOTO N. 73** – *corridoio disimpegno –*



**FOTO N. 74 – infiltrazioni al soffitto –**



**FOTO N. 75– bagno -**



**FOTO N. 76 – soggiorno -**



**FOTO N. 77 – cucina -**



**FOTO N. 78 – soffitto cucina -**

L'unità è composta da tre vani, cucina, bagno, ripostiglio, ingresso-disimpegno, balcone per una superficie commerciale di 103,50 mq.

Le condizioni mostrano consistenti danni ai soffitti dovuti ad infiltrazioni di acqua che hanno comportato il distacco dello strato di intonaco.

#### **B.4.2.5 FOGLIO 16 part. 19 sub 43 int. 4 –**

L'unità è posizionata al piano secondo della scala F edificio B, in atto è in possesso dei sig.ri R Ve Y T che fanno risalire la loro titolarità a scrittura privata non formalizzata del 20 novembre 1991.

L'atto riporta l'importo complessivo di £ 56.000.000 (€ 28.918,60) di cui £ 10.000.000 (€ 5.164,03) versate all'atto della sottoscrizione. Dalla scrittura privata si rileva che gli acquirenti avrebbero versato ulteriori € 49.000.000 in due rate a tutto il 17/10/92.

Le foto che seguono mostrano le attuali condizioni dell'unità in esame.



**FOTO N. 79** – *disimpegno ingresso* -



**FOTO N. 80** – *cucina* -



**FOTO N. 81** – *ripostiglio* -



**FOTO N. 82 – bagno -**



**FOTO N. 83 – soggiorno -**



**FOTO N. 84 – umidità sul soffitto -**



**FOTO N. 85 – pavimento -**

L'unità è composta da tre vani cucina, bagno, ripostiglio, ingresso-disimpegno e balcone lato mare, la superficie commerciale è di mq. 107,20.

Anche questa unità presenta danni ai pavimenti, consistenti nel distacco dei pavimenti originari e la sostituzione con mattoni di diversa qualità e colore.

#### **B.4.2.6 FOGLIO 16 part. 19 sub 40 int. 1 –**

Questa unità è posizionata al piano primo della scala F edificio B, e, unitamente all'unità sub 41 int. 2, è in possesso dei sig.ri .

I possessori mostrano quale titolo di proprietà di entrambe le unità qui richiamate scrittura privata non formalizzata del 20 novembre 1991 per l'importo complessivo di £ 111.000.000 (€ 57.326,72) di cui £ 5.000.000 (€ 2.582,28) versate all'atto della sottoscrizione, £ 40.000.000 (€ 20.658,28) versate in data 20/04/1992, £ 51.000.000 (€ 26.339,30) versate in data 17/10/1992

Le foto che seguono mostrano le attuali condizioni dell'unità in esame.



**FOTO N. 86 – ingresso-disimpegno –**



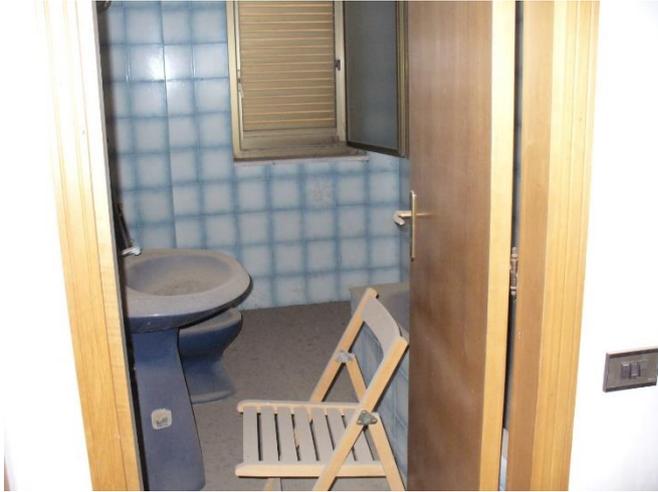
**FOTO N. 87** – *vano* –



**FOTO N. 88** – *cucina* –



**FOTO N. 89** – *vano* –



**FOTO N. 90 – cucina –**

L'unità in esame non è arredata, e da quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo è nelle condizioni originarie.

La superficie commerciale è di mq. 103,50.

#### **B.4.2.7 FOGLIO 16 part. 19 sub 41 int. 2 –**

Questa unità è posizionata al primo piano della scala F, civico n. 4, ed è in possesso dei sig.ri U Antonio e Y Teresa, che lo detengono in forza della scrittura privata sopra descritta.

Questa unità ha le medesime caratteristiche della precedente e così come la precedente non è arredata ed in atto non è utilizzata.

Mostra segni di umidità.

È composta da 3 camere, cucina, bagno, ripostiglio, ingresso disimpegno e balcone lato mare.

La superficie commerciale è di mq. 107,20,

Di seguito le immagini che mostrano lo stato attuale dell'unità.



**FOTO N. 91 – ingresso-disimpegno –**



**FOTO N. 92 – cucina –**



**FOTO N. 93 – vano –**



**FOTO N. 94 – bagno –**



**FOTO N. 95 – umidità sul soffitto –**

**3° - EDIFICIO B scala G - civico 6**



**FOTO N. 96 – ingresso scala G -civico 6 –**



**FOTO N. 97 – scala G -civico 6 –**

**B.4.2.8 FOGLIO 16 part. 19 sub 45 int. 1 –**

Questa unità è posizionata al primo piano della scala G, civico n. 6, è nel possesso dei sig.ri PSe-  
rafina e PLoredana sulla base di una scrittura privata sottoscritta in data 25 maggio 1994, per  
l'importo complessivo di £ 55.000.000 (€ 28.405,13).

Di detto importo £ 40.000.000 (€ 20.658,27) sono state versate quale caparra confirmatoria, £  
13.200.000 in due rate successive.

La scrittura prevedeva che la stipula dell'atto definitivo sarebbe intervenuto entro 31/07/1995.

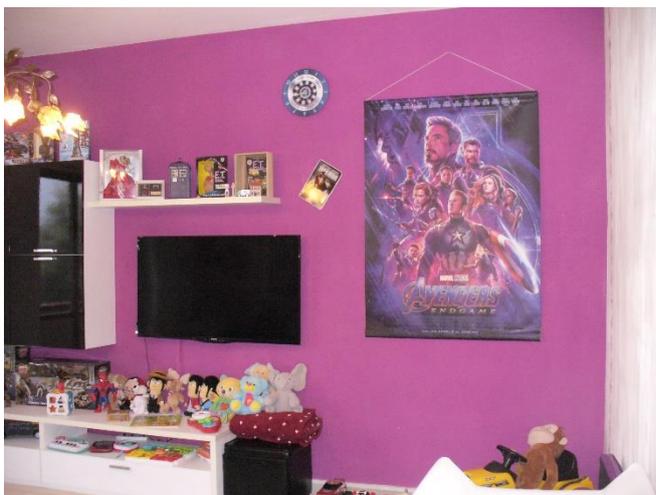
In atto l'immobile è in uso al sig. P P.

L'unità all'origine composta da tre vani, cucina, bagno, ripostiglio, ingresso e balcone lato mare  
ha subito una lieve modifica avendo i possessori reso direttamente comunicante la cucina con il  
limitrofo vano-

Nelle foto che seguono sono evidenziate le condizioni dell'appartamento.



**FOTO N. 98 – portoncino ingresso –**



**FOTO N. 99 – parete soggiorno pranzo –**



**FOTO N. 100 – parete soggiorno pranzo –**



**FOTO N. 101 – cucina –**



**FOTO N. 102 – camera –**



**FOTO N. 103 – bagno –**



**FOTO N. 104 – vano –**



**FOTO N. 105 – danni al pavimento–**



**FOTO N. 106 – danni al pavimento–**



**FOTO N. 107 – danni al pavimento–**



**FOTO N. 108 – balcone –**



**FOTO N. 109** – *lesioni divisione balcone*–

L'unità ha superficie commerciale di mq. 107,20.

Le condizioni dell'appartamento sono pessime, tutti i pavimenti sono danneggiati e necessita la loro sostituzione, è altresì consigliabile un monitoraggio delle lesioni rilevate sul muro divisorio del balcone.

#### **4° - EDIFICIO B scala H - civico 8**



**FOTO N. 110** – *accesso scala H-*



**FOTO N. 111 – ingresso scala H-**

#### **B.4.2.9 FOGLIO 16 part. 19 sub 55 int. 6 –**

Questa unità è posizionata al piano secondo della scala H edificio B, è in possesso della sig.ra R Angela ed all'atto degli accertamenti sui luoghi abbiamo avuto la presenza della figlia sig.ra R Francesca.

L'immobile è detenuto dalla sig.ra R a seguito di scrittura privata del 4 maggio 1996 che indica il prezzo di acquisto in £ 50.000.000 (€ 25.822,24) e riporta il versamento per caparra confirmatoria di £ 30.000.000 con due assegni di £ 15.000.000, e con impegno di versare la restante somma di £ 20.000.000 il 30 agosto 1996.

Con altra scrittura privata del 29 agosto 1996 la sig.ra R prometteva l'acquisto del posto auto coperto individuato dalla part.lla 19 sub 95 di circa 31,80 mq. per il prezzo di £ 12.000.000, di cui £ 5.000.000 sono state versate all'atto della sottoscrizione con impegno di versare la restante somma di £ 7.000.000 entro il 30 dicembre 1996.

Entrambe le scritture non sono state formalizzate.

Di seguito riportiamo alcune immagini indicative delle attuali condizioni dell'immobile.



**FOTO N. 112** – *vano* –



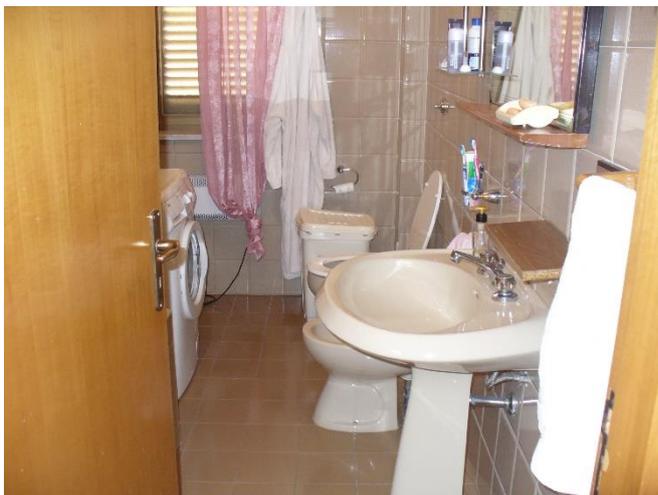
**FOTO N. 113** – *vano* – *umidità al soffitto* -



**FOTO N. 114** – *pavimenti* -



**FOTO N. 115 – vano –**



**FOTO N. 116 – bagno –**

L'unità al piano secondo dell'edificio B è composta da tre vani, cucina, bagno, ingresso-disimpegno per una superficie commerciale di mq. 92,02.

L'immobile è in uso della sig.ra R Angela.

Le condizioni sono in linea con tutte le unità dell'edificio B, presenza di umidità e pessima posa in opera dei pavimenti.

#### **B.4.2.10 FOGLIO 16 part. 19 sub 53 int. 4 –**

Questa unità è posta al piano secondo della scala H edificio B, è in possesso del sig. R Vincenzo ed all'atto degli accertamenti sui luoghi abbiamo avuto la presenza del figlio sig. R Giuseppe.

L'immobile è stato oggetto di scrittura privata del 19 agosto 1995 che indica il prezzo di acquisto in £ 45.000.000 (€ 23.240,56) e riporta il versamento per caparra confirmatoria di £ 25.000.000, nonché il versamento a saldo do £ 20.000.000 con due rate di £ 10.000.000 la prima in data 30/10/95 e la seconda in data 30/12/95.

Era prevista la stipula dell'atto pubblico di acquisto entro il 28 febbraio 1996.

Le foto che seguono mostrano le attuali condizioni dell'unità in esame.



**FOTO N. 117** – *portone caposcala* –



**FOTO N. 118** – *ingresso corridoio* –



**FOTO N. 119** *vano* –



**FOTO N. 120** – *cucina* –



**FOTO N. 121** – *bagno* –



**FOTO N. 122** – *soffitto* –

L'unità in esame, arredata, presenta umidità diffusa ai soffitti, è composta da due vani, cucina, ripostiglio, bagno, corridoio-disimpegno e balconi su due lati.

#### **B.4.2.11 FOGLIO 16 part. 19 sub 52 int. 3 –**

L'unità qui indicata è posizionata al piano primo della scala H ed è in possesso degli eredi dei sig.ri R Antonio e R Teresa che hanno sottoscritto con il sig. NV scrittura privata in data 4 ottobre 1995 cui non ha fatto seguito atto pubblico di compravendita.

La scrittura prevedeva il prezzo di £ 55.000.000 (€ 28.405,13) di cui £ 40.000.000 (€ 20.658,27) versate all'atto della sottoscrizione della scrittura e £ 15.000.000 (€ 7.746,85) da versare entro il 30 gennaio 1996. Nel corpo della scrittura è riportato il versamento di £ 10.000.000 (€ 5.1654,56) in acconto in data 2 febbraio 1996.

I sottoscrittori dichiaravano di procedere all'acquisto dell'unità per conto della figlia R Anna Maria.

L'immobile è composto da tre camere, cucina, bagno, ripostiglio, ingresso-disimpegno e due piccoli balconi che prospettano uno lato monte e il secondo lato mare.

All'atto del sopralluogo abbiamo accertato che l'immobile è in possesso della sig.ra R Anna Maria destinataria finale della scrittura privata.

L'unità può classificarsi di tipo economico, le rifiniture e gli impianti sono quelli utilizzati dal costruttore per l'intero complesso, pavimenti e parziale rivestimento delle pareti in gres ceramizzato, intonaci lisci alle pareti, infissi esterni in alluminio anodizzato e tapparelle in plastica, infissi interni in legno, impianto idrico di acqua calda (scaldino elettrico) e fredda.

La superficie commerciale è di 92,02 mq

Di seguito alcune immagini dei vani che costituiscono l'unità.



**FOTO N. 123 – *corridoio - disimpegno* –**



**FOTO N. 124** – *vano* –



**FOTO N. 125** – *soffitto* –



**FOTO N. 126** – *vano* –



FOTO N. 127 – cucina –



FOTO N. 128 – cucina –

#### **B.4.2.12 FOGLIO 16 part. 19 sub 32 int. 1 –**

Questa unità, scala E piano 1° edificio B, è in atto in uso della sig.ra R Rosa che ha sottoscritto con la N in data 3 dicembre 1988 un contratto preliminare di vendita che prevedeva l'acquisto di questa unità posta al piano primo scala E (civico 2) più porticato di mq 20 al piano terra per l'importo di £ 50.000.000 (€ 25.822,84) per l'appartamento e £ 10.000.000 (€ 5.164,56) per il porticato. La scrittura indica il versamento dell'acconto di £ 10.000.000 (€ 5.164,56) e della restante somma di £. 40.000.000 (€ 20.658,27) in data 21/01/1989 con contestuale consegna delle chiavi.

È composto da tre vani, cucina, bagno, ripostiglio ingresso-disimpegno e balconi su due lati per una superficie commerciale di mq 92,02.

Le condizioni dell'unità, parzialmente arredata, quanto agli interni sono discrete.

Lo stato dell'unità è documentato nelle foto che seguono,



**FOTO N. 129** portoncino caposcala –



**FOTO N. 130** – *cucina* –



**FOTO N. 131** – *infisso esterno* –



FOTO N. 132 – vano –



FOTO N. 133 – bagno –



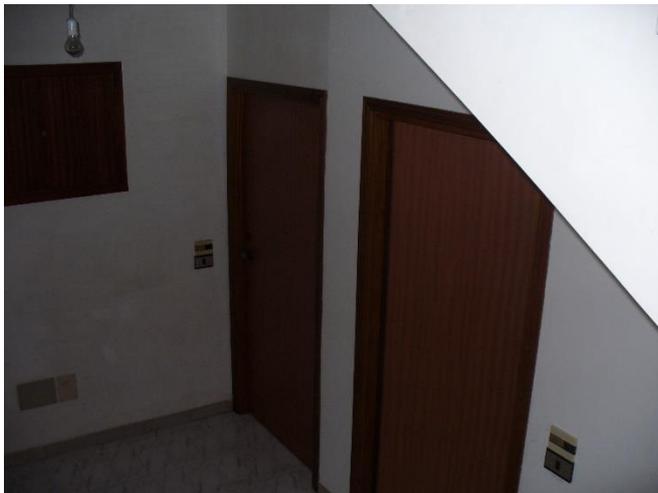
FOTO N. 134 – vano –

**B.4.2.13 FOGLIO 16 part. 19 sub 34 int. 3**

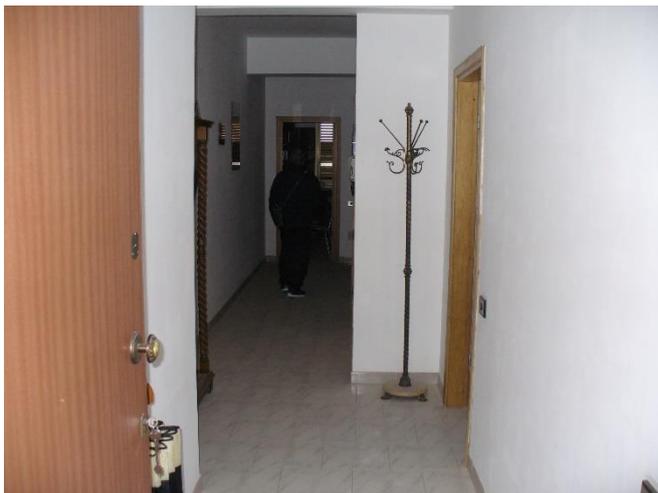
L'unità è in possesso della sig.ra R Domenica cui è pervenuto per scrittura privata non formalizzata da atto pubblico sottoscritta l'1 agosto 1990, che indica in £ 48.000.000 (€ 24.789,93) il prezzo di cui £ 10.000.000 (€ 5.164,56) versate quale caparra all'atto della sottoscrizione.

In calce alla scrittura privata è indicato il versamento in data 29 luglio 1992 della somma di £ 13.000.000 (€ 6.713,94).

L'unità, ubicata al piano primo della scala E, è composta da due vani, cucina, bagno, ripostiglio, ingresso-corridoio, balconi su due lati e si sviluppa per una superficie commerciale di mq. 89,20.



**FOTO N. 135** – *portone caposcala* –



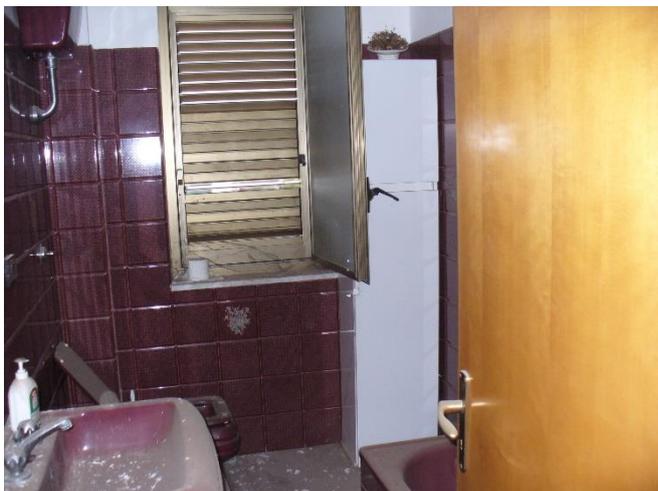
**FOTO N. 136** – *ingresso disimpegno* –



**FOTO N. 137** – *umidità soffitto bagno* –



**FOTO N. 138** – *cucina* –



**FOTO N. 139** – *bagno* –



**FOTO N. 140 – vano –**

#### **B.4.2.14 FOGLIO 16 part. 19 sub 33 int. 2**

Questa unità è stata oggetto di scrittura privata tra la N e i sig.ri R Giuseppe e W, sottoscritta il 19/05/1995, da cui si ricava che questi ultimi hanno promesso di acquistare l'immobile per il prezzo di 40.000,00.

Dalla stessa si ricava che avrebbero versato la somma di 10.000.000 £ all'atto della sottoscrizione e 25.000.000 £ in data 12/09/1995 di cui £ 22.000.000 mediante assegni e £ 3.000.000 contanti, ed il saldo in data 06/10/95 con assegno intestato a NV.

*Premesso quanto sopra rileviamo che non è stato possibile accedere all'appartamento in quanto sebbene i possessori si rendessero disponibili non si sono mai presentati per cui non è possibile procedere agli adempimenti in ordine a questa unità.*

#### **B.4.2.15 EDIFICIO B piano sottotetto (fg. 16 part. 19 sub 60-61-62-63)**

Così come per l'edificio A il piano sottotetto sebbene diviso in quattro unità catastali non presenta sul luogo alcuna parete divisoria che delimiti le superfici costituenti le singole unità.

Le condizioni sono del tutto simili a quelle della scala A, senza intonaco e senza pavimenti.

#### **B.5 EDIFICIO A -PIANO TERRA-**

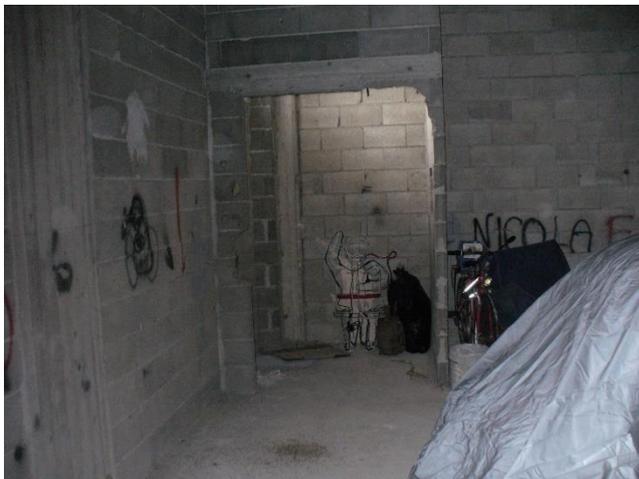
Il piano terra dell'edificio A è distribuito in 25 unità delle quali solo l'unità individuata in catasto al *folgio 16 part. 19 sub 2 categ. C/2 cl. 1*, è perimetrata con muratura di blocchi, con accesso dalla corte comune attraverso due infissi metallici, in atto l'immobile è in possesso del sig. NRocco a cui è stato concesso in affitto.

Le condizioni sono documentate dalle immagini riportate nel seguito da cui si rileva la mancanza

di rifiniture e di pavimento.



**FOTO N. 141 -interni-**



**FOTO N. 142 -interni-**



**FOTO N. 143 -solaio di interpiano-**



**FOTO N. 144 – infissi di accesso –**

Le restanti 24 unità non risultano perimetrare e sono tutte allo stato rustico.

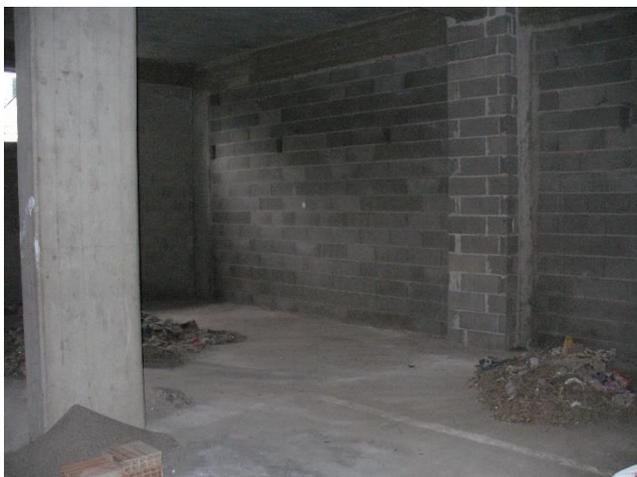
### **B.6 EDIFICIO B -PIANO TERRA-**

Il piano terra dell'edificio B è distribuito in n. 19 unità delle quali l'unità individuata dal sub 92 da escludere in quanto venduto con regolare atto pubblico, restano 18 unità delle quali uno concesso in affitto (sub 29), alcuni perimetrati e in possesso di terzi senza regolare titolo di proprietà. Nel seguito, tenuto conto che le unità al piano terra sono definite “*sulla carta*” non essendo in loco delimitate dalla muratura divisoria ed essendo tutte allo stato rustico, riportiamo una breve descrizione delle porzioni occupate senza titolo e delle quali abbiamo potuto prendere visione.

#### **B.6.1 UNITÀ foglio 16 part. 19 sub 29**

Questa unità, posizionata al confine verso RC del vano scala “E” dell'edificio B con il quale condivide la muratura di perimetrazione, è in possesso della sig.ra R Rosalba cui è stata concessa in affitto.

Come viene di seguito documentata da immagini fotografiche il locale non è rifinito, manca di intonaci e dei pavimenti, è fornito di due infissi metallici (saracinesche).



**FOTO N. 145 – interni –**



**FOTO N. 146 – infissi di accesso –**



**FOTO N. 147 – saracinesche –**

### **B.6.2 UNITÀ foglio 16 part. 19 sub 88**

Questo locale deposito è posizionato al confine lato CZ del vano scala “E” con il quale condivide il muro di delimitazione, è allo stato rustico ed in atto è in possesso del sig. R Gaetano.

### **B.6.3 UNITÀ foglio 16 part. 19 sub 94**

Questa unità è posizionata al confine lato RC con il vano scala “H” con il quale condivide il muro perimetrale è delimitata da muratura di blocchi sugli altri lati ed è distribuita in due vani senza rifiniture, dal lato della corte si accede attraverso un infisso metallico.

