

TRIBUNALE DI LOCRI

Fallimento N° 1031 Reg. Fall.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

disposta dal Giudice Delegato

PREMESSA

Dopo avermi nominato come C.T.U., il G.D. mi ha posto i seguenti quesiti:

- 1) Descrivere compiutamente i beni immobili caduti nell'attività fallimentare, controllandone i riferimenti catastali, anche ai fini della precisa redazione dei successivi atti della procedura, allegandone la documentazione fotografica ed indicandone l'esistenza di eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- 2) Verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, mediante il controllo diretto dei registri immobiliari e stabilire se i beni siano legittimamente intestati al soggetto fallito e se siano liberi, o non, da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro;
- 3) Dire se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (omesse denunce di successione, altro);
- 4) Indicare il valore iniziale dei beni al fine del calcolo dell'INVIM;
- 5) Indicare l'intestazione catastale dei beni e, se questi non risultano accatastati, procedere al relativo accatastamento, previo accertamento – mediante l'accesso ai pubblici uffici - della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate e/o ai piani urbanistici vigenti e della sussistenza dei certificati di abitabilità;
- 6) determinare il valore commerciale dei beni immobili di proprietà del fallito, ed esprimere il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita o meno

in uno o più lotti, procedendo - in caso affermativo - al frazionamento con tutti i relativi dati catastali per ognuno dei lotti ;

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

8) per i terreni acquisire il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.18, l. n. 47/85.

A tali quesiti rispondo nei seguenti capoversi della presente

RELAZIONE

I) DESCRIZIONE DEI BENI

I.1) Individuazione beni immobili presenti all'attivo fallimentare

Da un controllo dei registri immobiliari, da uno studio degli atti, dai sopralluoghi e dalla situazione catastale risulta che all'**attivo fallimentare** esistono **due fabbricati**, ubicati nel comune di Bovalino e limitrofi tra di loro, che di seguito vengono distinti come **fabbricato "A"**, con accesso da via Papa Giovanni e **fabbricato "B"** con accesso da via Dromo II°:

FABBRICATO "A"

Tale fabbricato è costituito da una struttura principale a tre piani fuori terra, in cemento armato, e da una struttura secondaria a piano terra realizzata in ampliamento con struttura in muratura. E' sito sul foglio di mappa n.10 particella n. 1224 (ex 513(ex 120/d)) del Catasto terreni, con superficie 665 mq e qualità ente urbano. Questo fabbricato non risultava accatastato ed in risposta al quesito N° 5 è stato accatastato dal sottoscritto. Per effettuare tale accatastamento, è stato presentato al Nuovo Catasto Terreni di R.C. il "Tipo

Mappale” N.9944/2001(allegato), riguardante la parte del fabbricato con struttura in cemento armato. Con la presentazione di tale “Tipo”, **alla particella su cui insiste il fabbricato, che aveva il numero 513, è stato attribuito in catasto il nuovo numero di particella 1224 (ex 513)**. E’ stato presentato inoltre al Nuovo Catasto Terreni di R.C. il Tipo Mappale N.39799/2001(allegato), riguardante la parte di fabbricato realizzata in muratura. Nel NCEU è stata presentata la Dichiarazione di Fabbricato Urbano prot. 92085 del 24/04/2001 riguardante la parte in C.A. e la Dichiarazione di Fabbricato Urbano prot. 118536 del 24/05/2001 riguardante la parte ampliata in muratura.

In definitiva i vari subalterni del **Fabbricato “A”** nel NCEU del Comune di Bovalino sono come di seguito individuati:

- 1) *A) - p.lla 1224 sub3, piano Terra, int.1 di categoria C/2, Classe 1, mq 177, superficie catastale 199, Rendita 708.000; deposito con struttura in cemento armato;*
- 2) *- p.lla 1224 sub4, piano 1°, int.2 di categoria C/2, Classe 2, mq 236, superficie catastale 265, Rendita 1.109.200, magazzino con struttura in cemento armato;*
- 3) *- p.lla 1224 sub5, piano 2°, int.3 di categoria C/2, Classe 2, mq 236, superficie catastale 265, Rendita 1.109.200, magazzino con struttura in cemento armato;*
- 4) *- p.lla 1224 sub 6, piano 3°, di categoria F/5 , superficie catastale 262, lastrico solare della struttura in cemento armato;*
- 5) *- p.lla 1224 sub7, piano Terra, di categoria C/2, Classe 1, mq 38, superficie catastale 42, Rendita 152.000; magazzino con struttura in muratura*

A.corte) - p.lla 1224 sub 1-bene non censibile, corte comune a tutte le unità

immobiliari presenti nel fabbricato e cioè comune ai sub 3-4-5-6-7;

A.scale) -p.lla 1224 sub2,bene comune non censibile, atrio-scale comune alle sole unità immobiliari con struttura in cemento armato e cioè comune ai sub 3-4-5-6;

FABBRICATO “ B”

E' costituito da una struttura portante in cemento armato a quattro piani fuori terra, Tale fabbricato, è sito sul foglio di mappa n.10 particella n. 472 (ex 120/c) del Catasto terreni, con superficie 760 mq e qualità ente urbano.

Di tale fabbricato non risultava accatastato l'appartamento sito all'ultimo piano ed in risposta al quesito N° 5 è stato accatastato dal sottoscritto. Per effettuare tale accatastamento, è stata presentata nel NCEU la Dichiarazione di Fabbricato Urbano prot. 118525 del 24/05/2001. Con tale dichiarazione è stato soppresso il “sub 8 – unità imm. in corso di costruzione” ed è stato costituito il “sub 9 – appartamento ultimato a 3° piano”

In definitiva i vari subalterni del **Fabbricato “B”** nel NCEU del Comune di Bovalino sono come di seguito individuati :

6) - *P.lla 472 sub.3, piano terra, categ. C/2 cl.1 di mq 210 rendita L.840.000, magazzino;*

7) -*p.lla 472 sub. 4 , piano primo int.1, categ. A/2 , cl 4, vani 6,5 rendita 1.007.500, appartamento ;*

8) -*p.lla 472 sub. 5 , piano primo int.2, categ. A/2 , cl 4, vani 6 rendita 930.000, appartamento ;*

9) -p.lla 472 sub. 6 , piano secondo int.3, categ. A/2 , cl 4, vani 6,5 rendita 1.007.500, appartamento ;

10) -p.lla 472 sub. 7 , piano secondo,int.4, categ. A/2 , cl 4, vani 6 rendita 930.000, appartamento;

11) -p.lla 472 sub. 9 , piano terzo,int.5, categ. A/2 , cl 4, vani7,5 , rendita 1.162.500, appartamento;

Bcorte) - p.lla 472 sub 2-bene non censibile, corte comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato e cioè comune ai sub 3-4-5-6-7-9;

Bscale) -p.lla 1224 sub1,bene comune non cens. ,atrio-scale comune agli appartamenti presenti nel fabbricato e cioè comune ai sub 4-5-6-7-9.

