



## **TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**

OGGETTO: [REDACTED]

**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**

### **12° stralcio**

**(Jonadi, fg. 1, p.lla 1608, sub 7-8-9-10-11-12)**

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 precedente 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 dichiari 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:**

L'immobile oggetto del presente ed ultimo stralcio, individuato catastalmente al Fg. 1, p.lla 1608, sub 7-8-9-10-11-12, ha subito una procedura di sequestro così determinata:

- In data 21/10/2011, i Carabinieri della Stazione di Filandari effettuavano un sopralluogo sul bene oggetto di relazione assieme all'Arch. [REDACTED] [REDACTED] responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi;
- In data 27/10/2011, l'Ufficio Tecnico Comunale di Jonadi, consegnava ai Carabinieri il verbale di sopralluogo relativo all'accertamento del 21/10/2011 dal quale risultava che le opere in oggetto risultavano realizzate in difformità al permesso a costruire n°23 del 26/03/2010;
- In data 28/10/2011 i Carabinieri della Stazione di Filandari, con relativo verbale ed in virtù di quanto sopra esposto, procedevano a sottoporre l'intera struttura a sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.p.p.;
- In data 28/10/2011 protocollo n.1/128-0-2011, i Carabinieri della Stazione di Filandari comunicavano il su citato verbale alla Procura della Repubblica di Vibo Valentia richiedendo la convalida del sequestro;
- In data 29/10/2011 il Sostituto Procuratore della Repubblica, Dr. Michele SANGIOVANNI, richiedeva al G.I.P. la convalida del sequestro preventivo con contestuale emissione di decreto di sequestro;
- In data 15/11/2011, viene rilasciato Permesso a Costruire in sanatoria n°48 alla ditta [REDACTED] relativo alle difformità riscontrate dallo stesso Comune;
- In data 31/01/2012, all'interno del procedimento iscritto al n. 3112/2011 R.G.N.R., l'Ing. [REDACTED] veniva nominato C.T.U. al fine di verificare tecnicamente la conformità del Permesso a Costruire in sanatoria ai parametri urbanistici;

- In data 17/05/2012, il P.M. ha concluso le indagini del procedimento penale n°3112/2011 R.G.N.R. assolvendo tutti gli imputati per aver ottenuto il titolo in sanatoria, ma non disponendo il dissequestro del fabbricato;
- In data 28/12/2015 il Curatore Fallimentare, dietro richiesta di revoca del sequestro preventivo, ha ottenuto il formale dissequestro del bene.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta può procedere alla stima del fabbricato individuato al fg. 1, p.lla 1608, sub 7-8-9-10-11-12.

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, 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.**

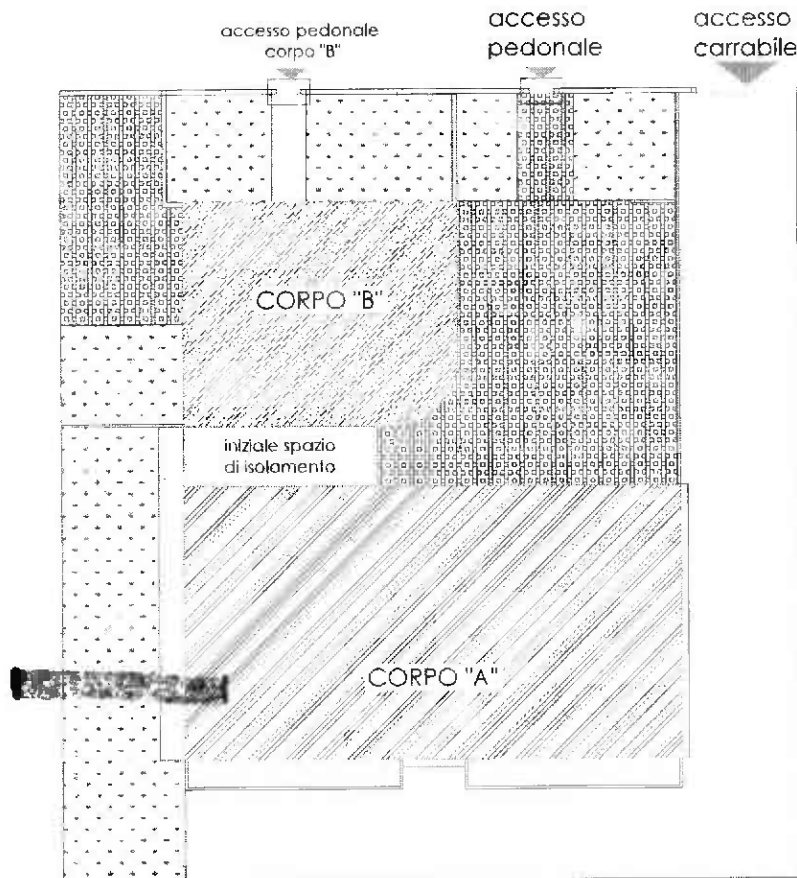
E' stato possibile effettuare l'accesso a tutti i beni compresi nella massa fallimentare grazie alla collaborazione della Sig.ra [REDACTED] (amministratore unico della società fallita proprietaria dell'immobile). Pertanto, non è stato necessario comunicare con il G.D. per tali fini.

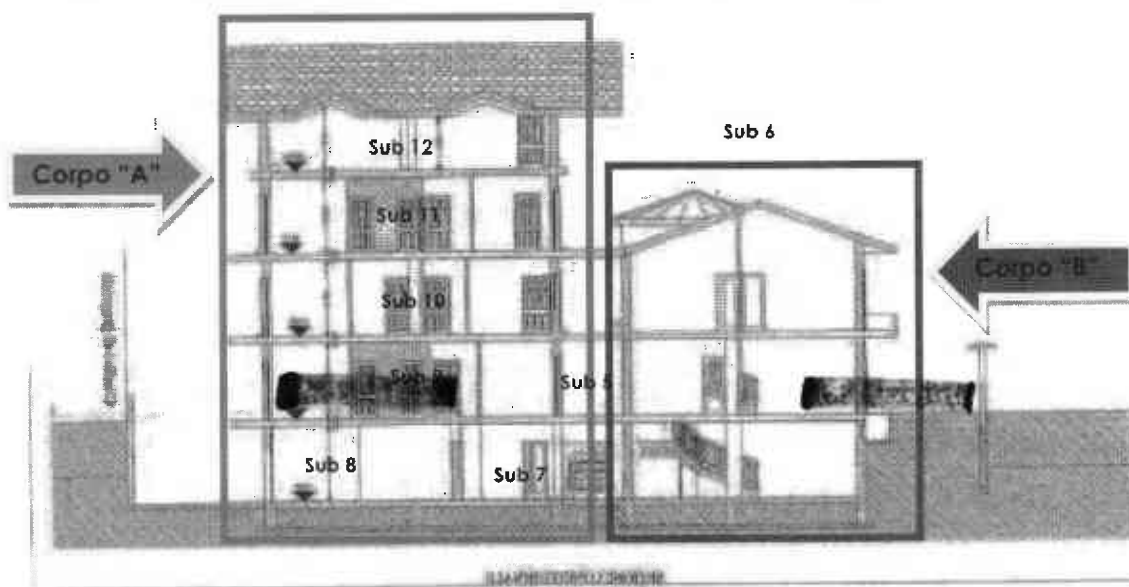
**Quesito n° 2 – A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto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

**a. Ubicazione dei beni**

Trattasi di unità immobiliari site nel Comune di Ionadi (VV), in Via Corrado Alvaro, alla prima periferia di un contesto di urbanizzazione in completamento, inserite secondo la Variante al Prg Comunale, in zona omogenea **D1 lot. – Aree artigianali, Commerciali e Terziarie, con lottizzazione vigente e parzialmente edificate (ctr. Allegato 1: Individuazione urbanistica dei beni)**. Dette unità immobiliari fanno tutte parte di un fabbricato di maggiori dimensioni allo stato rustico, avente struttura in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento, muratura esterna di tamponamento del tipo tradizionale solo parzialmente realizzata.

La struttura individua sostanzialmente due corpi di fabbricati, uniti al piano seminterrato ed al piano terra, divisi ai piani superiori (primo, secondo e terzo mansardato).





Il fabbricato individuato come **corpo "A"**, si sviluppa su n°5 livelli complessivi con struttura in c.a. completata eccetto il solaio di copertura dove è presente la sola carpenteria, allo stato, inutilizzabile. Per ciò che concerne i tamponamenti esterni, solo il piano secondo risulta completato, mentre gli altri livelli sono stati perimetralmente chiusi solo in modo parziale e discontinuo. Solo il sub 5, distribuito tra piano seminterrato e piano terra è completo ma non è compreso nella massa fallimentare.