In atto è in possesso della sig.ra R Silvana, quale erede di R Francesco Carmelo.

Di seguito alcune immagini dello stato attuale dell’immobile.



**FOTO N. 148 – interni –**



**FOTO N. 149 – interni –**

#### **B.6.4 UNITÀ foglio 16 part. 19 sub 95**

Questa unità è posizionata al confine lato CZ con il vano scala “H” con il quale condivide il muro perimetrale, l’interno allo stato rustico, manca diintonaci e pavimenti, è diviso in due vani, ha accesso dalla corte su cui si apre un infisso metallico del tipo a vasistas.

L’immobile è nel possesso della sig.ra R Francesca che occupa l’appartamento individuato dalla part. 19 sub 55 int. 6.

Questa unità è stata oggetto scrittura privata del 29 agosto 1996 con la quale la sig.ra R Angela prometteva l’acquisto del posto auto coperto individuato dalla part.lla 19 sub 95 di circa 31,80 mq. per il prezzo di £ 12.000.000, di cui £ 5.000.000 sarebbero state versate all’atto della sottoscrizione con impegno di versare la restante somma di £ 7.000.000 entro il 30 dicembre 1996.



**FOTO N. 150 – accesso dalla corte -**



**FOTO N. 151 – interni –**

### **B.6.5 UNITÀ foglio 16 part. 19 sub 96 e 105**

Oltre alle unità sopra riportate dal lato CZ a confine del fabbricato con la corte per tre lati sono individuate due locali accatastati con i sub 96 (lato monte) e 105 (lato mare), perimetrati su tutti i lati, a cui non abbiamo potuto accedere.

Queste due unità sono poste nella parte terminale dell'edificio "B" lato CZ, ed occupano l'ultima campata che confina per tre lati con la corte.

Dalle informazioni fornite dal curatore il sub 96 sarebbe in possesso del sig. R Giovanni e il sub 105 del sig. SPizzo.

La rimanente parte del piano terra distribuito in n. 12 unità è costituito da porzioni non delimitate da muratura divisoria e tutte nelle medesime condizioni.

## C. 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*)

Al punto A della presente sono riportati i dati catastali attuali la cui certificazione è prodotta in allegato.

### C.1 ASPETTO URBANISTICO (vedi allegato n. 10)

Gli immobili oggetto di accertamenti sono parte di un complesso di cinque fabbricati progettati dall'ing. Aristide Feudale presentati al Comune di Sant'Ilario dello Ionio per l'approvazione.

Nelle more era richiesta l'autorizzazione al Genio Civile di Reggio C. che rilasciava Nulla-osta prot. 10193 del 19 settembre 1984.

L'attuale edificio individuato con la lettera "A" che in fase progettuale era rappresentato con la lettera "D" otteneva la Concessione Edilizia in data 24 settembre 1985 prot. n. 3467, l'edificio in atto individuato dalla lettera "B", in fase progettuale individuato con la lettera "E" ha ottenuto la Concessione Edilizia in data 3 aprile 1985 pratica 5/a prot. n. 1295.

I due edifici hanno ottenuto Concessione Edilizia in data 18 marzo 1986 pratica n. 12/1986 prot. 1219 consistente in una variante in corso d'opera in cui si prevede la destinazione a civile abitazione del 1° e 2° piano e a porticato libero del piano terra, era prevista altresì una diversa disposizione delle tramezzature interne, dei lucernai e dei tetti.

L'Ufficio del Genio Civile di Reggio Cal. con atto del 12 febbraio 1987 prot. n. 1254 rilasciava Certificato di Conformità a norma della Legge 64/1974 che attestava la rispondenza dell'opera eseguita alle norme in vigore.

Per gli edifici in esame, e nello specifico per l'edificio "D" oggi "A" la proprietà, con l'apporto del geom. Giovanni Albanese, presentava richiesta di concessione che prevedeva il cambio di destinazione del piano terra, progetto non approvato.

In atto l'area su cui ricadono gli edifici e i terreni ricadenti nella massa attiva del fallimento sono inseriti dal Piano Strutturale Comunale in "*zona B*" ambito urbano consolidato.

In questa zona gli indici cui fare riferimento sono:

- $I_f = 2 \text{ mc/mq}$ ;
- $H = 7,50 \text{ ml}$ ;
- $D_f = 10,00 \text{ ml}$  (tra pareti finestrate);
- $D_c = 5,00 \text{ ml}$  (o a confine per pareti non finestrate)

- D<sub>s</sub> = si applica l'art. 136 del REU;

Il terreno è urbanizzato e non presenta ulteriori vincoli oltre quelli dettate dal Piano Strutturale.

Alla luce di quanto sopra, delle autorizzazioni rilasciate dal Comune e dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio C., si ritiene che le unità sottoposte a stima siano conformi alla normativa in vigore ed ai progetti approvati, *fatto salvo le divisioni operate ai piani terra che, non essendo previste in fase progettuale, dovranno essere oggetto di una verifica circa la possibilità di ottenere la concessione in sanatoria.*

Nello specifico risultano abusivi e, per quanto diremo in seguito, non passibili di sanatoria le unità così individuati:

- Edificio "A" unità foglio 16 part. 19 sub 2, categ. C/2 cl. 1, cons. 102 m<sup>2</sup>, R. € 152,77, via S. Martino PT, in atto concesso in affitto a NRocco;
- Edificio "B" unità fg. 16 part. 19 sub 29, categ. C/2 cl. 1, cons. 122 m<sup>2</sup>, R. € 182,72, via S. Martino PT, in atto concesso in affitto a R Rosalba;
- Edificio "B" unità fg. 16 part. 19 sub 88, categ. C/6 cl. 1, cons. 31 m<sup>2</sup>, R. € 52,82, via S. Martino PT, in atto occupato da R Gaetano;
- Edificio "B" unità fg. 16 part. 19 sub 94, categ. C/6 cl. 1, cons. 31 m<sup>2</sup>, R. € 52,83, via S. Martino PT, in atto occupato da R Silvana (scrittura privata a favore di R Francesco);
- Edificio "B" unità fg. 16 part. 19 sub 95, categ. C/6 cl. 1, cons. 32 m<sup>2</sup>, R. € 54,54, via S. Martino PT, in atto occupato da R Angela (scrittura privata a favore di R Angela);
- Edificio "B" unità fg. 16 part. 19 sub 96, categ. C/6 cl. 1, cons. 28 m<sup>2</sup>, R. € 47,72, via S. Martino PT, in atto occupato da R Giovanni;
- Edificio "B" unità fg. 16 part. 19 sub 105, categ. C/6 cl. 1, cons. 29 m<sup>2</sup>, R. € 49,42, via S. Martino PT, in atto occupato da SPizzo.

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

[dia conto dell'attuale *stato di possesso* del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti quali locazioni o affitti; chiedi agli eventuali occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; *ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il curatore*]

In sede di descrizione degli immobili abbiamo riportato lo stato di possesso delle singole unità fornendo i dati degli occupanti e il titolo dagli stessi indicato.

Di seguito inseriamo la tabella in cui sono riportati per ciascuna unità il nome del promittente l'acquisto, i dati catastali (foglio, particella, sub), destinazione (A abitazione; G garage), piano, interno, scala, presenza in sede di accertamenti.

TABELLA N. 17

Fallimento N di V N& figli srl - R.F. n. 990/98									
Unità oggetto di scrittura privata di compravendita									
n	Promissario acquirente	dati identificati							presenza
		fg	part.	sub	A/G	Piano	int.	scala	
1	R Rosa	16	19	32	A	1	1	E	R Rosa
2	R G.ppe R Rita	16	19	33	A	1	2	E	chiusa
3	R Domenica	16	19	34	A	1	3	E	R Domenica
4	R Anonio- WFilomena	16	19	35	A	2	4	E	R Maria Rosa
5	R Maria	16	19	36	A	2	5	E	R Maria
6	R Gaetano	16	19	37	A	2	6	E	R Maria
7	U Atonio- YTeresa	16	19	40	A	1	1	F	YAntonio
8	U Atonio- YTeresa	16	19	41	A	1	2	F	YAntonio
9	YAntonio	16	19	42	A	1	3	F	YAntonio
10	R Domenico- YSebastiana	16	19	43	A	2	4	F	YAntonio
11	R Serafina-R Loredana	16	19	45	A	1	1	G	P P
12	R Antonio-R Teresa	16	19	52	A	1	3	H	R Anna M.
13	R Vincenzo	16	19	53	A	2	4	H	R Giuseppe
14	R Angela	16	19	55	A	2	6	H	R Francesca
15	R Angela	16	19	95	G	T			R Francesca
16	R Francesco Carmelo	16	19	94	G	T			R Silvana

Nella tavola che segue riportiamo i dati relativi alle unità concesse in affitto dalla curatela.

TABELLA N. 18

Fall. N di V N& figli srl - R.F. n. 990/98								
Unità concesse in affitto								
n	Affittuario	dati identificati						
		fg	part.	sub	A/G	Piano	int.	scala
1	NRocco	16	19	2	G	T		
2	R Rosalba	16	19	29	G	T		

In ultimo nella successiva tavola forniamo i dati delle unità al piano terra occupate senza titolo e a due delle quali (sub 96 e 105) non è stato possibile accedere in quanto chiuse.

TABELLA N. 19

Fall. N di V N& figli srl - R.F. n. 990/98								
Unità occupate senza titolo								
n	Fruitore	dati identificati						
		fg	part.	sub	A/G	Piano	int.	scala
1	R Gaetano	16	19	88	G	T		
2	R Giovanni	16	19	96	G	T		
3	SPizzo	16	19	105	G	T		

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

(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)

Non risulta che sui beni del fallimento esistono formalità, vincoli o oneri del tipo indicato dal quesito.

Le unità immobiliari, come in precedenza descritte, fanno parte di due fabbricati, dei quali "l'edificio A" comprende n. 20 appartamenti (10 al piano 1° e 10 al piano 2°), n. 25 unità (1 deposito e 24 posti macchina) e quattro unità divisa per i quattro vani scala.

Le unità destinate ad abitazione non sono utilizzabili stante le condizioni (mancanza di servizi igienici, infissi distrutti).

L'edificio "B" ha uguale consistenza quanto ai piani 1° e 2° (n. 20 appartamenti dei quali due accorpati sub 36 e sub 37) oltre 19 unità al piano terra, 18 rientranti nella massa attiva del fallimento di cui 1 concesso in affitto.

Al terzo piano l'area di pertinenza della singola scala è inserita in catasto in corso di definizione distribuita sui quattro vani scala.

Non risulta che sia stato costituito un condominio.

Riteniamo utile richiamare le formalità che interessano gli immobili della massa del fallimento.

#### **E.1 VERIFICA TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA di FALLIMENTO**

In questa sede, rilevato che tra il dato attuale di alcune unità e il dato inserito nella trascrizione della sentenza di fallimento non vi è uniformità procediamo a fornire le dovute indicazioni.

La sentenza dichiarativa di fallimento emessa il 19 novembre 1998 n. 990 di repertorio, è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria, in data 11 febbraio 1999 n. 93 presentazione di giornata, n. 2076 Registro Generale, n. 1776 Registro Particolare.

Nel quadro B sono indicati gli immobili rientranti nella massa attiva del fallimento.

Tra le unità riportate rientrano alcune che in atto sono state soppresse e che hanno generato per frazionamento nuove unità, che corrispondono alle attuali e che rientrano nella massa attiva del fallimento per come si precisa qui di seguito.

La particella individuata nella trascrizione al foglio 16 part. 19 sub 3 ubicata al piano terra dell'edificio A con una superficie di mq. 752 è stata soppressa per frazionamento per trasferimento di diritti con atto n. 6984.1/1994 generando n. 24 unità foglio 16 part. 19 dal sub 64 al sub 87 tutte con uguale destinazione (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse –senza fini di lucro-)

La particella individuata al foglio 16 part. 19 sub 11 ubicata al piano terzo dell'edificio A è stata soppressa per frazionamento per trasferimento di diritti con atto n. 2415.1/1994 generando n. 4 unità riportate al foglio 16 part. 19, sub 56 -57 – 58 – 59 in corso di definizione, piano terzo.

La particella individuata nella trascrizione al foglio 16 part. 19 sub 30 ubicata al piano terra dell'edificio B con una superficie di mq. 677 è stata soppressa per frazionamento per trasferimento di diritti con atto n. 6985.1/1994 generando n. 18 unità foglio 16 part. 19 dal sub 88 al sub 105 tutte con uguale destinazione (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse –senza fini di lucro-), rileviamo che l'unità riportata al fg. 16 part. 19 sub 92 in atto non rientra tra i beni del fallimento in quanto è stata trasferita alla sig. R Emilia a seguito di decreto del Giudice Delegato repertorio n. 144/2009 trascritto il 15/09/2009 al 39 di presentazione, n. 15924 Reg. Gen, n. 11365 Reg. Part.

