

**TRIBUNALE di LOCRI**

**CONSULENZA TECNICA**

disposta dal dott. **A**, Giudice Delegato al Fallimento della Società **B**  
, iscritto al n. **959/97** Registro dei Fallimenti.

**RELAZIONE TECNICA – ALLEGATI**

Marina di Gioiosa Ionica 29/01/2024

Il Consulente Tecnico  
(ing. C)

## **ELABORATI**

RELAZIONE TECNICA

## **ALLEGATI**

### **FASCICOLO “0”**

- 0.1 Trascrizione Sentenza di Fallimento
- 0.2 Estensione trascrizione sentenza di fallimento del 31/08/2012 n. 15381/12677
- 0.3 Sequestro beni trascritto il 19/08/93 n. 10011/8464
- 0.4 Sequestro beni trascritto il 25/09/1993 n. 11780/10040
- 0.5 Annotazione trascritta il 08/01/2001 n. 34/296 –restrizione beni-
- 0.6 Annotazione tracrirta l’8/11/2011 n. 2171/19745 (nota di riferimento 8464 del 18/08/93) –dissequestro beni-
- 0.7 Annotazione tracrirta l’8/11/2011 n. 2172/1974 (nota di riferimento 8464 del 18/08/93) – conferma confiscabeni
- 0.8 Atti di sdemanializzazio-
- 0.9 D.to trasferimento immobili [REDACTED]
- 0.10 Conferimento dai soci alla Società
- 0.11 Atti provenienza beni in comune D E e F
- 0.12 Sentenza Pretore di Siderno terreno fg. 32 part. 370
- 0.13 Atti provenienza D [REDACTED]
- 0.14 Certificato di Destinazione Urbanistica Siderno
- 0.15 Certificato di Destinazione Urbanistica Grotteria
- 0.16 Atti provenienza beni a D E nel Comune di Grotteria
- 0.17 Atti di provenienza a D E nel Comune di Siderno

### **FASCICOLO “A” – BENI PROPRIETA’ D [REDACTED]**

- a.1 Estratto di mappa
- a.2 Visura catasto terreni
- a.3 Visura catasto fabbricati
- a.4 Planimetrie catastali
- a.5 Planimetre villa
- a.6 Concessione in sanatoria
- a.7 Atti sanatoria

### **FASCICOLO “B” – BENI PROPRIETA’ D E in GROTTERIA**

- b.1 Estratto di mappa
- b.2 Visura D E – G [REDACTED] catasto terni Grotteria
- b.3 Visura H E catasto terreni Grotteria
- b.4 Planimetrie

### **FASCICOLO “C” – BENI PROPRIETA’ D E in GROTTERIA**

- c.1 Estratto di mappa
- c.2 Visura D E catasto fabbricati
- c.3 Planimetrie catastali
- c.4 planimetrie immobili
- c.5 Individuazione Lotti

**FASCICOLO “D” – BENI PROPRIETA’ D E in SIDERNO**

- d.1 Estratto di mappa fg 25 part. 534 (fabbricato)
- d.2 Estratto di mappa fg 24 part.721-730-1001 (terreni)
- d.3 Visura fabbricati
- d.4 visura terreni
- d.5 planimetria catastale fabbricato
- d.6 planimetrie fabbricato

**FASCICOLO “E” – BENI via dell’INDUSTRIA di SIDERNO**

- e.1 Estratto di mappa fg 25 part. 1294
- e.2 Estratto di mappa fg 25 part. 1293-1358
- e.3 Visura catastale fabbricati
- e.4 Visura catastale terreni
- e.5 Planimetrie complesso
- e.6 Planimetria catastale capannone
- e.7 Piante capannone e uffici
- e.8 Planimetria lotti
- e.9 Contratto di locazione capannone

**FASCICOLO “F” – BENI PROPRIETA’ COMUNE D E e F**

- f.1 Estratto di mappa fg 24
- f.2 Estratto di mappa fg 34
- f.3 Visura fg. 24 part. 1-2-3-9
- f.4 Visura fg. 34 part. 177-390
- f.5 Visura fg. 34 part. 350-457-576
- f.6 Visura fg. 34 part.350
- f.7 Visura fg. 34 part. 577 –enel-
- f.8 planimetria lotti c.da Maria fg. 24
- f.9 planimetria lotti lungomare fg 34

