

**Studio
INARCH**

Ing. FRANCESCO LAROSA

Via Nazionale, 8 MARINA DI CAULONIA

Tel. - fax 0964 82277 e-mail studioinarch@libero.it

C.F. LRS FNC 49S13 C285W

P.I. 00166380808

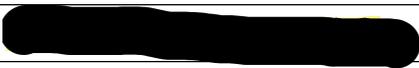
Studio Tecnico

PROGETTAZIONI:

EDILI - INDUSTRIALI - URBANISTICHE

CENTRO DI CALCOLO ELETTRONICO

COMUNE : MARINA DI GIOIOSA IONICA - SALA BOLOGNESE

DITTA: 

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA DEFINITIVA aggiornata a novembre 2019, per la stima degli immobili inclusi nella procedura fallimentare n. 13/2013 Reg. Fall.

ALLEGATI:

- 1 - Relazione tecnica di stima
- 2 - Riepilogo lotti di vendita
- 2 - Visure Catastali
- 3 - Ispezione ipotecaria
- 4 - Documentazione fotografica
- 5 - Permessi di costruire e Concessioni in sanatoria
- 6 - Certificato di destinazione urbanistica - Sala Bolognese
- 7 - Documentazione fotografica
- 8 - Aggiornamento delle mappe catastali
- 9 - Aggiornamento del catasto fabbricati
- 10 - Certificazioni energetiche

Il Consulente Tecnico

Caulonia , 27.11.2019

TRIBUNALE DI LOCRI SEZIONE FALLIMENTARE

Il Curatore Fallimentare

Letti gli atti della procedura fallimentare n. 13/2013 Reg. Fall. nei confronti di [REDACTED] nato a Marina di Gioiosa Ionica 01.01.1954 e ivi residente alla Via Sant' Anna, 2, titolare della ditta individuale [REDACTED] corrente in Marina di Gioiosa Ionica, Via Sant'Anna, 22 C.F.

[REDACTED] PARTITA IVA [REDACTED]

Ritenuto, che occorre conferire ad un esperto l'incarico di stimare gli immobili caduti nell'attivo fallimentare;

NOMINA

l'esperto, che individua nella persona dell'Ing. Francesco Larosa, residente a Caulonia Marina, con studio in Via Nazionale, 8 (tel. 0964/82277 - 320/4951074), al quale, con riferimento a tutti i beni del [REDACTED] da porre in vendita, formula i seguenti quesiti:

- a) descriva compiutamente tutti gli immobili caduti nell'attivo fallimentare, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, anche ai fini della precisa redazione dei successivi atti della procedura, indicando l'esistenza di eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- b) Verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, mediante il controllo diretto dei registri immobiliari e stabilire se i beni siano legittimamente intestati al soggetto fallito e se siano liberi, o non, da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro, in caso affermativo, chiedi al fallito ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di

locazione od altro) e della eventuale registrazione;

c) Dire se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (omessa denuncia di successione, altro);

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;

Sono state effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici comunali di Sala Bolognese e Marina di Gioiosa Ionica.

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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il Curatore, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

f) determini il valore commerciale dei beni immobili di proprietà del fallito, (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), ed esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita o meno in uno o più lotti, procedendo - in caso affermativo - al frazionamento con tutti i relativi dati catastali (ed i prezzi) per ognuno dei lotti (es. quota di 1/11 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);

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

h) Calcoli i canoni di locazione degli immobili ai valori di mercato;

i) Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto - in caso di abuso edilizio- accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:

1. La tempestività della domanda di sanatoria.
2. L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n°47/85, art. 33).
3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.
4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n 47/85.
5. In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato.
6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.
7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria.

Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accerti:

1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.
2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.).
3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per

estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.

Ancora, per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art.46 c.5 D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c.d. nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/9/2003 n.269, quantificando il relativo costo e l'incidenza sul valore di mercato del bene.

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 tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

j) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica ed eventualmente quantifichi i costi per adeguarlo a tal fine e per acquisire detta certificazione;

k) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

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

m) formuli tempestiva istanza al Curatore di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto;

n) terminata la relazione (da depositarsi entro 90 giorni dal conferimento dell'incarico), ne invii copia al Curatore, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e

teletrasmessi;

o) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008);

RISPOSTA AI QUESITI:

a) Descriva compiutamente tutti gli immobili caduti nell'attivo fallimentare, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, anche ai fini della precisa redazione dei successivi atti della procedura, indicando l'esistenza di eventuali vincoli storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

I beni oggetto della presente valutazione, come risultano dagli atti di pignoramento immobiliare risultano le seguenti:

- proprietà per 1/8 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), contrada Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 945 subalterno 3;
- proprietà per 1/8 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), contrada Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 945 subalterno 4;
- proprietà per 1/3 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Montezemolo, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 478;

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 794 subalterno 1;
- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 794 subalterno 2;
- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 794 subalterno 3;
- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 795 subalterno 4;
- proprietà per 1/8 di lastrico solare sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Tommaso Campanella, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 945 subalterno 5;
- oneri per 1/3 di un immobile sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 1894 sub 2 e sub 3;
- proprietà per 1/3 di un terreno sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2075;
- proprietà per 1/3 di un terreno sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2076;
- proprietà per 1/3 di un fabbricato diruto sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2077;

- proprietà per 1/3 di un fabbricato diruto sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2078;
- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 337;
- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 2;
- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 5;
- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 3;
- proprietà per 1/1 di terreno sito in Sala Bolognese (BO), riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 147;
- proprietà per 1/1 di terreno sito in Sala Bolognese (BO), riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 338;
- proprietà per 1/1 di terreno sito in Sala Bolognese (BO), riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 339;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- *proprietà per 1/8 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), contrada Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 945 subalterno 3;*

La particella 945 confina sul lato nord-ovest con le part.ile 944-947, sul lato nord-est con la part. 946, sul lato sud-ovest con le part.ile 796-764, sul lato sud-est con la Strada Statale Ionica n. 106.

Si tratta di un magazzino con classamento catastale C/2, classe 3, consistenza 751 mq, rendita 1.822,94.

Il magazzino, ha altezza interna di 3,74 metri, è ubicato al piano terra del fabbricato, e presenta un affaccio per le vetrine espositive sulla Strada Statale 106 ed accesso dal lato opposto. E' utilizzato come locale espositivo per materiali edili, in particolare rivestimenti per interni ed esterni, presenta delle divisioni interne in cartongesso del tipo rimovibile e controsoffittatura contenente gli organi illuminati. Il locale si presenta in ottimo stato e finiture di livello buono.

- *proprietà per 1/8 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), contrada Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 945 subalterno 4;*

La particella 945 confina sul lato nord-ovest con le part.ile 944-947, sul lato nord-est con la part. 946, sul lato sud-ovest con le part.ile 796-764, sul lato sud-est con la Strada Statale Ionica n. 106.

Si tratta di un locale di deposito con classamento catastale C/2, classe 2, consistenza 377 mq, rendita 778,82.

Il locale di deposito è ubicato al primo piano interrato, ha pianta rettangolare a cui si accede con collegamento verticale tramite il vano scala posto in posizione centrale. L'altezza del piano è di 4,00 metri.

Il locale si presenta in buone condizioni di manutenzione, con finiture tradizionali, ed è oggi utilizzato quale deposito per materiali edili per finiture interne.

- *proprietà per 1/8 di lastrico solare sito in Marina di Gioiosa Ionica*

*(RC), via Tommaso Campanella, riportato al N.C.E.U. al foglio 17
particella 945 subalterno 5;*

La particella 945 confina sul lato nord-ovest con le part.lle 944-947, sul lato nord-est con la part. 946, sul lato sud-ovest con le part.lle 796-764, sul lato sud-est con la Strada Statale Ionica n. 106.

Si tratta di un lastrico solare raggiungibile dal un vano scala posto nel locale espositivo sottostante.

- *proprietà per 1/3 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC),
via Montezemolo, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 478;*

La particella 478 confina sul lato nord con la part. 795, sul lato nord-est con la part. 1027, sul lato sud-ovest con la part.579, sul lato sud con la part. 1410 (Strada Statale 106).

Si tratta di un locale di deposito con classamento catastale C/2, classe 2, consistenza 110 mq, rendita 227,24.

Il locale di deposito è ubicato al piano terra, ha pianta trapezoidale, presenta un ampio vano utilizzato come deposito di materiali edili, è fornito di un servizio ed all'esterno di due corti esclusive.

L'altezza del piano è di 4,00 metri.

Il locale ha un affaccio diretto sulla SS 106, dato il suo utilizzo si presenta in un medio stato di conservazione così come le finiture esterne ed interne non particolarmente ricercate.

- *proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC),
via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 794
subalterno 1;*

La particella 794 confina al lato nord con la part. 961, a nord-est con la part. 1533, ad est con la part 795, a sud con la part 590, ad ovest con via S. Anna.

Si tratta di un'abitazione di tipo civile con classamento catastale A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 397,67.

L'abitazione, con altezza interna di 3,20 metri, indicata con il subalterno 1, è posta al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra più sottotetto, dispone di cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio, ingresso e due disimpegni. I pavimenti sono rifiniti con pavimenti in monocottura ed i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica. L'appartamento è servito da un impianto elettrico realizzato sottotraccia, e dall'impianto idrico, gli infissi esterni sono in legno, i balconi sono stati rifiniti con una ringhiera in ferro e pavimentati.

- *proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 794 subalterno 2;*

La particella 794 confina al lato nord con la part. 961, a nord-est con la part. 1533, ad est con la part 795, a sud con la part 590, ad ovest con via S. Anna.

Si tratta di un'abitazione di tipo civile con classamento catastale A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 454,48.

L'abitazione, con altezza interna di 3,20 metri, indicata con il subalterno 2, è posta al piano primo di un fabbricato a tre piani fuori terra più sottotetto, dispone di cucina, soggiorno, sala pranzo, tre camere, due bagni, un ripostiglio, due disimpegni, un balcone sul lato sud. I pavimenti sono rifiniti con pavimenti in monocottura ed i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica. L'appartamento è servito da un impianto elettrico realizzato sottotraccia, e

dall'impianto idrico, gli infissi esterni sono in legno, i balconi sono stati rifiniti con una ringhiera in ferro e pavimentati.