La particella individuata al foglio 16 part. 19 sub 38 ubicata al piano terzo dell'edificio B è stata soppressa per frazionamento per trasferimento di diritti con atto n. 2416.1/1994 generando n. 4 unità riportate al foglio 16 part. 19, sub 60 – 61 – 62 - 63 in corso di definizione, piano terzo.

Da quanto qui accertato si ricava che i dati catastali attuali corrispondono con i dati riportati nella sentenza di fallimento.

## **E.2 FORMALITÀ a CARICO**

**1.** Ipoteca volontaria a favore del Credito Fondiario SpA a carico della Società “Sdi NV e Figli, snc”, e dei soci NV, NDomenico, NRocco nascente da contratto di mutuo rogato il 05/02/1986 rep. 14435 dal Notaio Francesco Maria Sdell'importo di £ 1.000.000.000 iscritta il 08/02/86 al n. 1992 R.G. e n. 93 R.P. e gravante sui due fabbricati rientranti nella massa attiva del fallimento (fg. 16 part. 19). Su questo atto sono state eseguite le seguenti annotazioni:

1.1 atto notaio S07-05-86 trascritto ai nn. 6568 RG, 472 RP 1<sup>a</sup> erogazione £ 360.000.000;

1.2 atto notaio Strascritto 23/01/87 ai nn. 1075 RG, 58 RP 2<sup>a</sup> erogazione £ 140.000.000;

1.3 atto notaio Strascritto 05/10/87 ai nn. 13633 RG 1069 RP 3<sup>a</sup> erogazione £ 350.000.000;

1.4 atto notaio Maria Strascritto l'1/12/92 ai nn. 15273 RG, 1126 RP, riduzione mutuo da £ 1.000.000.000 a £ 850.000.000;

1.5 atto notaio Strascritto l'1/12/92 ai nn. 15274 RG, 1127 RP, restrizione beni;

1.6 atto notaio Strascritto l'1/12/92 ai nn. 15275 RG, 1128 RP, restrizione beni, con questo atto era frazionata l'ipoteca come segue:

-sub 5: quota ipoteca £ 107.789.000 di cui £ 38.496.000 per capitale;

-sub 6: quota ipoteca £ 107.792.000 di cui £ 38.497.000 per capitale;

-sub 7: quota ipoteca £ 107.600.000 di cui £ 42.000.000 per capitale;

-sub 8: quota ipoteca £ 107.794.000 di cui £ 38.498.000 per capitale;

-sub 9: quota ipoteca £ 107.797.000 di cui £ 38.499.000 per capitale;

- sub 24: quota ipoteca £ 107.803.000 di cui £ 38.501.000 per capitale;
- sub 25: quota ipoteca £ 107.806.000 di cui £ 38.502.000 per capitale;
- sub 27: quota ipoteca £ 107.808.000 di cui £ 38.504.000 per capitale;
- sub 28: quota ipoteca £ 107.811.000 di cui £ 38.501.000 per capitale;
- sub 10: quota ipoteca £ 28.000.000 di cui £ 10.000.000 per capitale;
- sub 15: quota ipoteca £ 128.800.000 di cui £ 46.000.000 per capitale;
- sub 16: quota ipoteca £ 131.597.000 di cui £ 46.999.000 per capitale;
- sub 18: quota ipoteca £ 131.603.000 di cui £ 47.001.000 per capitale;
- sub 10: quota ipoteca £ 98.000.000 di cui £ 35.000.000 per capitale;
- sub 13: quota ipoteca £ 125.992.000 di cui £ 44.997.000 per capitale;
- sub 14: quota ipoteca £ 125.994.000 di cui £ 44.998.000 per capitale;
- sub 19: quota ipoteca £ 125.997.000 di cui £ 44.999.000 per capitale;
- sub 20: quota ipoteca £ 126.000.000 di cui £ 45.000.000 per capitale;
- sub 21: quota ipoteca £ 126.003.000 di cui £ 45.001.000 per capitale;
- sub 23: quota ipoteca £ 126.006.000 di cui £ 45.002.000 per capitale;
- sub 26: quota ipoteca £ 126.008.000 di cui £ 45.003.000 per capitale.

L'ipoteca sopra riportata è stata rinnovata per un importo capitale di € 438.988,36 ed un importo totale di € 1.229.167,42 a favore del Credito Fondiario e Industriale FONSPA, con nota iscritta il 10/11/2005 ai nn. 341 di presentazione, 32157 RG e 9524 RP.

- 2.** Ipoteca nascente da decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Reggio C. rep. n. 537 del 16/03/1995 a favore del Banco di SSpA per l'importo capitale di £ 832.694.033 iscritta il 21/03/1995 ai nn. 15 di presentazione, 4432 RG, 325 RP.

Questa ipoteca nascente dal decreto ingiuntivo sopra indicato è stata rinnovata per l'importo capitale di € 430.050,58 a favore del Banco di Scon atto iscritto il 12/03/2015 ai nn. 23 di presentazione, 3858 RG, 358 RP.

- 3.** Ipoteca nascente da decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Reggio C. rep. n. 538 del 16/03/1995 a favore del Banco di SSpA per l'importo capitale di £ 623.237.742 iscritta il 21/03/1995 ai nn. 16 di presentazione, 4433 RG, 326 RP.

Questa ipoteca nascente dal decreto ingiuntivo sopra indicato è stata rinnovata, su richiesta di Sovime srl per S.G.A. spa, a favore del Banco di Se di Società per la Gestione di Attività - S.G.A. SPA per l'importo capitale di € 321.875,43, con atto iscritto il 12/03/2015 ai nn. 24 di presentazione, 3859 RG, 359 RP.

- 4.** Ipoteca giudiziale nascente da atto emesso dal Giudice Istruttore del Tribunale di Locri rep. 801 del 16/11/1996 a favore di Sper l'importo complessivo di £ 2.200.000.000 di cui capitale £ 1.983.943.487, interessi £ 165.328.623, spese

£ 50.727.890, iscritta il 14/03/1997 ai nn. 12 di presentazione, 3348 RG, 204 RP.

### **E.3 TRASCRIZIONI CONTRO**

- 1.** Verbale di pignoramento del 07/02/94 n. 311 di repertorio, dei terreni su cui sorgono i fabbricati, dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri, richiesto dell'avv. Paolo N a favore di N Vincenzo, trascritto il 03/03/1994 ai nn. 43 di presentazione, 3627 RG, 3198 RP.
- 2.** Verbale di pignoramento del 10/10/1995, n. 1492 di repertorio, dei terreni in Sant'Ilario dello Ionio fg. 16 part. 19 e 119, dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri, richiesto da N Italy srl trascritto il 05/06/2014 ai nn. 51 di pres. 11013 RG, 9160 RP (atto a rettifica della formalità nn 1714/1492 del 06/02/1996 perché a giudizio del G.E. deve essere eseguita nei confronti della N di V Ne Figli SRL e non dei confronti dei sig,ri NDomenico, Rocco e V).
- 3.** Atto Giudiziario -Tribunale di Locri – restrizione dei beni – rep. n. 164/2007 del 30/10/2007, relativa alla formalità n. 1776 dell'11/02/1999, trascritto su richiesta del dott. Iurato il 21/05/2008 n. 202 di presentazione, nn. 9850 RG, 1104 RP.
- 4.** Atto Giudiziario – Tribunale di Locri – rep. 144/2009 del 20/08/2009, trasferimento immobile fg. 16 part. 19 sub 92 (posto auto) a favore di R Emilia, trascritto 15/09/2009 n. 39 di presentazione n. 15924 RG e n. 11365 RP.

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

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

Non risulta che sugli immobili oggetto di accertamenti insistano vincoli del tipo indicato dal quesito.

### **G. QUESITO N. 6**

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

Non esistono formalità, vincoli e oneri che dovranno essere cancellati.

### **H. QUESITO N. 7**

(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)

Non esiste un condominio costituito, non sono in programma o previste spese di gestione o condominiali.

#### **I. QUESITO N. 8**

(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 del fallimento siano gravati da vincoli indicati dal quesito.

#### **L. QUESITO N. 9**

[- ***in caso di opere abusive***, controlli la possibilità di sanatoria 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)]

In sede di verifica della condizione urbanistica abbiamo accertato che il piano terra di entrambi gli edifici era stato approvato senza pareti divisorie esclusi i vani scala e che una variante presentata dalla proprietà non aveva ottenuto la chiesta autorizzazione all'edificazione.

Questa condizione non permette la sanatoria secondo quanto previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001 (doppia conformità).

Riteniamo opportuno rilevare che il Piano Strutturale Comunale adottato e per il quale scattano le misure di salvaguardia, dispone che *“le aree scoperte private residuanti dalla edificazione saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di L. fissate per le diverse destinazioni d'uso.*

Riteniamo che, alla luce di tale disposizione, il piano terra di entrambi gli edifici possa essere utilizzato per parcheggi perimetrati secondo i confini catastali, il che permette di avere le aliquote previste dalla Legge all'interno del già edificato rendendo disponibile per il verde una maggiore superficie esterna all'edificato.

In atto essendo l'abusivismo consistente nella delimitazione delle aree di parcheggio, l'abuso può essere eliminato provvedendo alla demolizione delle pareti divisorie e ripristinando la condizione autorizzata dalla concessione originaria.

In fase di stima dell'immobile il valore di ciascuna unità sarà depurato dei costi per eliminare l'abusivismo e ripristinare la conformità urbanistica.

Rientrano in queste unità le aree del piano terra individuati dal sub 2 part. 19 dell'edificio A e dai sub 29, 94, 95, 96, 105 part. 19 dell'edificio "B".

#### **M. QUESITO N. 10**

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

Non risulta che le unità immobiliari a destinazione residenziale rientranti nella massa attiva del fallimento siano dotate dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

Dette unità debbono essere munite di detta certificazione.

#### **N. QUESITO N. 11**

[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)*]

### **STIMA IMMOBILI**

Complessa appare la valutazione degli immobili considerate le condizioni non uniformi, la destinazione e la condizione urbanistica.

#### **N.1 CRITERI di VALUTAZIONE**

La stima che segue ricerca il valore di mercato degli immobili costituenti la massa attiva del fallimento al fine di disporre del valore base di una vendita giudiziale.

Per poter applicare il criterio base dell'Estimo, definito diretto o sintetico, è necessario disporre di un adeguato numero di valori del tipo di quelli da stimare al fine di poter effettuare una comparazione ed individuare quello che più si approssima alle condizioni ricercate.

Questa condizione si verifica laddove ci si trovi in presenza di un florido mercato immobiliare il che non corrisponde a quello attuale atteso che si è in presenza di una crisi dello stesso.

Al fine di avere dati utili alla stima facciamo riferimento ai valori forniti da Istituti specializzati nelle ricerche di mercato e, nello specifico, dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

Teniamo conto dei valori assegnati agli stessi dall'arch. N in sede di Consulenza Tecnica di Ufficio con relazioni del dicembre 2006 (Edificio A: valore per le unità destinate ad abitazione 280÷300 €/mq, sottotetto 86 €/mq, posti macchina 95 €/mq) (Edificio B: appartamenti 360 €/mq, posti macchina 95 €/mq, sottotetto 86 €/mq) e di settembre 2010 che prevedeva una riduzione del valore indicato con la prima stima (magazzini a piano terra 180,00 €/mq, posti auto 85,00 €/mq, appartamenti edificio "A" P.1° 220,00 €/mq, appartamenti edificio "A" P.2° 200,00 €/mq, appartamenti edificio "B" 320,00 €/mq, soffitte 70,00 €/mq), terremo altresì in debito conto delle scritture di compravendita di cui abbiamo riferito in precedenza e che riguardano le unità ubicate nell'edificio "B", nelle tabelle che seguono sono riportati i costi degli appartamenti e di due posti auto al piano terra in atto occupati dai sottoscrittori delle scritture private.