Il fabbricato individuato come **corpo "B"**, individuato dal sub 6 e che si sviluppa su n°3 livelli complessivi sempre con struttura in c.a., è stato definitivamente completato. Anche questo non è compreso nella massa fallimentare.

In conclusione, solo i beni allo stato rustico ed individuati dai sub 7-8-9-10-11-12, saranno valutati nella presente relazione.

**b. Descrizione catastale dei beni**

In testa a [REDACTED] con sede in IONADI, C.F. [REDACTED], Proprietà per 1/1 (cfr. **Allegato 2: Estratto foglio di mappa e visura catastale dei beni**), distinti nel N.C.E.U. del Comune di Jonadi (VV), al Fg. 1, P.lla 1608.:

- Sub 7, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza - Superficie catastale -, Rendita -, piano **S1**, Via **Corrado Alvaro snc**;
- Sub 8, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza - Superficie catastale -, Rendita -, piano **S1**, Via **Corrado Alvaro snc**;
- Sub 9, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza - Superficie catastale -, Rendita -, piano **T**, Via **Corrado Alvaro snc**;
- Sub 10, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -Superficie catastale -, Rendita -, piano **1**, Via **Corrado Alvaro snc**;
- Sub 11, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -Superficie catastale -, Rendita -, piano **2**, Via **Corrado Alvaro snc**;
- Sub 12, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -Superficie catastale -, Rendita -, piano **3**, Via **Corrado Alvaro snc**;

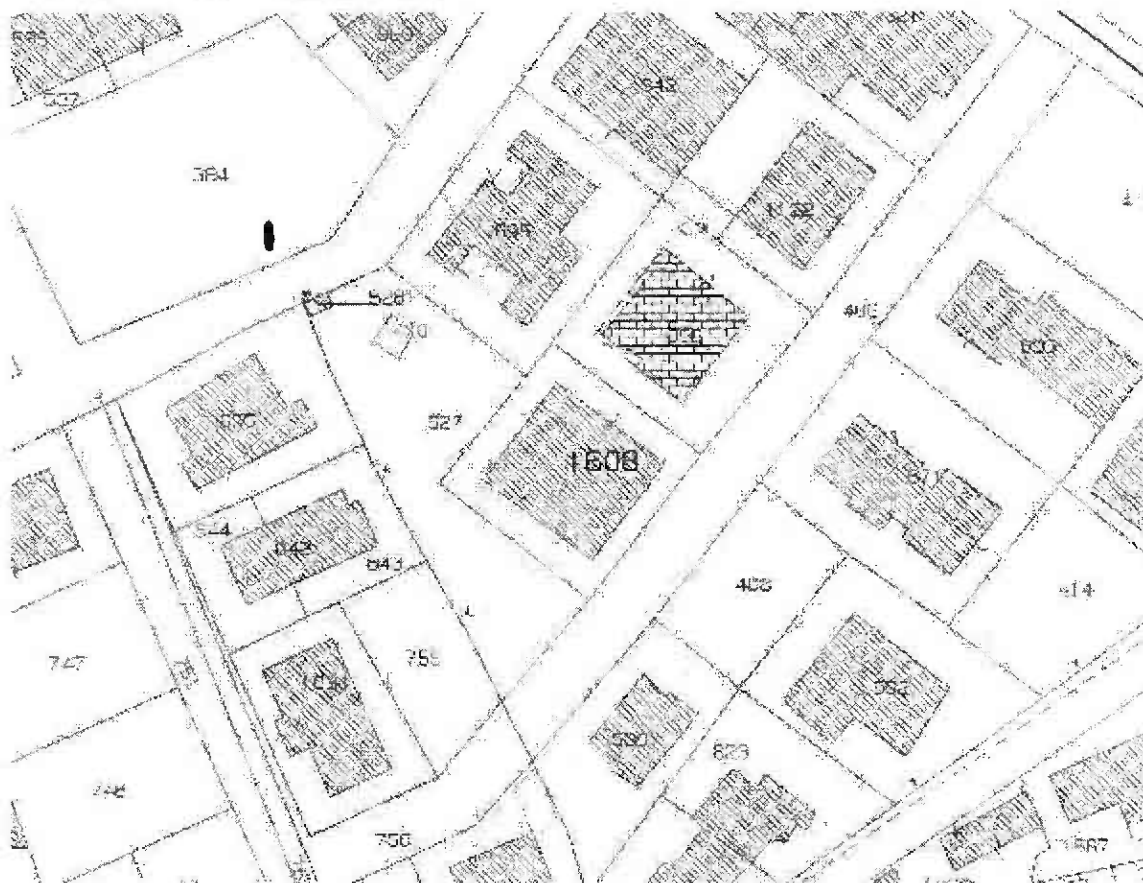
tutti derivanti da variazione del 05/12/2011 n.14980.1/2011 protocollo VV0121837 per divisione – ultimazione di fabbricato urbano con cui erano stati soppressi gli originari sub 1 e 2; derivante da costituzione del 31/01/2011 protocollo VV0007341 di fabbricato individuato ai sub 1 e 2; derivante nel N.C.T. da Tipo Mappale del 19/01/2011 n. 3864.1/2011 protocollo n. VV0003864 con cui è stata generata la p.lla **1608** ente urbano di mq 960,00 per soppressione della p.lla **402** uliveto di 960 mq; derivante da frazionamento del 12/04/1986 n.3.1/1986 in atti dal 07/02/1997 con cui è stata variata l'originaria p.lla **4** uliveto di mq 65.690,00; derivante da variazione d'ufficio del 27/02/1990 n. 7.2/1990 in atti dal 13/01/1993 TAB. 7/90 con cui è stata modificata l'originaria consistenza di mq 68.810,00 in mq 65.690,00 variando anche la p.lla 357; derivante 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 sul precedente identificativo (p.lla 402) sia nella provincia di Vibo Valentia che nella provincia di Catanzaro. Si precisa altresì che, tutti i beni sono stati accatastati in corso di costruzione, per tale ragione sono, allo stato, privi di planimetria e di rendita

catastale. Tale situazione dovrà essere regolarizzata completando l'accatastamento.

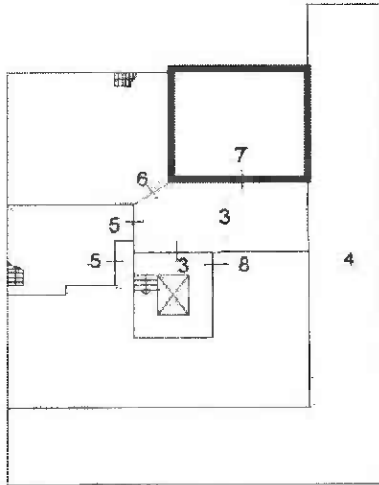
Per quanto concerne la corte di pertinenza, allo stato non è possibile individuare la quota parte in quanto la stessa dipende dalla proprietà dei singoli beni, se interni o esterni, se da collegare o meno. In pratica, al momento della costituzione del condominio, potranno essere valutate le superfici di pertinenza di ciascun subalterno in relazione all'accesso. Per tale ragione, le aree indicate come bene comune non censibile (sub 3 e 4) non saranno tecnicamente computate ma comprese nella vendita sia parziale (per ciascun subalterno catastale) che totale (per l'intero fabbricato).

### **c. Confini catastali dei beni**



**fig.1: estratto foglio di mappa n°1**

La p.lla 1608 confina catastalmente a nord-est con la p.lla 696 di proprietà di altra ditta, a sud-est con la p.lla 406 corrispondente alla strada comunale (Via Corrado Alvaro), a sud-ovest e a nord-ovest con la p.lla 527 di proprietà di altra ditta, a nord-ovest con la p.lla 695 di proprietà di altra ditta.



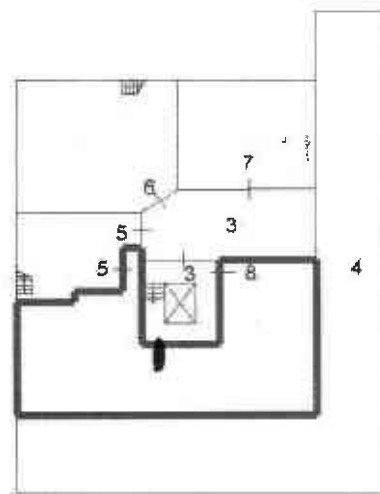
Fg. 1, P.IIa 1608, Sub 7

Il subalterno 7, posto al piano interrato, confina catastalmente ad est con il sub 4 (rampa di accesso bene comune non censibile), a sud con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile), ad ovest con il sub 6 di proprietà di altra ditta, a nord con terrapieno.