**FASCICOLO “G” – BENI**

- g.1 Estratto di mappa fg 34
- g.2 Estratto di mappa fg 32
- g.3 Visura catastale fg. 34 part. 178
- g.4 Visura catastale fg. 34 part. 542
- g.5 Visura catastale fg. 34 part. 425
- g.6 Visura catastale fg. 34 part. 424
- g.7 Visura catastale fg. 34 part. 155
- g.8 Visura catastale fg. 32 part. 327
- g.9 Mappre precedenti il riordino
- g.10 Planimetrie (n.3 tavole da mappe catastali+2 tavole di dati demaniali-catastali)
- g.11 Planimetrie immobili
- g.12 Distribuzione in lotti

Marina di Gioiosa Ionica 29/01/2024

Il Consulente Tecnico  
(ing. C)

**TRIBUNALE di LOCRI**

**CONSULENZA TECNICA**

disposta dal dott. **A**, Giudice Delegato al Fallimento della Società **B**, iscritto al n. **959/97** Registro dei Fallimenti.

**RELAZIONE TECNICA**

Marina di Gioiosa Ionica 29/01/2024

Il Consulente Tecnico  
(ing. C)

**TRIBUNALE di LOCRI**

## **CONSULENZA TECNICA**

disposta dal dott. **A**, Giudice Delegato al Fallimento della Società **B**, iscritto al n. **959/97** Registro dei Fallimenti.

### **PREMESSE**

Tra le attività richieste allo scrivente con l'ordinanza del 14 ottobre 2022 rientra l'aggiornamento della stima dei beni costituenti la massa attiva del fallimento da proporre in unico elaborato e con l'aggiornamento della documentazione inerente la condizione ipo-catastale degli immobili.

Nell'ambito di questa elaborazione peritale procediamo fornendo i dati richiesteci per singolo immobile per M larità (beni della Società Fallita e dei singoli soci)

In ordine all'aggiornamento della stima oltre che a tenere conto delle attuali condizioni rispetto a quelle della valutazione originaria risalente al 1913 operiamo una indagine del mercato basata sui valori della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari nell'evolversi durante il decennio 1913 - 1923 e attraverso le pubblicazioni di istituti specializzati relativi al mercato immobiliare negli stessi anni. Dalla pubblicazione dell'ISTAT "*UN SECOLO DI MERCATO IMMOBILIARE*" si ricavano una serie di dati utili alla comprensione dell'evolversi dei prezzi degli immobili e che in relazione al periodo che interessa mostra una consistente crisi dei mutui a partire dal 2007 e fino al 2015 anno in cui si ha un ciclo di valorizzazione fino al 2020, l'insorgere della pandemia unitamente al crescere dell'imposizione fiscale incideva negativamente sui valori degli immobili.

Dall'indagine operata da Tecnocasa sui dati forniti dall'Agenzia delle Entrate dal 2010 al 2020 si è avuto un andamento delle compravendite in calo dal 2010 (n. 611.878) al 2013 (n. 389.448) per risalire fino al 2019 (n. 604.168) per poi ridiscendere nel 2020 (557.926) con ulteriore calo a causa della pandemia negli anni che seguono.

Questo quanto al numero di compravendite, quanto al valore nelle zone dell'Hinterland delle città l'andamento dei prezzi preso a base l'indice 100 all'anno 2010 si riuce a 78,1, anno 2013, e continua la discesa a 62,9, anno 2020.

I dati forniti in precedenza fanno riferimento al mercato immobiliare esteso all'intero territorio nazionale, di seguito ci soffermiamo ai dati per il territorio del Comune di Siderno valutando le quotazioni fornite dalla Banca Dati.

Questi dati si riferiscono ai valori del 2013 e del 2023, per le zone centrali (B1), periferiche (D1 e D2) e per la destinazione residenziale, commerciale e produttiva.

I dati vengono riepilogati in apposite tavole.

**TAVOLA N. 1** (zona centrale B1)

centrale B1	Residenziale	2013		2023	
Residenziale	abit.civili	910,00 €	1.200,00 €	610,00 €	860,00 €
	abit. Econ.	850,00 €	1.150,00 €	510,00 €	720,00 €
	box	415,00 €	580,00 €	570,00 €	810,00 €
	ville villini	780,00 €	1.100,00 €	950,00 €	1.400,00 €
Commerciale	Commerciale	2013		2023	
	magazzini	470,00 €	680,00 €	495,00 €	720,00 €
	negozi	950,00 €	1.400,00 €	910,00 €	1.400,00 €
produttiva	produttiva	2013		2023	
	laboratori	560,00 €	840,00 €	520,00 €	790,00 €

Nella zona centrale, B1, si hanno le seguenti variazioni percentuali dei valori:

- Abitazioni civili: valore min (da 910,00 a 610,00 €/mq): decremento del 32,97%
- Abitazioni civili: valore max (da 1200,00 a 860,00 €/mq): decremento del 28,33%
- Abitazioni economiche: valore min (da 850,00 a 510,00 €/mq): decremento del 40%
- Abitazioni economiche: valore max (da 1150,00 a 720,00 €/mq): decremento del 37,39%
- Ville: valore min (da 780,00 a 950,00 €/mq): incremento del 21,80%
- Ville : valore max (da 1100,00 a 1400,00 €/mq): incremento del 27,27%
- Magazzini: valore min (da 470,00 a 495,00 €/mq): incremento dell'1,57%
- Magazzini: valore max (da 680,00 a 720,00 €/mq): incremento del 5,88%
- Negozi: valore min (da 950,00 a 910,00 €/mq): decremento del 4,21%
- Negozi: valore max (da 1400,00 a 1400,00 €/mq): invariato
- Laboratori: valore min (da 560,00 a 520,00 €/mq): decremento del 7,14%
- Laboratori: valore max (da 840,00 a 790,00 €/mq): decremento del 5,95%

Valori relativi alla zona periferica D1

**TAVOLA N. 2** (zona periferica D1)

perif. D1	Residenziale	2013		2023	
Residenziale	abit.civili	780,00 €	1.100,00 €	720,00 €	1.000,00 €
	abit. Econ.	710,00 €	1.050,00 €	630,00 €	930,00 €
	box	500,00 €	700,00 €	405,00 €	590,00 €
	ville villini	830,00 €	1.200,00 €	800,00 €	1.100,00 €
Commerciale	Commerciale	2013		2023	
	magazzini	435,00 €	630,00 €	415,00 €	610,00 €
	negozi	900,00 €	1.300,00 €	860,00 €	1.300,00 €

produttiva	produttiva	2013		2023	
		laboratori	510,00 €	740,00 €	485,00 €
	capan. Intdustr	340,00 €	495,00 €	320,00 €	460,00 €
	capan.tipici	385,00 €	550,00 €	375,00 €	530,00 €

- Abitazioni civili: valore min (da 780,00 a 720,00 €/mq): decremento del 7,69%
- Abitazioni civili: valore max (da 1100,00 a 1000,00 €/mq): decremento del 9,09%
- Abitazioni economiche: valore min (da 710,00 a 630,00 €/mq): decremento del 11,26%
- Abitazioni economiche: valore max (da 1050,00 a 930,00 €/mq): decremento del 11,43%
- Ville: valore min (da 830,00 a 800,00 €/mq): decremento del 3,61%
- Ville : valore max (da 1200,00 a 1100,00 €/mq): decremento del 8,33%
- Magazzini: valore min (da 900,00 a 860,00 €/mq): decremento del 4,44%
- Magazzini: valore max (da 1300,00 a 1300,00 €/mq): invariato
- Laboratori: valore min (da 510,00 a 485,00 €/mq): decremento del 4,90%
- Laboratori: valore max (da 740,00 a 720,00 €/mq): decremento del 2,70%
- Capannoni industriali: valore min (da 340,00 a 320,00 €/mq): decremento del 5,88%
- Capannoni industriali: valore max (da 495,00 a 460,00 €/mq): decremento del 7,07%
- Capannoni tipici: valore min (da 385,00 a 375,00 €/mq): decremento del 2,60%
- Capannoni tipici: valore max (da 550,00 a 530,00 €/mq): decremento del 3,64%

Nella tavola che segue forniamo i valori riferiti al solo 2023 constatando che per questa zona non si hanno i valori riferiti al 2013.

**TAVOLA N. 3** (zona periferica D2 – non riportata nell'anno 2013)

perif. D2	Residenziale	2013		2023	
Residenziale	abit.civili	- €	- €	550,00 €	780,00 €
	abit. Econ.	- €	- €	510,00 €	750,00 €
	box	- €	- €	405,00 €	550,00 €
	ville villini	- €	- €	620,00 €	900,00 €
Commerciale	Commerciale	2013		2023	
	magazzini	- €	- €	330,00 €	480,00 €
	negozi	- €	- €	580,00 €	850,00 €
produttiva	produttiva	2013		2023	
	laboratori	- €	- €	405,00 €	580,00 €
	capan. Intdustr	- €	- €	320,00 €	460,00 €
	capan.tipici	- €	- €	375,00 €	540,00 €

L'analisi dei dati riportati da appositi studi di Istituti specializzati nel settore immobiliare e di quelli riportati nelle tavole riepilogative dei valori della Banca Datti delle Quotazioni Immobiliari si ricava una sostanziale uniformità del risultato che porta ad una lieve diminuzione dei valori tra l'epoca in cui abbiamo operato la stima originaria e quelli del 1° semestre 2023.

In particolare si hanno i seguenti dati significativi.

Nella zona centrale "B1" si riscontra un dato anomalo laddove sia per le civili abitazioni che per l'edilizia economica si riscontra una diminuzione di valore da un minimo del 28,33 ad un massimo del 40%, in questa zona per i magazzini e per i negozi si hanno lievi variazioni (incremento di valore 1,57%÷5,88% per i magazzini, decremento del 4,21% per i negozi), per gli immobili a destinazione produttiva (laboratori) il valore nel periodo decresce tra il 5,95% ed il 7,14 %.

In controtendenza in questa zona gli immobili con caratteristiche di ville che mostrano un aumento tra il 21 ed il 27%.

Nella zona periferica D1 si riscontra una diminuzione dei valori generalizzata estesa a tutte le destinazioni, gli immobili a destinazione residenziale presentano una contrazione dei valori del 7-9% circa per le abitazioni civili e dell'11% per abitazioni economiche, per i magazzini resta invariato il valore massimo e subisce una contrazione del 4% il valore minimo.

Anche per le abitazioni in ville si ha un decremento tra il 3,61 e l'8,33 %.

Per i laboratori il decremento varia dal 2,70% nel valore max e del 4,90% nel valore min; per i capannoni industriali il decremento è del 5,88% nel valore min e del 7,07% nel valore max, infine per i capannoni tipici il valore min si riduce 2,60% ed il valore max del 3,64%

L'esposizione dei dati riportati in precedenza ci permette di poter considerare i valori assegnati nella relazione originaria come valore base nella stima in questa fase.

## **RELAZIONE**

### **A. IMMOBILI di PROPRIETÀ di D [REDACTED]**

#### **A.1 DATI CATASTALI AGGIORNATI**

Gli immobili di proprietà di [REDACTED] rientranti nella massa fallimentare sono riportati:

- nel catasto terreni di Siderno in ditta [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], proprietà 1000/1000: fg. 24 part. 1000, uliveto cl. 2, superficie 400 mq, RD € 2,48, RA € 1,34;
- nel catasto fabbricati di Siderno in ditta [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà 1000/1000: fg. 24 part. 715, categ. A/2 cl. 3, vani 11,5, superficie totale 211 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 198 m<sup>2</sup>, c.da STRACÀ, P. T-1.



I dati che precedono sono riepilogati nella tavola che segue

### TAVOLA N. 1

BENI di proprietà di [REDACTED]											
Trascrizione n. 48 del 15/12/98 n. 14338 R.P. - n. 17584 R.G.											
n.	Comune	T/F	fg	part.	sub	Qualità	cl.	vani/	Reddito		indirizzo
						Categ.		super.	Dom.	Agr.	Piano
1	Siderno	F	24	715		A/2	3	11,5	€	950,28	C.da Astracà PT-P1
2	Siderno	T	24	1000		uliveto	2	400	€	2,48	€ 1,34

Il dato catastale corrisponde al dato riportato nella trascrizione della sentenza del fallimento, tenendo conto che una porzione della superficie di 260 m<sup>2</sup> è destinata a tracciato stradale e pertanto il lotto ha una superficie complessiva di mq. 1640 m<sup>2</sup>

#### A.2 PROVENIENZA

Il fabbricato (fg. 24 part. 715) pervenne al sig. [REDACTED] per l'importo di € 36.151,98 (£ 70.000.000) dai coniugi [REDACTED] per atto notaio Labbadia del 19 dicembre 1990 Rep. 35228/14207 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio C. il 15/01/91 n. 760 R.P. n. 876 R.G.

Il terreno (fg. 24 part. 1000) è stato acquistato da [REDACTED] per l'importo di € 2.065,83 (£.4.000.000) con atto notaio Franca Ieraci del 25/02/91 trascritto il 15/03/91 al n. 3962 R.P.-n. 4516 R.G.