## UNITÀ DESTINATE ad ABITAZIONE

TABELLA N. 20

FALIMENTO D																
N DI V N& Figli snc "EDIFICIO B" -SCRITTURE PRIVATE-																
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P	vani	sc.	int.	R (€)	superfici (mq)		Valore (€)		scrittura	
											utile	comm.	costo	unitario	data	occupante
1	16	19	32	A/3	3	1	5	E	1	173,01	73,35	92,02	25.822,84	280,62	03/12/88	R Rosa
2	16	19	33	A/3	3	1	4	E	2	138,41	65,95	86,65	20.658,27	238,41	19/07/95	Simone-Baldo
3	16	19	34	A/3	3	1	4	E	3	138,41	69,40	89,20	20.658,27	231,59	01/08/90	R Domenica
4	16	19	35	A/3	3	2	5	E	4	173,01	73,35	92,02	25.822,84	280,62	17/09/93	R W
5	16	19	36	A/3	3	2	4	E	5	138,41	65,95	86,65	20.658,27	238,41	23/04/89	R Maria
6	16	19	37	A/3	3	2	4	E	6	138,41	69,40	89,20	20.658,27	231,59	23/04/89	R Gaetano
7	16	19	40	A/3	3	1	5	F	1	173,01	81,45	103,50	28.663,36	276,94	20/11/91	U- Y
8	16	19	41	A/3	3	1	5	F	2	173,01	83,90	107,20	28.663,36	267,38	20/11/91	U- Y
9	16	19	42	A/3	3	2	5	F	3	173,01	81,45	103,50	28.405,13	274,45	20/11/91	YAntonio
10	16	19	43	A/3	3	2	5	F	4	173,01	83,90	107,20	28.921,59	269,79	20/11/91	Scalia- Y
11	16	19	45	A/3	3	1	5	G	1	173,01	83,90	107,20	28.405,13	264,97	25/05/94	P
12	16	19	52	A/3	3	1	5	H	3	173,01	73,35	92,02	28.405,13	308,68	04/10/95	R Antonio
13	16	19	53	A/3	3	2	4	H	4	138,41	69,40	89,20	23.240,56	260,54	28/02/96	R Vincenzo
14	16	19	55	A/3	3	2	5	H	6	173,01	73,35	92,02	25.822,84	280,62	04/05/96	R Angela

## POSTO AUTO

TABELLA N. 21

FALIMENTO D													
N DI V N& Figli snc "EDIFICIO B" PIANO TERRA -SCRITTURE PRIVATE-													
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	superfici (mq)			Rend.	valore		scrittura	
						cons.	to-tale	comm.		costo	unitario	data	occupante
1	16	19	95	C/6	1	32	31	31	54,54 €	6.197,48 €	113,63 €	29/08/96	R Angela
2	16	19	94	C/6	1	31	32	32	52,83 €	6.197,48 €	117,31 €		R Francesco C.

Dalle tabelle si ricava che il prezzo unitario per gli appartamenti oggetto di scrittura privata va da un minimo di 231 €/mq ad un massimo di 280 €/mq con una punta di 308 €/mq (valore medio 255,50 €/mq), per i posti auto il prezzo è di 115 €/mq.

Il dato fornito dalla Banca Dati prende in considerazione la destinazione riferita al territorio del Comune e all'interno dello stesso a specifiche zone.

Il valore indicato fa riferimento alla superficie commerciale ottenuto dalla sommatoria delle seguenti porzioni:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box),
  - verande/portici/tettoie.

Per le superfici omogeneizzate si applicano i seguenti coefficienti:

- e) corte: 2%-10% della superficie;
- f) balconi, terrazzi: 30% fino a 25 mq ÷ 10% oltre 25 mq;
- g) pertinenze di servizio: 50% se direttamente comunicanti con i vani principali;  
25% qualora non comunicanti.

Questo per quanto attiene i fabbricati, per i terreni il valore tiene conto della destinazione urbanistica e della potenzialità edificatoria nascente dagli indici previsti dal Piano Strutturale che prevedono la possibilità di edificazione di 2 mc per unità di superficie.

## N.2 VALORE degli IMMOBILI

Prima di fornire il valore richiesto forniamo delle indicazioni preliminari per una migliore lettura dei dati.

Relativamente all'edificio "A", come risulta dalla descrizione documentata dalle annesse fotogra-

fie, si tiene conto del notevole degrado di tutte le unità posizionate ai piani 1° e 2°, degrado che ha interessato gli infissi interni ed esterni, i servizi igienici, gli impianti idrici, elettrici, fognari.

L'estensione del degrado a tutti gli appartamenti con interessamento della funzionalità degli impianti è pregiudizievole alla utilizzazione delle singole unità che al momento dell'uso debbono usufruire degli impianti anche della parte esterna all'appartamento e comune con altre unità.

Questo comporta che, oltre alle consistenti opere di riqualificazione e ristrutturazione degli interni, va operata, per poter garantire l'utilizzo, una verifica delle condizioni delle parti condominiali degli impianti.

È evidente che tutte le unità del corpo "A" con destinazione residenziale sono inabitabili.

Per quanto attiene le unità inserite nell'edificio "B", tutte occupate avendo come titolo una scrittura privata non formalizzata, faremo riferimento al valore base desunto dalle quotazioni della Banca Dati con adeguamento alle attuali condizioni quali sono state desunte dagli accertamenti in loco per ogni singola unità.

Gli immobili sono stati realizzati a metà degli anni 80 (dalle indicazioni riportate in sede di accertamenti dell'aspetto urbanistico risulta che il certificato di conformità risale all'anno 1987).

Nel definire i criteri di stima abbiamo chiarito che ci riportiamo ai valori della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari che per l'edilizia residenziale, abitazioni di tipo economico e uno stato conservativo normale, indica un valore di mercato che va da un minimo di 400 € ad un massimo di 580 € per mq di superficie commerciale calcolata secondo le indicazioni sopra esposte.

Tenuto conto della posizione rispetto al centro urbano, delle caratteristiche estrinseche riteniamo che il valore base da assegnare alle unità a destinazione residenziale coincida con il minore dei valori sopra richiamati ossia 400,00 €/mq.

## **EDIFICIO "B"**

### **1. UNITÀ RESIDENZIALI**

Il valore sopra stimato di 400,00 €/mq si considera come valore base da adeguare alle specifiche condizioni delle singole unità con l'applicazione dei coefficienti correttivi.

Tenuto conto dell'età di circa 35 anni e dello stato di manutenzione scadente delle parti condominiali con evidenti segni di degrado relativamente agli sbalzi del cornicione e dei balconi, il che presuppone un intervento di ristrutturazione che grava su tutte le unità che fanno parte di ciascun edificio la cui incidenza riteniamo pari al 20%.

Per quanto attiene le condizioni di manutenzione degli interni si ritengono in generale normali fatto salvo che per le seguenti unità:

- appartamenti in possesso dei sig.ri R Gaetano e R Maria (part. 19 sub 36-37) che mostrano un consistente degrado dei pavimenti con una incidenza che si quantifica nel 10%;
- appartamento in possesso di YAntonio (part. 19 sub 42) con umidità estesa alle pareti e ai soffitti, incidenza quantificata nel 10% del valore;
- appartamento in possesso dei sig.ri R e Y(part. 19 sub 43) degrado esteso ai pavimenti, incidenza del 10%;
- appartamento sig.re N , degrado esteso ai pavimenti, lesione del parapetto, incidenza stimata 10%;

Dall'applicazione di detti correttivi si ottengono i seguenti valori di mercato per unità di misura delle unità posizionate nell'edificio con destinazione residenziale (Piano 1° e 2°):

- unità in condizioni normali  $(400,00-20\%*400,00) = 320,00 \text{ €/mq}$
- unità part. 19 sub 36-37-42-43-45  $(320,00-10\%*320,00) = 288,00 \text{ €/mq}$

## 2. POSTI MACCHINA

Unità ubicate al piano terra destinate a posto macchina non perimetrato.

Riteniamo congruo il valore assegnato dall'arch. N con la stima del settembre 2010 pari a 85,00 €/mq, valore che relativamente ai posti macchina delimitati dalla muratura di blocchi, tutti occupati senza titolo, ossia part. 19 sub 89, 96, 105 sono gravati dei costi di demolizione delle murature perimetrali costituite da murature di blocchi di cemento

I costi della demolizione sono costituiti dalla sommatoria delle seguenti categorie di lavoro i cui prezzi unitari sono ricavati dal prezziario regionale (le pareti divisorie tra due unità in ragione di 1/2 cadauna) – le pareti di delimitazione ai due estremi sono mantenute:

- demolizione 8,52 €/mq
- conferimento a discarica  $1,00 \text{ mq} * 200 \text{ kg/mq} * 0.08 \text{ €/kg}$  16,00 €/mq
- Totale 24,52 €/mq

Nello specifico i costi per le unità perimetrare sono:

a) unità part. 19 sub 96:

$$(4,50+4,80/2+4,00/2) \times 2,70 = 24,03 \text{ mq} \times 24,52 \text{ €/mq} = \mathbf{589,21 \text{ €}}$$

b) unità part. 19 sub 105:

$$(4,00+5,30/2+4,00/2) \times 2,70 = 23,35 \text{ mq} \times 24,52 \text{ €/mq} = \mathbf{572,54 \text{ €}}$$

c) unità part. 19 sub 95:

$$(4,80+4,80/2+2 \times 3,40+2 \times 1,50) \times 2,70 = 45,90 \text{ mq} \times 24,52 \text{ €/mq} = \mathbf{1.125,46 \text{ €}}$$

d) unità part. 19 sub 94:

$$(4,10+5,60+4,60) \times 2,70 = 38,61 \text{ mq} \times 24,52 \text{ €/mq} = \mathbf{946,71 \text{ €}}$$

e) unità part. 19 sub 29:

$$(4 \times 4,50 + 3 \times 1,60 + 4,60 + 1,20) \times 2,70 = 77,22 \text{ mq} \times 24,52 \text{ €/mq} = \mathbf{1.893,43 \text{ €}}$$

f) unità part. 19 sub 88:

$$(4,00 + 4,30 + 5,60) \times 2,70 = 37,53 \text{ mq} \times 24,52 \text{ €/mq} = \mathbf{920,23 \text{ €}}$$

### **3. SOTTOTETTO**

Per quanto attiene le aree ricavabili nel sottotetto, atteso che non sono presenti in progetto e non sono autorizzate quali volumi abitabili, si può ipotizzare la destinazione a locale di sgombero, ipotesi che prevede una superficie omogeneizzata, non essendo direttamente comunicanti con i vani principali, pari al 25%.

Il valore che si applica alla superficie omogeneizzata del sottotetto è 150,00 €/mq avendo tenuto conto che l'uso di queste unità è subordinato alla realizzazione di opere di completamento consistenti nelle rifiniture (pavimenti, intonaci e imbiancatura, murature), infissi e impianti.

## **EDIFICIO "A"**

### **1. UNITÀ RESIDENZIALI**

Come abbiamo avuto modo di evidenziare attraverso la documentazione fotografica e sinteticamente indicato sopra i piani primo e secondo dell'edificio "A" hanno subito atti vandalici che hanno distrutto quasi per intero gli infissi interni ed esterni, reso inutilizzabili i servizi igienici, interessato gli intonaci e le strutture (in ordine a queste ultime sono significative le foto dal n. 22 al n. 26 e le nn. 29-32-36-37).

Il degrado è tale da doversi ipotizzare una consistente ristrutturazione i cui costi incidono notevolmente atteso che si dovrà provvedere prima alla demolizione delle parti ammalorate, all'asportazione degli infissi, alla verifica delle condizioni degli impianti, tutti costi che si aggiungono ai costi di ricostruzione.

La condizione di degrado è stata rilevata anche dall'arch. N che, come riportato in precedenza, riduceva con il secondo elaborato i valori di stima delle unità al piano primo da 300,00 €/mq a 220,00 €/mq e delle unità al secondo piano da 280,00 €/mq a 200,00 €/mq.

Dalla descrizione operata dall'arch. N nei due elaborati è evidente che il grado di degrado è aumentato continuando anche in epoca successiva fino agli accertamenti in questa sede.

Questa condizione impone una ulteriore riduzione rispetto alla stima dell'arch. Muzzi.

I lavori di ristrutturazione si estendono a molte categorie di lavori che comportano un costo di costruzione maggiore rispetto alla realizzazione originaria incidendo sulle stesse le opere di asportazione dei materiali danneggiati.

Alla luce di quanto sopra e tenendo conto delle difficoltà di mercato che si determinano per la vendita di singole unità inserite in un "condominio" costituito da immobili inabitabili, riteniamo

che il valore di stima vada fissato a 150,00 €/mq di superficie commerciale senza distinzione tra i piani.

## **2. POSTI MACCHINA**

Non riscontriamo differenze tra i due fabbricati quanto ai posti macchina e pertanto riteniamo che il valore sia di 85,00 €/mq.

In questo edificio (A) è inserito il sub 2 della particella 19, concesso in affitto a NRocco, che come per il sub 29 dell'unità inserita al piano terra dell'edificio "B" è da ritenere abusivo e pertanto deve essere demolita la muratura perimetrale di chiusura del locale.

Applicando i medesimi prezzi dell'edificio "B" il costo per rendere l'unità conforme alla normativa urbanistica ammonta a:

$$(2 \times 3,40 + 2 \times 4,20 + 2 \times 1,60 + 4,60 + 5,20) \times 2,70 = 76,14 \text{ mq} \times 24,52 \text{ €/mq} = \mathbf{1.866,95 \text{ €}}$$

## **3. SOTTOTETTO**

Il sottotetto, al contrario dei sottostanti piani, è in condizioni discrete pari a quelle dell'edificio "B", considerato che si tratta di una superficie al rustico e senza pareti divisorie e perimetrali, per cui riteniamo vada applicato il valore di 150,00 €/mq di superficie commerciale.

Di seguito forniamo il valore di stima calcolato per ciascuna unità.

### **N.2.1 VALORE UNITÀ EDIFICIO "A"**

La stima di tutte le unità fa riferimento alla quota 1/1 del diritto di piena proprietà-

#### **N.2.1.1 VALORE UNITÀ AL PIANO TERRA EDIFICIO "A"**

le unità inserite nella tabella che segue sono riportate nel catasto fabbricati del comune di Sant'Illario dello Ionio in ditta N di V N& FIGLI e la stima fa riferimento alla quota 1/1 del diritto di piena proprietà:

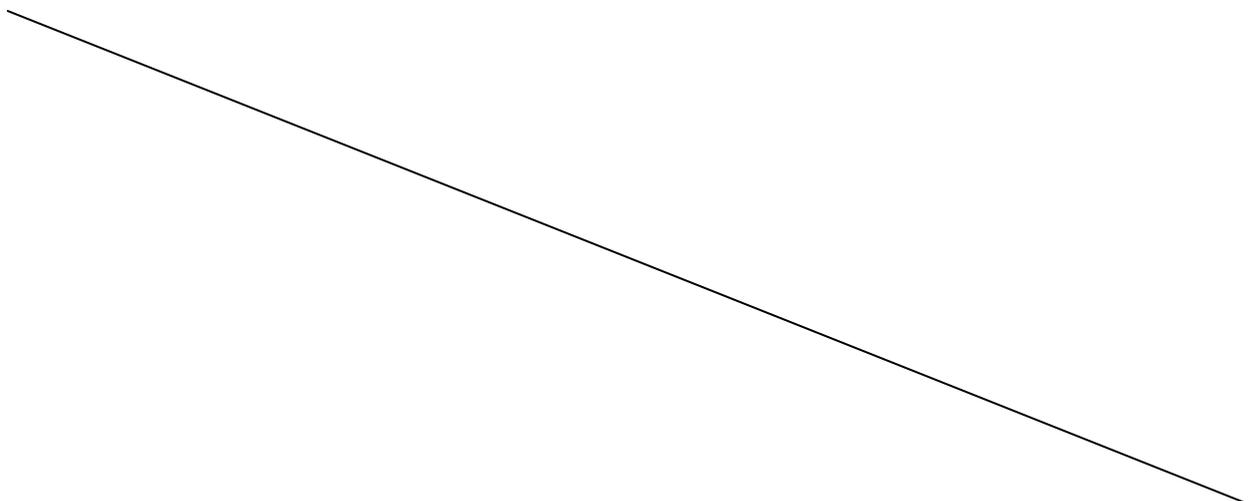


TABELLA N. 22

FALIMENTO D														
N DI V N& Figli snc "EDIFICIO A" PIANO TERRA														
lotto	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	superfici (mq)		Rend.	valore				via-Piano	
						cons.	comm.		unit.	totale	detraz.	lotto		
1	16	19	2	C/2	1	122	133	182,72 €	85,00 €	11.305,00 €	1.866,95 €	9.438,05 €	San Martino PT	
2	16	19	64	C/6	1	31	31	52,82 €	85,00 €	2.635,00 €	0,00 €	2.635,00 €	San Martino PT	
3	16	19	65	C/6	1	31	31	52,82 €	85,00 €	2.635,00 €	0,00 €	2.635,00 €	San Martino PT	
4	16	19	66	C/6	1	25	25	42,61 €	85,00 €	2.125,00 €	0,00 €	2.125,00 €	San Martino PT	
5	16	19	67	C/6	1	30	29	51,13 €	85,00 €	2.465,00 €	0,00 €	2.465,00 €	San Martino PT	
6	16	19	68	C/6	1	30	30	51,13 €	85,00 €	2.550,00 €	0,00 €	2.550,00 €	San Martino PT	
7	16	19	69	C/6	1	31	32	52,83 €	85,00 €	2.720,00 €	0,00 €	2.720,00 €	San Martino PT	
8	16	19	70	C/6	1	32	31	54,54 €	85,00 €	2.635,00 €	0,00 €	2.635,00 €	San Martino PT	
9	16	19	71	C/6	1	28	30	47,72 €	85,00 €	2.550,00 €	0,00 €	2.550,00 €	San Martino PT	
10	16	19	72	C/6	1	48	48	81,81 €	85,00 €	4.080,00 €	0,00 €	4.080,00 €	San Martino PT	
11	16	19	73	C/6	1	50	50	85,82 €	85,00 €	4.250,00 €	0,00 €	4.250,00 €	San Martino PT	
12	16	19	74	C/6	1	21	21	35,79 €	85,00 €	1.785,00 €	0,00 €	1.785,00 €	San Martino PT	
13	16	19	75	C/6	1	24	25	40,90 €	85,00 €	2.125,00 €	0,00 €	2.125,00 €	San Martino PT	
14	16	19	76	C/6	1	33	33	56,24 €	85,00 €	2.805,00 €	0,00 €	2.805,00 €	San Martino PT	
15	16	19	77	C/6	1	43	44	73,29 €	85,00 €	3.740,00 €	0,00 €	3.740,00 €	San Martino PT	
16	16	19	78	C/6	1	33	33	56,24 €	85,00 €	2.805,00 €	0,00 €	2.805,00 €	San Martino PT	
17	16	19	79	C/6	1	22	23	37,49 €	85,00 €	1.955,00 €	0,00 €	1.955,00 €	San Martino PT	
18	16	19	80	C/6	1	29	30	49,42 €	85,00 €	2.550,00 €	0,00 €	2.550,00 €	San Martino PT	
19	16	19	81	C/6	1	26	26	44,31 €	85,00 €	2.210,00 €	0,00 €	2.210,00 €	San Martino PT	
20	16	19	82	C/6	1	24	24	40,90 €	85,00 €	2.040,00 €	0,00 €	2.040,00 €	San Martino PT	
21	16	19	83	C/6	1	45	44	76,69 €	85,00 €	3.740,00 €	0,00 €	3.740,00 €	San Martino PT	
22	16	19	84	C/6	1	31	31	52,83 €	85,00 €	2.635,00 €	0,00 €	2.635,00 €	San Martino PT	
23	16	19	85	C/6	1	22	23	37,49 €	85,00 €	1.955,00 €	0,00 €	1.955,00 €	San Martino PT	
24	16	19	86	C/6	1	24	24	40,90 €	85,00 €	2.040,00 €	0,00 €	2.040,00 €	San Martino PT	
25	16	19	87	C/6	1	29	30	49,42 €	85,00 €	2.550,00 €	0,00 €	2.550,00 €	San Martino PT	

L'intero piano terra è distribuito in 25 unità ha il valore di € 73.018,05, piano che può anche costituire un unico lotto.

#### **N.2.1.2 VALORE UNITÀ AL PIANO PRIMO EDIFICIO "A"**

le unità inserite nella tabella che segue sono riportate nel catasto fabbricati del comune di Sant'Illario dello Ionio in ditta N di V N& FIGLI e la stima fa riferimento alla quota 1/1 del diritto di piena proprietà:

TABELLA N. 23

N di V N& Figli S N C "EDIFICIO A" PIANO PRIMO															
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P	vani	sc.	int.	R	superfici (mq)		valore		via-Piano
											utile	comm	unit.	totale	
26	16	19	5	A/3	3	1	4	A	1	138,41 €	69,40	89,20	150,00 €	13.380,00 €	San Martino P1
27	16	19	6	A/3	3	1	4	A	2	138,41 €	65,95	86,65	150,00 €	12.997,50 €	San Martino P1
28	16	19	7	A/3	3	1	5	A	3	173,01 €	73,35	92,02	150,00 €	13.803,00 €	San Martino P1
29	16	19	13	A/3	3	1	5	B	1	173,01 €	83,90	107,20	150,00 €	16.080,00 €	San Martino P1
30	16	19	14	A/3	3	1	5	B	2	173,01 €	81,45	103,50	150,00 €	15.525,00 €	San Martino P1
31	16	19	18	A/3	3	1	5	C	1	173,01 €	81,45	103,50	150,00 €	15.525,00 €	San Martino P1
32	16	19	19	A/3	3	1	5	C	2	173,01 €	83,90	107,20	150,00 €	16.080,00 €	San Martino P1
33	16	19	23	A/3	3	1	5	D	1	173,01 €	73,35	92,02	150,00 €	13.803,00 €	San Martino P1
34	16	19	24	A/3	3	1	4	D	2	173,01 €	65,95	86,65	150,00 €	12.997,50 €	San Martino P1
35	16	19	25	A/3	3	1	4	D	3	138,41 €	69,40	89,20	150,00 €	13.380,00 €	San Martino P1

Il piano primo costituito da 10 appartamenti è stimato nell'intero € 143.571,00 e può costituire anche lotto unico.

### N.2.1.3 VALORE UNITÀ AL PIANO SECONDO EDIFICIO "A"

le unità di seguito tabellate sono riportate nel catasto fabbricati del Comune di Sant'Ilario dello Ionio in ditta N di V N& FIGLI e la stima si riferisce alla quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

TABELLA N. 24

N di V N& Figli S N C "EDIFICIO A" PIANO SECONDO															
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P	vani	sc.	int.	R	superfici (mq)		valore		via-Piano
											utile	comm.	unit.	totale	
36	16	19	8	A/3	3	2	4	A	4	138,41 €	69,40	89,20	150,00 €	13.380,00 €	San Martino P2
37	16	19	9	A/3	3	2	4	A	5	138,41 €	65,95	86,65	150,00 €	12.997,50 €	San Martino P2
38	16	19	10	A/3	3	2	5	A	6	173,01 €	73,35	92,02	150,00 €	13.803,00 €	San Martino P2
39	16	19	15	A/3	3	2	5	B	3	173,01 €	83,90	107,20	150,00 €	16.080,00 €	San Martino P2
40	16	19	16	A/3	3	2	5	B	4	173,01 €	81,45	103,50	150,00 €	15.525,00 €	San Martino P2
41	16	19	20	A/3	3	2	5	C	3	173,01 €	81,45	103,50	150,00 €	15.525,00 €	San Martino P2
42	16	19	21	A/3	3	2	5	C	4	173,01 €	83,90	107,20	150,00 €	16.080,00 €	San Martino P2
43	16	19	26	A/3	3	2	5	D	4	173,01 €	73,35	92,02	150,00 €	13.803,00 €	San Martino P2
44	16	19	27	A/3	3	2	4	D	5	138,41 €	65,95	86,65	150,00 €	12.997,50 €	San Martino P2
45	16	19	28	A/3	3	2	4	D	6	138,41 €	69,40	89,20	150,00 €	13.380,00 €	San Martino P2

Così come al piano primo, il piano secondo è costituito da 10 appartamenti aventi il valore totale di € 143.571,00, il piano può costituire lotto unico.

### N.2.1.3 VALORE UNITÀ AL PIANO TERZO -SOTTOTETTO- EDIFICIO "A"

TABELLA N. 25

FALIMENTO D													
N di V N& Figli snc "EDIFICIO "A" P. 3°													
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P	sc	superfici (mq)			valore		via-Piano
								perim.	sbalzi	comm.	unit.	totale	
46	16	19	56			3	A	195,50	45,50	48,88	150,00 €	7.331,25 €	San Martino P3
47	16	19	57			3	B	152,60	33,00	38,15	150,00 €	5.722,50 €	San Martino P3
48	16	19	58			3	C	152,60	33,00	38,15	150,00 €	5.722,50 €	San Martino P3
49	16	19	59			3	D	195,50	45,50	48,88	150,00 €	7.331,25 €	San Martino P3

L'intero piano sottotetto è distribuito in quattro unità aventi il valore complessivo di € 26.107,50. L'edificio "A" costituito da 25 unità (posti macchina) al piano terra, 20 appartamenti ai piani 1° e 2° (10 per piano) e da quattro sottotetti per un complesso di 49 unità ha il valore di € 386.267,55. Riteniamo che si possa inserire in unico lotto l'intero edificio "A" rendendo più facile e meno onerosa l'opera di riqualificazione e ristrutturazione del complesso senza interferenze tra le varie unità in ordine alle parti comuni ed agli impianti idrico-fognario ed elettrico.

## RIEPILOGO

Piano terra.	€ 73.018,05
Piano Primo	€ 143.571,00
Piano Secondo	€ 143.571,00
Sottotetto	€ <u>26.107,50</u>
<b>Totale</b>	<b>€ <u>386.267,55</u></b>

## N.2.2 VALORE UNITÀ EDIFICIO "B"

### N.2.2.1 VALORE UNITÀ AL PIANO TERRA EDIFICIO “B”

Tutte le unità inserite nella tabella che segue sono riportate nel catasto fabbricati del comune di Sant’Ilario dello Ionio in ditta N di V N& FIGLI e la stima fa riferimento alla quota 1/1 del diritto di piena proprietà:

TAVOLA N. 26

FALIMENTO "CIS SUD di NICOLA VARACALLI & FIGLI SRL"													
CIS SUD DI Nicola Varacalli & Figli snc "EDIFICIO B" PIANO TERRA													
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	superf. (mq)		Rend.	valore				via-Piano
						cons.	com.		unit.	totale	detraz.	lotto	
50	16	19	29	C/2	1	122	133	182,72 €	85,00 €	11.305,00 €	1.893,43 €	9.411,57 €	San Martino PT
51	16	19	88	C/6	1	31	31	52,82 €	85,00 €	2.635,00 €	920,23 €	1.714,77 €	San Martino PT
52	16	19	89	C/6	1	31	31	52,82 €	85,00 €	2.635,00 €	- €	2.635,00 €	San Martino PT
53	16	19	90	C/6	1	25	25	42,61 €	85,00 €	2.125,00 €	- €	2.125,00 €	San Martino PT
54	16	19	91	C/6	1	30	29	51,13 €	85,00 €	2.465,00 €	- €	2.465,00 €	San Martino PT
55	16	19	93	C/6	1	30	30	51,13 €	85,00 €	2.550,00 €	- €	2.550,00 €	San Martino PT
56	16	19	94	C/6	1	31	32	52,83 €	85,00 €	2.720,00 €	946,71 €	1.773,29 €	San Martino PT
57	16	19	95	C/6	1	32	31	54,54 €	85,00 €	2.635,00 €	1.125,46 €	1.509,54 €	San Martino PT
58	16	19	96	C/6	1	28	30	47,72 €	- €	- €	- €	- €	San Martino PT
59	16	19	97	C/6	1	48	48	81,81 €	85,00 €	4.080,00 €	- €	4.080,00 €	San Martino PT
60	16	19	98	C/6	1	50	50	85,82 €	85,00 €	4.250,00 €	- €	4.250,00 €	San Martino PT
61	16	19	99	C/6	1	21	21	35,79 €	85,00 €	1.785,00 €	- €	1.785,00 €	San Martino PT
62	16	19	100	C/6	1	24	25	40,90 €	85,00 €	2.125,00 €	- €	2.125,00 €	San Martino PT
63	16	19	101	C/6	1	33	33	56,24 €	85,00 €	2.805,00 €	- €	2.805,00 €	San Martino PT
64	16	19	102	C/6	1	43	44	73,29 €	85,00 €	3.740,00 €	- €	3.740,00 €	San Martino PT
65	16	19	103	C/6	1	33	33	56,24 €	85,00 €	2.805,00 €	- €	2.805,00 €	San Martino PT
66	16	19	104	C/6	1	22	23	37,49 €	85,00 €	1.955,00 €	- €	1.955,00 €	San Martino PT
67	16	19	105	C/6	1	29	30	49,42 €	- €	- €	- €	- €	San Martino PT

Il piano terra dell’edificio B è costituito da 18 unità due delle quali (part. 19 sub 96 e 105) pur inserite nell’elenco che precede e con il numero di lotto (lotto n. 58 e n. 67) non sono oggetto di stima in quanto non è stato possibile ispezionarle.

Il valore delle sedici unità stimate ammonta ad € 47.729,17.

### N.2.2.2 VALORE UNITÀ AL PIANO PRIMO EDIFICIO “B”

le unità inserite nella tabella che segue sono riportate nel catasto fabbricati del comune di Sant’Ilario dello Ionio in ditta N di V N& FIGLI e la stima fa riferimento alla quota 1/1 del diritto di piena proprietà:

TABELLA N. 27

N di V N& Figli S N C "EDIFICIO B" PIANO PRIMO														
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P	vani	sc.	int.	R	superfici (mq)		valore	
											utile	comm.	unit.	totale
68	16	19	32	A/3	3	1	5	E	1	173,01 €	73,35	92,02	320,00 €	29.446,40 €
69	16	19	33	A/3	3	1	4	E	2	138,41 €	65,95	86,65	- €	- €
70	16	19	34	A/3	3	1	4	E	3	138,41 €	69,40	89,20	320,00 €	28.544,00 €
71	16	19	40	A/3	3	1	5	F	1	173,01 €	81,45	103,50	320,00 €	33.120,00 €
72	16	19	41	A/3	3	1	5	F	2	173,01 €	83,90	107,20	320,00 €	34.304,00 €
73	16	19	45	A/3	3	1	5	G	1	173,01 €	83,90	107,20	288,00 €	30.873,60 €
74	16	19	52	A/3	3	1	5	H	3	173,01 €	73,35	92,02	320,00 €	29.446,40 €

Le unità rientranti nella massa posizionate al piano primo dell'edificio B sono sette delle quali una (part. 19 sub 33), in atto occupata dai sig. R Giuseppe e R Rita, pur inserita nell'elenco che precede e con il numero di lotto (lotto n. 69), non è oggetto di stima in quanto non è stato possibile accedere per accertare le condizioni.

Il valore delle unità stimate ammonta a € 185.734,40.

### N.2.2.3 VALORE UNITÀ AL PIANO SECONDO EDIFICIO "B"

le unità inserite nella tabella che segue sono riportate nel catasto fabbricati del comune di Sant'Illario dello Ionio in ditta N di V N& FIGLI e la stima fa riferimento alla quota 1/1 del diritto di piena proprietà:

TABELLA N. 28

N di V N& Figli S N C "EDIFICIO B" PIANO SECONDO														
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P	vani	sc.	int.	R	superfici (mq)		valore	
											utile	comm.	unit.	totale
75	16	19	35	A/3	3	2	5	E	4	173,01 €	73,35	92,02	320,00 €	29.446,40 €
76	16	19	36	A/3	3	2	4	E	5	138,41 €	65,95	86,65	288,00 €	24.955,20 €
77	16	19	37	A/3	3	2	4	E	6	138,41 €	69,40	89,20	288,00 €	25.689,60 €
78	16	19	42	A/3	3	2	5	F	3	173,01 €	81,45	103,50	288,00 €	29.808,00 €
79	16	19	43	A/3	3	2	5	F	4	173,01 €	83,90	107,20	288,00 €	30.873,60 €
80	16	19	53	A/3	3	2	4	H	4	138,41 €	69,40	89,20	320,00 €	28.544,00 €
81	16	19	55	A/3	3	2	5	H	6	173,01 €	73,35	92,02	320,00 €	29.446,40 €

Il piano secondo dell'edificio B è composto da 10 unità delle quali 7 rientrano nella massa fallimentare per un valore complessivo di € 198.763,20.

### N.2.2.3 VALORE UNITÀ AL PIANO TERZO -SOTTOTETTO- EDIFICIO "B"

TABELLA N. 29

FALIMENTO D													
N di V N& Figli snc "EDIFICIO B" P. 3°													
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P	sc	superfici (mq)			valore		
								perim.	sbalzi	comm.	unit.	totale	
82	16	19	60			3	E	195,50	45,50	48,88	150,00 €	7.331,25 €	
83	16	19	61			3	F	152,60	33,00	38,15	150,00 €	5.722,50 €	
84	16	19	62			3	G	152,60	33,00	38,15	150,00 €	5.722,50 €	
85	16	19	63			3	H	195,50	45,50	48,88	150,00 €	7.331,25 €	

L'intero piano sottotetto è distribuito in quattro unità aventi il valore complessivo di € 26.107,50. L'edificio "B" costituito da 18 unità (posti macchina) al piano terra, due dei quali (part. 19 sub 96 e sub 105) non sottoposti perché occupati e non ispezionabili, 14 appartamenti ai piani 1° e 2° (7 per piano) uno dei quali (part. 19 sub 33) non è stimato per l'impossibilità di accesso e da quattro sottotetti per un complesso di 36 unità, dei quali 33 oggetto di stima per un valore complessivo di € 458.334,27.

#### RIEPILOGO

Piano Terra	€ 47.729,17
Piano Primo	€ 185.734,40
Piano Secondo	€ 198.763,20
Sottotetto	€ <u>26.107,50</u>
<b>Totale</b>	<b>€ <u>458.334,27</u></b>

Nei valori riportati in precedenza non sono inseriti gli immobili non ispezionati per l'impossibilità di accesso tutte inserite nell'edificio "B" (unità al piano terra part. 19 sub 96 e sub 105 e appartamento al primo piano part. 19 sub 33).

#### N.2.3 TERRENI

Nel catasto terreni del Comune di Sant'Ilario dello Ionio in ditta E con sede in Sant'Ilario dello Ionio C.F. 00297770802, sono riportati gli appezzamenti di terreno di seguito riportati:

- Foglio 16 part. 284, uliveto classe 1, are 16.60, R.D. € 13,72, R.A. € 6,00;
- Foglio 16 part. 20, area fabbricato demolito, are 02.10;
- Foglio 16 part. 120, uliveto classe 1, are 01.05, R.D. € 0,87, R.A. € 0,38;
- Foglio 16 part. 147, uliveto classe 1, are 00.56, R.D. € 0,46, R.A. € 0,20.
- Foglio 16 part. 285, area, are 08.90

Di questi appezzamenti la particella 147 rientra nella corte dei fabbricati descritti in precedenza e per quanto attiene la particella 285, come documentato in precedenza, rientra nella massa fallimento, sebbene inserita come partita speciale.

Il terreno è attraversato da un tracciato stradale che ha origine dalla Strada Provinciale che collega la frazione Marina con il centro.

Non risulta che il Comune abbia proceduto all'esproprio preordinato alla realizzazione di questo tracciato per cui si deve ritenere che il terreno rientri nella proprietà della N e che si tratti di passaggio privato.

I terreni identificati con quattro numeri di particelle in effetti sono lotto unico all'interno del quale è inserito il tracciato del passaggio che distribuisce la superficie in due porzioni.

La superficie complessiva è di mq 2.865 dei quali mq. 700 circa è destinato a passaggio.

Teniamo conto della superficie al netto del passaggio, della distribuzione in due porzioni poste ai lati del passaggio, della possibilità di predisporre un piano per una eventuale edificazione.

Rileviamo ancora che sul terreno ricadono manufatti destinati parte a deposito e parte a ricovero animali domestici di limitate dimensioni su parte dei quali si hanno coperture in "eternit" che debbono essere asportate.

Riteniamo possa essere utile un riconfinamento esteso a queste particelle con la delimitazione del percorso utile per l'accesso dei due fabbricati descritti in precedenza.

Tenuto conto della limitazione all'uso derivante dalla presenza del passaggio, degli oneri per la demolizione e l'asportazione dei manufatti abusivi e con copertura in eternit, della possibilità di edificazione nei limiti dei parametri indicati in precedenza, della necessità di mantenere unite le particelle si stima il lotto costituito dall'unione delle particelle 20, 120, 284 e 285, foglio 16, aventi superficie catastale di 2.865 mq. 50.000,00 €.

In capitolo a parte forniamo la distribuzione in lotti con adeguata descrizione.

#### **O. QUESITO N. 12**

(per i fabbricati rediga le piante planimetriche)

Di tutte le unità forniamo in allegato le planimetrie catastali, le planimetrie redatte per piano, raggruppate per scala, e in più versioni per dare di ogni unità la titolarità, il possessore, la superficie utile, la superficie commerciale.

#### **P. QUESITO N. 13**

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

Essendo gli immobili beni strumentali di proprietà della Società fallita, gli stessi sono assoggettati all'Imposta sul Valore Aggiunto.

#### **Q. DISTRIBUZIONE IN LOTTI**

Di seguito riportiamo l'elenco dei lotti in cui si può distribuire la massa di proprietà della società fallita riportati in apposite tabelle.

## Q.1 EDIFICIO "A"

### Q.1.1 LOTTI PIANO TERRA

TABELLA N. 30

FALIMENTO D	
LOTTI PIANO TERRA EDIFICIO "A"	
LOTTO N. 1	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del locale deposito posto al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 2 superficie mq. 122, gravato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica <b>prezzo € 9.438,05</b>
LOTTO N. 2	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 64 superficie mq. 31, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.635,00</b>
LOTTO N. 3	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 65 superficie mq. 31, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.635,00</b>
LOTTO N. 4	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 66 superficie mq. 25, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.125,00</b>
LOTTO N. 5	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 67 superficie mq. 29, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.465,00</b>
LOTTO N. 6	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 68 superficie mq. 30, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.550,00</b>
LOTTO N. 7	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 69 superficie mq. 32, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.720,00</b>
LOTTO N. 8	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 70 superficie mq. 31, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.635,00</b>
LOTTO N. 9	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 71 superficie mq. 30, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.550,00</b>
LOTTO N.10	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 72 superficie mq. 48, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 4.080,00</b>
LOTTO N.11	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 73 superficie mq. 50, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 4.250,00</b>
LOTTO N.12	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 74 superficie mq. 21, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 1.785,00</b>

LOTTO N.13	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 75 superficie mq. 25, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.125,00</b>
LOTTO N.14	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 76 superficie mq. 33, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.805,00</b>
LOTTO N.15	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 77 superficie mq. 44, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 3.740,00</b>
LOTTO N.16	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 78 superficie mq. 33, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.805,00</b>
LOTTO N.17	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 79 superficie mq. 23, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 1.955,00</b>
LOTTO N.18	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 80 superficie mq. 30, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.550,00</b>
LOTTO N.19	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 81 superficie mq. 26, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.210,00</b>
LOTTO N.20	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 82 superficie mq. 24, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.040,00</b>
LOTTO N.21	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 83 superficie mq. 44, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 3.740,00</b>
LOTTO N.22	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 84 superficie mq. 31, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2,635,00</b>
LOTTO N.23	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 85 superficie mq. 23, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 1.955,00</b>
LOTTO N.24	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 86 superficie mq. 24, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.040,00</b>
LOTTO N.25	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 87 superficie mq. 30, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.550,00</b>

## Q.1.2 LOTTI PIANO PRIMO

TABELLA N. 31

FALIMENTO D	
LOTTE PIANO PRIMO EDIFICIO "A"	
LOTTO N. 26	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 5 scala A int. 1 composto da tre vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 13.380,00
LOTTO N. 27	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 6 scala A int. 2 composto da tre vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 12.997,50
LOTTO N. 28	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 7 scala A int. 3 composto da quattro vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 13.803,00
LOTTO N. 29	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 5, in catasto fg. 16 part. 19 sub 13 scala B int. 1 composto da quattro vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 16.080,00
LOTTO N. 30	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 5, in catasto fg. 16 part. 19 sub 14 scala B int. 2 composto da quattro vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 15.525,00
LOTTO N. 31	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 7, in catasto fg. 16 part. 19 sub 18 scala C int. 1 composto da quattro vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 15.525,00
LOTTO N. 32	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 7, in catasto fg. 16 part. 19 sub 19 scala C int. 2 composto da quattro vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 16.080,00
LOTTO N. 33	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 9, in catasto fg. 16 part. 19 sub 23 scala D int. 1 composto da quattro vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 13.803,00
LOTTO N. 34	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 9, in catasto fg. 16 part. 19 sub 24 scala D int. 2 composto da tre vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 12.997,50
LOTTO N. 35	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 9, in catasto fg. 16 part. 19 sub 25 scala D int. 3 composto da tre vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 13.380,00

### Q.1.3 LOTTE PIANO SECONDO

TABELLA N. 32

FALIMENTO D	
LOTTE PIANO SECONDO EDIFICIO "A"	
LOTTO N. 36	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 8 scala A int. 4 composto da tre vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 13.380,00
LOTTO N. 37	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 9 scala A int. 5 composto da tre vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 12.997,50
LOTTO N. 38	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 10 scala A int. 6 composto da quattro vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 13.803,00
LOTTO N. 39	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 5, in catasto fg. 16 part. 19 sub 15 scala B int. 3 composto da quattro vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 16.080,00
LOTTO N. 40	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 5, in catasto fg. 16 part. 19 sub 16 scala B int. 4 composto da quattro vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 15.525,00
LOTTO N. 41	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 7, in catasto fg. 16 part. 19 sub 20 scala C int. 3 composto da quattro vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 15.525,00
LOTTO N. 42	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 7, in catasto fg. 16 part. 19 sub 21 scala C int. 4 composto da quattro vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 16.080,00
LOTTO N. 43	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 9, in catasto fg. 16 part. 19 sub 26 scala D int. 4 composto da quattro vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 13.803,00
LOTTO N. 44	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 9, in catasto fg. 16 part. 19 sub 27 scala D int. 5 composto da tre vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 12.997,50
LOTTO N. 45	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 9, in catasto fg. 16 part. 19 sub 28 scala D int. 6 composto da tre vani ed accessori, in pessime condizioni: prezzo € 13.380,00

#### Q.1.4 LOTTE PIANO TERZO – SOTTOTETTO

TABELLA N. 33

FALIMENTO D	
N di V N& Figli snc "EDIFICIO "A" P. 3°	
LOTTO N. 46	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà della porzione di sottotetto dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, soprastante le unità individuate dai sub 8-9-10 part. 19, allo stato rustico senza pareti divisorie superficie perimetrale mq. 195,50 e commerciale di mq 48,88 <b>prezzo € 7.331,25</b>
LOTTO N. 47	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà della porzione di sottotetto dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 5, soprastante le unità individuate dai sub 15-16 part. 19, allo stato rustico senza pareti divisorie superficie perimetrale mq. 152,60 e commerciale mq 38,15 <b>prezzo € 5.722,50</b>
LOTTO N. 48	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà della porzione di sottotetto dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 7, soprastante le unità individuate dai sub 20-21 part. 19, allo stato rustico senza pareti divisorie superficie perimetrale mq. 152,60 e commerciale mq 38,15 <b>prezzo € 5.722,50</b>
LOTTO N. 49	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà della porzione di sottotetto dell'edificio "A" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 9, soprastante le unità individuate dai sub 26-27-28 part. 19, allo stato rustico senza pareti divisorie superficie perimetrale mq. 195,50 e commerciale di mq 48,88 <b>prezzo € 7.331,25</b>

## Q.2 EDIFICIO "B"

### Q.2.1 LOTTI PIANO TERRA

TABELLA N. 34

FALIMENTO D	
LOTTE PIANO TERRA EDIFICIO "B"	
LOTTO N.50	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del locale deposito posto al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 29 superficie mq. 122, gravato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica <b>prezzo € 9.411,57</b>
LOTTO N. 51	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 88 superficie mq. 31, in uso a R Gaetano, gravato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica: <b>prezzo 1.714,77 €</b>
LOTTO N. 52	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 89 superficie mq. 31, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.635,00</b>
LOTTO N. 53	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 90 superficie mq. 25, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.125,00</b>
LOTTO N. 54	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 91 superficie mq. 29, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.465,00</b>
LOTTO N. 55	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 93 superficie mq. 30, superficie non perimetrata: <b>prezzo € 2.550,00</b>
LOTTO N. 56	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 94 superficie mq. 32, in uso a R Silvana, gravato oneri regolarizzazione urbanistica : <b>prezzo € 1.773,29</b>
LOTTO N. 57	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 95 superficie mq. 31, in uso a R angela, gravato oneri regolarizzazione urbanistica : <b>prezzo € 1.509,54</b>
LOTTO N. 58	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 96 superficie mq. 30, occupato da R Giovanni, non ispezionabile e non stimato
LOTTO N. 59	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 97 superficie mq.48: <b>prezzo € 4.080,00</b>
LOTTO N. 60	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 98 superficie mq.50: <b>prezzo € 4.250,00</b>
LOTTO N. 61	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 99 superficie mq.21: <b>prezzo € 1.785,00</b>
LOTTO N. 62	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 100 superficie mq.25: <b>prezzo € 2.125,00</b>
LOTTO N. 63	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio

	"B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 101 superficie mq.25: <b>prezzo € 2.805,00</b>
LOTTO N. 64	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 102 superficie mq. 44: <b>prezzo € 3.740,00</b>
LOTTO N. 65	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 103 superficie mq. 33: <b>prezzo € 2.805,00</b>
LOTTO N. 66	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 104 superficie mq. 25: <b>prezzo € 1.955,00</b>
LOTTO N. 67	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del posto macchina ubicato al piano terra dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino, in catasto fg. 16 part. 19 sub 105 superficie mq. 30,occupato da SPizzo , non ispezionabile e non stimato

## Q.2.2 LOTTI PIANO PRIMO

TABELLA N. 35

FALIMENTO D	
LOTTE PIANO PRIMO EDIFICIO "B"	
LOTTO N. 68	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 32 scala E int. 1 composto da tre vani ed accessori, superfice comm. mq. 92,02- in uso a R Rosa: <b>prezzo € 29.446,40</b>
LOTTO N. 69	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 33 scala E int. 2 composto da tre vani ed accessori, superfice comm. mq. 86,65- in uso a R Giuseppe e W Rita - non ispezionabile, non stimato
LOTTO N. 70	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 34 scala E int. 3 composto da tre vani ed accessori, superfice comm. mq. 89,20- in uso a W Domenica: <b>prezzo € 28.544,00</b>
LOTTO N. 71	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 40 scala F int. 1 composto da quattro vani ed accessori, superfice comm. mq. 103,50- in uso a U Antonio e Y Teresa: <b>prezzo € 33.120,00</b>
LOTTO N. 72	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 41 scala F int. 2 composto da quattro vani ed accessori, superfice comm. mq. 107,20 - in uso a U Antonio e Y Teresa: <b>prezzo € 34.304,00</b>
LOTTO N. 73	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 45 scala G int. 1 composto da quattro vani ed accessori, superfice comm. mq. 107,20 - in uso a R Serafina e R Loredana: <b>prezzo € 30.873,60</b>
LOTTO N. 74	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 52 scala H int. 3 composto da tre vani ed accessori, superfice comm. mq. 92,02- in uso a eredi R Antonio: <b>prezzo € 29.446,40</b>

### Q.2.3 LOTTE PIANO SECONDO

TABELLA N. 36

FALIMENTO D	
LOTTI PIANO SECONDO EDIFICIO "B"	
LOTTO N. 75	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 35 scala E int. 4 composto da tre vani ed accessori, superfice comm. mq. 92,02- in uso a R Antonio e Filomena: <b>prezzo € 29.446,40</b>
LOTTO N.76	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 36 scala E int. 5 composto da tre vani ed accessori, superfice comm. mq. 86,65- in uso a R Maria (accorpato al sub 37): <b>prezzo € 24.955,20</b>
LOTTO N. 77	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 37 scala E int.6 composto da tre vani ed accessori, superfice comm. mq. 89,20- in uso a R Gaetano (accorpato al sub 36): <b>prezzo € 25.689,60</b>
LOTTO N. 78	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 42 scala F int. 3 composto da quattro vani ed accessori, superfice comm. mq. 103,50 - in uso a YAntonio: <b>prezzo € 29,808,00</b>
LOTTO N. 79	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 43 scala F int. 4 composto da quattro vani ed accessori, superfice comm. mq. 107,20 - in uso a R Ve YSebastiana: <b>prezzo € 30.873,60</b>
LOTTO N. 80	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 53 scala H int. 4 composto da tre vani ed accessori, superfice comm. mq. 89,20 - in uso a R Vincenzo: <b>prezzo € 28.544,00</b>
LOTTO N. 81	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, in catasto fg. 16 part. 19 sub 55 scala H int. 6 composto da tre vani ed accessori, superfice comm. mq. 92,02 - in uso a R Vincenzo: <b>prezzo € 29.446,40</b>

**Q.2.4 LOTTI PIANO TERZO -SOTTOTETTO-**

TABELLA N. 37

FALIMENTO D	
LOTTE PIANO TERZO SOTTOTETTO EDIFICIO "B"	
LOTTO N. 82	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà della porzione di sottotetto dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 3, soprastante le unità individuate dai sub 35-36-37 part. 19, allo stato rustico senza pareti divisorie superficie perimetrale mq. 195,50 e commerciale di mq 48,88 prezzo € 7.331,25
LOTTO N. 83	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà della porzione di sottotetto dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 5, soprastante le unità individuate dai sub 42-43 part. 19, allo stato rustico senza pareti divisorie superficie perimetrale mq. 152,60 e commerciale mq 38,15 prezzo € 5.722,50
LOTTO N. 84	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà della porzione di sottotetto dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 7, soprastante le unità individuate dai sub 47-48 part. 19, allo stato rustico senza pareti divisorie superficie perimetrale mq. 152,60 e commerciale mq 38,15 prezzo € 5.722,50
LOTTO N. 85	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà della porzione di sottotetto dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, via San Martino 9, soprastante le unità individuate dai sub 53-54-55 part. 19, allo stato rustico senza pareti divisorie superficie perimetrale mq. 195,50 e commerciale di mq 48,88 prezzo € 7.331,25

### Q.3 TERRENI

LOTTO N. 86

Appezamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 2.865, posizionato nel centro urbano di Marina di Sant'Ilario dello Ionio, costituito dall'unione delle particelle 284, 20, 120, 285 del foglio 16, su cui insistono piccoli manufatti irregolari da demolire, attraversato dal tracciato di un passaggio di circa mq. 700, che collega via Aldo Moro con gli edifici rientranti nella massa attiva del fallimento (fg. 16 part. 19), riportato in catasto al foglio

- Foglio 16 part. 284, uliveto classe 1, are 16.60, R.D. € 13,72, R.A. € 6,00;
- Foglio 16 part. 20, area fabbricato demolito, are 02.10;
- Foglio 16 part. 120, uliveto classe 1, are 01.05, R.D. € 0,87, R.A. € 0,38;
- Foglio 16 part. 285, area, are 08.90;

confinante a Sud con la part. 316; ad Ovest part. 121; a Nord con part. lle 211, 212, 213, 214 e 414; ad Est con part. 19. **Prezzo € 50.000,00.**

**VALORE MASSA BENI OGGETTO di STIMA**

- EDIFICIO "A"	€	386.267,55
- EDIFICIO "B"	€	458.334,27
- TERRENI	€	<u>50.000,00</u>
	€	<b><u>894.601,82</u></b>

Marina di Gioiosa Jonica 12/12/2022

Il Consulente Tecnico  
(ing. C)