I.2) Descrizione dei beni immobili presenti all'attivo fallimentare

- FABBRICATO "A"

Come si è detto è un fabbricato con tre piani fuori terra **distinto al NCEU al foglio 10 part.1222** con intestazione , nato a , proprietario per 1000/1000 costituito dai subalterni, individuati al precedente paragrafo I.1) e cioè dai sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7,

A tale fabbricato sono connessi inoltre i beni distinti con sub 1- bene non censibile(corte comune ai sub 3-4-5-6-7) e sub 2- bene comune non censibile (atrio, scale comune ai sub 3-4-5-6)

La parte del fabbricato con struttura in c.a., costituita dai sub 2-3-4-5-6 è stata realizzata dal Sig. presumibilmente con inizio lavori successiva al 18/11/1983 essendo stata rilasciata per essa la Concessione Edilizia N° 2075 del 18/11/1983 e successivamente ha subito l'ampliamento a piano terra con la realizzazione della parte a struttura in muratura costituita dal sub-7.

Il fabbricato “A” è stato realizzato sulla particella riportata al NCT al foglio di mappa n.10 p.lla n. 1222(ex 513) che ha una superficie complessiva di 665 mq di forma trapezoidale e che **confina con via Papa Giovanni**, con proprietà della stessa ditta e con proprietà della ditta .

La corte (sub 2) del fabbricato “A”, di superficie di circa **480 mq**, ha una recinzione perimetrale ed al momento è comunicante con la corte del fabbricato “B” ;

Le condizioni statiche dell'intero fabbricato “A” risultano buone, le strutture e le murature risultano integre. Il vano scale(sub 1), dal piano terra all'ultimo piano è in stato grezzo e privo di ringhiera o parapetto. Esternamente il fabbricato è rifinito con intonaci solo dal lato di via Papa Giovanni e dal lato rivolto verso la p.lla 472, mentre sugli altri lati le pareti si presentano allo stato rustico con laterizi in vista.

- il **Sub 3)** del Fabbricato “A” costituisce il piano terra del fabbricato stesso ed è identificato al NCEU con la **p.lla 1222 sub 3, int.1**, di categoria C/2, classe 1 e Rendita 708.000. Ha avuto la destinazione d'uso come **deposito dei mobili** commerciati dalla ditta . L'immobile, che ha una superficie commerciale di **199 mq**, risulta allo stato rustico, con aperture esterne lato via Papa Giovanni carrabili e dotate di serrande in ferro. Gli altri infissi esterni sono pure in ferro. L'impianto elettrico è con cavi in vista fissati alle pareti. Tale unità immobiliare al momento manca di tramezzatura sul confine con il vano scale e per renderla autonoma da esso è necessario realizzare una parete di dimensioni 4,40x3,45 ed inserirvi in essa la porta di comunicazione con il vano scale stesso. L'immobile risulta in parte danneggiato da un incendio avvenuto in negli anni scorsi, ed alcune pareti ed il soffitto appaiono annerite a causa del fuoco. L'immobile in

conseguenza delle piogge persistenti del 29 e 30 Settembre 2000 rimaneva danneggiato in quanto veniva allagato dalle acque alluvionali che infiltrandosi al di sotto degli infissi esterni, depositavano una grossa quantità di fango .

- il **Sub 4) del Fabbricato "A"** è un **magazzino** ubicato al piano 1° - int.2, identificato al NCEU con la **p.lla 1222 sub 4**, che ha una superficie commerciale di **262 mq** oltre balconi di superficie di 26 mq. Esso è composto da un unico grande vano ed è rifinito internamente con impianto elettrico sottotraccia , intonaci, idropittura, pavimentazione in moquette, infissi esterni in alluminio . Nell'immobile manca la porta di ingresso ed inoltre i balconi sono privi di ringhiera. L'immobile ha avuto la destinazione d'uso come magazzino e deposito dei mobili commerciati dalla ditta .

- il **Sub 5) del Fabbricato "A"** è un **magazzino** ubicato al piano 2° - int.3, identificato al NCEU con la **p.lla 1222 sub 5**, che ha una superficie commerciale di **262 mq** oltre balconi di superficie di 26 mq. Esso, come il sub 4, è composto da un unico grande vano ed è rifinito internamente con impianto elettrico sottotraccia , intonaci, idropittura, pavimentazione in moquette, infissi esterni in alluminio . Nell'immobile manca la porta di ingresso ed inoltre i balconi sono privi di ringhiera. L'immobile ha avuto la destinazione d'uso come magazzino e deposito dei mobili commerciati dalla ditta . Esso presenta l'inconveniente che dal soffitto vi sono considerevoli infiltrazioni di umidità a causa della imperfetta efficienza del manto impermeabilizzante del lastrico solare.

- il **Sub 6) del Fabbricato "A"** è costituito dalla **p.lla 1224 sub 6**, piano 3°, di categoria F/5 , superficie catastale 262, **lastrico solare**. Tale unità immobiliare ha una superficie commerciale di **262 mq** oltre balconi di superficie di 26 mq. Tale lastrico solare, raggiungibile attraverso il vano scale, funge da copertura del

fabbricato ed è pavimentato con guaina bituminosa.

- il Sub 7) del Fabbricato "A" è un **magazzino** ubicato al piano terra , identificato al NCEU con la **p.lla 1222 sub 7**, che ha una superficie commerciale di **42 mq** . Tale unità immobiliare costituisce la parte del fabbricato "A" realizzata, con struttura portante in muratura, in ampliamento all'altra parte di fabbricato che ha invece struttura portante in cemento armato. La muratura è in blocchi di calcestruzzo. La copertura è a tetto con travi in legno e manto di copertura in tegole. L'immobile, risulta allo stato rustico, con infissi in ferro, impianto elettrico con cavo a vista fissato alle pareti.

- FABBRICATO "B"

Come si è detto è un fabbricato con quattro piani fuori terra distinto al NCEU al **foglio 10 part.472**, partita n.2989, con intestazione , nato , proprietario per 1000/1000 costituito dai subalterni, individuati al precedente paragrafo I.1) e cioè dai sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 9.

A tale fabbricato sono connessi inoltre i beni distinti con sub 1-bene comune non censibile(androne, scala), sub 2-bene non censibile(corte comune ai sub 3-4-5-6-7-9) .