#### A.3 CONDIZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato dai precedenti proprietari, coniugi [REDACTED] autorizzazioni nel periodo 1982-1983.

Il sig. [REDACTED] ha inoltrato richiesta di sanatoria (L. 47/85) in data 31/12/86 prot. 20219 per una superficie utile abitabile di 224,80 m<sup>2</sup> e 142,11 m<sup>2</sup> di superficie non residenziale con versamento di € 538,33 (£ 1.023.000) come prima rata dell'oblazione.

Con istanza del 26/10/89 acquisita l'8/11/89 prot. 16203 il sig. [REDACTED] comunicava di procedere al completamento delle opere in sanatoria trasmettendo perizia giurata dell'ing. M M . Inoltre avvalendosi dell'ing. N, inviava: copia accatastamento; perizia giurata; dichiarazione stato dei lavori; dichiarazione atto obbligo costo di costruzione; piante alloggio; attestazione versamento III rata oblazione; ricevuta versamento oneri di urbanizzazione.

Istruita la pratica di condono, il *Sindaco di Siderno rilasciava a [REDACTED] in data 1° ottobre 1990, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 327/90 Pratica n. 1411 prot. 20219.*

La concessione [REDACTED] [REDACTED] più rate, il versamento degli oneri di urbanizzazione e l'atto unilaterale d'obbligo per il versamento del costo di costruzione.

Relativamente a quest'ultimo rileviamo che il Comune con nota del 04/03/1994 intimava a I ■■■■■ il pagamento della somma di € 909,59 (£ 1.761.214) entro il termine di 6 gg, trascorsi i quali la somma sarebbe stata gravata degli interessi legali del 10%.

Successivamente al rilascio della concessione in sanatoria l'immobile ha subito modifiche non autorizzate consistenti nella perimetrazione di una porzione della veranda che non varia la superficie complessiva autorizzata e nella diversa distribuzione di alcuni vani interni.

Il Piano Regolatore Generale inserisce il fabbricato e l'annesso terreno (fg. 24 part. 1000) nella ZTO "F3" in cui non è prevista la destinazione residenziale il che rende l'abuso non sanabile laddove si voglia mantenere la perimetrazione di parte della veranda.

È possibile sanare l'abuso mediante il ripristino della condizione originaria della veranda ottenibile mediante la demolizione dei muri perimetrali realizzati a chiusura di parte della stessa e previa la presentazione di una SCIA in sanatoria con la quale è possibile la sanatoria anche della diversa distribuzione degli spazi interni.

Tale attività comporta i costi così come individuati di seguito e che saranno quantificati in sede di stima del bene.

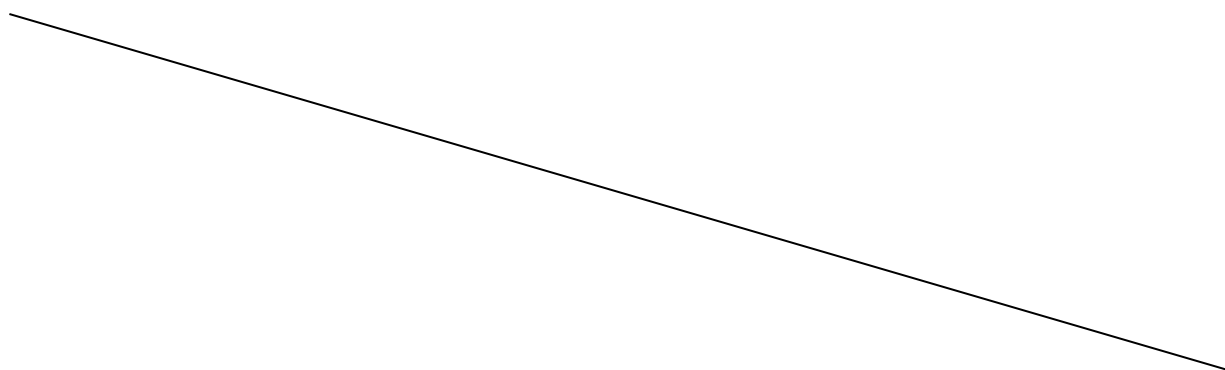
1. diritti amministrativi a favore del Comune di Siderno per la richiesta di sanatoria;
2. spese tecniche per la stesura della SCIA;
3. costi di demolizione e ristrutturazione veranda.