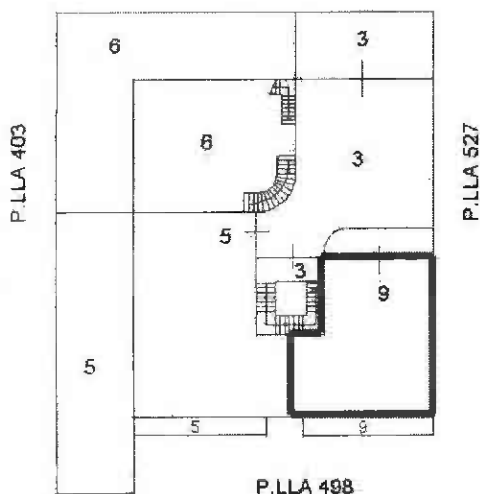
## PIANO INTERRATO

Fg. 1, P.IIa 1608, Sub 8

Il subalterno 8, posto al piano interrato, confina catastalmente a nord e ad ovest con i sub 3 (vano scala bene comune non censibile) e 5 di proprietà di altra ditta, ad est e a sud con il sub 4 (rampa di accesso bene comune non censibile).



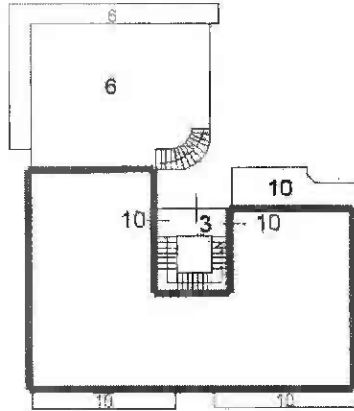
## PIANO INTERRATO



Fg. 1, P.IIa 1608, Sub 9

Il subalterno 9, posto al piano terra, confina catastalmente a nord con il sub 3 (corte di pertinenza bene comune non censibile), ad est e a sud con la proiezione del sub 4 (rampa di accesso bene comune non censibile) rispettivamente confinate con le p.lle 527 e 498 di proprietà di altra ditta, ad ovest con i sub 3 (vano scala bene comune non censibile) e 5 di proprietà di altra ditta.

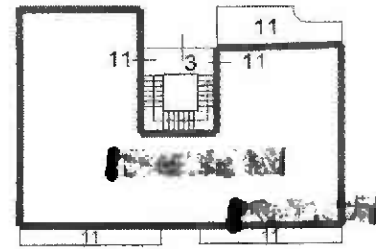
## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO

Fig. 1, P.lla 1608, Sub 10

Il subalterno 10, posto al piano primo, confina catastalmente a nord con il sub 6 di proprietà di altra ditta e con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile).



## PIANO SECONDO

Fig. 1, P.lla 1608, Sub 11

Il subalterno 11, posto al piano secondo, confina catastalmente a nord con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile).

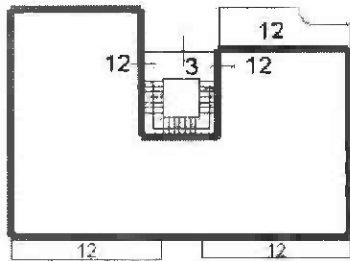


Fig. 1, P.lla 1608, Sub 12

Il subalterno 12, posto al piano terzo, confina catastalmente a nord con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile).

netria in atti

## PIANO TERZO

### **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 i beni oggetto della presente relazione individuati al **fg. 1, p.lla 1608, sub 7-8-9-10-11-12**, sono di **piena proprietà** della società fallita [REDACTED] per l'intera **quota 1/1** (cfr. **Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**).

**e. Estremi atto di provenienza**

Il terreno su cui la società fallita ha edificato il fabbricato p.lla 1608, è pervenuto alla società fallita in virtù di **atto di permuta del 21/04/2010**, rep. 9.561, racc. 5.763, rogito notaio Dr. Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 17/05/2010, R.P. 2229, R.G. 2922. In tale atto, la società oggi fallita [REDACTED] a titolo di permuta, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] cedevano e trasferivano il terreno individuato al fg. 1, p.lla 402 di mq 960,00 (cfr. **Allegato 4: Atto di proprietà**).

Ai soli fini della provenienza ultraventennale, il suddetto bene era pervenuto ai coniugi [REDACTED] + [REDACTED] dalla società [REDACTED] e [REDACTED] s.n.c. in virtù di **atto di compravendita del 20/03/1986**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 7.156, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/04/1986, R.P. 5255, R.G. 1586.

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

Trattasi struttura in c.a. gettato in opera allo stato rustico, mancante del solaio di copertura, parzialmente tamponata, individuata tecnicamente come corpo "A" ed individuata catastalmente dai sub 7-8-9-10-11-12. I subalterni oggetto di causa sono ubicati tra piano interrato, piano primo, piano secondo e piano terzo mansardato. Allo stato rustico, solo parzialmente tamponato, allo stato risulta conforme ai titoli abilitativi assentiti che costituiscono la base per la destinazione e la stima degli stessi (cfr. **Allegato 5: Rilievo fotografico dei beni**).

Ubicati secondo la Variante al Piano Regolatore Generale vigente, in zona omogenea **D1 lot. – Aree artigianali, Commerciali e Terziarie, con lottizzazione vigente e parzialmente edificate**, sono così posizionati:

- sub 7            piano interrato destinato a garage;
- sub 8            piano interrato destinato a garage;
- sub 9            piano terra destinato alla vendita di articoli in legno e ceramica, uffici ed archivio per il personale;
- sub 10          piano primo destinato ad abitazione del titolare;

- sub 11 piano secondo destinato ad uffici del personale (suddiviso in due appartamenti).
- sub 12 piano terzo mansardato destinato a sottotetto.

Piano interrato (sub 7 e 8)

Posto che, come già premesso, i sub 5 e 6 sono esclusi dalla presente relazione in quanto non compresi nella massa fallimentare, i sub 7 ed 8 sono ubicati al piano interrato, accessibili tramite rampa carrabile già realizzata (sub 4 bene comune non censibile). Tramite accesso interno si può raggiungere il doppio locale individuato dal sub 7, con accesso esterno (prolungamento della rampa fino a quota -3,05 mt) si raggiungono invece i 5 locali individuati dal sub 8.

Gli elaborati progettuali di seguito riportati, prevedono la realizzazione di due locali per il sub 7 (qui individuati come 7/a e 7/b) e di 5 locali per il sub 8 (qui individuati come 8/a, 8/b, 8/c, 8/d ed 8/e) aventi, rispettivamente superficie lorda vendibile pari a circa:

- Sub 7/a mq 31,27;
- Sub 7/b mq 32,35;
- Sub 8/a mq 30,71;
- Sub 8/b mq 30,00;
- Sub 8/c mq 27,09;
- Sub 8/d mq 33,18;
- Sub 8/e mq 37,62.

La superficie commerciale, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr.