I primi tre piani del fabbricato sono stati realizzati dal Sig. con ultimazione presumibilmente nel 1976 (anno che risulta nella domanda di sanatoria) e successivamente ha subito una sopraelevazione a terzo piano. E' stato realizzato sulla particella riportata al NCT al **foglio di mappa n.10 p.lla n. 472**(ex 120/c) che ha una superficie complessiva di 760 mq di forma rettangolare e che **confina con via Dromo 2°**, con via Papa Giovanni, con proprietà della stessa ditta e sul quarto lato con proprietà della ditta . Tale fabbricato, è ubicato in posizione periferica nella parte più alta del centro abitato di Bovalino.

La corte (sub 2) del fabbricato, di superficie di circa **480 mq**, ha una recinzione perimetrale costituita da muretto alto circa un metro con blocchi in calcestruzzo, con sovrastante barriera in ferro; essa in buona parte è pavimentata con mattonelle di cemento.

Le condizioni statiche dell'intero fabbricato risultano buone, le strutture e le murature risultano integre. Il vano scale, dal piano terra all'ultimo piano è interamente rifinito con intonaci con strato superficiale di tonachino liscio e con pavimentazione in granito rossiccio di ottima qualità, con ringhiera in legno lavorato, il portone di ingresso è in legno massello. Esternamente il fabbricato è rifinito con intonaci ed ha il tetto con solai in C.A. a falde inclinate dotato di manto di tegole, gronde e pluviali. I balconi in generale sono realizzati con parapetto in muratura a mezz'altezza sovrastati da ringhiera in ferro;

- il Sub 3) del Fabbricato "B" costituisce il piano terra del fabbricato stesso ed è identificato al NCEU con la **p.lla 472 sub 3**, di categoria C/2, classe 1 e Rendita 840.000. Ha avuto la destinazione d'uso di **magazzino** e punto vendita dei prodotti commerciati dalla ditta . L'immobile, che ha una superficie commerciale di **238 mq**, è suddiviso sostanzialmente in 3 zone tramite pannelli smontabili di compensato. L'immobile è rifinito internamente con impianto elettrico sottotraccia, intonaci con superficie liscia, pavimentazione in marmo e pietra naturale, porte-finestre in alluminio con serrande in ferro. La destinazione d'uso come magazzino ed esposizione per la vendita di mobili assegnata a tale unità immobiliare non è delle migliori, sia per la destinazione di zona di tipo residenziale, sia per la posizione dei locali rispetto al centro di Bovalino che è periferica e sia per la posizione dell'immobile rispetto alla rete viaria, in quanto la via Dromo ove è ubicato è una via secondaria.

L'immobile in conseguenza delle piogge persistenti del 29 e 30 Settembre 2000 rimaneva danneggiato in quanto veniva allagato dalle acque alluvionali che infiltrandosi al di sotto degli infissi esterni, depositavano una grossa quantità di fango e danneggiavano gli intonaci, la pitturazione, i pavimenti, gli infissi ;

- il **Sub 4) del Fabbricato "B"** è un **appartamento** ubicato al piano 1° - int.1, identificato in catasto con la **p.lla 472 sub 4**, che ha una superficie commerciale di **166 mq** oltre balconi di superficie di 24 mq. E' suddiviso in un soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, due bagni, corridoio. Il pavimento della cucina è in granito, quello del soggiorno pranzo e del corridoio in marmo, quello delle camere in ceramica. I bagni sono rivestiti in ceramica. Gli intonaci rifiniti con strato superficiale liscio, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario per acqua calda e acqua fredda, finestre in legno Douglas con vetro-camera e con tapparelle in materiale plastico, porte in legno massello. E' presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni. Il Sig. mi ha dichiarato che l'appartamento risulta abitato dalla propria famiglia .

- il **Sub 5) del Fabbricato "B"** è un **appartamento** ubicato al piano 1° int.2, identificato nel NCEU con la **p.lla 472 sub 5**, che ha una superficie commerciale di **126 mq** ed una superficie dei balconi di 14 mq. E' suddiviso in un soggiorno, sala da pranzo, cucina , due camere, due bagni corridoio e piccolo ripostiglio. I pavimenti delle camere sono in marmo, quelli delle altre stanze e del corridoio in granito . I bagni sono rivestiti in ceramica. Gli intonaci rifiniti con strato superficiale liscio, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario per acqua calda e acqua fredda, finestre in legno Douglas con vetro-camera e con tapparelle in materiale plastico, porte in legno . E' presente l'impianto di riscaldamento del tipo a circolazione di acqua calda con i radiatori

metallici, con caldaia che alimenta anche l'acqua calda sanitaria. L'appartamento risulta abitato dalla famiglia . Quest'ultima mi ha dichiarato che la caldaia e i radiatori dell'impianto di riscaldamento sono stati installati della sua famiglia.

- il **Sub 6) del Fabbricato "B"** è un **appartamento** ubicato al piano 2° int.3, identificato nel NCEU con la **p.lla 472 sub 6**, che ha una superficie commerciale di **166 mq** ed una superficie dei balconi di 24 mq. E' suddiviso in un soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, due bagni, corridoio. I pavimenti sono in ceramica. I bagni sono rivestiti in ceramica, ma incompleti di sanitari e rubinetteria. Gli intonaci rifiniti con strato superficiale liscio, impianto elettrico sottotraccia(incompleto perché mancano gli interruttori, le prese le lampade, dei cavi); impianto idrico-sanitario per acqua calda e acqua fredda, finestre in legno Douglas con vetro-camera e con tapparelle in materiale plastico; L'appartamento è privo di porte interne e l'impianto di riscaldamento è privo di termosifoni e caldaia.

- il **Sub 7) del Fabbricato "B"** è un **appartamento** ubicato al piano 2° , identificato nel NCEU con la **p.lla 472 sub 7**, che ha una superficie commerciale di **126 mq** ed una superficie dei balconi di 14 mq. E' suddiviso in un soggiorno, sala da pranzo, cucina , due camere, due bagni corridoio e piccolo ripostiglio. I pavimenti sono in ceramica. I bagni sono rivestiti in ceramica. Gli intonaci rifiniti con strato superficiale liscio, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario per acqua calda e acqua fredda, finestre in legno Douglas con vetro-camera e con tapparelle in materiale plastico, porte in legno . E' presente l'impianto di riscaldamento del tipo a circolazione di acqua calda con i radiatori metallici, con caldaia che alimenta anche l'acqua calda sanitaria. Il sig. mi ha dichiarato che tale appartamento è stato donato alla propria e che

attualmente risulta abitato dalla famiglia , la quale presente al sopralluogo mi ha dichiarato che la caldaia e i radiatori dell'impianto di riscaldamento sono stati installati della sua famiglia.

