

TRIBUNALE DI LOCRI
CONSULENZA TECNICA

disposta dal dott. **GIUSEPPE CARDONA**, Giudice Delegato al fallimento della Società "**CD**
SUD DI NICOLA VARACALLI & FIGLI S.R.L." iscritto al n. 990_1998 Reg. Fallimenti.

RELAZIONE TECNICA
(unità **Simone Giuseppe – Baldo Marrocco Rita**)

Marina di Gioiosa Jonica 22/05/2023

Il Consulente Tecnico
(ing. **Francesco V. Macrì**)

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA

disposta dal dott. **GIUSEPPE CARDONA**, Giudice Delegato al fallimento della Società "**CIS SUD di NICOLA VARACALLI & FIGLI S.R.L.**" iscritto al n. 990_1998 Reg. Fallimenti.

PREMESSE

Con relazione del 28-11-2022 depositata in data 1° dicembre 2022 abbiamo provveduto alla stima dei beni immobili di proprietà della fallita **CIS SUD** srl.

Della massa dei beni fa parte l'unità immobiliare posizionata al piano primo scala E int. 2 dell'edificio B, cui non era stato possibile accedere per indisponibilità dei possessori sig.ri **Simone Giuseppe e Baldo Marrocco R.it.**

Previa autorizzazione del sig. Giudice il curatore provvedeva all'apertura dell'accesso ed in data 1° marzo 2023 abbiamo eseguito gli accertamenti utili alla valutazione dell'immobile.

RELAZIONE

A. DATI CATASTALI

L'immobile in esame è riportato nel catasto fabbricati di Sant'Ilario dello Ionio in ditta "**CIS SUD di NICOLA VARACALLI & FIGLI S.N.C.**" foglio 16 particella 19 subalterno 33, categ. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie totale 81 m², superficie totale escluse aree scoperte 76 m², Traversa prima di Viale Aldo Moro n. 2.

B. TITOLO del POSSESSO

L'immobile è stato in possesso dei sig.ri **Simone Giuseppe e Baldo Marrocco R.it.** che lo hanno detenuto a seguito di scrittura privata del 19 luglio 1995 da cui si desume che l'importo della vendita è di £ 40.000.000, con versamento contestuale di £ 10.000.000 e con indicati un versamento di £ 25.000.000 in data 12 settembre 1995, ed il saldo di £ 5.000.00 in data 6 ottobre 1995 (vedi allegato n. 7 Relazione del 28/11/2022)

C. DESCRIZIONE

Relativamente allo stato e alle condizioni delle strutture, delle parti comuni, del paramento esterno si rinvia a quanto riportato nella relazione del 28/11/2022, in ordine alle condizioni dell'interno rileviamo che sono nella media di tutte le unità posizionate all'interno dell'edificio B.

Pavimenti in piastrelle di gres ceramicato, rivestimento parziale delle pareti del bagno e della cucina con mattoni della medesima qualità, infissi interni tamburati in legno di noce, infissi esterni in alluminio anodizzato e persiane dello stesso materiale, intonaco liscio ai soffitti ed alle pareti, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico di acqua fredda e calda, servizi igienici.

L'unità non è arredata.

Di seguito riportiamo alcune immagini degli interni.



FOTO N. 1 -ingresso corridoio-



FOTO N. 2 -vano -

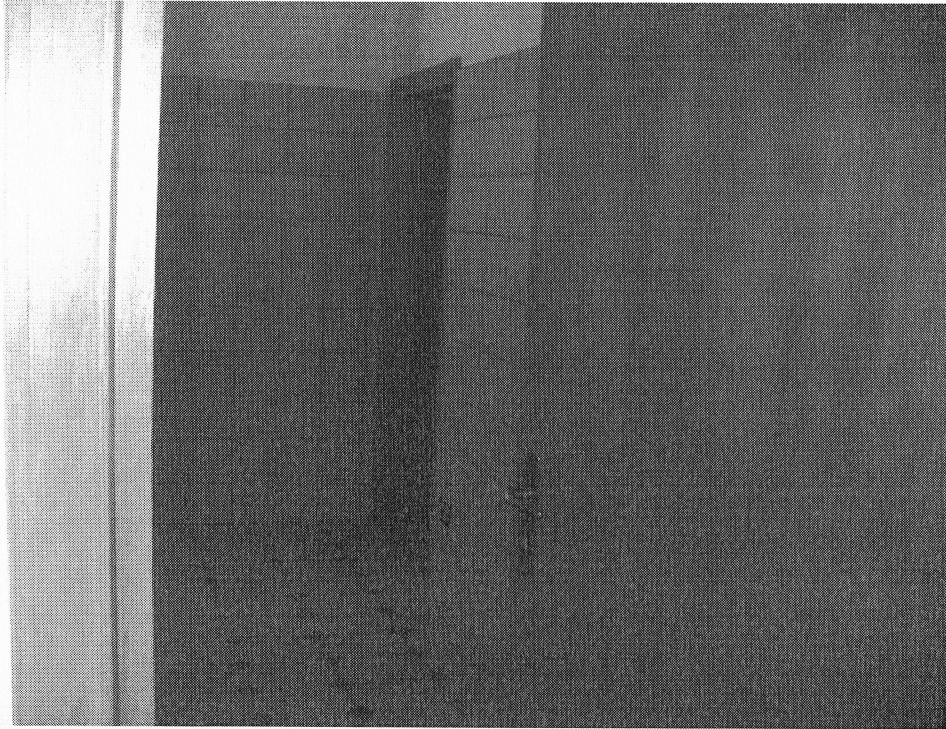


FOTO N. 3 - cucina -

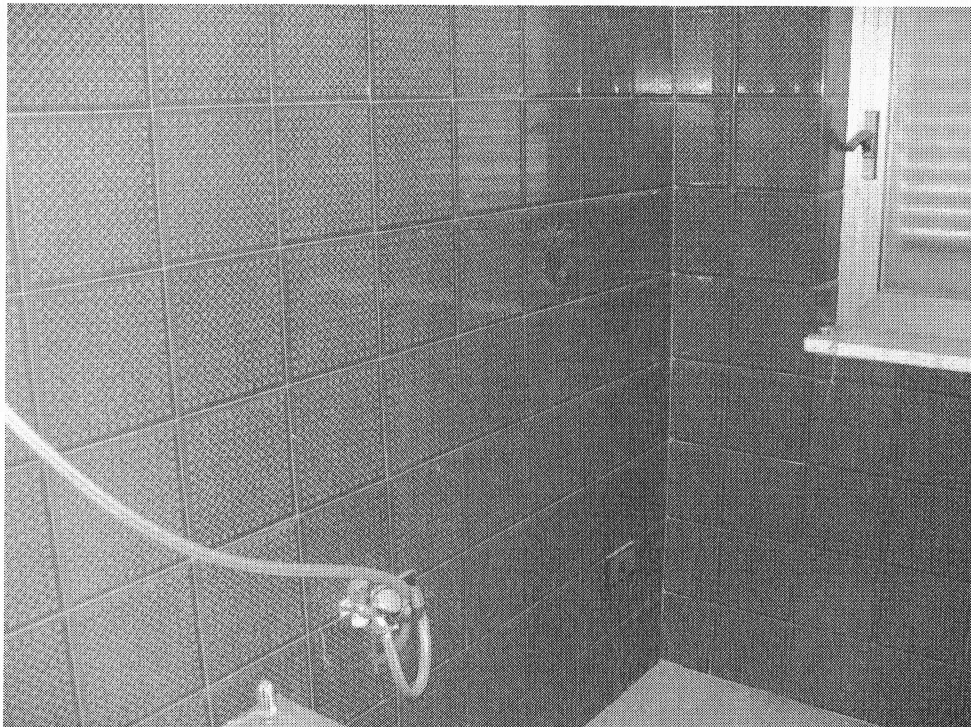


FOTO N. 4-bagno -

Per quanto attiene la consistenza l'unità ha uno sviluppo perimetrale di mq. 74,70 oltre a 17,05 mq. di balconi, per una superficie commerciale di mq. 86,65.

Nelle tavole che seguono sono riepilogati i dati catastali (tavola n.1) e la consistenza (tavola n.2)

TAVOLA N. 1

"CIS SUD DI NICOLA VARACALLI & 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	33	A/3	3	1	65,95	74,70	20,70	17,05	86,65	E-2

TAVOLA N. 2

DITTA "CIS SUD DI NICOLA VARACALLI & FIGLI S.N.C." EDIFICIO "B" PIANO PRIMO										
part.	sub	ctg.	cl.	superfici (mq)/vani			Rend.	via-Piano	sc.-int.	note
				cons.	to-tale	netto				
19	33	A/3	3	4	81	76	138,41 €	Trav, 1 via A. Moro- P1	E int.2	

D. VALORE

Per quanto attiene il valore ci rifacciamo al contenuto della relazione del 28/11/2022 che, facendo riferimento ai valori forniti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, assegnava quale valore base per unità di superficie commerciale il valore minimo pari a 400,00 €/mq.

A tale valore abbiamo applicato, per tutte le unità dell'edificio "B" la detrazione del 20% considerata la vetustà, lo stato di manutenzione, il degrado degli sbalzi del cornicione e dei balconi che importa un intervento di ristrutturazione gravanti su tutto il complesso.

Il valore per le unità aventi condizioni di normale utilizzo quale quello che abbiamo verificato con l'accertamento sul luogo del 1° marzo 2023 è pari a $(400,00 - 20\% * 400,00) = 320,00 \text{ €/mq}$.

Essendo la superficie commerciale dell'appartamento pari a 86,65, si ha il valore dell'unità di:

$$(86,65 \text{ mq} * 320,00 \text{ €/mq}) = 27.728,00 \text{ €}$$

Nella tavola n. 3 riepiloghiamo gli identificativi catastali, la superficie utile e quella commerciale, nella tavola n. 4 si riportano oltre ai dati catastali, la data, il valore unitario e totale della scrittura privata.

TAVOLA N. 3

FALIMENTO "CIS SUD DI NICOLA VARACALLI & FIGLI SNC"																
CIS SUD DI Nicola Varacalli & 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
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

TAVOLA N. 4

CIS SUD di Nicola Varacalli & Figli S.p.A. EDIFICIO B" PIANO PRIMO														
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P	vani	sc.	int.	R	superfici (mq)		valore	
											utile	comm.	unit.	totale
69	16	19	33	A/3	3	1	4	E	2	138,41 €	65,95	86,65	320.00 €	27.728,00 €

E. LOTTO

Seguendo e mantenendo la medesima numerazione introdotta nella relazione del 28/11/2022, l'immobile costituisce il lotto n. 69, così definito:

LOTTO N. 69

FALIMENTO CIS SUD di NICOLA VARACALLI & FIGLI S.p.A.	
PIANO PRIMO EDIFICIO "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, trav 1 v.le A. Moro 2, in catasto fg. 16 part. 19 sub 33 scala E int. 2 composto da tre vani ed accessori, superficie comm. mq. 86,65- in uso a Simone Giuseppe e Baldo Marocco Rita – valore € 27.778,00

ALLEGATI:

- visura catastale unità fg. 16 part. 19 sub 33;
- piante piano 1° edificio "B" (n. 3)

Marina di Gioiosa Jonica 22/05/2023

Il Consulente Tecnico
(ing. Francesco V. Macrì)

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/05/2023

Dati identificativi: Comune di **SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)**
Foglio 16 Particella 19 Subalterno 33

Classamento:

Rendita: **Euro 138,41**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**

Indirizzo: TRAVERSA PRIMA DI VIALE ALDO MORO n. 2 Scala E Interno 2 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **81 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **76 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 19/04/2022 Pratica n. RC0051034 in atti dal 19/04/2022 **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n. 51034.1/2022)

> **Dati identificativi**

Comune di **SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341)**
(RC)

Foglio 16 Particella 19 Subalterno 33

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341)**
(RC)

Foglio 16 Particella 19

> **Indirizzo**

TRAVERSA PRIMA DI VIALE ALDO MORO n. 2
Scala E Interno 2 Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2022
Pratica n. RC0051034 in atti dal 19/04/2022
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51034.1/2022)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 138,41**
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**


CLASSAMENTO del 24/02/1989 in atti dal 15/12/1994
ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO DEL 09/12/94
(n. 133.3/1989)

> **Dati di superficie**

Totale: **81 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **76 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
24/02/1989, prot. n. 133

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. 
C
Sede in SANT'ILARIO DELLO IONIO (RC)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Impianto meccanografico del 01/01/1989

Visura telematica

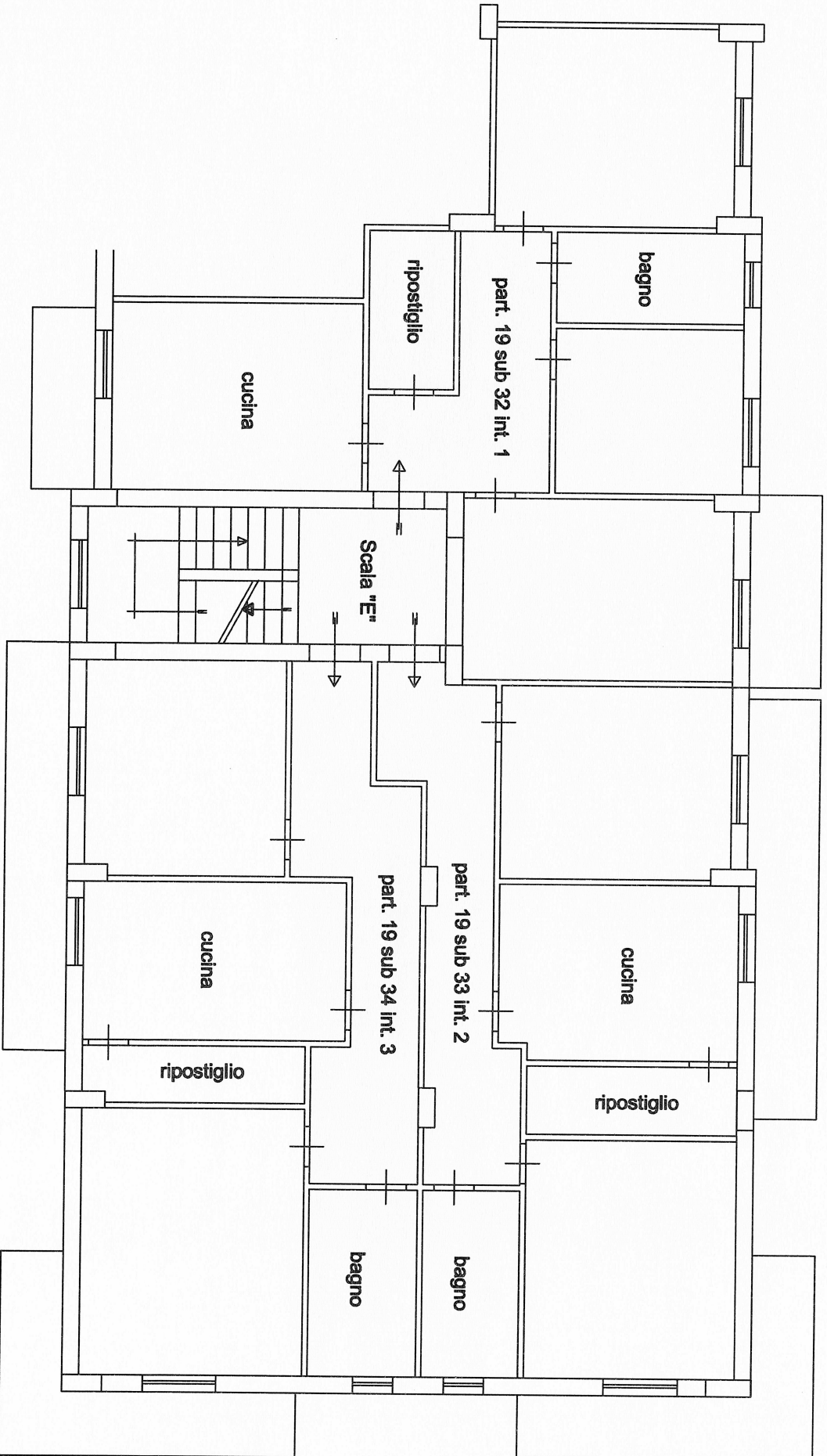
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