- *proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 794 subalterno 3;*

La particella 794 confina al lato nord con la part. 961, a nord-est con la part. 1533, ad est con la part 795, a sud con la part 590, ad ovest con via S. Anna.

Si tratta di un'abitazione di tipo civile con classamento catastale A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 637,82.

L'abitazione, con altezza interna di 3,20 metri, indicata con il subalterno 3, è posta al piano secondo e sottotetto, di un fabbricato a tre piani fuori terra più sottotetto, dispone di cucina-pranzo, soggiorno, due camere, due bagni, un ripostiglio, un balcone sul lato sud e di un sottotetto comunicante attraverso una scala interna. Il sottotetto ha un'altezza di 3,00 metri, e presenta un terrazzo esposto a sud.

. I pavimenti sono rifiniti con pavimenti in monocottura. E' servito da un impianto elettrico realizzato sottotraccia, e dall'impianto idrico, gli infissi esterni sono in legno, i balconi sono stati rifiniti in muratura e pavimentati.

- *proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 795 subalterno 4;*

La particella 795 confina sul lato nord con la part. 1437, a nord-est con via Campanella, a sud con le part.1le 1027-478-579, a ovest con le part.1le 794-590.

Si tratta di un fabbricato adattato per speciale esigenze di attività commerciali,

con classamento catastale D/8 e rendita 2.246,59.

Il fabbricato ha un'altezza media 4,50 metri ha tre vani interni per servizi e uffici, ed un'area per l'esposizione e deposito di materiali edili. L'ingresso è posizionato sulla via Campanella e permette l'accesso con mezzi di lavoro. Lo stato di finiture è scarso con laterizi a vista e pavimentazioni in battuto di cemento.

- *oneri per 1/3 di un immobile sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC),
riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 1894 subalterni 2-3;*

La particella 1894 confina sul lato est con le part.ile 218-505, a nord con le part.ile 561-566-782-565, a sud con la part.1127, a sud-ovest con via Sant'Anna.

Si tratta di un terreno di 2935 metri quadrati adibito a deposito di materiali ferrosi, con una tettoia in ferro identificata catastalmente al N.C.E.U. con il sub 2 di categoria C2 classe 1, consistenza mq 206 e rendita 361,73.

- *proprietà per 1/3 di un terreno sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC),
Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2075;*

la particella 2075 confina sul lato nord-ovest con le particelle 590-795, sul lato nord-est con la particella 2077, sul lato sud ovest e sud est con la particella 2076. Si tratta di un terreno libero accessibile dalla Strada Statale 106. Catastalmente si tratta di un terreno di categoria uliveto di classe 2 di consistenza 250 mq rendita dominicale 1,61 euro e rendita agraria 0,90 euro.

- *proprietà per 1/3 di un terreno sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC),
Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2076;*

la particella 2076 confina sul lato nord-ovest con la particella 2075, sul lato

nord-est con la particella 2078, sul lato sud ovest e sud est con la SS 106. Si tratta di un terreno libero accessibile dalla Strada Statale 106. Catastalmente si tratta di un terreno di categoria uliveto di classe 2 di consistenza 120 mq rendita dominicale 0,77 euro e rendita agraria 0,43 euro.

- *proprietà per 1/3 di un fabbricato diruto sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2077;*

la particella 2077 confina sul lato nord-ovest con la particella 795, sul lato nord-est con la particella 478, sul lato sud-est con la particella 2078, sul lato sud-ovest con la particella 2075. Si tratta di un fabbricato diruto, non utilizzabile, di superficie 85 mq. Il fabbricato diruto non ha rendita catastale.

- *proprietà per 1/3 di un fabbricato diruto sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2078;*

la particella 2078 confina sul lato nord-ovest con la particella 2077, sul lato nord-est con la particella 1410, sul lato sud-est con la SS 106, sul lato sud-ovest con la particella 2076. Si tratta di un fabbricato diruto, non utilizzabile, di superficie 25 mq. Il fabbricato diruto non ha rendita catastale.

- *proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 337;*

La particella 337 confina sul lato est con la particella 159, a nord con la particella 338, a sud con le particelle 34 e 147, a ovest con la particella 130.

Si tratta di una unità di categoria D7, fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze o attività industriali, ha rendita catastale di 442,00 euro.

L'unità è costituita da due corpi di fabbrica di cui un deposito di altezza media 2,78 metri e l'altro adibito all'attività lavorativa di altezza media 5,57 metri.

- *proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 2;*

La particella 34 confina sul lato est con la particella 159, a nord con la particella 337, a sud con la particella 33, a ovest con la particella 337 e 146.

Si tratta di una unità immobiliare di categoria C/2 di classe 3 di consistenza 65 mq e rendita 349,12 euro. E' una tettoia di altezza 5,80 metri

- *proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 5;*

La particella 34 confina sul lato est con la particella 159, a nord con la particella 337, a sud con la particella 33, a ovest con la particella 337 e 146.

Si tratta di una unità immobiliare di categoria A/10 di classe 1 di consistenza 2 vani e rendita 222,08 euro. L'unità è disposta su due livelli ed è utilizzata come ufficio al piano terra ha un'altezza di tre metri e al piano primo un'altezza di 2,70 metri.

- *proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 3;*

La particella 34 confina sul lato est con la particella 159, a nord con la particella 337, a sud con la particella 33, a ovest con la particella 337 e 146.

Si tratta di una unità immobiliare di categoria C/2 di classe 2 di consistenza 135 mq rendita 620,08 euro. L'unità è disposta su due livelli ed è utilizzata come ufficio al piano terra ha un'altezza di 3,00 metri e al piano primo un'altezza di 2,70 metri.

- *proprietà per 1/1 di terreno sito in Sala Bolognese (BO), riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 147;*

La particella 147 confina sul lato est con le particelle 33 e 34, a nord con la particella 337, a sud con la particella 146 a ovest con la particella 130.

Si tratta di un terreno di categoria seminativo di classe 3 di consistenza 17 mq rendita dominicale 0,14 euro e rendita agraria 0,08 euro.

- *proprietà per 1/1 di terreno sito in Sala Bolognese (BO), riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 338;*

La particella 338 confina sul lato est e a nord con la particella 157, a sud con la particella 337 a ovest con la particella 130.

Si tratta di un terreno di categoria seminativo di classe 3 di consistenza 2940 mq rendita dominicale 24,00 euro e rendita agraria 13,50 euro.

- *proprietà per 1/1 di terreno sito in Sala Bolognese (BO), riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 339;*

La particella 339 confina sul lato est con la particella 159, a nord con la particella 338, a sud e ovest con la particella 337.

Si tratta di un terreno di categoria seminativo di classe 3 di consistenza 5 mq rendita dominicale 0,04 euro e rendita agraria 0,02 euro.

b) Verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, mediante il controllo diretto dei registri immobiliari e stabilire se i beni siano legittimamente intestati al soggetto fallito e se siano liberi, o non, da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro, in caso affermativo, chiedi al fallito ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di

locazione od altro) e della eventuale registrazione;

In seguito alle ispezioni ipotecarie eseguite sono risultate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- nota di iscrizione dell' 08/03/2007 n. 218 concessione a garanzia di mutuo fondiario sugli immobili siti in Sala Bolognese al foglio 31, particella 34 subalterni 1, 2, 3, 5; foglio 31 particella 147, foglio 31 particella 131, foglio 31 particella 132, foglio 31 particella 34;

- nota di trascrizione del 17/10/2011 n. 92 atto esecutivo o cautelare sugli immobili siti in Sala Bolognese al foglio 31 particella 34 subalterni 1, 2, 3, 5; foglio 31 particella 337;

- nota di iscrizione del 01/06/2012 n. 70 ipoteca giudiziale sull'immobile sito in Marina di Gioiosa Ionica al foglio 17 particella 794 sub 3;

- nota di iscrizione del 23/12/2003 n. 416 ipoteca volontaria sugli immobili siti in Sala Bolognese al foglio 31 particella 34 sub 1, 2, 3, 5; foglio 31 particella 147, foglio 31 particella 131, foglio 31 particella 132, foglio 31 particella 34.

Si ripartano in allegato le ispezioni ipotecarie reperite presso l'Agenzia delle Entrate.

c) Dire se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (omessa denuncia di successione, altro);

Non si sono rilevate omissioni fiscalmente rilevanti.

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;

Sono state effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici comunali di Sala Bolognese e Marina di Gioiosa Ionica.

Presso l'archivio del Comune di Sala Bolognese è stata reperita la seguente documentazione:

- concessione edilizia n. 1963 del 19/06/1993 realizzazione di deposito a cielo aperto di carcasse d'auto e rottami, al foglio 31 particelle 34, 131, 132, 146, 147;

- comunicazione di accoglimento della domanda di concessione edilizia n. 1963 del 06/07/1993;

- parere sanitario del 16/04/1993 prot. n. 7187/64 su richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di deposito a cielo aperto di carcasse d'auto e rottami;

- permesso di costruire n. 2597/2006 prot. 1893 del 11/02/2006 per la ristrutturazione edilizia di un fabbricato e di area da destinarsi all'attività di autodemolizione; foglio 31 mappali 34, 131, 132;

- DIA n. 147 prot. 1323 del 05/02/2004 realizzazione recinzione;

- DIA n. 636 prot. 6697 del 31/05/2007 modeste difformità sagoma esterna (PdC 2597 del 2006);

DIA n. 44 prot. 5274 del 27/05/2010 demolizione e ricostruzione fabbricato uso uffici e servizi.

Presso gli uffici di Marina di Gioiosa Ionica si è reperita la seguente

documentazione:

- concessione edilizia prot. n. 4827 del 20/01/1987 per la realizzazione di un fabbricato sulle particelle 945-952 foglio 17;
- concessione edilizia prot. n. 2897 del 05/07/1988 variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato sulle particelle 945-952 foglio 17;
- richiesta di concessione edilizia del 12/07/1989 per la costruzione di un capannone con struttura portante in profilati metallici e con annesso carro ponte;
- estratto verbale con esito negativo della seduta commissione igienico sanitaria del 17/10/1989.
- concessione edilizia in sanatoria n. 486/98 protocollo n. 2622 del 08/04/1998 il fabbricato al foglio 17 particella 794 sub 1-2-3;
- concessione edilizia in sanatoria n. 487/98 protocollo n. 2623 del 08/04/1998 per il fabbricato al foglio 17 particella 478;
- concessione edilizia in sanatoria n. 489/98 protocollo n. 2810 del 16/04/1998 per il fabbricato al foglio 17 particella 795 sub 4.

Si allegano i documenti reperiti.

E' stato effettuato l'accatastamento della tettoia in Marina di Gioiosa Ionica foglio 17 particelle 1894. La variazione catastale dell'appartamento sito in Marina di Gioiosa Ionica al foglio 17 particella 794 subalterno 2.

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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al

fallimento; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il Curatore, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

Il Curatore Fallimentare ha riferito che i subalterni 1 e 3 del fabbricato al foglio 17 particella 794 sono in locazione con regolare contratto di affitto, mentre il sub 2 è occupato dal Sig. 

c) determini il valore commerciale dei beni immobili di proprietà del fallito, (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), ed esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita o meno in uno o più lotti, procedendo - in caso affermativo - al frazionamento con tutti i relativi dati catastali (ed i prezzi) per ognuno dei lotti (es. quota di 111 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);

Si è proceduto alla stima del valore commerciale degli immobili attraverso il metodo di stima sintetico comparativo, ritenuto nella fattispecie più idoneo rispetto ad un metodo analitico.

Con il metodo scelto si mira ad ottenere il valore di mercato degli immobili più probabile, scindendo il bene oggetto di stima nei diversi elementi che lo costituiscono e nel valutarli singolarmente. Il valore di base della stima sintetica è stato rilevato dalle quotazioni immobiliari rilasciate nel secondo semestre del 2014 dall'agenzia del territorio. Nel processo di valutazione si è considerato nel caso di suoli, la destinazione urbanistica ai fini del suo utilizzo edificatorio, nel caso di fabbricati, elementi quali la posizione, la qualità delle

finiture, la presenza di impianti tecnologici e di risparmio energetico.

Associando al metodo sopra esposto le dovute considerazioni, attraverso un'analisi comparativa, si è ottenuta la seguente suddivisione, potenzialmente ottimale, per l'ipotetica vendita in lotti:

LOTTO 1 – MARINA DI GIOIOSA IONICA

- proprietà per 1/8 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), contrada Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 945 subalterno 3.

Si tratta di un magazzino con classamento catastale C/2, classe 3, consistenza 751 mq, rendita 1.822,94.

Il magazzino, ha altezza interna di 3,74 metri, è ubicato al piano terra del fabbricato e presenta, affaccio per le vetrine espositive sulla Strada Statale 106 e accesso sul retro del fabbricato. E' utilizzato come locale espositivo per materiali edili, in particolare rivestimenti per interni ed esterni, presenta delle divisioni interne in cartongesso del tipo rimovibile e controsoffittatura contenente gli organi illuminati. Il locale si presenta in ottimo stato e finiture di livello buono.

- proprietà per 1/8 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), contrada Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 945 subalterno 4.

Si tratta di un locale di deposito con classamento catastale C/2, classe 2, consistenza 377 mq, rendita 778,82.

Il locale di deposito è ubicato al primo piano interrato, ha pianta rettangolare a cui si accede con collegamento verticale tramite il vano scala posto in

posizione centrale. L'altezza del piano è di 4,00 metri.

Il locale si presenta in buone condizioni di manutenzione, con finiture tradizionali, ed è oggi utilizzato quale deposito per materiali edili per finiture interne.

- proprietà per 1/8 di lastrico solare sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Tommaso Campanella, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 945 subalterno 5.

Si tratta di un lastrico solare raggiungibile dal vano scala posto nel locale espositivo sottostante.

I valori ricavati per ogni lotto sono stati ottenuti facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari.

Il valore del subalterno 3, foglio 17, particella 945, magazzino con classamento catastale C/2, classe 3, consistenza 751 mq, rendita 1.822,94 è:

$$800 (\text{€/mq}) * 751 * (1/8) (\text{mq}) = 600.800,00 * (1/8) \text{€} = 75.100,00 \text{€}$$

Il valore del subalterno 4, foglio 17, particella 945, locale di deposito con classamento catastale C/2, classe 2, consistenza 377 mq, rendita 778,82 è:

$$400 (\text{€/mq}) * 377 * (1/8) (\text{mq}) = 150.800,00 * (1/8) \text{€} = 18.850,00 \text{€}$$

Il valore del subalterno 5, foglio 17, particella 945, lastrico solare raggiungibile dal vano scala posto nel locale espositivo sottostante è:

$$100 (\text{€/mq}) * 751 * (1/8) (\text{mq}) = 75.100,00 * (1/8) = 9.387,50 \text{€}$$

Il valore totale del LOTTO 1 è di 103.337,50 €

LOTTO 2 – MARINA DI GIOIOSA IONICA

- proprietà per 1/3 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via

Montezemolo, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 478.

Si tratta di un locale di deposito con classamento catastale C/2, classe 2, consistenza 110 mq, rendita 227,24.

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 795 subalterno 4.

E' un fabbricato adattato per speciale esigenze di attività commerciali, con classamento catastale D/8 e rendita 2.246,59.

Il fabbricato ha un'altezza media 4,50 metri ha tre vani interni per servizi e uffici, ed un'area per l'esposizione e deposito di materiali edili. L'ingresso è posizionato sulla via Campanella e permette l'accesso con mezzi di lavoro. Lo stato di finiture è scarso con laterizi a vista e pavimentazioni in battuto di cemento. L'immobile ha una copertura in lastre di eternit che necessita la bonifica con lo smaltimento in discarica autorizzata.

Il valore del deposito relativo al foglio 17 particella 478, locale di deposito con classamento catastale C/2, classe 2, consistenza 110 mq, rendita 227,24 è:

$$400 (\text{€/mq}) * 110 * (1/3) (\text{mq}) = 44.000,00 * (1/3) \text{€} = 14.666,66 \text{€}$$

Il valore del subalterno 4, foglio 17, particella 795, fabbricato adattato per speciale esigenze di attività commerciali, con classamento catastale D/8 e rendita 2.246,59 è:

$$350 (\text{€/mq}) * 880,00 (\text{mq}) = 308.000 \text{€}$$

- oneri per 1/3 di immobile sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via S. Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 1894, subalterno 2-3.

Si tratta di una tettoia con classamento catastale C/2, classe 1 consistenza 206 mq, con corte di mq 2.729,00 mq.

Il valore è:

$$(200 \text{ (€/mq)} * 206,00 \text{ (mq)} + 20 \text{ (€/mq)} * 2729,00 \text{ mq}) * (1/3) = (41.200,00 + 54.580,00) * (1/3) \text{ €} = 95.780,00 * (1/3) \text{ €} = 31.926,66 \text{ €}.$$

- proprietà per 1/3 di un terreno sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2075;

si tratta di un terreno con qualità castale uliveto di classe 2 e superficie di 250 mq, con rendita dominicale 1,61 euro e rendita agraria 0,90 euro, allo stato attuale è pavimentato con battuto di cemento

Il valore commerciale è già compreso nella valutazione degli immobili alla particella 478 e 795 trattandosi di pertinenza di questi.

- proprietà per 1/3 di un terreno sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2076;

si tratta di un terreno di categoria uliveto di classe 2 di consistenza 120 mq rendita dominicale 0,77 euro e rendita agraria 0,43 euro.

Il valore commerciale è già compreso nella valutazione degli immobili alla particella 478 e 795 trattandosi di pertinenza di questi.

- proprietà per 1/3 di un fabbricato diruto sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2077;

si tratta di un fabbricato diruto, di superficie 85 mq, non utilizzabile ed in condizioni strutturali precarie, pertanto si valuterà il valore dell'area libera.

Il valore commerciale è già compreso nella valutazione degli immobili alla particella 478 e 795 trattandosi di pertinenza di questi.

- proprietà per 1/3 di un fabbricato diruto sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2078;

si tratta di un fabbricato diruto, di superficie 25 mq, non utilizzabile ed in condizioni strutturali precarie, pertanto si valuterà il valore dell'area libera. Il valore commerciale è già compreso nella valutazione degli immobili alla particella 478 e 795 trattandosi di pertinenza di questi. Il valore totale del LOTTO 2 è di 354.593,32 €.

LOTTO 3 – MARINA DI GIOIOSA IONICA

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 794 subalterno 1.

Si tratta di un'abitazione di tipo civile con classamento catastale A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 397,67.

L'abitazione, con altezza interna di 3,20 metri, indicata con il subalterno 1, è posta al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra più sottotetto, dispone di cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio, ingresso e due disimpegni. I pavimenti sono rifiniti con pavimenti in monocottura ed i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica. L'appartamento è servito da un impianto elettrico realizzato sottotraccia, e dall'impianto idrico, gli infissi esterni sono in legno, i balconi sono stati rifiniti con una ringhiera in ferro e pavimentati.

Il valore del Lotto 3 è:

$$610 (\text{€/mq}) * (163,90 + (1/3) * 19,98) (\text{mq}) = 104.041,60 \text{ €}$$

LOTTO 4 – MARINA DI GIOIOSA IONICA

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 794 subalterno 2.

Si tratta di un'abitazione di tipo civile con classamento catastale A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 454,48.

L'abitazione, con altezza interna di 3,20 metri, indicata con il subalterno 2, è posta al piano primo di un fabbricato a tre piani fuori terra più sottotetto, dispone di cucina, soggiorno, sala pranzo, tre camere, due bagni, un ripostiglio, due disimpegni, un balcone sul lato sud. I pavimenti sono rifiniti con pavimenti in monocottura ed i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica. L'appartamento è servito da un impianto elettrico realizzato sottotraccia, e dall'impianto idrico, gli infissi esterni sono in legno, i balconi sono stati rifiniti con una ringhiera in ferro e pavimentati.

Il valore del Lotto 4 è:

$$610 (\text{€/mq}) * (157,20 + (1/3) * (18,56)) (\text{mq}) = 99.665,86 \text{ €}$$

LOTTO 5 – MARINA DI GIOIOSA IONICA

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 794 subalterno 3.

Si tratta di un'abitazione di tipo civile con classamento catastale A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 637,82. L'abitazione, con altezza interna di 3,20 metri, indicata con il subalterno 3, è posta al piano secondo e sottotetto, di un fabbricato a tre piani fuori terra più sottotetto, dispone di cucina-pranzo, soggiorno, due camere, due bagni, un ripostiglio, un balcone sul lato sud e di un sottotetto comunicante attraverso una scala interna. Il sottotetto ha un'altezza di 3,00 metri, e presenta un terrazzo esposto a sud. I pavimenti sono rifiniti con pavimenti in monocottura. E' servito da un impianto elettrico

realizzato sottotraccia, e dall'impianto idrico, gli infissi esterni sono in legno, i balconi sono stati rifiniti in muratura e pavimentati.

$$610 \text{ (€/mq)} * (157,20 + (1/3) * (18,56)) \text{ mq} = 99.665,86 \text{ € (piano secondo)}$$

$$610 \text{ (€/mq)} * (64,93 + (1/3) * (71,07)) \text{ mq} = 54.058,20 \text{ € (sottotetto con terrazza)}$$

Il valore Lotto 5 è:

$$99.665,86 + 54.058,20 = 153.724,06 \text{ €}$$

LOTTO 1 – SALA BOLOGNESE

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 337;

Si tratta di una unità di categoria D7, fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze o attività industriali, ha rendita catastale di 442,00 euro.

L'unità è costituita da due corpi di fabbrica di cui un deposito di altezza media 2,78 metri e l'altro adibito all'attività lavorativa di altezza media 5,57 metri.

Il valore commerciale è:

$$750 \text{ (€/mq)} * 151,60 \text{ (mq)} + 80 \text{ (€/mq)} * 2514,30 \text{ mq} = 113.700,00 + 201.144,00 \text{ €} = 314.844,00 \text{ €}$$

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 2;

Si tratta di una unità immobiliare di categoria C/2 di classe 3 di consistenza 65 mq e rendita 349,12 euro. E' una tettoia di altezza 5,80 metri

Il valore commerciale è:

$$750 \text{ (€/mq)} * 65,00 \text{ (mq)} = 48.750,00 \text{ €}$$

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo

Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 5;

Si tratta di una unità immobiliare di categoria A/10 di classe 1 di consistenza 2 vani e rendita 222,08 euro. L'unità è disposta su due livelli ed è utilizzata come ufficio al piano terra ha un'altezza di tre metri e al piano primo un'altezza di 2,70 metri.

Il valore commerciale è:

$$1.200 (\text{€/mq}) * 59,66 (\text{mq}) = 71.592,00 \text{ €}$$

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 3;

Si tratta di una unità immobiliare di categoria C/2 di classe 2 di consistenza 135 mq rendita 620,08 euro. L'unità è disposta su due livelli ed è utilizzata come ufficio al piano terra ha un'altezza di 3,00 metri e al piano primo un'altezza di 2,70 metri.

Il valore commerciale è:

$$750 (\text{€/mq}) * 135,00 (\text{mq}) = 101.250,00 \text{ €}$$

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 1;

Si tratta della corte comune ai subalterni 2 – 3 – 5 di 863,00 mq

Il valore commerciale è:

$$80 (\text{€/mq}) * 863,00 (\text{mq}) = 69.040,00 \text{ €}$$

- proprietà per 1/1 di terreno sito in Sala Bolognese (BO), riportato al

N.C.E.U. al foglio 31 particella 147;

Si tratta di un terreno di categoria seminativo di classe 3 di consistenza 17 mq
rendita dominicale 0,14 euro e rendita agraria 0,08 euro.

Il valore commerciale è:

$$20 (\text{€/mq}) * 17,00 (\text{mq}) = 340,00 \text{ €}$$

- proprietà per 1/1 di terreno sito in Sala Bolognese (BO), riportato al

N.C.E.U. al foglio 31 particella 338;

Si tratta di un terreno di categoria seminativo di classe 3 di consistenza 2940
mq rendita dominicale 24,00 euro e rendita agraria 13,50 euro.

Il valore commerciale è:

$$20 (\text{€/mq}) * 2940 (\text{mq}) = 58800,00 \text{ €}$$

- proprietà per 1/1 di terreno sito in Sala Bolognese (BO), riportato al

N.C.E.U. al foglio 31 particella 339;

Si tratta di un terreno di categoria seminativo di classe 3 di consistenza 5 mq
rendita dominicale 0,04 euro e rendita agraria 0,02 euro.

Il valore commerciale è:

$$20 (\text{€/mq}) * 5 (\text{mq}) = 100,00 \text{ €}$$

Il valore complessivo del Lotto 1 – Sala Bolognese è:

$$314.844,00 \text{ €} + 48.750,00 \text{ €} + 71.592,00 \text{ €} + 101.250,00 \text{ €} + 69.040,00 \text{ €} + \\ 340,00 \text{ €} + 58800,00 \text{ €} + 100,00 \text{ €} = 664.716,00 \text{ €}.$$

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

I lotti, così come suddivisi ed illustrati al punto precedente non si ritengono ulteriormente divisibili date le caratteristiche immobiliari che hanno comportato l'accorpamento di alcune unità immobiliari che per posizione, ed utilizzabilità devono necessariamente appartenere ad un unico proprietario. Le planimetrie dei lotti con relative superfici e valori sono riportati di seguito negli allegati alla perizia.

h) Calcoli i canoni di locazione degli immobili ai valori di mercato;

Si è proceduto alla stima del valore del canone di locazione degli immobili attraverso il metodo di stima sintetico comparativo, ritenuto nella fattispecie più idoneo rispetto ad un metodo analitico.

Con il metodo scelto si mira ad ottenere il valore del canone di locazione degli immobili più probabile, scindendo il bene oggetto di stima nei diversi elementi che lo costituiscono e nel valutarli singolarmente. Il valore di base della stima sintetica del canone di locazione è stato rilevato dalle quotazioni immobiliari rilasciate nel secondo semestre del 2014 dall'agenzia del territorio. Nel processo di valutazione si è considerato nel caso di suoli, la destinazione urbanistica ai fini del suo utilizzo edificatorio, nel caso di fabbricati, elementi quali la posizione, la qualità delle finiture, la dotazione di impianti tecnologici. Associando al metodo sopra esposto le dovute considerazioni, attraverso un

analisi comparativa, si è ottenuta la seguente suddivisione, potenzialmente ottimale, per l'ipotetica locazione dei lotti:

LOTTO 1 – MARINA DI GIOIOSA IONICA

- proprietà per 1/8 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), contrada Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 945 subalterno 3.

Si tratta di un magazzino con classamento catastale C/2, classe 3, consistenza 751 mq, rendita 1.822,94.

Il magazzino, ha altezza interna di 3,74 metri, è ubicato al piano terra del fabbricato e presenta, affaccio per le vetrine espositive sulla Strada Statale 106 e accesso sul retro del fabbricato. E' utilizzato come locale espositivo per materiali edili, in particolare rivestimenti per interni ed esterni, presenta delle divisioni interne in cartongesso del tipo rimovibile e controsoffittatura contenente gli organi illuminati. Il locale si presenta in ottimo stato e finiture di livello buono.

- proprietà per 1/8 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), contrada Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 945 subalterno 4.

Si tratta di un locale di deposito con classamento catastale C/2, classe 2, consistenza 377 mq, rendita 778,82.

Il locale di deposito è ubicato al primo piano interrato, ha pianta rettangolare a cui si accede con collegamento verticale tramite il vano scala posto in posizione centrale. L'altezza del piano è di 4,00 metri.

Il locale si presenta in buone condizioni di manutenzione, con finiture tradizionali, ed è oggi utilizzato quale deposito per materiali edili per finiture

interne.

- proprietà per 1/8 di lastrico solare sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Tommaso Campanella, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 945 subalterno 5.

Si tratta di un lastrico solare raggiungibile dal vano scala posto nel locale espositivo sottostante.

I valori di locazione ricavati per ogni lotto sono stati ottenuti facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari.

Il valore di locazione del subalterno 3, foglio 17, particella 945, magazzino con classamento catastale C/2, classe 3, consistenza 751 mq, rendita 1.822,94 è:

$$3,0 (\text{€/mq* mese}) * 751 * (1/8) (\text{mq}) = 2.253,00 * (1/8) \text{€} = 281,63 \text{€}$$

Il valore di locazione del subalterno 4, foglio 17, particella 945, locale di deposito con classamento catastale C/2, classe 2, consistenza 377 mq, rendita 778,82 è:

$$3,0 (\text{€/mq* mese}) * 377 * (1/8) (\text{mq}) = 1131,00 * (1/8) \text{€} = 141,38 \text{€}$$

Il valore di locazione del subalterno 5, foglio 17, particella 945, lastrico solare raggiungibile dal vano scala posto nel locale espositivo sottostante è:

$$0,3 (\text{€/mq* mese}) * 751 * (1/8) (\text{mq}) = 225,30 * (1/8) = 28,16 \text{€}$$

Il valore di locazione totale del LOTTO 1 è di 451,17 €

LOTTO 2– MARINA DI GIOIOSA IONICA

- proprietà per 1/3 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Montezemolo, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 478.

Si tratta di un locale di deposito con classamento catastale C/2, classe 2, consistenza 110 mq, rendita 227,24.

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 795 subalterno 4.

E' un fabbricato adattato per speciale esigenze di attività commerciali, con classamento catastale D/8 e rendita 2.246,59.

Il fabbricato ha un'altezza media 4,50 metri ha tre vani interni per servizi e uffici, ed un'area per l'esposizione e deposito di materiali edili. L'ingresso è posizionato sulla via Campanella e permette l'accesso con mezzi di lavoro. Lo stato di finiture è scarso con laterizi a vista e pavimentazioni in battuto di cemento.

Il valore di locazione del deposito relativo al foglio 17 particella 478, locale di deposito con classamento catastale C/2, classe 2, consistenza 110 mq, rendita 227,24 è:

$$3,0 (\text{€/mq}) * 110 * (1/3) (\text{mq}) = 300,00 * (1/3) \text{€} = 100,00 \text{€}$$

Il valore di locazione del subalterno 4, foglio 17, particella 795, fabbricato adattato per speciale esigenze di attività commerciali, con classamento catastale D/8 e rendita 2.246,59 è:

$$3,0 (\text{€/mq}) * 880,00 (\text{mq}) = 2.640,00 \text{€}$$

- oneri per 1/3 di immobile sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via S. Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 1894, subalterni 2-3.

Si tratta di una tettoia con classamento catastale C/2, classe 1 consistenza 206 mq, con corte di mq 2.729,00 mq.

Il valore è:

$(206 \text{ (€/mq)} * 200,00 \text{ (mq)} + 20 \text{ (€/mq)} * 2729,00 \text{ mq}) * (1/3) = (41.200,00 + 54.580,00) * (1/3) \text{ €} = 95.780,00 * (1/3) \text{ €} = 31.926,66 \text{ €}.$

Il valore di locazione è:

$(1,0 \text{ (€/mq)} * 206,00 \text{ (mq)} + 0,1 \text{ (€/mq)} * 2729,00 \text{ mq}) * (1/3) = (206,00 + 272,90 \text{ €}) * (1/3) = 478,90 * (1/3) \text{ €} = 159,63 \text{ €}.$

- proprietà per 1/3 di un terreno sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2075;

si tratta di un terreno con qualità castale uliveto di classe 2 e superficie di 250 mq, con rendita dominicale 1,61 euro e rendita agraria 0,90 euro, allo stato attuale è pavimentato con battuto di cemento

Il valore di locazione è già compreso nella valutazione degli immobili alla particella 478 e 795 trattandosi di pertinenza di questi.

- proprietà per 1/3 di un terreno sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2076;

si tratta di un terreno di categoria uliveto di classe 2 di consistenza 120 mq rendita dominicale 0,77 euro e rendita agraria 0,43 euro.

Il valore di locazione è già compreso nella valutazione degli immobili alla particella 478 e 795 trattandosi di pertinenza di questi.

- proprietà per 1/3 di un fabbricato diruto sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2077;

si tratta di un fabbricato diruto, di superficie 85 mq, non utilizzabile ed in condizioni strutturali precarie, pertanto si valuterà il valore dell'area libera.

Il valore di locazione è già compreso nella valutazione degli immobili alla particella 478 e 795 trattandosi di pertinenza di questi.

- proprietà per 1/3 di un fabbricato diruto sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2078;

si tratta di un fabbricato diruto, di superficie 25 mq.

Il valore di locazione è già compreso nella valutazione degli immobili alla particella 478 e 795 trattandosi di pertinenza di questi.

Il valore di locazione totale del LOTTO 2 è di 2899,63 €.

LOTTO 3 – MARINA DI GIOIOSA IONICA

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 794 subalterno 1.

Si tratta di un'abitazione di tipo civile con classamento catastale A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 397,67.

L'abitazione, con altezza interna di 3,20 metri, indicata con il subalterno 1, è posta al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra più sottotetto, dispone di cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio, ingresso e due disimpegni. I pavimenti sono rifiniti con pavimenti in monocottura ed i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica. L'appartamento è servito da un impianto elettrico realizzato sottotraccia, e dall'impianto idrico, gli infissi esterni sono in legno, i balconi sono stati rifiniti con una ringhiera in ferro e pavimentati.

Il valore di locazione del Lotto 3 è:

$$2,0 \text{ (€/mq)} * (163,90 + (1/3) * 19,98) \text{ (mq)} = 341,16 \text{ €}$$

LOTTO 4 – MARINA DI GIOIOSA IONICA

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via

Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 794 subalterno 2.

Si tratta di un'abitazione di tipo civile con classamento catastale A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 454,48.

L'abitazione, con altezza interna di 3,20 metri, indicata con il subalterno 2, è posta al piano primo di un fabbricato a tre piani fuori terra più sottotetto, dispone di cucina, soggiorno, sala pranzo, tre camere, due bagni, un ripostiglio, due disimpegni, un balcone sul lato sud. I pavimenti sono rifiniti con pavimenti in monocottura ed i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica. L'appartamento è servito da un impianto elettrico realizzato sottotraccia, e dall'impianto idrico, gli infissi esterni sono in legno, i balconi sono stati rifiniti con una ringhiera in ferro e pavimentati.

Il valore di locazione del Lotto 4 è:

$$2,0 \text{ (€/mq)} * (157,20 + (1/3) * (18,56)) \text{ (mq)} = 326,77 \text{ €}$$

LOTTO 5 – MARINA DI GIOIOSA IONICA

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 794 subalterno 3.

Si tratta di un'abitazione di tipo civile con classamento catastale A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 637,82.

L'abitazione, con altezza interna di 3,20 metri, indicata con il subalterno 3, è posta al piano secondo e sottotetto, di un fabbricato a tre piani fuori terra più sottotetto, dispone di cucina-pranzo, soggiorno, due camere, due bagni, un ripostiglio, un balcone sul lato sud e di un sottotetto comunicante attraverso una scala interna. Il sottotetto ha un'altezza di 3,00 metri, e presenta un

terrazzo esposto a sud.

I pavimenti sono rifiniti con pavimenti in monocottura. E' servito da un impianto elettrico realizzato sottotraccia, e dall'impianto idrico, gli infissi esterni sono in legno, i balconi sono stati rifiniti in muratura e pavimentati.

$2,0 \text{ (€/mq)} * (157,20 + (1/3) * (18,56)) \text{ mq} = 326,77 \text{ €}$ (piano secondo)

$2,0 \text{ (€/mq)} * (64,93 + (1/3) * (71,07)) \text{ mq} = 177,24 \text{ €}$ (sottotetto con terrazza)

Il valore di locazione del Lotto 5 è:

$326,77 + 177,24 = 504,01 \text{ €}$

LOTTO 1 – SALA BOLOGNESE

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 337;

Si tratta di una unità di categoria D7, fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze o attività industriali, ha rendita catastale di 442,00 euro.

L'unità è costituita da due corpi di fabbrica di cui un deposito di altezza media 2,78 metri e l'altro adibito all'attività lavorativa di altezza media 5,57 metri.

Il valore di locazione è:

$2,5 \text{ (€/mq)} * 151,60 \text{ (mq)} + 0,2 \text{ (€/mq)} * 2514,30 \text{ mq} = 379,00 + 502,86 \text{ €} = 881,86 \text{ €}$

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 2;

Si tratta di una unità immobiliare di categoria C/2 di classe 3 di consistenza 65 mq e rendita 349,12 euro. E' una tettoia di altezza 5,80 metri

Il valore di locazione è:

$$2,50 \text{ (€/mq)} * 65,00 \text{ (mq)} = 162,50 \text{ €}$$

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 5;

Si tratta di una unità immobiliare di categoria A/10 di classe 1 di consistenza 2 vani e rendita 222,08 euro. L'unità è disposta su due livelli ed è utilizzata come ufficio al piano terra ha un'altezza di tre metri e al piano primo un'altezza di 2,70 metri.

Il valore di locazione è:

$$4,0 \text{ (€/mq)} * 59,66 \text{ (mq)} = 238,64 \text{ €}$$

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 3;

Si tratta di una unità immobiliare di categoria C/2 di classe 2 di consistenza 135 mq rendita 620,08 euro. L'unità è disposta su due livelli ed è utilizzata come ufficio al piano terra ha un'altezza di 3,00 metri e al piano primo un'altezza di 2,70 metri.

Il valore di locazione è:

$$2,5 \text{ (€/mq)} * 135,00 \text{ (mq)} = 337,50 \text{ €}$$

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 1;

Si tratta della corte comune ai subalterni 2 – 3 – 5 di 863,00 mq

Il valore di locazione è:

$$0,2 \text{ (€/mq)} * 863,00 \text{ (mq)} = 172,60 \text{ €}$$

- proprietà per 1/1 di terreno sito in Sala Bolognese (BO), riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 147;

Si tratta di un terreno di categoria seminativo di classe 3 di consistenza 17 mq rendita dominicale 0,14 euro e rendita agraria 0,08 euro.

Il valore di locazione è:

$$0,2 (\text{€/mq}) * 17,00 (\text{mq}) = 3,40 \text{ €}$$

- proprietà per 1/1 di terreno sito in Sala Bolognese (BO), riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 338;

Si tratta di un terreno di categoria seminativo di classe 3 di consistenza 2940 mq rendita dominicale 24,00 euro e rendita agraria 13,50 euro.

Il valore di locazione è:

$$0,2 (\text{€/mq}) * 2940 (\text{mq}) = 588,00 \text{ €}$$

- proprietà per 1/1 di terreno sito in Sala Bolognese (BO), riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 339;

Si tratta di un terreno di categoria seminativo di classe 3 di consistenza 5 mq rendita dominicale 0,04 euro e rendita agraria 0,02 euro.

Il valore di locazione è:

$$0,2 (\text{€/mq}) * 5 (\text{mq}) = 1,00 \text{ €}$$

Il valore di locazione complessivo del Lotto 1 – Sala Bolognese è:

$$881,86 \text{ €} + 162,50 \text{ €} + 238,64 \text{ €} + 337,50 \text{ €} + 172,60 \text{ €} + 3,40 \text{ €} + 588,00 \text{ €} + 1,00 \text{ €} = 2385,50 \text{ €}.$$

i) Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed

acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto - in caso di abuso edilizio- accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:

- 1. La tempestività della domanda di sanatoria.*
- 2. L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n°47/85, art. 33).*
- 3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.*
- 4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n 47/85.*
- 5. In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato.*
- 6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.*
- 7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria.*

Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accerti:

- 1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.*
- 2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.).*
- 3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.*

Ancora, per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art.46 c.5 D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c.d. nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/9/2003 n.269,

quantificando il relativo costo e l'incidenza sul valore di mercato del bene.

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 tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

La tettoia in struttura metallica realizzata sul foglio 17 particelle 1894 è sanabile con SCIA in sanatoria.

j) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica ed eventualmente quantifichi i costi per adeguarlo a tal fine e per acquisire detta certificazione;

Per gli immobili siti in Marina di Gioiosa Ionica e distinti catastalmente ai sub 1-2-3 particella 794 del foglio 17, e per l'immobile sito in Sala Bolognese al foglio 31 particella 34 sub 5, per i quali sono necessarie le certificazioni energetiche, queste sono state redatte dall'ingegnere Francesco Larosa per un costo complessivo di euro 1.200,00.

k) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Le piante planimetriche si riportano tra gli allegati.

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

I beni oggetto di valutazione sono assoggettabili di IVA al 22%.

- m) formuli tempestiva istanza al Curatore di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto;
- n) terminata la relazione (da depositarsi entro 90 giorni dal conferimento dell'incarico), ne invii copia al Curatore, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;
- o) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008).

Caulonia 27/11/2019

Il Consulente Tecnico

Ing. Francesco Larosa

RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA : MARINA DI GIOIOSA IONICA

Lotto n° 1 – Marina di Gioiosa Jonica

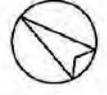
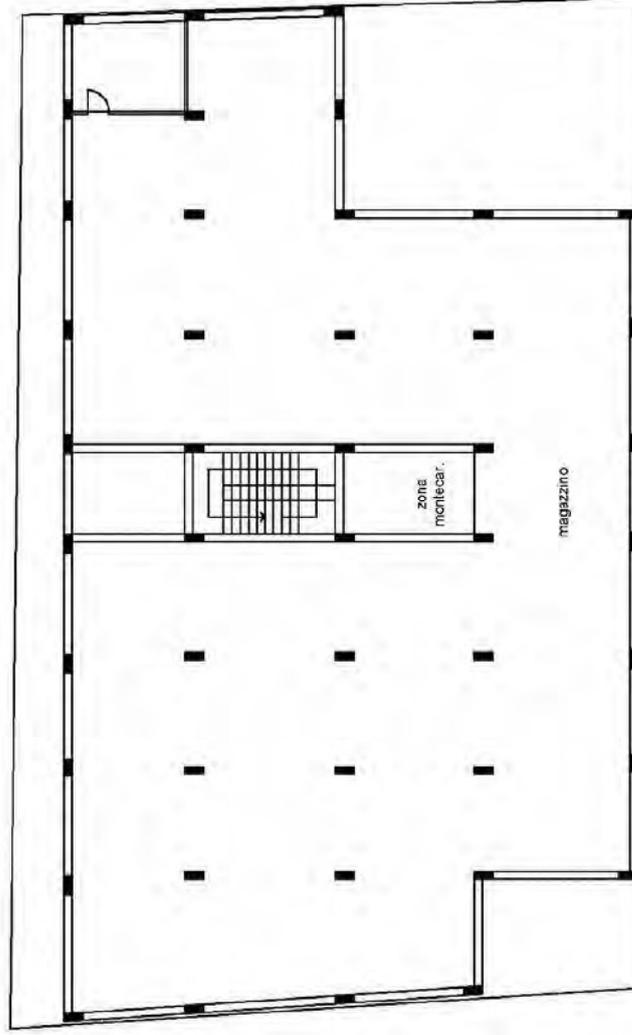
- proprietà per 1/8 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), contrada Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 945 subalterno 3.

- proprietà per 1/8 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), contrada Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 945 subalterno 4.

- proprietà per 1/8 di lastrico solare sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Tommaso Campanella, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 945 subalterno 5.

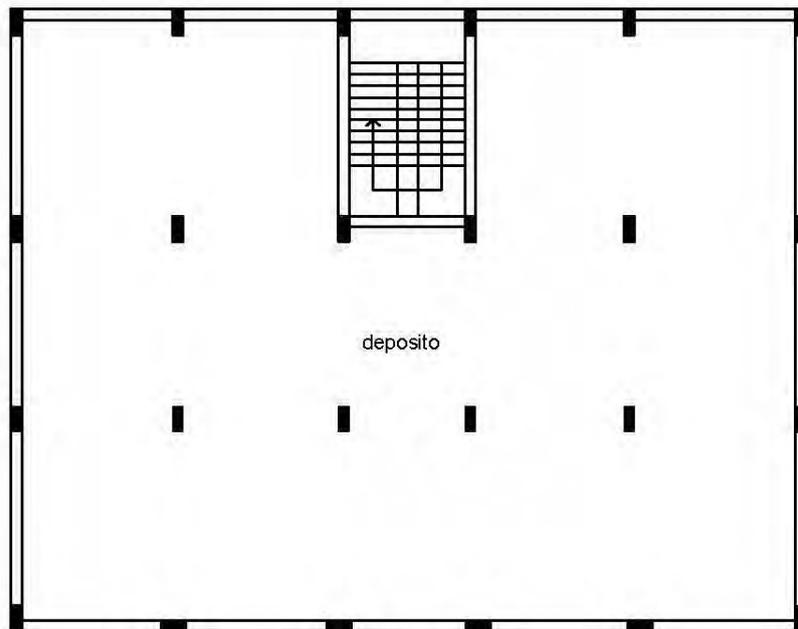
Valore 103.337,50 €

LOTTO 1 - Comune di Marina di Gioiosa Ionica
Valore commerciale: 37.550,00 euro
Foglio 17 - particella 945 - subalterno 3
Pianta piano terra
h: 3,74 mt

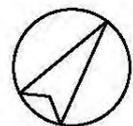


SCALA 1.200

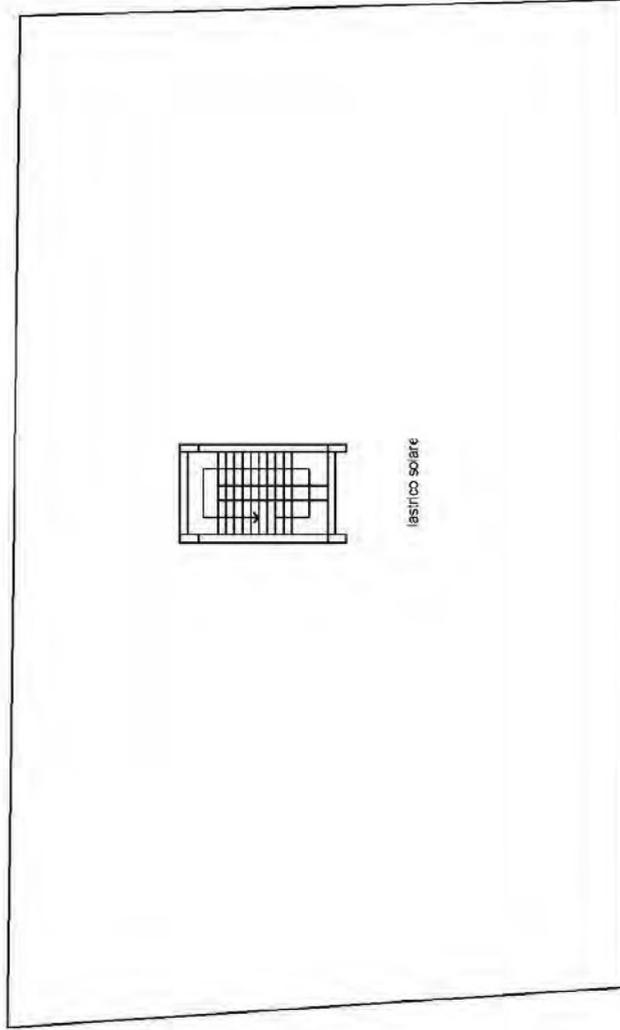
LOTTO 1 - Comune di Marina di Gioiosa Ionica
Valore commerciale: 37.550,00 euro
Foglio 17 - particella 945 - subalterno 4
Pianta piano interrato
h: 4,00 mt



SCALA 1.200



LOTTO 1 - Comune di Marina di Gioiosa Ionica
Valore commerciale: 37.550,00 euro
Foglio 17 - particella 945 - subalterno 5
Pianta lastrico solare



lastrico solare



SCALA 1:200

Lotto n° 2 – Marina di Gioiosa Ionica

- proprietà per 1/3 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Montezemolo, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 478.

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 795 subalterno 4.

-oneri per 1/3 di immobile sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via S. Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 1894, subalterno 2-3.

-proprietà per 1/3 di un terreno sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2075.

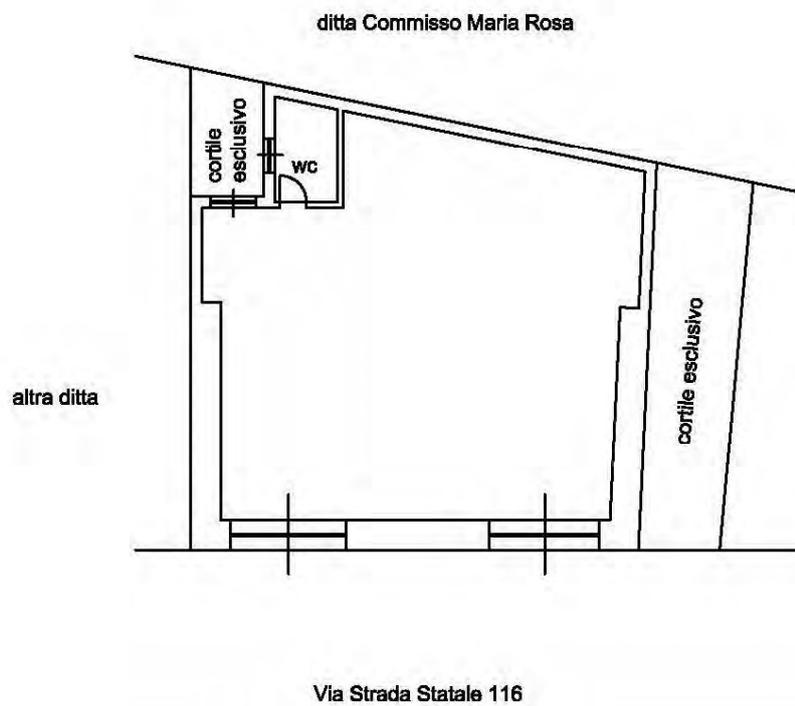
-proprietà per 1/3 di un terreno sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2076.

-proprietà per 1/3 di un fabbricato diruto sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2077.

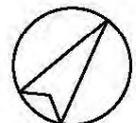
-proprietà per 1/3 di un fabbricato diruto sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), Strada Statale 106, riportato al N.C.T. al foglio 17 particella 2078.

Valore 354.593,32 €

LOTTO 2 - Comune di Marina di Gioiosa Ionica
Valore commerciale: 14.666,66 euro
Foglio 17 - particella 478
Pianta piano terra
h: 4,00 mt



SCALA 1.200



LOTTO 2 - Comune di Marina di Gioiosa Ionica
Valore commerciale: 264.000,00 euro
Foglio 17 - particella 795 - subalterno 4
Pianta piano terra
h. 4,50 mt

proprietà altra ditta

fabbricato
stessa ditta

Via Tommaso Campanella

esposizione - vendita - lavorazione

cortile esclusiva
proprietà stessa ditta

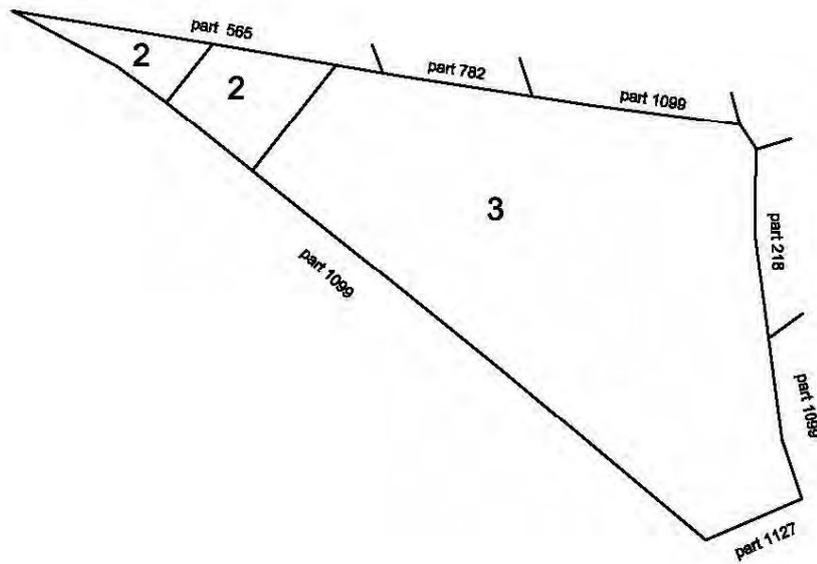
fabbricato ditta
Aspromonte - Femia - Cordi

Via Strada Statale 116

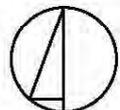


SCALA 1:200

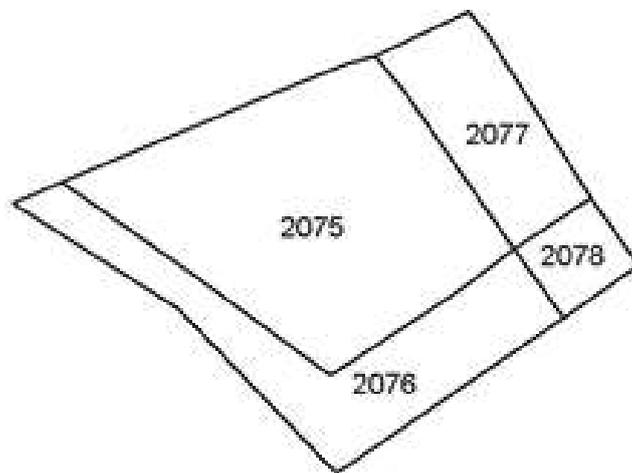
LOTTO 2 - Comune di Marina di Gioiosa Ionica
Valore commerciale: 31.926,66 euro
Foglio 17 - particella 1894 - subalterno 2-3
Pianta piano terra
hm: 5,00 mt



SCALA 1.500



LOTTO 2 - Comune di Marina di Gioiosa Ionica
Foglio 17 - particella 2075-2076-2077-2078



SCALA 1.200

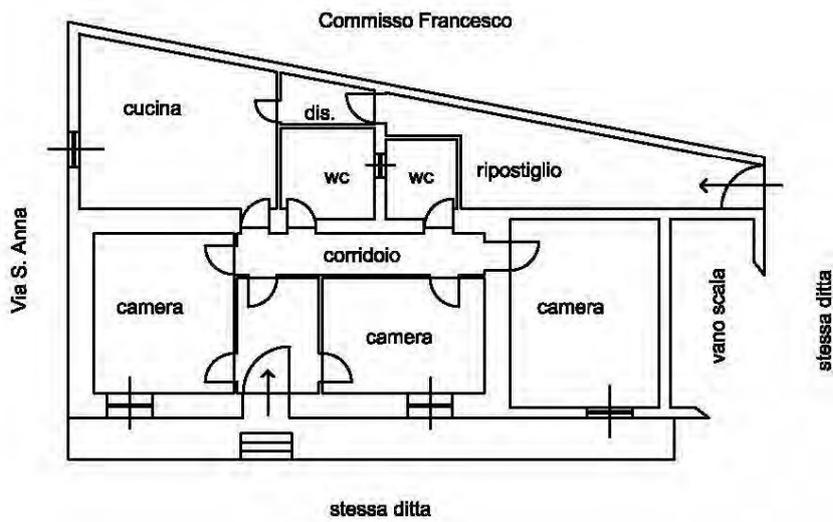


Lotto n° 3 – Marina di Gioiosa Jonica

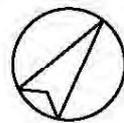
- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 794 subalterno 1.

Valore 104.041,60 €

LOTTO 3 - Comune di Marina di Gioiosa Ionica
Valore commerciale: 104.041,60 euro
Foglio 17 - particella 794 - subalterno 1
Pianta piano terra
h: 3,20 mt



SCALA 1.200

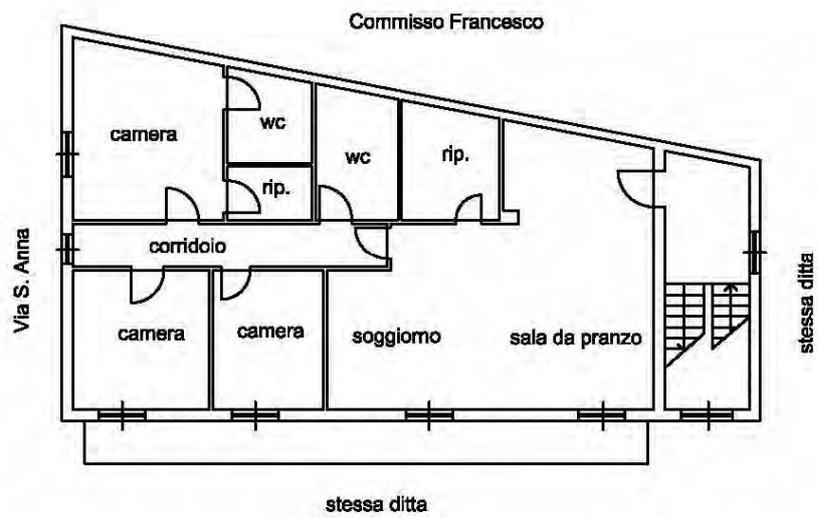


Lotto n° 4 – Marina di Gioiosa Jonica

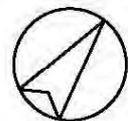
- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 794 subalterno 2.

Valore 99.665,86 €

LOTTO 4 - Comune di Marina di Gioiosa Ionica
Valore commerciale: 99.665,86 euro
Foglio 17 - particella 794 - subalterno 2
Pianta piano primo
h: 3,20 mt



SCALA 1.200

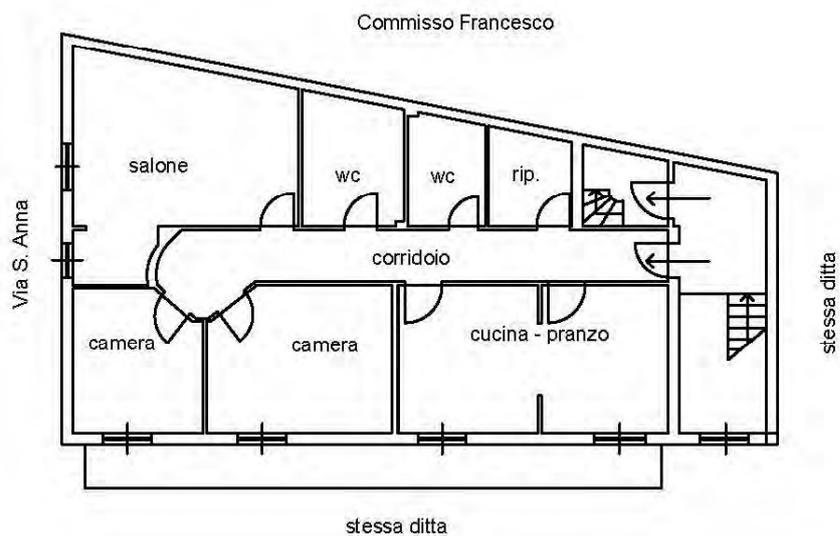


Lotto n° 5 – Marina di Gioiosa Jonica

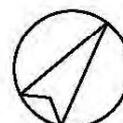
- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Sant'Anna, riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 794 subalterno 3.

Valore 153.724,06 €

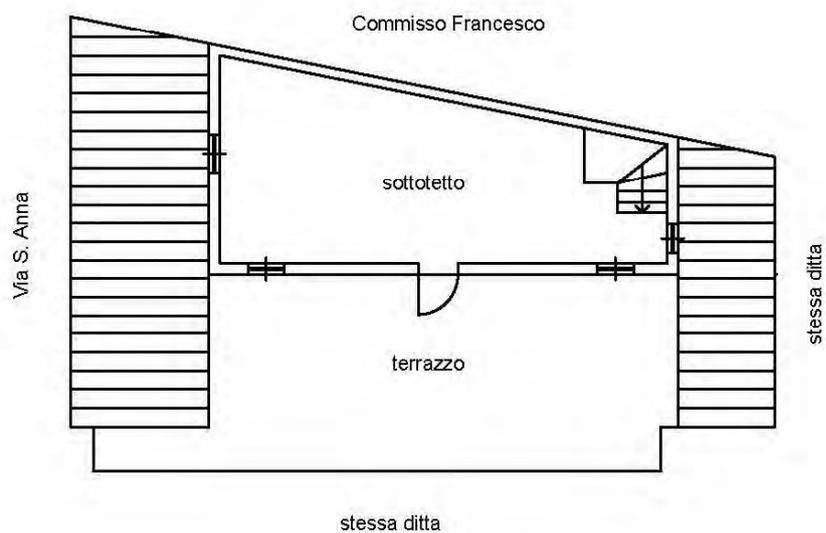
LOTTO 5 - Comune di Marina di Gioiosa Ionica
Valore commerciale: 99.665,86 euro
Foglio 17 - particella 794 - subalterno 3
Pianta piano secondo
h: 3,20 mt



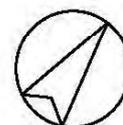
SCALA 1.200



LOTTO 5 - Comune di Marina di Gioiosa Ionica
Valore commerciale: 54.058,20 euro
Foglio 17 - particella 794 - subalterno 3
Pianta piano sottotetto
h: 3,00 mt



SCALA 1.200



RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA : SALA BOLOGNESE

Lotto n° 1 – Sala Bolognese

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 337; sub 0;

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 2;

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 5;

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 3;

- proprietà per 1/1 di fabbricato sito in Sala Bolognese (BO), via Giacomo Matteotti, riportato al NCEU al foglio 31 particella 34; sub 1;

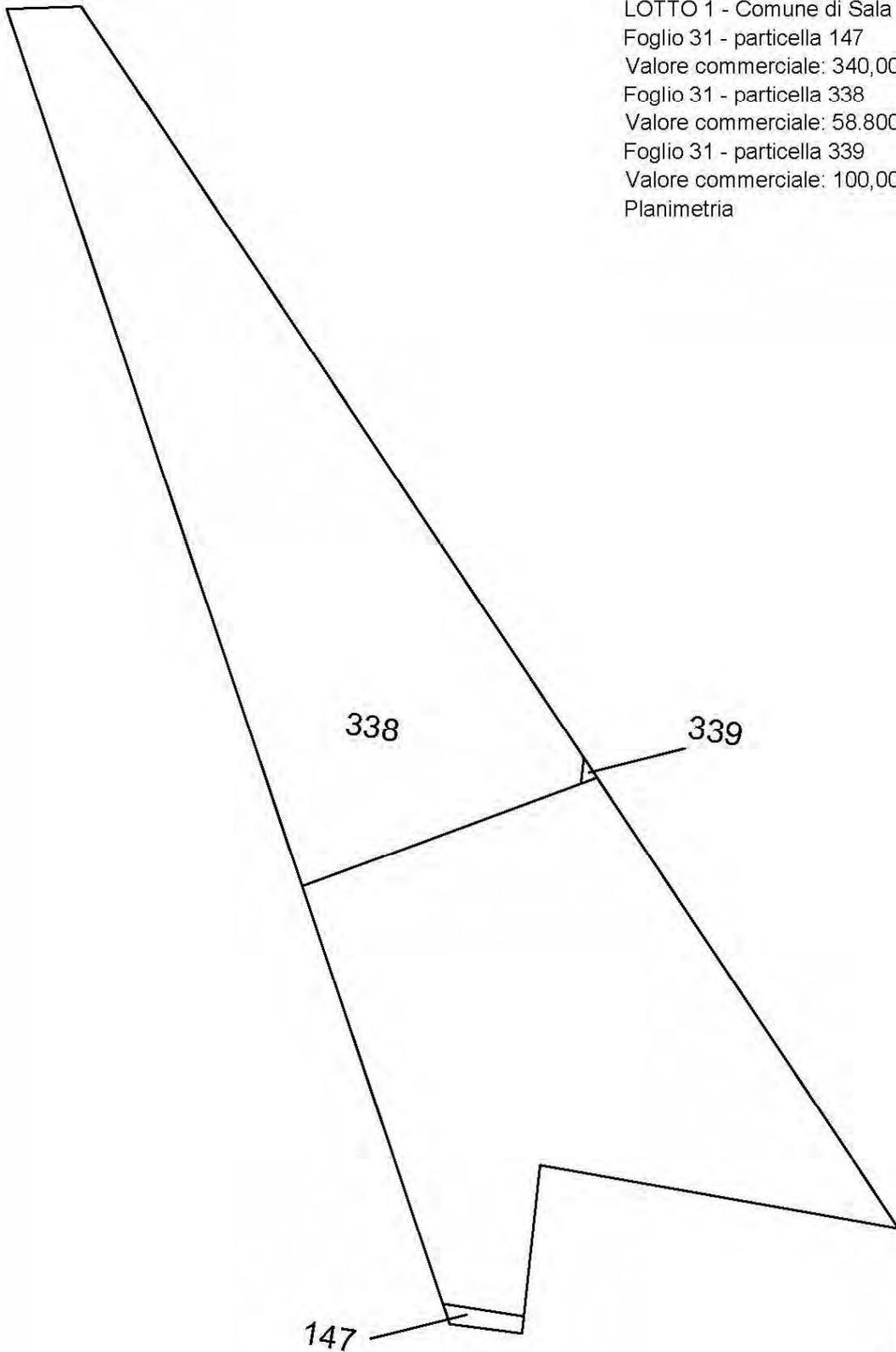
- proprietà per 1/1 di terreno sito in Sala Bolognese (BO), riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 147;

- proprietà per 1/1 di terreno sito in Sala Bolognese (BO), riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 338;

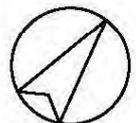
- proprietà per 1/1 di terreno sito in Sala Bolognese (BO), riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 339;

Valore 664.716,00 €

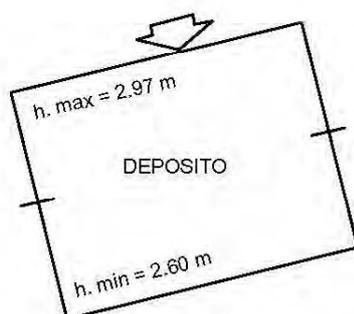
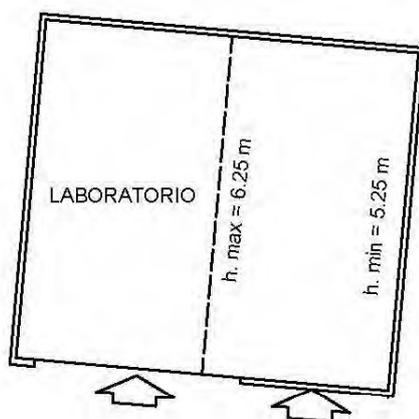
LOTTO 1 - Comune di Sala Bolognese
Foglio 31 - particella 147
Valore commerciale: 340,00 euro
Foglio 31 - particella 338
Valore commerciale: 58.800,00 euro
Foglio 31 - particella 339
Valore commerciale: 100,00 euro
Planimetria



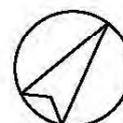
SCALA 1.1000



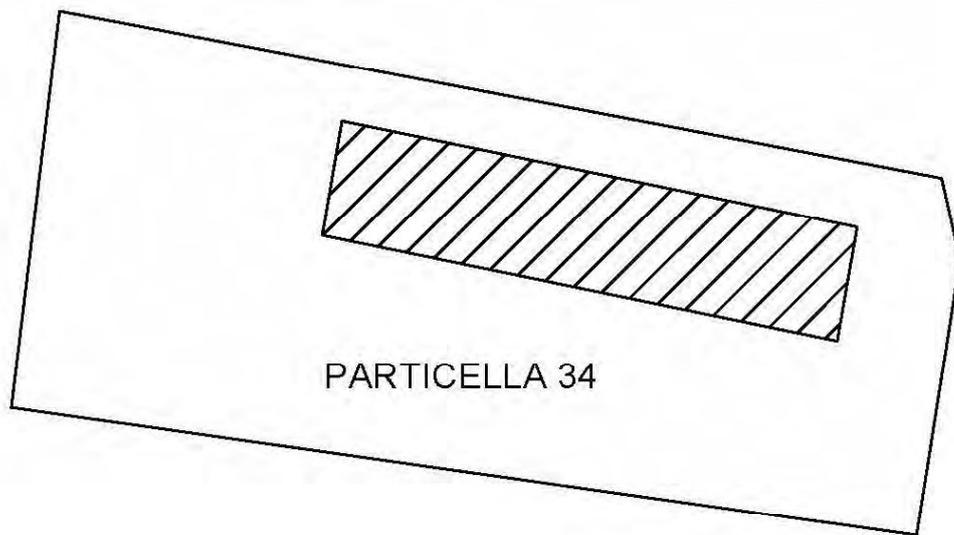
LOTTO 1 - Comune di Sala Bolognese
Valore commerciale: 314.844,00 euro
Foglio 31 - particella 337 - subalterno 0
Pianta deposito
hm: 2,78 mt
Pianta laboratorio
hm: 5,57 mt



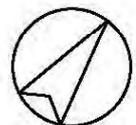
SCALA 1.200



LOTTO 1 - Comune di Sala Bolognese
Valore commerciale: 48.750,00 euro
Foglio 31 - particella 34 - subalterno 1
Planimetria corte comune ai sub 2 - 3 - 5

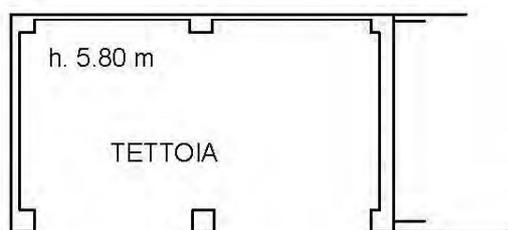


SCALA 1.500

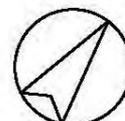


LOTTO 1 - Comune di Sala Bolognese
Valore commerciale: 48.750,00 euro
Foglio 31 - particella 34 - subalterno 2
Pianta piano terra
h: 5,80 mt

PIANO TERRA



SCALA 1.200



LOTTO 1 - Comune di Sala Bolognese
Valore commerciale: 101.250,00 euro
Foglio 31 - particella 34 - subalterno 3
Pianta piano terra
h: 3,00 mt
Pianta piano primo
hm: 2,70 mt

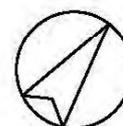
PIANO TERRA



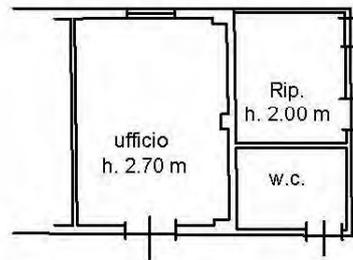
PIANO PRIMO



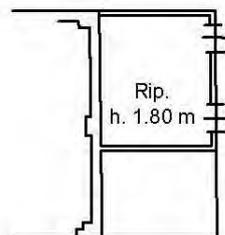
SCALA 1.200



LOTTO 1 - Comune di Sala Bolognese
Valore commerciale: 71.592,00 euro
Foglio 31 - particella 34 - subalterno 5
Pianta piano terra
h: 3,00 mt
Pianta piano primo
h: 2,70 mt



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

SCALA 1.200