- il Sub 9) del Fabbricato "B" è un **appartamento** ubicato al Piano 3° , identificato nel NCEU con la **p.lla 472 sub 9**, che ha una superficie commerciale di **198 mq**, una superficie di terrazza di 59 mq ed una superficie dei balconi di 66 mq. E' suddiviso in salone-soggiorno, cucina-pranzo, tre camere, due bagni, corridoio e ripostiglio. I pavimenti sono in ceramica. I bagni sono rivestiti in ceramica. Gli intonaci rifiniti con strato superficiale liscio, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario per acqua calda e acqua fredda, finestre in alluminio bianco con vetro-camera e con tapparelle in materiale plastico, porte in legno con vetri, portone di ingresso in legno massello. E' presente il caminetto nella cucina. Il Sig. mi ha dichiarato che l'appartamento risulta abitato dalla propria famiglia .

Dei beni immobili caduti nell'attività fallimentare, viene prodotta la documentazione fotografica che viene inserita nella specifico allegato.

II)VERIFICHE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI. LEGITTIMA INTESTA-ZIONE DEI BENI, AFFITTI, SERVITU' O ALTRO.

II a)Verifiche trascrizioni ed iscrizioni in Conservatoria dei Registri Immobiliari

Da un controllo diretto dei Registri immobiliari, relativamente ai beni facenti parte dell'attività fallimentare risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

1)ISCRIZIONE del 04/01/1999 N° Reg. Part. 5/99, N° Reg. Gen.52

- Ipoteca Giudiziale del 04/11/98 - Tribunale con sede in Locri(RC), derivante da Decreto Ingiuntivo a garanzia della somma di L.86.000.000 *contro nato a* , per 1/1 della piena proprietà sull'unità negoziale composta da

.1 **Terreno** sito in Bovalino(RC) distinto in Catasto T **fog.10 part.120/c(472)** di centiare 760 località Pomadonna

.2 **Terreno** sito in Bovalino(RC) distinto in Catasto T **fog.10 part.120/d** (1224) di centiare 665 località Pomadonna

.3 **Immobile** - categ. C/2 sito in Bovalino(RC) via Dromo distinto al Catasto Urbano al **fog. 10 part. 472 sub 3**

a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena-S.P.A. con sede in Siena ;

2)ISCRIZIONE del 25/02/1999 N° Reg. Part. 254/99, N° Reg. Gen.2745 -

Ipoteca Giudiziale del 20/08/98 - Tribunale con sede in Locri(RC), derivante da Decreto Ingiuntivo a garanzia della somma di L.50.000.000 *contro*

nato a , per 1/1 della piena proprietà

sull'unità negoziale composta da

.1 **Immobile** - categ. C/2 sito in Bovalino(RC) via Dromo II Loc. Pomadonna distinto al Catasto Urbano al **fog. 10 part. 472 sub 3** , mq 210;

.2 **Immobile** - categ. A/2 sito in Bovalino(RC) via Dromo II Loc. Pomadonna distinto al Catasto Urbano al **fog. 10 part. 472 sub 4**, vani 6,5 , Int. 1, Piano 1 ;

.3 **Immobile** - categ. A/2 sito in Bovalino(RC) via Dromo II Loc. Pomadonna distinto al Catasto Urbano al **fog. 10 part. 472 sub 5**, vani 6, Int. 2, Piano 1 ;

.4 **Immobile** - categ. A/2 sito in Bovalino(RC) via Dromo II Loc. Pomadonna distinto al Catasto Urbano al **fog. 10 part. 472 sub 6**, vani 6,5 , Int. 3, Piano 2 ;

.5 **Immobile** - categ. A/2 sito in Bovalino(RC) via Dromo II Loc. Pomadonna distinto al Catasto Urbano al **fog. 10 part. 472 sub 7**, vani 6, Piano 2 ;

.6 **Immobile** - categ. L sito in Bovalino(RC) via Dromo II Loc. Pomadonna distinto al Catasto Urbano al **fog. 10 part. 472 sub 8**, Piano 3 ;

.7 **Terreno** sito in Bovalino(RC) distinto in Catasto T **fog.10 part.472** di Are 7 Centiare 60 località Pomadonna

.8 **Terreno** sito in Bovalino(RC) distinto in Catasto T **fog.10 part.513** (1224) di Are 6 Centiare 65 località Pomadonna

a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena-S.P.A. con sede in Siena ;

3)TRASCRIZIONE del 17/07/200, N° Reg. Part. 6856, N° Reg. Gen.9085 -

Sentenza Dichiarativa Di Fallimento, n.1031 di rep., emessa il 27/06/2000, dal Tribunale con sede in Locri(RC) *contro nato a* , per 1/1 della piena proprietà, sull'unità negoziale composta da:

.1 **Immobile** - categ. C/2 sito in Bovalino(RC) via Dromo II Loc. Pomadonna distinto al Catasto Urbano al **fog. 10 part. 472 sub 3** , mq 210;

.2 **Immobile** - categ. A/2 sito in Bovalino(RC) via Dromo II Loc. Pomadonna distinto al Catasto Urbano al **fog. 10 part. 472 sub 4**, vani 6,5 , Int. 1, Piano 1 ;

.3 **Immobile** - categ. A/2 sito in Bovalino(RC) via Dromo II Loc. Pomadonna distinto al Catasto Urbano al **fog. 10 part. 472 sub 5**, vani 6, Int. 2, Piano 1 ;

.4 **Immobile** - categ. A/2 sito in Bovalino(RC) via Dromo II Loc. Pomadonna distinto al Catasto Urbano al **fog. 10 part. 472 sub 6**, vani 6,5 , Int. 3, Piano 2 ;

.5 **Immobile** - categ. A/2 sito in Bovalino(RC) via Dromo II Loc. Pomadonna distinto al Catasto Urbano al **fog. 10 part. 472 sub 7**, vani 6, Piano 2 ;

.6 **Immobile** - categ. L sito in Bovalino(RC) via Dromo II Loc. Pomadonna distinto al Catasto Urbano al **fog. 10 part. 472 sub 8**, Piano 3 ;

.7 **Terreno** sito in Bovalino(RC) distinto in Catasto T **fog.10 part.472** di Are 7 Centiare 60 località Pomadonna

.8 **Terreno** sito in Bovalino(RC) distinto in Catasto T **fog.10 part.513** (1224)di Are 6 Centiare 65 località Pomadonna

a favore della massa dei creditori del fallimento nato a , titolare dell'omonima ditta individuale con sede in via Dromo II 102 Bovalino(RC)

4)ISCRIZIONE del 07/06/1995 , N° Reg. Part. 644/95, N° Reg. Gen.8559 -

concessione a garanzia di mutuo del 06/06/95 - rep.18535 - notaio Federico Maria con sede in Locri(RC) a garanzia della somma di L.250.000.000 *contro nato a , per 1/1 della piena proprietà*

sull'unità negoziale composta da: **Immobile** - categ. C/2 sito in Bovalino(RC)

via Dromo distinto al Catasto Urbano al **fog. 10 part. 472 sub 3**

a favore della Banca di Credito Cooperativo di Benestare S.C.R.L. con sede in Benestare(RC) ;

5)TRASCRIZIONE del 27/9/1975 N° Reg. Part. 10352/75, N° Reg.