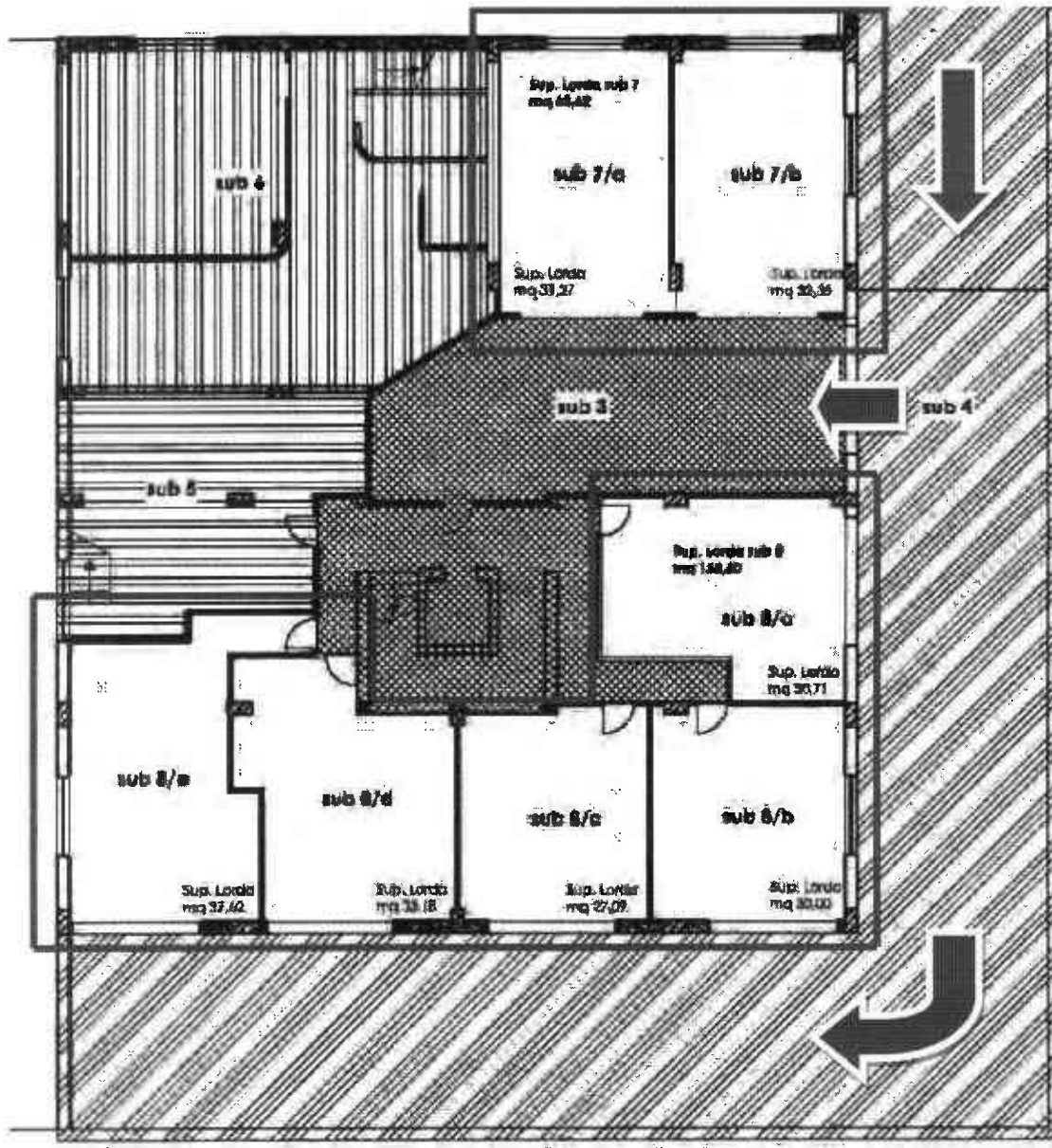
**Allegato 6: Planimetrie di progetto):**

Sup. Lorda sub 7 mq 63,62

**Superficie convenzionale di vendita: mq 63,62**

Sup. Lorda sub 8 mq 158,60

**Superficie convenzionale di vendita: mq 158,60**



### Planimetria piano interrato

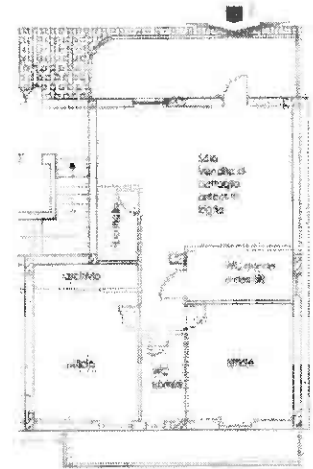
#### Piano terra (sub 9)

Posto che, come già premesso, i sub 5 e 6 sono esclusi dalla presente relazione in quanto non compresi nella massa fallimentare, il sub 9 è ubicato al piano terra, accessibile dalla corte di pertinenza individuata al sub 3 (bene comune non censibile) tramite piccolo porticato a livello; per accedere al bene, quindi, non è necessario usufruire del vano scala.

Allo stato, non è presente alcuna divisione interna, né muri perimetrali di completamento. La destinazione prevista, è quella di laboratorio ed uffici, articolati nel seguente modo:

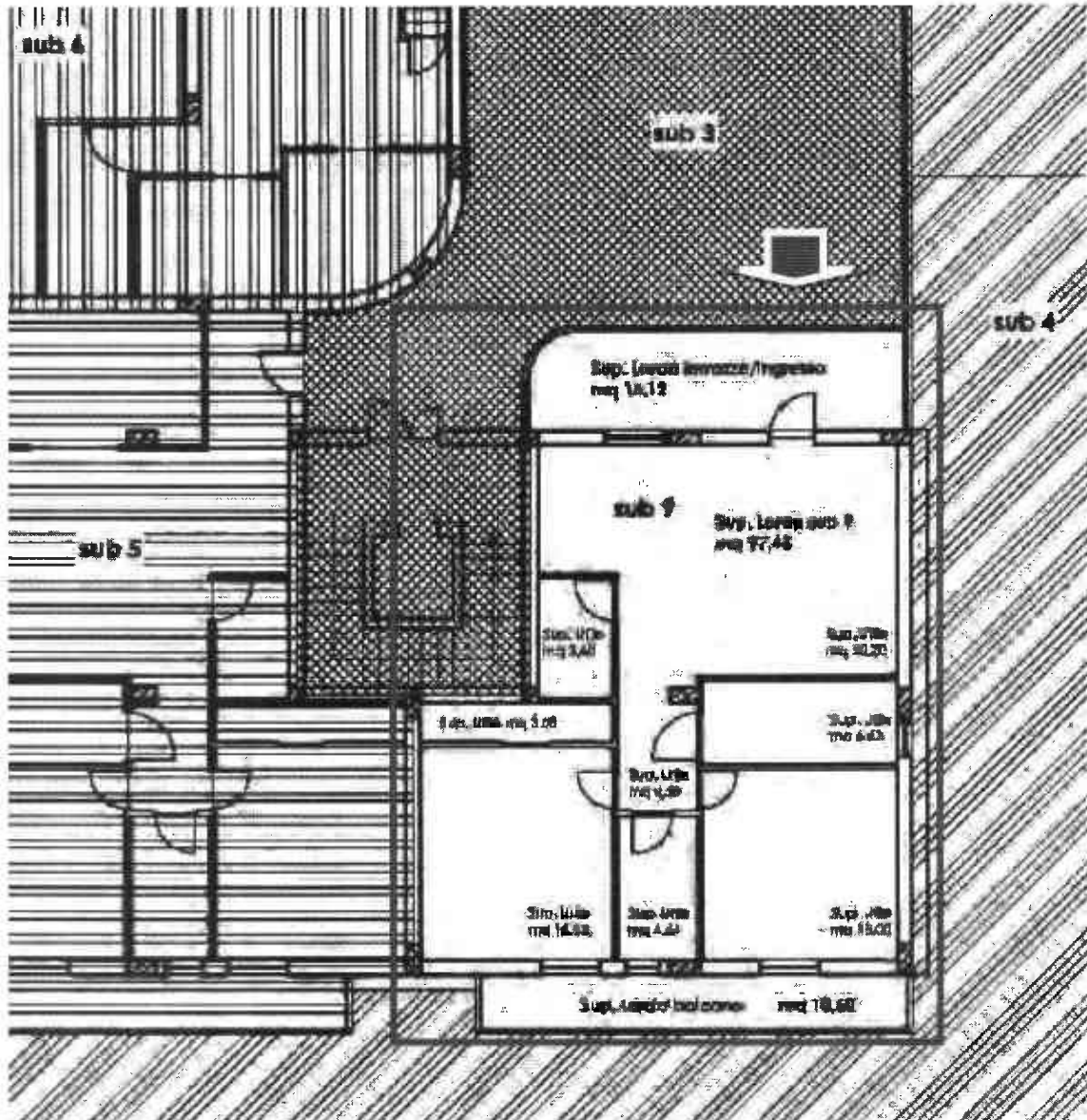
- Piccolo porticato di ingresso;
- Sala vendita al dettaglio articoli in legno;

- Ripostiglio;
- Ufficio con annesso archivio;
- Ufficio;
- Servizio igienico uomini;
- Servizio igienico donne e disabili;
- Balcone sul retro.