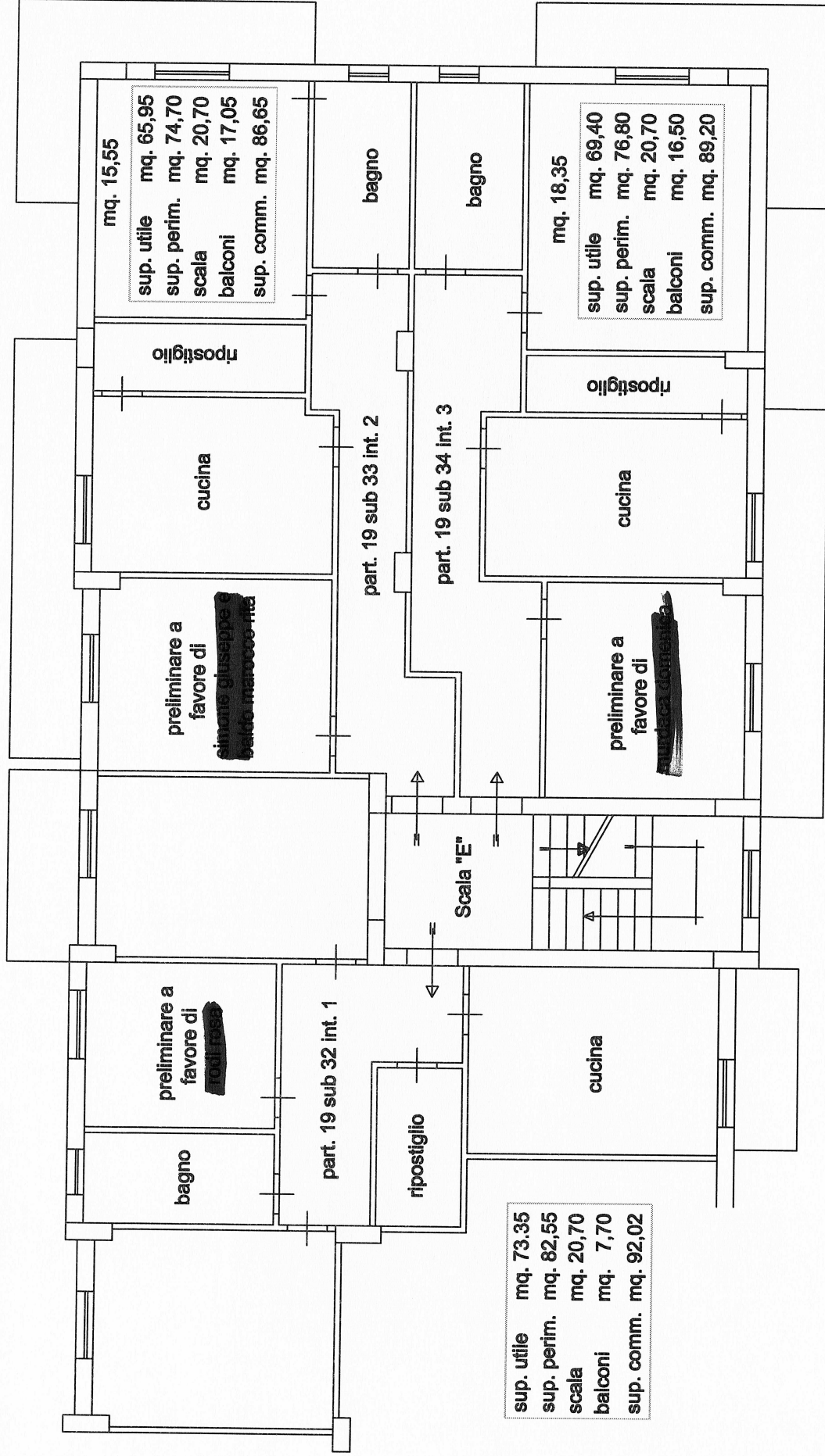
a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

EDIFICIO B scala "E" PIANO PRIMO



EDIFICIO B scala "E" PIANO PRIMO



sup. utile	mq. 73,35
sup. perim.	mq. 82,55
scala	mq. 20,70
balconi	mq. 7,70
sup. comm.	mq. 92,02

mq. 15,55	
sup. utile	mq. 65,95
sup. perim.	mq. 74,70
scala	mq. 20,70
balconi	mq. 17,05
sup. comm.	mq. 86,65

mq. 18,35	
sup. utile	mq. 69,40
sup. perim.	mq. 76,80
scala	mq. 20,70
balconi	mq. 16,50
sup. comm.	mq. 89,20

EDIFICIO B scala "E" PIANO PRIMO