Gen.11173 - Atto notaio Gabriella Antoniazzi di Bovalino dell' 1.9.75

Rep.740/177

contro .

Col suddetto atto ha acquistato un appezzamento di **terreno** in Bovalino località

Pomadonna di are 7.60. In Catasto partita 446 **foglio 10 particella frazionata**

120/c (472) a favore di

6)TRASCRIZIONE del 04/10/1977 N° Reg. Part. 10916/77, N°

Reg.Gen.11878 - Atto notaio Gabriella Antoniazzi dell' 11.9.77, *contro , col*

quale egli medesimo ha manifestato la **volontà contraria al regime di**

comunione legale tra coniugi ai sensi dell'art.228 I° comma L.19.5.75 n.151. a favore di.

7)TRASCRIZIONE del 4/10/1977 N° Reg. Part. 10925/77 , N° Reg.

Gen.11887 - Atto notaio Gabriella Antoniazzi del 13.9.77 rep. 1547/367

contro .

Col suddetto atto ha acquistato un immobile in Bovalino località Pomadonna, **suolo a scopo edificatorio**, di mq. 665. In Catasto **foglio 10 particella 120/d** (1224) (frazionamento redatto dal geom.Antonio Blefari su estratto di mappa n.17551 dell'1.9.76).Si ricorda che l'acquirente risulta in regime di separazione di beni con la moglie a favore di

II b) estremi delle trascrizioni-iscrizioni da cancellare a seguito della vendita

Di seguito, sono indicati gli **estremi**(data - soggetto beneficiario - numero di registro generale- numero di registro particolare) **delle trascrizioni ed iscrizioni da cancellare a seguito della vendita**(cioè delle ipoteche, pignoramenti, sentenza di fallimento, altro) per ognuno degli 11 lotti che vengono formati .

- Per tutti i lotti:

1)ISCRIZIONE del 04/01/1999 N° Reg. Part. 5/99, N° Reg. Gen.52

- Ipoteca Giudiziale del 04/11/98 - Tribunale con sede in Locri(RC), derivante da Decreto Ingiuntivo a garanzia della somma di L.86.000.000 *contro*

nato a , per 1/1 della piena proprietà

a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena-S.P.A. con sede in Siena ;

2)ISCRIZIONE del 25/02/1999 N° Reg. Part. 254/99, N° Reg. Gen.2745 -

Ipoteca Giudiziale del 20/08/98 - Tribunale con sede in Locri(RC), derivante

da Decreto Ingiuntivo a garanzia della somma di L.50.000.000 *contro nato a* ,
per 1/1 della piena proprietà

a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena-S.P.A. con sede in Siena ;

3)TRASCRIZIONE del 17/07/200, N° Reg. Part. 6856, N° Reg. Gen.9085 -

Sentenza Dichiarativa Di Fallimento, n.1031 di rep., emessa il 27/06/2000, dal Tribunale con sede in Locri(RC) *contro nato a* , per 1/1 della piena proprietà, a favore della massa dei creditori del fallimento nato a , titolare dell'omonima ditta individuale con sede in via Dromo II 102 Bovalino(RC)

- Inoltre per il LOTTO N° 6 è da cancellare :

4)ISCRIZIONE del 07/06/1995 , N° Reg. Part. 644/95, N° Reg. Gen.8559 -

concessione a garanzia di mutuo del 06/06/95 - rep.18535 - notaio Federico Maria con sede in Locri(RC) a garanzia della somma di L.250.000.000 *contro nato a* , per 1/1 della piena proprietà

sull'unità negoziale composta da: **Immobile** - categ. C/2 sito in Bovalino(RC) via Dromo distinto al Catasto Urbano al **fog. 10 part. 472 sub 3**

a favore della Banca di Credito Cooperativo di Benestare S.C.R.L. con sede in Benestare(RC) ;

II c) legittima intestazione dei beni, affitti, servitù od altro

I beni risultano legittimamente intestati al soggetto fallito.

Il Sig. mi ha dichiarato che gli appartamenti di cui ai lotti 7 ed 11 sono abitati dalla sua famiglia. Egli mi dichiarato che l'appartamento che forma il lotto n.8 è stato da lui donato alla propria figlia ed attualmente risulta abitato dalla famiglia di quest'ultima e che l'appartamento che forma il lotto n.10 è stato da lui donato alla propria figlia ed attualmente dalla famiglia di quest'ultima .

Per il magazzino di cui al lotto n. 6, sito in Bovalino via Dromo II° 102,P.T., in data 15/05/2001 è stato stipulato un contratto di locazione, ad uso commerciale, tra la dott.ssa locatore e conduttore.

III) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI;

Non risulta che debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti.

IV) VALORE INIZIALE DEI BENI AI FINI DEL CALCOLO DELL'INVIM

Il valore iniziale dei beni può essere riferito alla data di ultimazione dei lavori riguardanti gli stessi. Ai fini del calcolo dell'imposta INVIM è però utile valutare l'incremento di valore che i beni in oggetto hanno avuto valutato come differenza tra il valore al 31/12/1992 ed il valore iniziale. Per tale motivo si da di seguito il valore iniziale ed il valore al 31/12/1992.

Quindi di seguito vengono indicati per ognuno degli undici lotti il valore iniziale del lotto ed il suo valore riferito alla data del 31/12/1992 .

LOTTO N° 1)

Locale di deposito sito in Bovalino via Papa Giovanni, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - p.lla 1224 sub3**, piano Terra, int.1 di categoria C/2, Classe 1, mq 177, superficie catastale 199, Rendita 708.000; con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni; l'immobile si presume che sia stato ultimato in data 31/12/1984

Valore iniziale riferito al 31/12/1984: £.93.000.000

Valore riferito al 31/12/1992: £ 59.000.000

LOTTO N° 2)

Magazzino di mq 262 oltre balconi di mq 26 sito in Bovalino via Papa Giovanni, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre piani fuori

terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - p.lla 1224 sub4**, piano 1°, int.2 di categoria C/2, Classe 2, superficie catastale 265, Rendita 1.109.200; con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni; l'immobile si presume che sia stato ultimato in data 31/12/1984

Valore iniziale riferito al 31/12/1984: £.168.000.000

Valore riferito al 31/12/1992: £ 106.000.000

LOTTO N° 3)

Magazzino di mq 262 oltre balconi di mq 26 sito in Bovalino via Papa Giovanni, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - p.lla 1224 sub5**, piano 2°, int.3 di categoria C/2, Classe 2, superficie catastale 265, Rendita 1.109.200; con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni; l'immobile si presume che sia stato ultimato in data 31/12/1984

Valore iniziale riferito al 31/12/1984: £.168.000.000

Valore riferito al 31/12/1992: £ 106.000.000

LOTTO N° 4)

Lastrico solare di mq 262 oltre balconi di mq 26, sito in Bovalino via Papa Giovanni, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - p.lla 1224 sub 6**, piano 3°, di categoria F/5, superficie catastale 262,; con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni; l'immobile si presume che sia stato ultimato in data 31/12/1984

Valore iniziale riferito al 31/12/1984: £.34.000.000

Valore riferito al 31/12/1992: £ 22.000.000

LOTTO N° 5)

Magazzino con struttura in muratura di mq 42 sito in Bovalino via Papa Giovanni, costituente ampliamento di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - p.lla 1224 sub7**, piano Terra, di categoria C/2, Classe 1, superficie catastale 42, Rendita 152.000; con diritto alla corte comune anche agli altri subalterni; l'immobile si presume che sia stato ultimato in data 31/12/1993, ed in tale situazione non è applicabile alcuna imposta INVIM a tale subalterno.

LOTTO N° 6)

Magazzino di mq 238 sito in Bovalino via Dromo II°, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - P.lla 472 sub.3**, piano terra, categ. C/2 cl.1 di mq 210 rendita L.840.000, magazzino; con diritto alla corte comune anche agli altri subalterni; l'immobile si presume che sia stato ultimato in data 31/12/1976;

Valore iniziale riferito al 31/12/1976: £ 186.000.000

Valore riferito al 31/12/1992: £ 38.000.000

LOTTO N° 7)

Appartamento mq 166 oltre balconi di mq 24 sito in Bovalino via Dromo II°, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 -p.lla 472 sub. 4**, piano primo int.1, categ. A/2, cl 4, vani 6,5 rendita 1.007.500, appartamento, con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni; l'immobile si presume che sia stato ultimato in data 31/12/1976;

Valore iniziale riferito al 31/12/1976: £ 123.000.000

Valore riferito al 31/12/1992: £ 25.000.000

LOTTO N° 8)

Appartamento di mq 126 oltre balconi di mq 14 sito in Bovalino via Dromo II°, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 -p.lla 472 sub. 5** , piano primo int.2, categ. A/2 , cl 4, vani 6 rendita 930.000, appartamento , con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni; l'immobile si presume che sia stato ultimato in data 31/12/1976;

Valore iniziale riferito al 31/12/1976: £ 92.000.000

Valore riferito al 31/12/1992: £ 19.000.000

LOTTO N° 9)

Appartamento di mq 166 oltre balconi di mq 24 sito in Bovalino via Dromo II°, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 -p.lla 472 sub. 6** , piano secondo int.3, categ. A/2 , cl 4, vani 6,5 rendita 1.007.500, appartamento , con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni; incompleto di porte interne, sanitari e parzialmente dell'impianto elettrico.l'immobile si presume che sia stato ultimato in data 31/12/1976;

Valore iniziale riferito al 31/12/1976: £ 110.000.000

Valore riferito al 31/12/1992: £ 22.500.000

LOTTO N° 10)

Appartamento di mq 126 oltre balconi di mq 14 sito in Bovalino via Dromo II°, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 -p.lla 472 sub. 7** , piano secondo,int.4, categ. A/2 , cl 4, vani 6 rendita 930.000, appartamento , con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni; l'immobile si presume che sia stato ultimato in data 31/12/1976;

Valore iniziale riferito al 31/12/1976: £ 92.000.000

Valore riferito al 31/12/1992: £ 19.000.000

LOTTO N° 11)

Appartamento di mq 198 oltre terrazza di mq 59 e balconi di mq 66 sito in Bovalino via Dromo II°, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 -p.lla 472 sub. 9** , piano terzo, categ. A/2 , cl 4, vani 7,5 , rendita 1.162.500 , appartamento, con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni; l'immobile si presume che sia stato ultimato in data 31/12/1993, ed in tale situazione non è applicabile alcuna imposta INVIM a tale subalterno.

V)INTESTAZIONE CATASTALE, REGOLARITA' EDILIZIA

Per il **fabbricato a 3 piani fuori terra**(fabbricato "A"), sito in Bovalino, via Papa Giovanni è stata rilasciata dal Comune di Bovalino al sig. Concessione Edilizia N° 2075 del 18/11/1983. Dai sopralluoghi effettuati sul fabbricato ho potuto però rilevare che esso è stato realizzato in difformità di suddetta concessione Edilizia.

Le difformità principali consistono nella costruzione del terzo piano fuori terra e nell'ampliamento a piano terra, la cui realizzazione non era per niente prevista nel progetto approvato. Inoltre anche per il piano terra ed il piano primo vi è difformità in quanto tali immobili pur mantenendo pressoché la forma geometrica che avevano in progetto hanno una superficie, maggiore di quella prevista nel progetto stesso.

Per il **fabbricato a 4 piani fuori terra**(fabbricato "B"), sito in Bovalino, via Dromo è stata rilasciata al sig. congiuntamente alla ditta la Concessione Edilizia N° 1024 del 15/01/1976. Essendoci state durante la realizzazione del fabbricato

degli atti di abusivismo edilizio, quali difformità della concessione edilizia, delle norme urbanistiche e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, è stata presentata dal sig., ai sensi della legge 47/85, richiesta di concessione edilizia in sanatoria, prot.n.5191 del 30/05/1986, per le unità immobiliari individuate al NCEU al foglio 10 p.lla 472 sub3-sub4-sub5-sub6-sub7 come opere rientranti nelle tipologie di abuso 1,2,3,4,5,6,7 di cui alla tabella allegata alla legge 28/02/1985 n.47. In data 24/06/1997 risulta che il Comune di Bovalino richiedeva con Racc. prot.5429 al sig. i seguenti documenti previsti dall'art.35 della legge 47/85 ad integrazione della domanda di sanatoria :

- relazione descrittiva delle opere delle quali si chiede la sanatoria e la dichiarazione dalla quale risulti lo stato dei lavori;
- documentazione fotografica delle opere abusive datata e controfirmata;
- Progetto esecutivo dell'opera abusiva completo di stralcio zonizzazione P.R.G., planimetria generale-catastale, planimetria quotata in scala 1:200 con indicazione dei distacchi delle strade e dei confini, dai fabbricati ecc;
- certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;
- perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere (per abusi edilizi superiori ai 450 mc);
- copia accatastamento o prova dell'avvenuta presentazione all'U.T.E. della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento completa di mappale, elaborato planimetrico, planimetria delle singole unità immobiliari;
- calcolo dimostrativo oneri concessori(art.3-5-6 leg. 10/77);
- ricevute attestanti versamenti rate oblazione;
- ricevute attestanti versamenti rate oneri concessori;
- titolo di proprietà;

Non risulta che abbia fornito la suddetta documentazione e la concessione edilizia in sanatoria non è stata ancora rilasciata.

Per quanto riguarda il terzo piano fuori terra, riportato nel N.C.E.U. al foglio 10 p.lla 472 sub 9, bisogna dire che per la sua realizzazione non è stata rilasciata alcuna concessione edilizia né tanto meno è stata mai presentata alcuna domanda di sanatoria.

In generale si può dire quindi che tutti gli immobili non sono conformi alla vigente normativa urbanistico-edilizia.

VI) VALORE COMMERCIALE DEI BENI - OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A) formazione dei lotti

E' opportuno vendere i beni immobili facenti parte della massa attiva del fallimento in 11 (undici) lotti di cui 5(dal n.1 al n.5) facenti parte del fabbricato "A" e 6(dal n.6 al n.11) facenti parte del fabbricato "B":

LOTTO N° 1)

Locale di deposito sito in **Bovalino via Papa Giovanni**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - p.lla 1224 sub3**, piano Terra, int.1 di categoria C/2, Classe 1, mq 177, superficie catastale 199, Rendita 708.000; con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

LOTTO N° 2)

Magazzino di mq 262 oltre balconi di mq 26 sito in **Bovalino via Papa Giovanni**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - p.lla 1224 sub4**, piano 1°, int.2 di categoria C/2, Classe 2, superficie catastale 265, Rendita 1.109.200; con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

LOTTO N° 3)

Magazzino di mq 262 oltre balconi di mq 26 sito in **Bovalino via Papa Giovanni**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - p.lla 1224 sub5**, piano 2°, int.3 di categoria C/2, Classe 2, superficie catastale 265, Rendita 1.109.200; con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

LOTTO N° 4)

Lastrico solare di mq 262 oltre balconi di mq 26, sito in **Bovalino via Papa Giovanni**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - p.lla 1224 sub 6**, piano 3°, di categoria F/5, superficie catastale 262,; con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

LOTTO N° 5)

Magazzino con struttura in muratura di mq 42 sito in **Bovalino via Papa Giovanni**, costituente ampliamento di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - p.lla 1224 sub7**, piano Terra, di categoria C/2, Classe 1, superficie catastale 42, Rendita 152.000; con diritto alla corte comune anche agli altri subalterni;

LOTTO N° 6)

Magazzino di mq 238 sito in **Bovalino via Dromo II°**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - P.lla 472 sub.3**, piano terra, categ. C/2 cl.1 di mq 210 rendita L.840.000, magazzino; con diritto alla corte comune anche agli altri subalterni;

LOTTO N° 7)

Appartamento mq 166 oltre balconi di mq 24 sito in **Bovalino via Dromo II°**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 -p.IIIa 472 sub. 4** , piano primo int.1, categ. A/2 , cl 4, vani 6,5 rendita 1.007.500, appartamento , con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

LOTTO N° 8)

Appartamento di mq 126 oltre balconi di mq 14 sito in **Bovalino via Dromo II°**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 -p.IIIa 472 sub. 5** , piano primo int.2, categ. A/2 , cl 4, vani 6 rendita 930.000, appartamento , con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

LOTTO N° 9)

Appartamento di mq 166 oltre balconi di mq 24 sito in **Bovalino via Dromo II°**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 -p.IIIa 472 sub. 6** , piano secondo int.3, categ. A/2 , cl 4, vani 6,5 rendita 1.007.500, appartamento , con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

LOTTO N° 10)

Appartamento di mq 126 oltre balconi di mq 14 sito in **Bovalino via Dromo II°**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 -p.IIIa 472 sub. 7** , piano secondo,int.4, categ. A/2 , cl 4, vani 6 rendita 930.000, appartamento , con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

LOTTO N° 11)

Appartamento di mq 198 oltre terrazza di mq 59 e balconi di mq 66 sito in **Bovalino via Dromo II°**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 -p.lla 472 sub. 9** , piano terzo, categ. A/2 , cl 4, vani 7,5 , rendita 1.162.500 , appartamento, con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

Bcorte) - p.lla 472 sub 2-bene non censibile, corte comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato e cioè comune ai sub 3-4-5-6-7-9.

Bscale) -p.lla 1224 sub1,bene comune non cens. ,atrio-scale comune agli appartamenti presenti nel fabbricato e cioè comune ai sub 4-5-6-7-9

B) Valore commerciale dei beni facenti parte di ciascun lotto

La stima dei beni consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato ossia nel definire il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene oggetto di stima e la moneta.

La stima è una previsione di prezzo attuata, nel caso in esame, mediante il metodo sintetico e diretto che consiste nel riconoscimento dell'appartenenza del bene da stimare ad una delle tante classi formabili con beni analoghi di prezzo noto.

Per la stima dei beni si tiene conto dei prezzi di mercato che ci permettono di avere una scala di valori.

Nella valutazione che segue si tiene conto delle condizioni intrinseche del bene e della posizione rispetto al centro urbano in cui è ubicato, della maggiore o minore adattabilità all'uso al quale è destinato e per i fabbricati della vetustà.

Valori:

LOTTO N° 1)

Locale di deposito di mq 199 sito in **Bovalino via Papa Giovanni**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - p.lla 1224 sub3**, piano Terra, int.1 di categoria C/2, Classe 1, superficie catastale 199, Rendita 708.000; con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

VALORE:

$$mq\ 199 \times L/mq\ 600.000 = L.119.400.000$$

VALORE TOTALE Lotto N° 1 Lire 119.400.000

LOTTO N° 2)

Magazzino di mq 262 oltre balconi di mq 26 sito in **Bovalino via Papa Giovanni**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - p.lla 1224 sub4**, piano 1°, int.2 di categoria C/2, Classe 2, superficie catastale 265, Rendita 1.109.200; con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

VALORE:

$$\text{Magazzino} \quad mq\ 262 \times L/mq \quad 800.000 = L.209.600.000$$

$$\text{Balconi} \quad \underline{mq\ 26 \times L/mq \quad 200.000 = L. \quad 5.200.000}$$

VALORE TOTALE Lotto N° 2 Lire 214.800.000

LOTTO N° 3)

Magazzino di mq 262 oltre balconi di mq 26 sito in **Bovalino via Papa Giovanni**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - p.lla 1224 sub5**, piano 2°, int.3 di categoria C/2, Classe 2, superficie catastale 265, Rendita 1.109.200; con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

VALORE:

<i>Magazzino</i>	<i>mq 262 x L/mq</i>	<i>800.000= L.209.600.000</i>
<i>Balconi</i>	<i>mq 26 x L/mq</i>	<i>200.000= L. 5.200.000</i>

VALORE TOTALE Lotto N° 3 Lire 214.800.000

LOTTO N° 4)

Lastrico solare di mq 262 oltre balconi di mq 26, sito in **Bovalino via Papa Giovanni**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - p.lla 1224 sub 6**, piano 3°, di categoria F/5 , superficie catastale 262,; con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

VALORE:

<i>Lastrico sol.</i>	<i>mq 262 x L/mq</i>	<i>150.000= L. 39.300.000</i>
<i>Balconi</i>	<i>mq 26 x L/mq</i>	<i>150.000= L. 3.900.000</i>

VALORE TOTALE Lotto N° 4 Lire 43.200.000

LOTTO N° 5)

Magazzino con struttura in muratura di mq 42 sito in **Bovalino via Papa Giovanni**, costituente ampliamento di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - p.lla 1224 sub7**, piano Terra, di categoria C/2, Classe 1, superficie catastale 42, Rendita 152.000; con diritto alla corte comune anche agli altri subalterni;

mq 42 x L/mq 500.000= L.21.000.000

VALORE TOTALE Lotto N° 5 Lire 21.000.000

LOTTO N° 6)

Magazzino di mq 238 sito in **Bovalino via Dromo II°**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 - P.lla 472 sub.3**, piano terra, categ. C/2 cl.1 di mq

210 rendita L.840.000, magazzino; con diritto alla corte comune anche agli altri subalterni;

$$mq\ 238\ x\ L/mq\ 1.000.000 = L.238.000.000$$

VALORE TOTALE Lotto N° 6 Lire 238.000.000

LOTTO N° 7)

Appartamento mq 166 oltre balconi di mq 24 sito in **Bovalino via Dromo II°**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 -p.lla 472 sub. 4**, piano primo int.1, categ. A/2, cl 4, vani 6,5 rendita 1.007.500, appartamento, con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

VALORE:

$$Appartamento\ mq\ 166\ x\ L/mq\ 900.000 = L.149.400.000$$

$$\underline{Balconi-verande\ mq\ 24\ x\ L/mq\ 300.000 = L. 7.200.000}$$

VALORE TOTALE Lotto N° 7 Lire 156.600.000

LOTTO N° 8)

Appartamento di mq 126 oltre balconi di mq 14 sito in **Bovalino via Dromo II°**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 -p.lla 472 sub. 5**, piano primo int.2, categ. A/2, cl 4, vani 6 rendita 930.000, appartamento, con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

$$Appartamento\ mq\ 126\ x\ L/mq\ 900.000 = L.113.400.000$$

$$\underline{Balconi\ mq\ 14\ x\ L/mq\ 300.000 = L. 4.200.000}$$

**VALORE TOTALE Lotto N° 8 Lire
117.600.000**

LOTTO N° 9)

Appartamento di mq 166 oltre balconi di mq 24 sito in **Bovalino via Dromo II°**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 -p.IIIa 472 sub. 6**, piano secondo int.3, categ. A/2, cl 4, vani 6,5 rendita 1.007.500, appartamento, con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni; incompleto di porte interne, sanitari e parzialmente dell'impianto elettrico.

VALORE:

Appartamento *mq 166 x L/mq* *800.000= L.132.800.000*

Balconi *mq 24 x L/mq* *300.000= L. 7.200.000*

VALORE TOTALE Lotto N° 9 Lire

140.000.000

LOTTO N° 10)

Appartamento di mq 126 oltre balconi di mq 14 sito in **Bovalino via Dromo II°**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 -p.IIIa 472 sub. 7**, piano secondo,int.4, categ. A/2, cl 4, vani 6 rendita 930.000, appartamento, con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

Appartamento *mq 126 x L/mq* *900.000= L.113.400.000*

Balconi *mq 14 x L/mq* *300.000= L. 4.200.000*

VALORE TOTALE Lotto N° 10 Lire

117.600.000

LOTTO N° 11)

Appartamento di mq 198 oltre terrazza di mq 59 e balconi di mq 66 sito in **Bovalino via Dromo II°**, facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani fuori terra. Riportato nel N.C.E.U. al **foglio 10 -p.IIIa 472**

sub. 9 , piano terzo, categ. A/2 , cl 4, vani 7,5 , rendita 1.162.500 appartamento , con diritto alla corte ed al vano scale comuni anche agli altri subalterni;

<i>Appartamento</i>	<i>mq 198 x L/mq</i>	<i>900.000= L.178.200.000</i>
<i>Terrazza</i>	<i>mq 59 x L/mq</i>	<i>300.000= L. 17.700.000</i>
<i>Balconi</i>	<i>mq 66 x L/mq</i>	<i>300.000= L. 19.800.000</i>

VALORE TOTALE Lotto N° 11 Lire
215.700.000

Valore complessivo di tutti i lotti Lire 1.598.700.000

(LireUnmiliardocinquecentonovantottomilionisettecentomila)

VII) PRECISAZIONI E COPIE PLANIMETRIE

Delle unità immobiliari che erano già accatastate sono state acquisite ed allegate le copie delle planimetrie, mentre di quelle che non erano accatastate le planimetrie sono state redatte dal sottoscritto ed allegate alla presente.

VIII)ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

I due terreni presenti tra i beni della massa fallimentare, come si è detto costituiscono ognuno rispettivamente la corte dei due fabbricati della massa fallimentare stessa. Essi in catasto risultano di qualità “Aree di enti urbani e promiscui”, costituiscono beni non censibili-utilità comuni delle varie unità immobiliari presenti nel fabbricato e non essendo allo stato commerciabili non si è ritenuta opportuna l’acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante gli stessi.

Gioiosa Ionica li, 11/07/2001

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

Dott.Ing.Giuseppe Macrì