

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: Fallimento MA.BO. S.R.L. - n° 28/2012 R.F.

Giudice Delegato: Dr. ssa Valentina DI LEO

Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento Istruttoria: 03 luglio 2013

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC"
della provincia di Catanzaro con il n°
1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

4° stralcio

(Jonadi, fg. 1, p.lla 1320, sub 3-9-14-18-24-35-36)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott. Fabio REGOLO con provvedimento emesso il 15 gennaio 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 03 luglio 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; **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).

Provveda quindi, previa **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari** della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la **visita dell'immobile**.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione –se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale

- data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
 6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
 7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione /licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
 8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
 - b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37
acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente
Ove tale certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esiste, ma può essere ottenuta dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per adeguare l'immobile alla disciplina energetica.
 9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo

- frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
 11. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
 12. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge;
 13. Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.D. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro, Vibo Valentia e Jonadi:

1. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – ufficio Catasto Comune di Jonadi** (accertamento della corrispondenza catastale del bene, dell'intestatario, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 1979 fino al 2002);
3. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 2002 fino ad oggi);
4. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Jonadi** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia).

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato, praticante Geom. Roberto Trunzo.

A queste operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 – *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno.*

E' stato possibile effettuare l'accesso a tutti i beni compresi nella massa fallimentare grazie alla collaborazione della Sig.ra _____ (amministratore unico della società fallita proprietaria dell'immobile). Pertanto, non è stato necessario comunicare con il G.D. per tali fini.

Quesito n° 2 – A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifici se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

a. Ubicazione dei beni

Trattasi di beni posti tra piano seminterrato (esterno ed interno) e piano terra (esterno) di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, siti nel Comune di Jonadi (VV) via Luigi Pirandello snc, all'incrocio con via Francesco Petrarca (cfr. **Allegato 1: Individuazione urbanistica dei beni**).

Lo stesso fabbricato è inserito in un contesto in via di espansione individuato, nella Variante al Piano Regolatore Generale Comunale, nella zona **D1/lot - Aree artigianali, commerciali e terziarie, con lottizzazione vigente e parzialmente edificate.**

b. Descrizione catastale dei beni

1. Autorimessa, censita nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.IIa **1320**, sub **3**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **18 mq**, Rendita **Euro 32,54**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**; interno **1**;
2. Autorimessa, censita nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.IIa **1320**, sub **9**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **17 mq**, Rendita **Euro 30,73**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**; interno **15**;
3. Autorimessa, censita nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.IIa **1320**, sub **14**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **17 mq**, Rendita **Euro 30,73**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**; interno **11**;
4. Posto auto, censito nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.IIa **1320**, sub **18**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **12 mq**, Rendita **Euro 15,49**, Indirizzo **Via Francesco Petrarca snc**, piano **T**; interno **1**;

5. Posto auto, censito nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.lla **1320**, sub **24**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **13 mq**, Rendita **Euro 16,78**, Indirizzo **Via Francesco Petrarca snc**, piano **T**; interno **7**;
 6. Magazzino/locale di deposito, censita nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.lla **1320**, sub **35**, zona cens. -, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **6 mq**, Rendita **Euro 7,13**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**;
 7. Magazzino/locale di deposito, censita nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.lla **1320**, sub **36**, zona cens. -, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **6 mq**, Rendita **Euro 7,13**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**;
- Tutti in testa a **MA.BO. S.R.L. con sede in IONADI**, C.F. **02916020791**, Proprietà per 1/1 (1) (cfr. **Allegato 2: Estratto foglio di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni**).



fig.1: p.la 1320 – estratto elaborato planimetrico

c. Confini catastali del bene

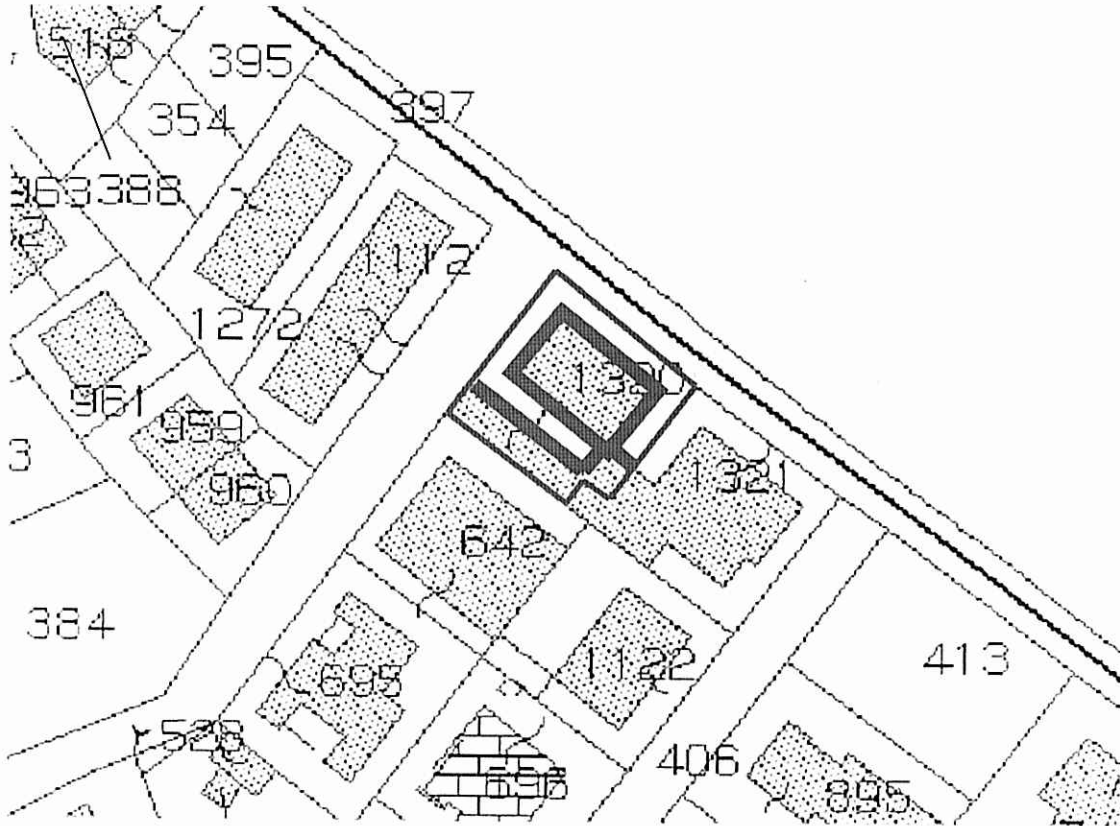


fig.2: p.la 1320 – estratto foglio di mappa n°1

1. L'autorimessa individuata con il sub 3, confina catastalmente a nord con la p.la 1320 sub 4 di proprietà di altra ditta, ad est con la p.la 1321 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.la 1320 sub 9 di proprietà della MA.BO. s.r.l., ad ovest con la p.la 1320 sub 1 (rampa di accesso ai beni posti al piano seminterrato scoperto);
2. L'autorimessa individuata con il sub 9, confina catastalmente a nord con la p.la 1320 sub 3 di proprietà della MA.BO. s.r.l., ad est e a sud con la p.la 1321 di proprietà di altra ditta, ad ovest con la p.la 1320 sub 10 di proprietà di altra ditta e con il sub 1 (rampa di accesso ai beni posti al piano seminterrato scoperto);
3. L'autorimessa individuata con il sub 14, confina catastalmente a nord con la p.la 1320 sub 1 (rampa di accesso ai beni posti al piano seminterrato scoperto), ad est con la p.la 1320 sub 13 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.la 642 di proprietà di altra ditta, ad ovest con la p.la 1320 sub 15 di proprietà di altra ditta;
4. Il posto auto scoperto individuato con il sub 18, confina catastalmente a nord con la p.la 1320 sub 1 (area di pertinenza e di sosta esterna), ad est con la p.la 1320 sub 19 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.la 642 di

proprietà di altra ditta, ad ovest con muro di confine - strada comunale (Via Francesco Petrarca);

5. Il posto auto scoperto individuato con il sub 24, confina catastalmente a nord con il fabbricato individuato dalla p.lla 1320 ed area verde di pertinenza, ad est con la p.lla 1320 sub 23 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 1320 sub 1 (area di pertinenza e di sosta), ad ovest con parapetto su piano seminterrato parzialmente scoperto;
6. Il magazzino individuato con il sub 35, confina catastalmente a nord l'area verde di pertinenza del fabbricato individuato alla p.lla 1320, ad est con la p.lla 1320 sub 27 di proprietà di altra ditta, a sud e ad est con la p.lla 1320 sub 2 (area di pertinenza interna/scala condominiale);
7. Il magazzino individuato con il sub 36, confina catastalmente a nord l'area verde di pertinenza del fabbricato individuato alla p.lla 1320, ad est con la p.lla 1320 sub 29 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 1320 sub 2 (area di pertinenza interna), ad ovest con la p.lla 1320 sub 31 di proprietà di altra ditta.

Il fabbricato di cui gli stessi beni sono porzione, è posto lungo il confine con le p.lle 1321 e 642 di proprietà di altra ditta, con strada comunale (via Luigi Pirandello e Via Francesco Petrarca).

Considerazioni catastali

Dallo studio delle visure storico-catastali e della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi, è emerso che i subalterni della p.lla **1320** oggetto di causa sono stati costituiti il 05/12/2005 al n.5505.1/2005, prot. VV0069155.

Tale costituzione è nata dal frazionamento nel N.C.T. della originaria p.lla **1310** (ente urbano di 960 mq) tramite Tipo Mappale del 25/11/2005 n.67448.1/2005, prot. VV0067448, con consistenza pari a 935,00 mq. Il suddetto frazionamento ha generato sia la p.lla 1320 (935 mq) che la p.lla 1321 (25 mq) ente urbano.

A sua volta:

- la p.lla 1310 era stata generata dalla soppressione del 18/07/2005 n.43844.1/2005, della originaria p.lla 401 uliveto di 960,00 mq;
- la p.lla **401** uliveto di 960,00 mq derivava da frazionamento del 12/04/1986 n.3.1/1986 in atti dal 07/02/1997, che aveva interessato l'originaria p.lla 4 uliveto di 65.690,00 mq;
- la p.lla **4** uliveto di 68.810,00 mq derivava era presente dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

Dovendo risalire al ventennio, in relazione alle formalità presenti sull'immobile, la sottoscritta ha effettuato un controllo incrociato anche sui precedenti identificativi sia sulla provincia di Vibo Valentia (dal 2002 ad oggi) che su quella di Catanzaro (dal 1989 ad oggi).

d. Estremi atto di pignoramento/sentenza dichiarativa di fallimento

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in copia conforme all'originale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 della Legge Fallimentare, a mezzo l'U.N.E.P. di Vibo Valentia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125** da atto rep. 28/2012 del 26/10/2012.

Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositato dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato dal G.D. in data 15/01/2013, emerge che solo i beni indicati al punto 18 (n.7 porzioni di terreno...etc.) rientrano nella massa fallimentare proquota. Tutti gli altri beni contemplati nell'inventario, compreso il bene oggetto della presente relazione individuato al **fg. 1, p.lla 1320, sub 3-9-14-18-24-35-36**, sono di **piena proprietà** della società fallita **MA.BO. s.r.l.** per l'intera **quota 1/1** (cfr. **Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**).

e. Estremi atto di provenienza

I beni individuati dai **sub 3-9-24-35** sono pervenuti alla società fallita in virtù di atto di **compravendita del 11/05/2009**, rep. 8.245, racc. 4.721, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 18/05/2009, R.P. 2105, R.G. 2734. In tale atto, la società Bono Costruzioni s.r.l. vendeva alla società fallita MA.BO. s.r.l. i beni oggetto di causa.

Il bene individuato dal **sub 14** è pervenuto alla società fallita in virtù di atto di **compravendita del 02/03/2009**, rep. 7.991, racc. 4.530, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 05/03/2009, R.P. 1033, R.G. 1358. In tale atto, i coniugi _____ e _____ i vendevano alla società fallita MA.BO. s.r.l. il bene oggetto di causa. A loro volta, i coniugi _____ e _____ avevano acquistato dalla società Bono Costruzioni s.r.l. il bene con atto di **compravendita del 09/10/2006**, rep. 4.597, racc. 2.080, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 12/10/2006, R.P. 6348, R.G. 7661.

I beni individuati dai **sub 18-36** sono pervenuti alla società fallita in virtù di atto di **compravendita del 12/11/2008**, rep. 68.596, racc. 20.396, rogito notaio Dott. Gennaro ANANIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 01/12/2008, R.P. 6264, R.G. 7648. In tale atto, la società Bono Costruzioni s.r.l. vendeva alla società fallita MA.BO. s.r.l. i beni oggetto di causa (**cf. Allegato 4: Atto di proprietà**).

Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401**:

- è pervenuto alla società Bono Costruzioni s.r.l. con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto, i Sigg.ri _____, ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società Bono Costruzioni s.r.l., la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960,00 mq (originaria della p.lla 1320);
- la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri _____ e _____ con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra _____, rep. 48/183, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.
- la quota di 3/6 è pervenuta al Sig. _____, in comunione di beni con la sig.ra _____, con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.195, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5889, R.G. 6747. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi _____ e _____ in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene individuato alla p.lla provvisoria 4/ae, da " _____

Quesito n° 3 – A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

Fg. 1, p.lla 1320, sub 3-9-14

Con accesso diretto dalla rampa individuata al sub 1, trattasi di box/garage posti al piano seminterrato e dotati ciascuno di una saracinesca in lamiera di ferro per l'accesso carrabile. Facenti parte del piano interrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra, sono caratterizzati da struttura intelaiata in

c.a., altezza di circa mt 2,50 e rifiniti con pavimentazione in piastrelle carrabili e tinteggiatura bianca.

In sede di sopralluogo si è potuto appurare che il bene è sommariamente conforme alla planimetria catastale. A tal fine, occorre precisare che la planimetria di progetto non prevedeva la divisione interna dell'intero piano seminterrato, pertanto farà fede l'accatastamento.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. **Allegato 6:**

Planimetria rilevata dei beni):

Sup. Lorda sub 3	mq 18,05
Sup. Lorda sub 9	mq 18,70
Sup. Lorda sub 14	mq 21,60

Fg. 1, p.lla 1320, sub 18-24

Con accesso dal cancello carrabile posto in Via Francesco Petrarca, adiacente l'area di pertinenza individuata al sub 1, trattasi di posti auto scoperti e non delimitati né fisicamente né visivamente.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. **Allegato 6:**

Sup. Lorda sub 18	mq 12,50
Sup. Lorda sub 24	mq 12,50

Fg. 1, p.lla 1320, sub 35-36

Con accesso dalla scala condominiale individuata al sub 2, trattasi di magazzini/locali di deposito posti al piano seminterrato e dotati ciascuno di porta di accesso in lamiera di ferro e finestra a vasistas posta a circa mt 2,00 da terra con areazione in corrispondenza dell'area verde di pertinenza posta all'ingresso del fabbricato. Facenti parte del piano interrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra, sono caratterizzati da struttura intelaiata in c.a., altezza di circa mt 2,85 e rifiniti con pavimentazione in piastrelle e tinteggiatura bianca.

In sede di sopralluogo si è potuto appurare che il bene è sommariamente conforme alla planimetria catastale. A tal fine, occorre precisare che la planimetria di progetto non prevedeva la divisione interna dell'intero piano seminterrato, pertanto farà fede l'accatastamento.

Si precisa, altresì, che in sede di sopralluogo del sub 35 è stato accertato l'utilizzo improprio del sottoscala, di proprietà condominiale, che pertanto non sarà conteggiato come superficie vendibile: al valore finale di suddetto bene, saranno detratte le spese relative alla chiusura del sottoscala ed apertura sul lato opposto.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. **Allegato 6: Planimetria rilevata dei beni**):

Sup. Lorda sub 35	mq 6,85
Sup. Lorda sub 36	mq 6,90

Si precisa che, i beni immobili sopra citati sono posti al piano seminterrato che, ai fini delle autorizzazioni comunali, non fanno volumetria e pertanto non soggetti ad alcun rilascio se non la sola dichiarazione di esistenza. I posti auto, non essendo delimitati, non sono soggetti ad alcuna autorizzazione.

Quesito n° 4 - *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, dal Curatore Fallimentare e da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, non sussistono contratti registrati sui beni compresi nella massa fallimentare che, pertanto, **risultano liberi**.

Si precisa, altresì, che risulta trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia in data 21/09/2007, R.G. 6289, R.P. 4422, il regolamento di condominio del 03/09/2007. Le **spese condominiali**, riferite verbalmente dal capo condomino, ammontano a circa:

- sub 3 € 25,00 annuali;
- sub 9 € 29,00 annuali;
- sub 14 € 29,00 annuali;
- sub 18 € 1,00 annuali;
- sub 24 € 1,00 annuali;
- sub 35 € 5,00 annuali;
- sub 36 € 5,00 annuali.

Quesito n° 5 - *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*

- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;**
- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);**
- **Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.**

a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti, non grava alcuna formalità di questo tipo, eccezione fatta per la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

b. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura non è emerso nessun vincolo.

c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti (persona giuridica), non grava alcuna formalità di questo tipo.

d. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

Dalle indagini effettuate, si evince che il fabbricato di cui gli immobili oggetto della procedura sono porzione, è stato realizzato con destinazione rispettivamente a **garage/area di pertinenza.**

e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura non è emerso nessun vincolo.

Quesito n° 6 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (**cf. Allegato 3**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli

immobili oggetto della procedura (in quanto compresi nella massa fallimentare) e sui soggetti, grava la sola formalità della Sentenza dichiarativa di fallimento del 17/12/2012 trascritta sul soggetto.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Nota di Trascrizione del 17/12/2012
Registro generale 7125

Registro particolare 5792
Numero Repertorio 28/2012 del 26/10/2012

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1 **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA MA.BO. S.R.L.**
Con sede in: -
Codice Fiscale: -

CONTRO

Soggetto n.1 **MA.BO S.R.L.**
Con sede in: **IONADI (VV)**
Codice Fiscale: **02916020791**

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, l'unico creditore iscritto risulta:

- **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO MA.BO. srl.**

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro B – Immobili, in quanto il sistema di registrazione in vigore è nominativo, quindi sul soggetto e non sull'immobile. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, sul bene oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere gli immobili 'liberi' da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione di beni'.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI

Tassa ipotecaria	€ 90,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 349,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00.

Quesito n° 7 - A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo

378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione /licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi (VV), a seguito di un controllo effettuato su tutte le pratiche edilizie presenti, approvate e non, è emerso che (cfr. **Allegato 7: Regolarità edilizia**):

- In data 29/04/2004, prot. 6850, il sig. _____ in qualità di Amministratore Unico della società Bono Costruzioni s.r.l., in qualità di proprietario del terreno individuato catastalmente al fg. 1, p.lla 401 del Comune di Jonadi, richiedeva autorizzazione per la realizzazione di un fabbricato con sei unità immobiliari da destinare ad attività commerciale, uffici ed abitazione, composte da piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto non abitabile. A seguito della suddetta domanda, veniva rilasciata **Concessione Edilizia n°11 del 28/02/2005 (sub 35-36)**;
- In data 14/09/2005, prot. 5046, il sig. _____ in qualità di Amministratore Unico della società Bono Costruzioni s.r.l., in qualità di proprietario del terreno individuato catastalmente al fg. 1, p.lla 401 del Comune di Jonadi, richiedeva autorizzazione per la variante al progetto per la realizzazione di un fabbricato con sei unità immobiliari da destinare ad attività commerciale, uffici ed abitazione, composte da piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto non abitabile. A seguito della suddetta domanda, veniva rilasciata **Concessione Edilizia n°31 del 28/09/2005 – Variante alla C.E. n°11 del 28/02/2005** per migliore adeguamento dimensionale e distributivo degli ambienti e per nuova progettazione del tetto di copertura. Inoltre, si specifica, che la variante si è resa necessaria la creazione di un locale deposito interrato che, ai fini del calcolo volumetrico non comporta nessuna variazione (**sub 3-9-14-18-24**);

Non avendo riscontrato difformità rispetto allo stato di fatto, si può ragionevolmente sostenere che i beni **non necessitano di sanatoria**.

Agibilità

In data **30/01/2007, prot. Gen. N.530**, il Comune di Jonadi, dietro istanza del sig. Bono Domenico, rilascia **Certificato di Agibilità** per l'intero fabbricato individuato al fg.1. part. 401.

Quesito n° 8 - A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) *Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;*
- b) *Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37*

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente

Ove tale certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esiste, ma può essere ottenuta dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per adeguare l'immobile alla disciplina energetica.

L'obbligo della certificazione energetica non è previsto per immobili di questo tipo.

Impianto elettrico: NO.

Impianto parafulmini (messa a terra): NO.

Impianto riscaldamento/idrico-sanitario: NO.

Quesito n° 9 - Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale del bene oggetto di causa (magazzino posto al piano seminterrato) prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture, oltre che la posizione, la vicinanza al centro, la presenza di servizi e di aree verdi nelle immediate vicinanze.

Dalle indagini effettuate sia sulla Frazione Vena di Vibo Valentia che su Via Nazionale di Ionadi, è risultato che il valore di mercato censiti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) oscillano tra **€ 350,00 ed € 450,00** al metro quadrato (**fascia**: suburbana). Il valore medio accertato dall'Omi, circa € 400,00, risulta altresì compatibile con la media del valore desunto dagli annunci immobiliari al momento presenti nella medesima zona e per la medesima tipologia abitativa,

pari a circa € 316,00. In pratica, si ritiene congruo considerare un valore pari a circa:

$(€ 400,00 + € 316,00) / 2 = € 358,00$ al metro quadrato.

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni oggetto di causa considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (nuovo), lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il **15%**. Pertanto, si avrà:

$€ 358,00 - 15\% = € 304,30 \approx € 300,00$ al metro quadrato.

Per ciò che concerne i posti auto, che solitamente sono inclusi nella vendita degli appartamenti e/o box, si è ipotizzato un valore pari a circa 1/3 di quello precedentemente calcolato per i garage, vale a dire circa € 100,00/mq.

Pertanto si avrà:

sub 3

Sup. Lorda mq 18,05

VALORE VENALE = mq 18,05 x €/mq 300,00 = **€ 5.415,00**

sub 9

Sup. Lorda mq 18,70

VALORE VENALE = mq 18,70 x €/mq 300,00 = **€ 5.610,00**

sub 14

Sup. Lorda mq 21,60

VALORE VENALE = mq 21,60 x €/mq 300,00 = **€ 6.480,00**

sub 18

Sup. Lorda mq 12,50

VALORE VENALE = mq 12,50 x €/mq 100,00 = **€ 1.250,00**

sub 24

Sup. Lorda mq 12,50

VALORE VENALE = mq 12,50 x €/mq 100,00 = **€ 1.250,00**

sub 35

Sup. Lorda mq 6,85

VALORE VENALE = mq 6,85 x €/mq 300,00 = **€ 2.055,00**

sub 36

Sup. Lorda mq 6,90

VALORE VENALE = mq 6,90 x €/mq 320,00 = **€ 2.070,00**

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA – R.F. N°28/2012
FALLIMENTO MA.BO. S.R.L.

In riferimento al **sub 35**, i costi necessari per la chiusura del sottoscala, derivati dal Prezziario Opere Civili della Regione Calabria anno 2013 – Osservatorio Regionale sui prezzi (Delibera G.R. n°527/2006) aggiornato al 1° trimestre 2013, sono i seguenti:

CODICE	DESCRIZIONE	Q.tà	U.M.	DIMENSIONE			PREZZO UNITARIO	TOTALE
				larghezza	lunghezza	altezza totale		
PR.E.0820.50.c	Muratura di mattoni dello spessore di una testa, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammortature e qual'altro si rende necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte con mattoni semipieni doppio UNI (12x12x25 cm) con malta bastarda chiusura sottoscala	1	mq	1,16	1,70	1,97	€ 38,40	€ 75,72
PR.E.1610.30.a	Sbruffatura di muratura nuova malta fluida cementizia addizionata con additivo antiritiro per il miglioramento dell'aderenza dell'intonaco e rafforzamento della muratura chiusura sottoscala	2	mq	1,16	1,70	1,97	€ 5,45	€ 21,49
PR.E.1620.50.c	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regola a fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm. con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al livello fino, liscio con fratazzo metallico alla netta, per spessore finale di circa 25 mm. Su pareti verticali interne con malta bastarda chiusura sottoscala rifinitura nuova apertura	2	mq	1,16	1,70	1,97	€ 21,01	€ 82,86
		2	mq	2,20	1,16	2,55	€ 21,01	€ 107,24
PR.R.0220.20.b	Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da muratura in mattoni forati nuova apertura sottoscala	1	mq	2,30	1,10	2,53	€ 8,35	€ 21,13
PR.R.2140.20.a	Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiale di risulta, proveniente da demolizioni con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico, anche a mano, viaggio, spandimento del materiale a scarico, esclusi gli oneri di discarica muratura in mattoni forati nuova apertura sottoscala	1	mc	2,30	0,30	1,10	€ 31,41	€ 23,84
PR.E.2120.40.c	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, escluse la preparazione delle stesse, su superfici interne con idropittura lavabile nuova apertura sottoscala	2	mq	3,35	1,80	6,03	€ 5,00	€ 60,30
		2	mq	1,00	1,50	1,50	€ 5,00	€ 15,00
		1	mq	3,35	1,80	6,03	€ 5,00	€ 30,15
		2	mq	2,58	2,85	7,35	€ 5,00	€ 73,53
		2	mq	2,10	2,85	5,99	€ 5,00	€ 59,85
PR.E.1870.10.a	Infilso in alluminio anodizzato per porte interne ad uno o più battenti con o senza sopraluca, fisso o apribile, realizzato con profilati in lega dall'alluminio estruso UNI 9006-1-1988, assemblata meccanicamente e di sezione adeguata alle dimensioni ed alla funzione del serramento, con trattamento superficiale di ossidazione anodica di colore naturale salinato dello spessore da 15 a 18 micron, escluso vetri e pannelli e completo di controtelaio, coprifili in lamiera di alluminio, fermavetri, cerniere, scrocco e piletta per l'innesto della pompa chiudiporta, guarnizioni in materia per superfici fino a mq 2,50 nuova apertura sottoscala	1	mq	1,00	2,20	2,20	€ 262,45	€ 577,39
€ 1.148,50								

Pari a circa **€ 1.150,00**.

Pertanto, il valore del sub 35 è il seguente:

$$€ 2.055,00 - € 1.150,00 = \underline{\underline{€ 905,00}}$$

A tali valori, occorre effettuare una ulteriore detrazione che tenga conto sia dei vizi occulti dell'immobile che della mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente. Tale detrazione, da effettuarsi in percentuale, tenendo

conto dell'anno di costruzione (2005) e dello stato di conservazione dell'immobile intero, può essere ragionevolmente stabilita nel **10%**.

Pertanto si avrà:

sub 3	€ 5.415,00 – 10% = € 4.873,50 ≈	€ 4.850,00	LOTTO N°1
sub 9	€ 5.610,00 – 10% = € 5.049,00 ≈	€ 5.050,00	LOTTO N°2
sub 14	€ 6.480,00 – 10% = € 5.832,00 ≈	€ 5.850,00	LOTTO N°3
sub 18	€ 1.250,00 – 10% = € 1.125,00 ≈	€ 1.125,00	LOTTO N°4
sub 24	€ 1.250,00 – 10% = € 1.125,00 ≈	€ 1.125,00	LOTTO N°5
sub 35	€ 905,00 – 10% = € 814,50 ≈	€ 800,00	LOTTO N°6
sub 36	€ 2.070,00 – 10% = € 1.863,00 ≈	€ 1.850,00	LOTTO N°7
Per un totale di		€ 20.650,00	

Quesito n° 10 - Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Trattandosi di box auto/magazzini compreso nella massa fallimentare per la quota dell'intero, si ritiene opportuno considerare un **lotto per ciascun bene, al fine di garantire una migliore occasione di vendita**. Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie, dovrà essere registrata una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione dei beni'.

Quesito n° 11 - Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportati i dati necessari alla voltura del bene all'aggiudicatario.

Quesito n° 12 - Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge.

Alla data del sopralluogo, non è stato evidenziato nulla in riferimento allo smaltimento.

Quesito n° 13 - Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

Come verificato dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico della Variante al PRG del Comune di Ionadi attualmente in vigore, trattasi di locali per cui non è ammissibile alcun utilizzo se non quello autorizzato (garage/magazzino).

LOTTO N°1 (fg. 1, p.lla 1320, sub 3)

“**Autorimessa** posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca, costituita da **locale unico con accesso carrabile tramite rampa condominiale**, dotata di serranda in lamiera di ferro, avente una superficie lorda di circa **mq 18,05**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1320, Sub 3, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **18 mq**, Rendita **Euro 32,54**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**; interno 1.

Prezzo base: **€ 4.850,00**”

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1320, sub 3, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **18 mq**, Rendita **Euro 32,54**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**; interno 1.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la p.lla 1320 sub 4 di proprietà di altra ditta, ad est con la p.lla 1321 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 1320 sub 9 di proprietà della MA.BO. s.r.l., ad ovest con la p.lla 1320 sub 1 (rampa di accesso ai beni posti al piano seminterrato scoperto).
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza: **MA.BO. S.R.L. con sede in IONADI** (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di compravendita del 11/05/2009**, rep. 8.245, racc. 4.721, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 18/05/2009, R.P. 2105, R.G. 2734. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401**:
 - è pervenuto alla società Bono Costruzioni s.r.l. con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto, i Sigg.ri _____, ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società Bono Costruzioni s.r.l., la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960,00 mq (originaria della p.lla 1320);
 - la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri _____), _____ e _____ con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra _____, rep. 48/183, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.
 - la quota di 3/6 è pervenuta al Sig. _____, in comunione di beni con la sig.ra _____ con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.195, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5889, R.G. 6747. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi _____ e _____ in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene

individuato alla p.lla provvisoria 4/ae, da ' _____

- qualità dell'immobile – piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni adibito ad attività commerciale, uffici, abitazione. Nella pratica, tutte le unità immobiliari sono adibite a civile abitazione.
- composizione – locale unico avente superficie complessiva vendibile di mq **18,05**.
- occupazione: L'immobile è **libero** da contratti di locazione registrati.
- Spese condominiali: le spese ammontano a circa **€ 25,00** annuali.
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione): il bene è stato realizzato con destinazione a **garages**. In virtù delle norme tecniche di attuazione della Variante al PRGC in vigore e delle caratteristiche tecniche del bene, la destinazione non può essere modificata (cfr. risposta al Quesito n°13).
- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici: **NO**

- Formalità da cancellare/trascrivere annotazione per 'restrizione di beni':
trascrizioni: **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Nota di Trascrizione del 17/12/2012

Registro particolare 5792

Registro generale 7125

Numero Rep. 28/2012 del 26/10/2012

A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA MA.BO. S.R.L.

CONTRO: MA.BO S.R.L.

costi cancellazione/trascrizione annotazione: circa **€ 349,00** per spese vive + circa **€ 300,00** per spese tecniche.

- regolarità edilizie: Il corpo di fabbrica interessato di cui il bene è porzione, è stato realizzato dietro rilascio di Concessione Edilizia n°31 del 28/09/2005 – Variante alla C.E. n°11 del 28/02/2005. Non avendo riscontrato difformità rispetto allo stato di fatto, si può ragionevolmente sostenere che il bene **non necessita di sanatoria**.
- Certificazione energetica: **NO – non prevista**
- Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici: **NO – non prevista**
Spese per ottenimento certificazione impianti: **NO – non prevista**.
- Certificato di Agibilità: rilasciato dal Comune di Ionadi in data 30/01/2007, prot. Gen. N°530.
- Valore commerciale: **€ 4.850,00**

LOTTO N°2 (fg. 1, p.lla 1320, sub 9)

"**Autorimessa** posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca, costituita da **locale unico con accesso carrabile tramite rampa condominiale**, dotata di serranda in lamiera di ferro, avente una superficie lorda di circa **mq 18,70**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1320**, Sub **9**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **17 mq**, Rendita **Euro 30,73**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**; interno **15**.

Prezzo base: € 5.050,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1320**, sub **9**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **17 mq**, Rendita **Euro 30,73**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**; interno **15**.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la p.lla 1320 sub 3 di proprietà della MA.BO. s.r.l., ad est e a sud con la p.lla 1321 di proprietà di altra ditta, ad ovest con la p.lla 1320 sub 10 di proprietà di altra ditta e con il sub 1 (rampa di accesso ai beni posti al piano seminterrato scoperto).
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza: **MA.BO. S.R.L. con sede in IONADI** (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di compravendita del 11/05/2009**, rep. 8.245, racc. 4.721, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 18/05/2009, R.P. 2105, R.G. 2734. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401**:
 - è pervenuto alla società Bono Costruzioni s.r.l. con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto, i Sigg.ri _____ ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società Bono Costruzioni s.r.l., la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960,00 mq (originaria della p.lla 1320);
 - la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri _____ e _____ con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra _____, rep. 48/183, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.
 - la quota di 3/6 è pervenuta al Sig. _____, in comunione di beni con la sig.ra _____ con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.195, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5889, R.G. 6747. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi _____ e _____ in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene

LOTTO N°3 (fg. 1, p.lla 1320, sub 14)

"**Autorimessa** posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca, costituita da **locale unico con accesso carrabile tramite rampa condominiale**, dotata di serranda lamiera di ferro, avente una superficie lorda di circa **mq 21,60**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1320, Sub 14, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **17 mq**, Rendita **Euro 30,73**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**; interno **11**.

Prezzo base: **€ 5.850,00"**

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1320, Sub 14, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **17 mq**, Rendita **Euro 30,73**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**; interno **11**.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la p.lla 1320 sub 1 (rampa di accesso ai beni posti al piano seminterrato scoperto), con la p.lla 1320 sub 3 di proprietà della MA.BO. s.r.l., ad est con la p.lla 1320 sub 13 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 642 di proprietà di altra ditta, ad ovest con la p.lla 1320 sub 15 di proprietà di altra ditta.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza: **MA.BO. S.R.L. con sede in IONADI** (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di permuta compravendita del 02/03/2009**, rep. 7.991, racc. 4.530, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 05/03/2009, R.P. 1033, R.G. 1358. In tale atto, i coniugi _____ vendevano alla società fallita MA.BO. s.r.l. il bene oggetto di causa. A loro volta, i coniugi _____ e _____ avevano acquistato dalla società Bono Costruzioni s.r.l. il bene con atto di **compravendita del 09/10/2006**, rep. 4.597, racc. 2.080, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 12/10/2006, R.P. 6348, R.G. 7661. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401**:
 - è pervenuto alla società Bono Costruzioni s.r.l. con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto, i Sigg.ri _____ ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società Bono Costruzioni s.r.l., la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960,00 mq (originaria della p.lla 1320);
 - la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri _____ e _____ con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra _____ rep. 48/183, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.

LOTTO N°4 (fg. 1, p.lla 1320, sub 18)

"**Posto auto** sito al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca, **con accesso da cancello automatizzato su Via Francesco Petrarca**, privo di delimitazione sia fisica che visiva, avente una superficie lorda di circa **mq 12,50**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1320, Sub 18, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **12 mq**, Rendita **Euro 15,49**, Indirizzo **Via Francesco Petrarca snc**, piano T; interno 1.

Prezzo base: € 1.125,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1320, sub 18, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **12 mq**, Rendita **Euro 15,49**, Indirizzo **Via Francesco Petrarca snc**, piano T; interno 1.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la p.lla 1320 sub 1 (area di pertinenza e di sosta esterna), ad est con la p.lla 1320 sub 19 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 642 di proprietà di altra ditta, ad ovest con muro di confine - strada comunale (Via Francesco Petrarca).
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza: **MA.BO. S.R.L. con sede in IONADI** (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di permuta compravendita del 12/11/2008**, rep. 68.596, racc. 20.396, rogito notaio Dott. Gennaro ANANIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 01/12/2008, R.P. 6264, R.G. 7648. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401**:
 - è pervenuto alla società Bono Costruzioni s.r.l. con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto, i Sigg.ri _____, ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società Bono Costruzioni s.r.l., la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960,00 mq (originaria della p.lla 1320);
 - la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri _____ e _____ con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra _____, rep. 48/183, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.
 - la quota di 3/6 è pervenuta al Sig. _____, in comunione di beni con la sig.ra _____, con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.195, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5889, R.G. 6747. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi _____ e _____, in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene

LOTTO N°5 (fg. 1, p.lla 1320, sub 24)

“**Posto auto** sito al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca, **con accesso da cancello automatizzato su Via Francesco Petrarca**, privo di delimitazione sia fisica che visiva, avente una superficie lorda di circa **mq 12,50**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1320**, Sub **24**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **13 mq**, Rendita **Euro 16,78**, Indirizzo **Via Francesco Petrarca snc**, piano T; interno 7.

Prezzo base: **€ 1.125,00**”

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1320**, sub **24**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **13 mq**, Rendita **Euro 16,78**, Indirizzo **Via Francesco Petrarca snc**, piano T; interno 7.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con il fabbricato individuato dalla p.lla 1320 ed area verde di pertinenza, ad est con la p.lla 1320 sub 23 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 1320 sub 1 (area di pertinenza e di sosta), ad ovest con parapetto su piano seminterrato parzialmente scoperto.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza: **MA.BO. S.R.L. con sede in IONADI** (Quota: **1/1 proprietà**).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di compravendita del 11/05/2009**, rep. 8.245, racc. 4.721, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 18/05/2009, R.P. 2105, R.G. 2734. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401**:
 - è pervenuto alla società Bono Costruzioni s.r.l. con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto, i Sigg.ri _____, ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società Bono Costruzioni s.r.l., la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960,00 mq (originaria della p.lla 1320);
 - la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri _____ e _____ con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra _____ rep. 48/183, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.
 - la quota di 3/6 è pervenuta al Sig. _____, in comunione di beni con la sig.ra _____ con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.195, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5889, R.G. 6747. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi _____ e _____ in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene

LOTTO N°6 (fg. 1, p.lla 1320, sub 35)

“Magazzino/locale di deposito posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca, costituita da **locale unico con accesso pedonale da scala condominiale**, dotato di porta in lamiera di ferro e finestra, avente una superficie lorda di circa **mq 6,85**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1320**, Sub **35**, zona cens. -, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **6 mq**, Rendita **Euro 7,13**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**.

Prezzo base: € 800,00”

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Jonadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1320**, sub **35**, zona cens. -, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **6 mq**, Rendita **Euro 7,13**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord l'area verde di pertinenza del fabbricato individuato alla p.lla 1320, ad est con la p.lla 1320 sub 27 di proprietà di altra ditta, a sud e ad est con la p.lla 1320 sub 2 (area di pertinenza interna/scala condominiale).
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza: **MA.BO. S.R.L. con sede in IONADI** (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di compravendita del 11/05/2009**, rep. 8.245, racc. 4.721, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 18/05/2009, R.P. 2105, R.G. 2734. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401**:
 - è pervenuto alla società Bono Costruzioni s.r.l. con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto, i Sigg.ri _____ ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società Bono Costruzioni s.r.l., la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960,00 mq (originaria della p.lla 1320);
 - la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri _____ e _____ con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra _____, rep. 48/183, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.
 - la quota di 3/6 è pervenuta al Sig. _____, in comunione di beni con la sig.ra _____ con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.195, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5889, R.G. 6747. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi _____ e _____ in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene

LOTTO N°7 (fg. 1, p.lla 1320, sub 36)

"Magazzino/locale di deposito posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca, costituita da **locale unico con accesso pedonale da scala condominiale**, dotato di porta in lamiera di ferro e finestra, avente una superficie lorda di circa **mq 6,90**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1320**, Sub **36**, zona cens. -, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **6 mq**, Rendita **Euro 7,13**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**.

Prezzo base: **€ 1.850,00"**

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1320**, sub **36**, zona cens. -, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **6 mq**, Rendita **Euro 7,13**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con a nord l'area verde di pertinenza del fabbricato individuato alla p.lla 1320, ad est con la p.lla 1320 sub 29 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 1320 sub 2 (area di pertinenza interna), ad ovest con la p.lla 1320 sub 31 di proprietà di altra ditta.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza: **MA.BO. S.R.L. con sede in IONADI** (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di compravendita del 12/11/2008**, rep. 68.596, racc. 20.396, rogito notaio Dott. Gennaro ANANIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 01/12/2008, R.P. 6264, R.G. 7648 Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401**:
 - è pervenuto alla società Bono Costruzioni s.r.l. con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto, i Sigg.ri _____ ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società Bono Costruzioni s.r.l., la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960,00 mq (originaria della p.lla 1320);
 - la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri _____ e _____) con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra _____, rep. 48/183, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.
 - la quota di 3/6 è pervenuta al Sig. _____, in comunione di beni con la sig.ra _____ con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.195, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5889, R.G. 6747. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi _____ e _____, in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene _____

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 8 (otto) allegati e n° 1 copia completa su supporto informatico, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 22/10/2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte