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

Sup. utile	mq 83,93	
Sup. Balconi	mq (16,12 + 10,50)/4 =	mq 6,65
Sup. Lorda sub 9		mq 97,43
<b>Superficie convenzionale di vendita:</b>		<b>mq 104,08</b>





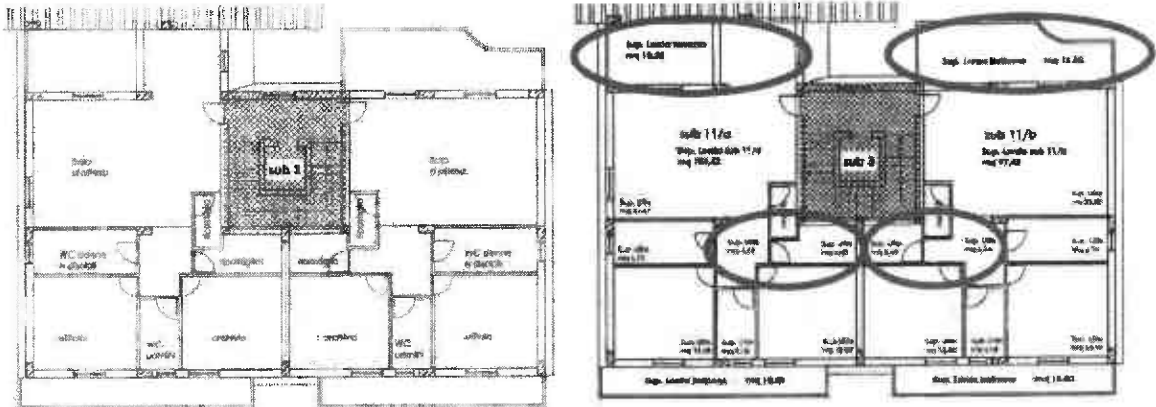
---

Sup. balconi mq $(16,60+10,50+10,50)/4 =$	mq 9,40
Sup. Lorda	<u>mq 214,83</u>
<b>Superficie convenzionale di vendita:</b>	<b>mq 224,23</b>

Piano secondo (sub 11)

Il sub 11 è ubicato al piano secondo, accessibile dalla corte di pertinenza e relativo vano scala di collegamento completo di vano ascensore, individuati al sub 3 (bene comune non censibile).

Allo stato, non è presente alcuna divisione interna, né muri perimetrali. La destinazione prevista, è quella di archivio ed uffici, suddivisa in due appartamenti distinti, con distribuzione dei locali speculare ed articolata nel seguente modo:



- Ingresso dal vano scala (sub 3) per la sala d'attesa avente superficie utile di circa mq 41,67/33,80 con annesso ripostiglio di circa mq 2,05 e terrazzo/balcone di mq 10,20/16,60;
- N°1 ufficio avente superficie utile di circa mq 14,18;
- N°1 archivio avente superficie utile di circa mq 13,82;
- N°1 ripostiglio avente superficie utile di circa mq 4,40/3,40;
- N°2 servizi igienici rispettivamente per uomini di circa mq 4,18 e per donne/disabili di circa mq 6,75;
- Corridoio di distribuzione di circa mq 4,94/5,94.

Sussiste una piccola differenza tra i due appartamenti, individuata nella superficie della sala d'attesa, del ripostiglio e del corridoio di distribuzione.

Trattandosi di due appartamenti distinti, aventi la medesima destinazione d'uso (archivio ed ufficio) e lo stesso identificativo catastale (sub 11), in attesa di frazionamento. La suddivisione è stata evidenziata per indicare le previsioni del progetto approvato, al fine di rendere nota la distribuzione e la superficie da realizzare, oltreché il potenziale di 'rendita'.

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

Sup. utile sub 11/a	mq 91,99	
Sup. balconi mq (10,20+10,50)/4 =	mq 5,18	
Sup. Lorda	<u>mq 106,52</u>	
<b>Superficie convenzionale di vendita:</b>		<b>mq 111,70</b>
Sup. utile sub 11/b	mq 84,12	
Sup. balconi mq (16,60+10,50)/4 =	mq 6,78	
Sup. Lorda	<u>mq 97,43</u>	
<b>Superficie convenzionale di vendita:</b>		<b>mq 104,21</b>
<b><u>Superficie convenzionale di vendita:</u></b>		<b><u>mq 215,91</u></b>

Piano terzo sottotetto (sub 12)

Il sub 12 è ubicato al piano terzo mansardato, accessibile dalla corte di pertinenza e relativo vano scala di collegamento completo di vano ascensore, individuati al sub 3 (bene comune non censibile).

Allo stato, non è presente alcuna divisione interna, né muri perimetrali, né solaio di copertura. La destinazione prevista, è quella di sottotetto all'interno di un fabbricato per attività commerciali, uffici, archivi ed abitazione, con nessuna distribuzione interna.

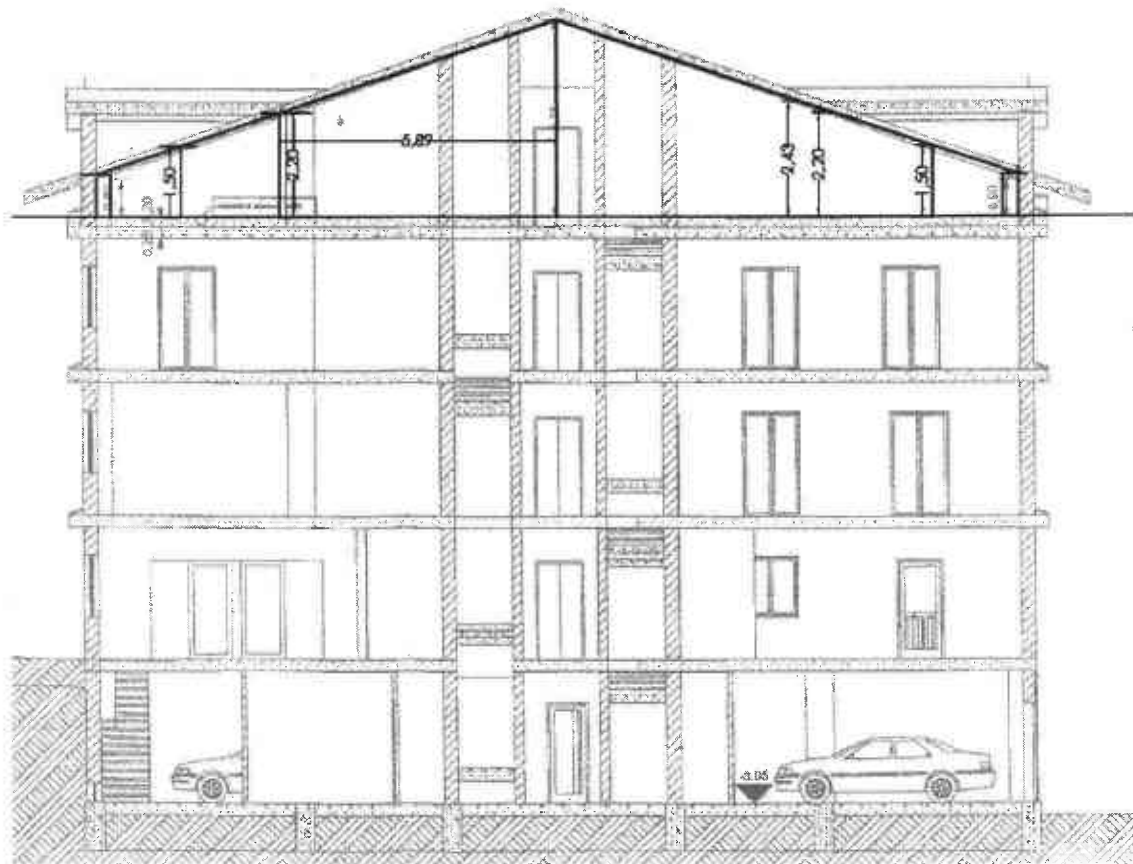
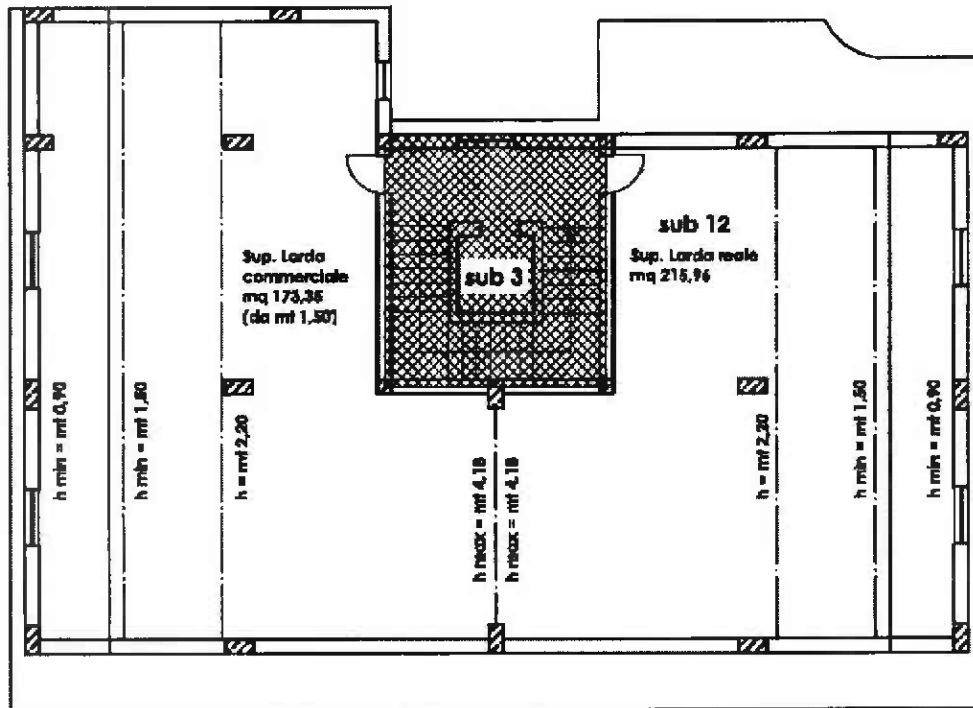
Trattasi di piano mansardato in cui è prevista la finestratura solo sui lati est ed ovest, in corrispondenza dei quali sono previsti da progetto degli abbaini (n°2 per lato).

L'altezza minima in corrispondenza dei muri perimetrali è pari a circa mt. 0,90, mentre quella massima del colmo posta al centro della struttura è di circa mt. 4,18.

Ai fini della determinazione della superficie vendibile, è stato necessario individuare tramite le sezioni di progetto, l'altezza minima ammessa per il sottotetto nella Regione Calabria pari a mt. 1,50, individuando successivamente una percentuale della superficie complessiva pari a circa il 60% di superficie con altezza media di mt. 2,70.

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

Sup. reale sub 12	mq 215,96	
Sup. Lorda mq (173,35 x 50%) =	mq 86,65	
<b>Superficie convenzionale di vendita:</b>		<b>mq 86,65</b>



**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.**

Per come comunicato dal Curatore Fallimentare, non sussistono contratti di locazione registrati. Pertanto, i beni sono **liberi**. Si precisa nuovamente che i beni sono allo stato rustico assolutamente non abitabile.

**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 e da quanto descritto in premessa, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sui soggetti, ha gravato un **sequestro** per costruzione abusiva, successivamente revocato, ma **mai trascritto**. Pertanto, allo stato i beni sono liberi da 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 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ionadi, si evince che gli immobili oggetto di causa sono stati edificati dietro rilascio di Concessione Edilizia n°23 del 26/03/2010 e successivo Permesso a Costruire in sanatoria n°48 del 15/11/2011. Non sussistono, pertanto, altri vincoli oltre a quelli attinenti il titolo edificatorio assentito.

**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, per come realizzato il bene ha destinazione da definire da – **in corso di costruzione** – a **fabbricato da adibire ad attività commerciale, uffici ed abitazioni**.

**e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.**

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura non è presente alcun 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 relativa alla Sentenza Dichiarativa di fallimento del 17/12/2012.

**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

Con sede in:

Codice Fiscale:

**CONTRO**

Soggetto n.1

Con sede in:

Codice Fiscale:

IONADI (VV)

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

[REDACTED]

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

consequenza, 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'.

### **COSTI CANCELLAZIONI**

Le formalità gravanti sul lotto, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°1 cancellazione di sentenza dichiarativa di fallimento.

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 € 360,00 complessive.

**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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi (VV), a seguito di un controllo incrociato effettuato sulla Variante al Piano Regolatore Generale con relativo Regolamento Edilizio e Urbanistico e sull'Archivio delle Concessioni Edilizie, è emerso quanto segue (cfr. **Allegato 7: Regolarità Edilizia**).

L'area ricade in zona omogenea **DI lot.** – **Aree artigianali, Commerciali e Terziarie, con lottizzazione vigente e parzialmente edificate** (art. 49 del R.E.U.C.) che riguardano le zone con insediamenti artigianali, commerciali, terziarie già lottizzate

ma non ancora completamente edificate, dette aree mantengono le norme per le quali sono state autorizzate ad approvate.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti per la commercializzazione con le attrezzature relativi servizi;
- artigianato di servizio;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ristoranti ed alberghi;
- locali e attrezzature per il tempo libero;
- abitazione.

In data **26/03/2010** il Comune di Ionadi rilascia al sig. [REDACTED] (allora proprietario del terreno ed intestatario della Concessione) **Concessione Edilizia n°23** relativa al progetto per la realizzazione di un fabbricato composto da due corpi: corpo "A" e corpo "B" da adibire a uffici abitazione e magazzini, corpo "A" composto da piano interrato (garage), piano terra (locale vendita, uffici e archivio), piano primo (abitazione), piano secondo (uffici) e piano sottotetto non abitabile – corpo "B" composto da piano interrato (garage), piano terra (sala esposizione e uffici), piano primo (uffici e archivio) e piano sottotetto non abitabile. Successivamente alla vicenda giudiziaria derivante dai sopralluoghi di Carabinieri e dell'Ufficio tecnico comunale, la ditta [REDACTED] in qualità di titolare del terreno fg. 1, p.lla 402, richiede ed ottiene **Permesso a Costruire in sanatoria e voltura n°48 del 15/11/2011**. L'autorizzazione in sanatoria veniva richiesta in quanto difforme dalla Concessione Edilizia n°23 del 26/03/2010 rilasciata per:

1. realizzazione al piano interrato di una scala ad una rampa in c.a. che collega un garage dell'interrato con parte del piano terra (sub 6);
2. la chiusura del portico al piano terra con aumento della superficie prevista da progetto di circa mq 18,21 (sub 5);
3. la chiusura del portico al piano primo con aumento della superficie prevista da progetto di circa mq 18,21 (sub 10);
4. la prosecuzione di due pilastri in c.a. al piano secondo;
5. la prosecuzione di due pilastri in c.a. al piano sottotetto.

In relazione ai beni oggetto del presente stralcio, dato lo stato di rustico dell'immobile, risulta verificata la conformità del bene ai titoli assentiti, pertanto lo stesso **non necessita di sanatoria**.

**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.*

Non esiste alcuna documentazione inerente la certificazione energetica in relazione ai beni oggetto di causa in quanto non ancora completato/abitabile.

**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 (fabbricato allo stato rustico con destinazione commerciale per laboratori, abitazioni ed uffici) 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, la destinazione d'uso dei beni.

Posto che, pur considerando più conveniente, sia dal profilo procedurale che reale, la vendita del lotto unico, si ritiene necessario effettuare una valutazione differente a seconda dell'attuale destinazione d'uso dei beni; in pratica, si tratta di box auto, di laboratori, di uffici e di abitazione aventi differente valore di mercato. In aggiunta, i muri perimetrali sono stati completati solo al piano primo (destinato ad abitazione), mentre il sottotetto manca anche della stessa copertura. Pertanto, occorrerà anche differenziare in percentuale lo stato del rustico che, tra l'altro, verte in stato di abbandono ormai da 5 anni - anno 2011, oltreché considerare il fatto che le parti comuni non sono state completate (vano scala comprensivo di



**Laboratori (sub 9)**

- € 500,00 ed € 620,00 con una media di € 560,00 al metro quadrato (fascia/zona: Suburbana/C.DA CANNATA, LOC. NUCARELLA, S. CHIARA - Codice di zona: E3 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale).

Il valore medio accertato dall'Omi, circa € 560,00, 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 € 660,00. In pratica, si ritiene congruo considerare un valore pari a circa:

$(€ 560,00 + € 660,00) / 2 = € 610,00$  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 (rustico privo anche di muratura di tamponamento), lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, la mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il **70%**. Pertanto, si avrà:

$€ 610,00 - 70\% = € 183,00 \approx € 185,00$  al metro quadrato.

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (**cf. Allegato 6**):

Sup. utile mq 83,93

Sup. Balconi mq  $(16,12 + 10,50) / 4 =$  mq 6,65

Sup. Lorda sub 9 mq 97,43

**Superficie convenzionale di vendita: mq 104,08**

VALORE VENALE = mq 104,08 x €/mq 185,00 = € 19.254,00 **≈ € 19.250,00**

**Appartamento (sub 10)**

- € 450,00 ed € 650,00 con una media di € 550,00 al metro quadrato (fascia/zona: Suburbana/C.DA CANNATA, LOC. NUCARELLA, S. CHIARA - Codice di zona: E3 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale).

Il valore medio accertato dall'Omi, circa € 550,00, risulta altresì compatibile con la media del valore desunto dagli annunci immobiliari al momento presenti nella medesima zona e per la medesima tipologia abitativa.

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni oggetto di causa considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (rustico parzialmente completato nella muratura di tamponamento), lo stato in cui

.....  
verte oggi il mercato immobiliare, la mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il **70%**. Pertanto, si avrà:

€ 550,00 – 70% = € 165,00 ≈ **€ 165,00** al metro quadrato.

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (cfr. **Allegato 6**):

Sup. utile mq 188,51

Sup. balconi mq  $(16,60+10,50+10,50)/4 =$  mq 9,40

Sup. Lorda mq 214,83

**Superficie convenzionale di vendita: mq 224,23**

VALORE VENALE = mq 224,23 x €/mq 165,00 = € 36.997,95 ≈ **€ 37.000,00**

#### **Uffici (sub 11/a e 11/b)**

- € 890,00 ed € 1.050,00 con una media di € 970,00 al metro quadrato (fascia/zona: Suburbana/C.DA CANNATA, LOC. NUCARELLA, S. CHIARA - Codice di zona: E3 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale).

Non vi sono, al momento, annunci immobiliari per la suddetta destinazione d'uso, pertanto, sarà considerato valido il valore medio accertato dall'OMI pari ad €970,00 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 (rustico privo anche di muratura di tamponamento), lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, la mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il **75%**. Pertanto, si avrà:

€ 970,00 – 75% = € 242,50 ≈ **€ 250,00** al metro quadrato.

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (cfr. **Allegato 6**):

Sup. utile sub **11/a** mq 91,99

Sup. balconi mq  $(10,20+10,50)/4 =$  mq 5,18

Sup. Lorda mq 106,52

**Superficie convenzionale di vendita: mq 111,70**

VALORE VENALE = mq 111,70 x €/mq 250,00 = € 27.925,00 ≈ **€ 28.000,00**

Sup. utile sub **11/b** mq 84,12

Sup. balconi mq  $(16,60+10,50)/4 =$  mq 6,78

Sup. Lorda mq 97,43

**Superficie convenzionale di vendita: mq 104,21**

VALORE VENALE = mq 104,21 x €/mq 250,00 = € 26.052,50 ≈ **€ 26.000,00**

### **Sottotetto**

Il sottotetto, allo stato rustico, adibito da progetto a magazzino e locale di deposito, per la tipologia costruttiva che lo contraddistingue (accesso regolare tramite scala condominiale, altezza media di mt. 2,70 per almeno il 50% dell'intera superficie, presenza di aperture sia sul lato nord-est che sul lato sud-ovest con balcone e terrazzo), considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (rustico privo anche di solaio di copertura oltreché di muratura di tamponamento), lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, la mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il **75%**.

Ciò premesso, ai fini della valutazione, il bene deve essere valutato (come è) magazzino sempre allo stato rustico. In entrambi i casi, è stato appurato che il valore del bene allo stato attuale, è perfettamente compatibile con entrambe le destinazioni. Pertanto avremo:

€ 320,00 ed € 420,00 al metro quadrato media di € 370,00

€ 370,00 – 75% = € 92,50 ≈ **€ 95,00** al metro quadrato.

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (**cf. Allegato 6**):

Sup. reale sub **12** mq 215,96

Sup. Lorda mq (173,35 x 50%) = mq 86,65

**Superficie convenzionale di vendita: mq 86,65**

VALORE VENALE = mq 86,65 x €/mq 95,00 = € 8.231,75 ≈ **€ 8.250,00**

Si ritiene opportuno, valutare la possibilità, a parere più concreta ed appetibile, della vendita complessiva, al fine di poter garantire il completamento di tutte le unità immobiliari e delle aree comuni (in particolare il vano scala con ascensore).

Nella suddetta ipotesi, il valore complessivo del fabbricato è dato dalla somma dei valori parziali precedentemente stimati. Pertanto, avremo:

sub 7 mq 63,62 € 11.450,00 (n°2 box piano interrato)

sub 8 mq 158,60 € 28.550,00 (n°5 box piano interrato)

sub 9 mq 104,08 € 19.250,00 (laboratorio piano terra)

sub 10 mq 224,23 € 37.000,00 (abitazione del custode piano primo)

sub 11/a mq 111,70 € 28.000,00 (uffici piano secondo)

sub 11/b	mq 104,21	€ 26.000,00	(uffici piano secondo)
sub 12	mq 86,65	€ <u>8.250,00</u>	(sottotetto non abitabile)
per un totale di		<b>€ 158.500,00</b>	

**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.**

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.**

Non vi sono, allo stato, materiali da smaltire.

**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 la destinazione assentita è quella commerciale per laboratori, abitazioni del custode, uffici.

Allo stato, non sono contemplate possibilità di destinazioni diverse da quella attuale.

**LOTTO UNICO (fg. 1, p.lla 1608 sub 7-8-9-10-11-12)**

"Fabbricato allo stato rustico destinato a laboratori, abitazione ed uffici su tre livelli fuori terra + piano interrato + piano mansardato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Corrado Alvaro in prossimità dell'incrocio con Via Luigi Pirandello, zona omogenea D1 lot. Costituito da: piano interrato destinato a garage accessibile tramite rampa carrabile individuato dal **sub 7** di **mq 63,62** (con previsione di realizzazione di due box) e dal **sub 8** di **mq 158,60** (con previsione di realizzazione di cinque box); piano terra individuato dal **sub 9** con accesso diretto dalla corte di pertinenza (senza utilizzo del vano scala) destinato a laboratorio con

sala vendita al dettaglio, n°2 uffici, n°1 archivio, n°2 servizi igienici (per uomini e donne/disabili), n°1 ripostiglio, n°1 balcone, avente una superficie lorda di circa **mq 104,08**; piano primo individuato dal **sub 10** destinato a civile abitazione, con doppio accesso dal vano scala, composto da ampia cucina/soggiorno (mq 52,96) con annesso ripostiglio (mq 2,05), ampio studio (mq 33,80) con annesso ripostiglio (mq 2,05), doppio servizio igienico (mq 6,70 – 6,75), doppia cabina armadio (mq 5,74 – 4,18), n°3 camere da letto matrimoniali/doppie (mq 14,15 ciascuna), lavanderia (mq 12,00), corridoio di distribuzione (mq 19,80, terrazzo su prospetto principale (s.l. mq 16,60) n° 2 balconi sul retro (s.l. mq 10,50 ciascuno), il tutto per una superficie vendibile di circa **mq 224,23**; piano secondo individuato dal **sub 11** destinato ad archivio ed uffici, da suddividere in due unità immobiliari distinte e speculari con accesso autonomo, in ciascuna delle quali è prevista una sala d'attesa (mq 41,67 – 33,80) con annesso ripostiglio (mq 2,05) e terrazzo (s.l. mq 10,20) o balcone (s.l. mq 16,60), ufficio (mq 14,18), archivio (mq 13,82), ripostiglio (mq 4,40 – 3,40), doppio servizio igienico per uomini (mq 4,18) e per donne/disabili (mq 6,75), corridoio di distribuzione (mq 4,94 – 5,94), il tutto per una superficie vendibile di circa **mq 111,70 – mq 104,21 per complessivi mq 215,91**; piano terzo mansardato (h min = 0,90 – h max = 4,18) individuato dal **sub 12** e destinato a sottotetto composto da locale unico finestrato su due lati con relativi abbaini, avente una superficie vendibile (a partire dall'altezza minima di mt. 1,50) di circa **mq 86,65**. Distinti nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), al Fg. 1, p.lla 1608:

- Sub 7, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaro snc, piano S1;
- Sub 8, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaro snc, piano S1;
- Sub 9, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaro snc, piano T;
- Sub 10, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaro snc, piano 1;
- Sub 11, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaro snc, piano 2;
- Sub 12, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaro snc, piano 3.

Prezzo base: **€ 158.500,00''**.

#### **Dettaglio**

- ubicazione dell'immobile: Comune di Ionadi (VV), via Corrado Alvaro in prossimità di Via Luigi Pirandello.
- descrizione catastale:  
N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), al Fg. 1, p.lla 1608:
  - Sub 7, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaro snc, piano S1;
  - Sub 8, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaro snc, piano S1;
  - Sub 9, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaro snc, piano T;
  - Sub 10, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaro snc, piano 1;
  - Sub 11, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaro snc, piano 2;
  - Sub 12, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaro snc, piano 3.
- confini: Il lotto confina catastalmente a nord-est con la p.lla 696 di proprietà di altra ditta, a sud-est con la p.lla 406 corrispondente alla strada comunale (Via Corrado Alvaro), a sud-ovest e a nord-ovest con la p.lla 527 di proprietà di altra ditta, a nord-ovest con la p.lla 695 di proprietà di altra ditta.

Sub 7: posto al piano interrato, confina catastalmente ad est con il sub 4 (rampa di accesso bene comune non censibile), a sud con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile), ad ovest con il sub 6 di proprietà di altra ditta, a nord con terrapieno;

Sub 8: posto al piano interrato, confina catastalmente a nord e ad ovest con i sub 3 (vano scala bene comune non censibile) e 5 di proprietà di altra ditta, ad est e a sud con il sub 4 (rampa di accesso bene comune non censibile);

Sub 9: posto al piano terra, confina catastalmente a nord con il sub 3 (corte di pertinenza bene comune non censibile), ad est e a sud con la proiezione del sub 4 (rampa di accesso bene comune non censibile) rispettivamente confinate con le p.lle 527 e 498 di proprietà di altra ditta, ad ovest con i sub 3 (vano scala bene comune non censibile) e 5 di proprietà di altra ditta;

Sub 10: posto al piano primo, confina catastalmente a nord con il sub 6 di proprietà di altra ditta e con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile);

Sub 11: posto al piano secondo, confina catastalmente a nord con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile);

Sub 12: posto al piano terzo, confina catastalmente a nord con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile).

- 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: [redacted] con sede in IONADI (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: Il terreno su cui la società fallita ha edificato il fabbricato p.lla 1608, è pervenuto alla società fallita in virtù di **atto di permuta del 21/04/2010**, rep. 9.561, racc. 5.763, rogito notaio Dr. Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 17/05/2010, R.P. 2229, R.G. 2922. In tale atto, la società oggi fallita [redacted] a titolo di permuta, i coniugi [redacted] e [redacted] cedevano e trasferivano il terreno individuato al fg. 1, p.la 402 di mq 96,00 (cfr. Allegato 4, titolo di proprietà). Ai soli fini della provenienza ultraventennale, per come dichiarato dal notaio nel medesimo atto, il suddetto bene era pervenuto ai coniugi dalla società [redacted] in virtù di **atto di compravendita del 20/03/1986**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 7.156, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/04/1986, R.P. 5255, R.G. 1586.
- qualità dell'immobile: piano interrato destinato a garage, piano terra destinato a laboratorio e uffici, piano primo destinato a civile abitazione (abitazione del custode); piano secondo destinato ad archivi ed uffici; piano terzo mansardato destinato a sottotetto.
- Composizione: piano interrato destinato a garage accessibile tramite rampa carrabile individuato dal **sub 7** di mq **63,62** (con previsione di realizzazione di due box) e dal **sub 8** di mq **158,60** (con previsione di realizzazione di cinque box); piano terra individuato dal **sub 9** con accesso diretto dalla corte di pertinenza (senza utilizzo del vano scala) destinato a laboratorio con sala vendita al dettaglio, n°2 uffici, n°1 archivio, n°2 servizi igienici (per uomini e donne/disabili), n°1 ripostiglio, n°1 balcone, avente una superficie lorda di circa mq **104,08**; piano primo individuato dal **sub 10** destinato a civile abitazione, con doppio accesso dal vano scala, composto da ampia cucina/soggiorno (mq 52,96) con annesso ripostiglio (mq 2,05), ampio studio (mq 33,80) con annesso ripostiglio (mq 2,05), doppio servizio igienico (mq 6,70 – 6,75), doppia cabina armadio (mq 5,74 – 4,18), n°3 camere da letto matrimoniali/doppie (mq 14,15 ciascuna), lavanderia (mq 12,00), corridoio di distribuzione (mq 19,80, terrazzo su prospetto principale (s.l. mq 16,60) n° 2 balconi sul retro (s.l. mq 10,50 ciascuno), il tutto per una superficie vendibile di circa mq **224,23**; piano secondo individuato dal **sub 11** destinato ad archivio ed uffici, da suddividere in due unità immobiliari distinte e speculari con accesso autonomo, in ciascuna delle quali è prevista una sala d'attesa (mq 41,67 – 33,80) con annesso ripostiglio

(mq 2,05) e terrazzo (s.l. mq 10,20) o balcone (s.l. mq 16,60), ufficio (mq 14,18), archivio (mq 13,82), ripostiglio (mq 4,40 – 3,40), doppio servizio igienico per uomini (mq 4,18) e per donne/disabili (mq 6,75), corridoio di distribuzione (mq 4,94 – 5,94), il tutto per una superficie vendibile di circa **mq 111,70 – mq 104,21 per complessivi mq 215,91**; piano terzo mansardato (h min = 0,90 – h max = 4,18) individuato dal **sub 12** e destinato a sottotetto composto da locale unico finestrato su due lati con relativi abbaini, avente una superficie vendibile (a partire dall'altezza minima di mt. 1,50) di circa **mq 86,65**.

- occupazione: L'immobile è **libero** da contratti di locazione registrati.
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: il sequestro, allo stato già revocato, non risulta essere mai stato trascritto.
- Atti di asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: **da progetto**
- 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 da realizzare ha **destinazione ad attività commerciali ed abitazione**. 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.
- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici: **NO**
- Formalità da cancellare/trascrivere annotazione per 'restrizione di beni':

trascrizioni: **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Nota di Trascrizioni: [redacted] 12 Registro particolare 5792  
Registro generale 7125 [redacted] 2/ [redacted] 6/10/2012  
**A FAVORE:** [redacted]  
**CONTRO:** [redacted]

iscrizioni: **NESSUNA**  
costi cancellazione/trascrizione annotazione: circa **€ 349,00** per spese [redacted] **€ 360,00** per spese tecniche.

- regolarità edilizie: L'area ricade in zona **omogenea D1 lot. – Aree artigianali, Commerciali e Terziarie, con lottizzazione vigente e parzialmente edificate** (art. 49 del R.E.U.C.) che riguardano le zone con insediamenti artigianali, commerciali, terziarie già lottizzate ma non ancora completamente edificate, dette aree mantengono le norme per le quali sono state autorizzate ad approvate. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:
  - impianti per la commercializzazione con le attrezzature relativi servizi;
  - artigianato di servizio;
  - uffici pubblici e privati, studi professionali;
  - ristoranti ed alberghi;
  - locali e attrezzature per il tempo libero;
  - abitazione.

In data **26/03/2010** il Comune di Ionadi rilascia al sig. [redacted] (allora proprietario del terreno ed intestatario della Concessione) **Concessione Edilizia n°23** relativa al progetto per la realizzazione di un fabbricato composto da due corpi: corpo "A" e corpo "B" da adibire a uffici abitazione e magazzini, corpo "A" composto da piano interrato (garage), piano terra (locale vendita, uffici e archivio), piano primo (abitazione), piano secondo (uffici) e piano sottotetto non abitabile – corpo "B" composto da piano interrato (garage), piano terra (sala esposizione e uffici), piano primo (uffici e archivio) e piano sottotetto non abitabile. Successivamente alla vicenda giudiziaria derivante dai sopralluoghi di Carabinieri ed Ufficio tecnico comunale, la ditta [redacted] in qualità di titolare del terreno fg.

1, p.lla 402, richiede ed ottiene **Permesso a Costruire in sanatoria e voltura n°48 del 15/11/2011**. L'autorizzazione in sanatoria veniva richiesta in quanto difforme dalla Concessione Edilizia n°23 del 26/03/2010 rilasciata per:

1. realizzazione al piano interrato di una scala ad una rampa in c.a. che collega un garage dell'interrato con parte del piano terra (sub 6);
2. la chiusura del portico al piano terra con aumento della superficie prevista da progetto di circa mq 18,21 (sub 5);
3. la chiusura del portico al piano primo con aumento della superficie prevista da progetto di circa mq 18,21 (sub 10);
4. la prosecuzione di due pilastri in c.a. al piano secondo;
5. la prosecuzione di due pilastri in c.a. al piano sottotetto.

In relazione ai beni oggetto del presente stralcio, dato lo stato di rustico dell'immobile, risulta verificata la conformità del bene ai titoli assentiti, pertanto lo stesso **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: **NO**
- Valore commerciale: **€ 158.500,00**

### 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, n° 1 copia fotostatica per il Curatore Fallimentare, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 09/06/2016

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte