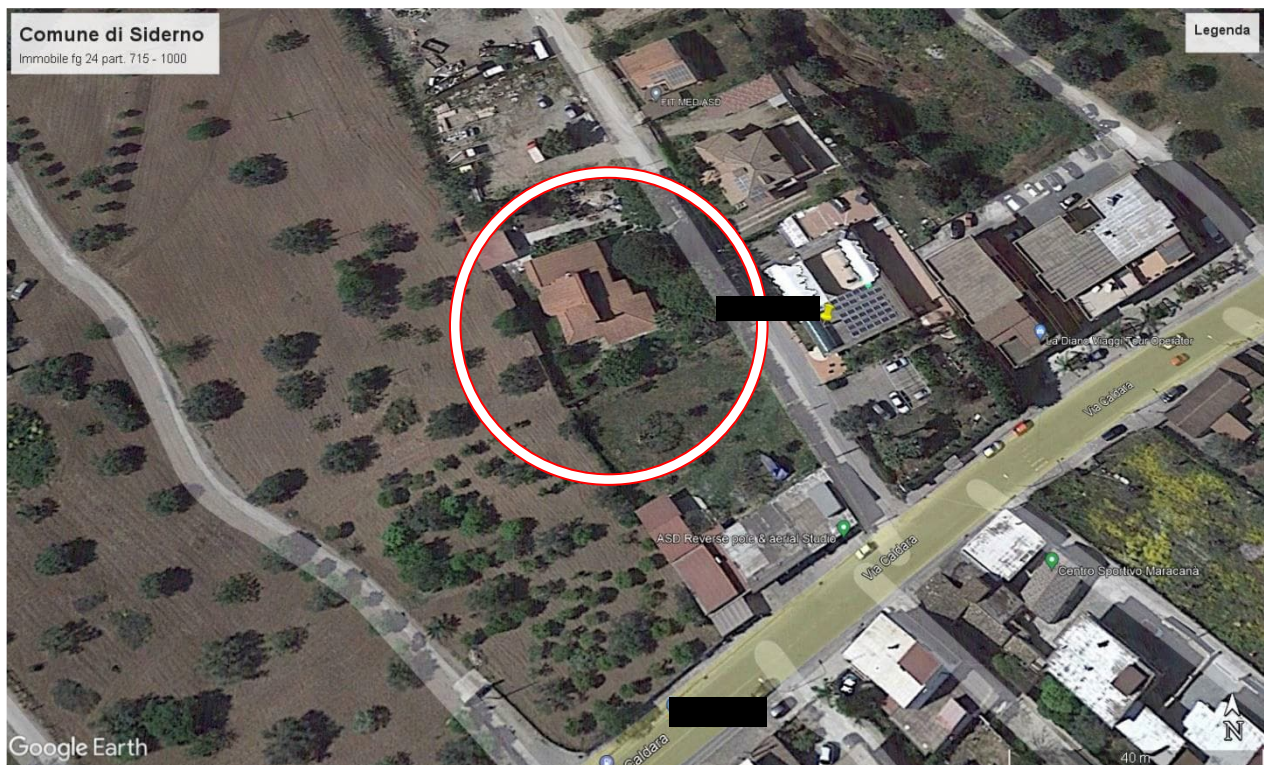
I costi qui indicati vanno detratti dal valore dell'immobile ipotizzato conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

#### **A.4 DESCRIZIONE degli IMMOBILI**

Di seguito forniamo un riepilogo di tutti i dati utili per la stima degli immobili.

Riportiamo altresì aerofoto aggiornata dove è inserito il fabbricato con l'annessa corte e terreno.





**FOTO AEREA N. 1 “localizzazione immobile nel tessuto urbano”**

L’immobile, inteso come complesso costituito dal fabbricato (part. 715) e dal terreno (part. 1000) è posizionato in in c.da Astracà di Siderno e si raggiunge attraverso una stradella che ha origine da via Caldara e si sviluppa lato monte occupando 260 m<sup>2</sup> dell’area di proprietà del fallito.

Il lotto qui indicato confina lato Nord –Est con strada pubblica, a Nord con la particella 999 foglio 24, a Nord-Ovest con la particella 275 foglio 24 e a Sud Est con la particella n. 713 foglio 24.

**1. Strutture – Rifinitura - Impianti**

La struttura dell’immobile è in calcestruzzo armato costituita da reticoli spaziali di elementi in c.a. incastrati alla base alla fondazione realizzata da un reticolo piano di travi rovesce di c.a., i solai posizionati a livello delle travi sono in travetti di c.a. e tavelloni doi laterizio.

Gli sbalzi con struttura in calcestruzzo armato sono incastrati alle travi perimetrali.

Il tutto realizzato nel rispetto della normativa sismica vigente all’epoca della realizzazione.

Le murature perimetrali sono in mattoni di laterizio multifori a più strati con interposta camera d’aria per uno spessore complessivo di 30 cm.

Il paramento esterno è costituito da mattoni faccia vista con fascioni intonacati, parapetti in muratura con rivestimento di intonaco e di elementi di cotto.

Infissi esterni muniti di persiane in alluminio anodizzato bianco, tetto spiovente su più livelli con manto di copertura di tegole.

Buone le rifiniture interne, intonaco liscio delle pareti e dei soffitti, pavimenti di ottima qualità parte in marmo granito di colore scuro e parte in piastrelle di gres ceramicato, parziali rivestimenti

delle pareti dei bagni, dei WC e della cucina con piastrelle di gres ceramicato. Infissi interni in legno.

Impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento.

## **2. Distribuzione**

Al piano terra (porzione sopraelevata) l'ingresso porta da un lato alla scala di accesso al primo piano e dal lato opposto alla zona giorno composta da un ampio soggiorno, una camera da letto che dispone di un piccolo spogliatoio e un WC, dall'annesso disimpegno da cui si accede alla camera da pranzo, cucina, WC. Una rampa di scale porta al livello inferiore dove sono stati ricavati il garage, la cantina e la lavanderia.

Attraverso una prima rampa di scale si raggiunge un piccolo disimpegno su cui si aprono una camera da letto con annesso balcone e il WC, superata una seconda rampa si accede ad un corridoio su cui si aprono le porte di tre camere da letto, di cui due munite di balconi, e due bagni.

## **3. Dimensioni – destinazione urbanistica**

La sommatoria della superficie delle due particelle (715 e 1000) ammonta a 1.900 m<sup>2</sup> di cui 260 m<sup>2</sup> occupati dal tracciato stradale per cui in atto il lotto si sviluppa su una superficie di 1640 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato occupa una superficie comprensiva delle rampe di scale esterne e dei balconi di circa 300 mq. dei quali 228 m<sup>2</sup> circa perimetrata al piano terra, mq. 54 m<sup>2</sup> di balconi e veranda e 18 m<sup>2</sup> di rampe scale e ingresso, il piano primo ha superficie perimetrale di 140 m<sup>2</sup> e 24 m<sup>2</sup> di balconi.

La superficie utile distribuita per quota è pari a:

piano sopraelevato mq. 122 m<sup>2</sup>. oltre 54 m<sup>2</sup>.di veranda;

- piano inferiore mq. 58 circa e mq. 5,52 al sottoscala;
- piano primo mq. 111 e mq. 24 di balconi.

Il complesso fabbricato, corte e appezzamento annesso (individuati al fg. 24 part. 715 – 1000) costituenti corpo unico sono inseriti dal P.R.G. tuttora vigente (in attesa dell'approvazione del PSC) in zona "Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico – Sottozona F3 – Attrezzature e servizi privati-" da utilizzare per attrezzature e impianti di interesse generale da realizzarsi a cura e spese dei privati.

I parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:

Iuf = 0,785 mq/mq; Hf = 10,50 ml; Dc = 5,00 ml. (non ammessa l'edificazione sul limite di proprietà o in aderenza); Df = 10,00 ml.

Destinazione: direzionale, commerciale, turistica e turistico-ricettiva complementare.

## **A.5 STATO di POSSESSO - VINCOLI**

Gli immobili sono in possesso del proprietario che li utilizza quale residenza della propria

famiglia, [REDACTED]

[REDACTED]

Come riportato nella valutazione dell'aspetto urbanistico è possibile procedere alla sanatoria dell'abuso mediante la demolizione delle strutture di chiusura della veranda non previste dal progetto approvato con concessione in sanatoria mediante la presentazione di SCIA che preveda oltre alla demolizione la sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni.

#### **A.7 FORMALITÀ**

Non risulta che sull'immobile siano iscritte formalità, vincoli o oneri che gravino sull'immobile e che resteranno a carico dell'acquirente, fatto salvo i vincoli di natura urbanistica derivanti dalla regolamentazione del territorio comunale da parte del Piano Regolatore Generale

Sugli immobili in esame, in atto, grava la formalità nascente dalla Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Locri rep. n. 717 del 16/10/98 trascritta il 15/12/1998 al n. 48 di presentazione, n. 14338 R.P., n. 17584 R.G.

Questa formalità dovrà essere cancellata e non potrà essere opposta all'acquirente.

#### **A.8 STIMA**

##### ***1° Valore unitario***

La presente stima si riporta, quanto ai criteri, alla valutazione operata con la relazione originaria, ponendo a base i valori delle quotazioni immobiliari che con riferimento al 2° semestre 2023 per gli immobili con caratteristiche simili a quelli in esame (villa) indica il valore che si posiziona tra il minimo di 780 € ed il massimo di 1.100 € di mq disuperficie commerciale.

Tenuto conto dell'evolversi delle condizioni del mercato per la zona D1, che mostra un decremento del 3,61% del valore minimo e dell'8,33% del valore massimo, considerato il naturale degrado dovuto all'utilizzo e l'assenza di manutenzione ordinaria, riteniamo di poter mantenere il valore assegnato nella stima originaria di 1.000 € per metro quadro di superficie commerciale.

##### ***2° Calcolo superficie commerciale***

La superficie commerciale, così come riportato dal Manuale della Banca Dati, si ottiene misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm 25.

A tale superficie vanno sommate le superfici delle pertinenze accessorie e quelle di ornamento:

-le superfici dei locali accessori vengono omogeneizzate come segue:

- 50% se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- 25% qualora non comunicanti;
- 20% dell'area scoperta.

e la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi – terrazze e similari) se comunicanti:

- 30% della superficie fino a 25 mq
- 10% della superficie oltre 25 mq
- per quelle non comunicanti: 15% della superficie fino a 25 mq
- 5% della superficie oltre 25 mq

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Avendo l'immobile la seguente consistenza:

- |  |     |          |
|--|-----|----------|
| - superficie lorda piano terra (zona residenziale) | mq. | 135,00   |
| - superficie lorda zona garage e servizi           | mq. | 70,00    |
| - superficie balconi e verande P.T.                | mq. | 76,00    |
| - superficie lorda piano primo                     | mq. | 140,00   |
| - superficie balconi piano primo                   | mq. | 24,00    |
| - superficie corte e giardino (1.640,00-300,00) =  | mq. | 1.340,00 |

e applicando i criteri sopra indicati si ottiene la superficie commerciale pari a:

$$(135,00+76,00+140,00+70,00/2+25,00/3+(51,00+24,00)*0,10+135,00*0,10+(1340-135)*0,02=$$

$$(135,00+76,00+35,00+8,33+7,50+13,50+24,10) = \mathbf{299,43 \text{ mq.}}$$

### **3° Valore dell'immobile**

Applicando a questa superficie il valore unitario di 1.000,00 €/mq si ottiene il valore pari a

$$(299,43*1.000,00) = \mathbf{€ 299.430,00}$$

## **A.9 COSTO di COSTRUZIONE OPERE di NORMALIZZAZIONE URBANISTICA**

Le opere da realizzare consistono:

- demolizione di murature perimetrali, divisorie, pavimenti; asportazione di infissi; costruzione di muratura perimetrale; pavimenti; intonaci interni ed esterni; messa in opera infisso.

Nel computo metrico che segue sono calcolate le quantità di dette opere e i costi ottenuti applicando a dette quantità i costi unitari desunti dal prezzario Regionale.

## TAVOLA N.2

n.	Categoria di lavoro		dimensioni			quantità			Costo	
	cod.	Descrizione	lungh.	largh.	alt.	mis.	parz.	totale	unit.	totale
1	PR.R.0220.10a	Demolizione muratura								
		Pareti esterne	1,90	0,30	3,00	mq.	1,71			
			8,00	0,30	3,00	"	7,20			
			3,10	0,30	3,00	"	2,79			
			2,20	0,30	3,00	"	<u>1,98</u>	<u>13,68</u>	€ 188,02	€ 2.572,11
2	PR.R.0220.10a	Demolizione muratura								
		pareti divisorie	3,70	0,10	3,00	mq.	1,11			
			2,30	0,10	3,00	"	0,69			
			1,00	0,10	3,00	"	0,30			
			0,50	0,10	3,00	"	<u>0,15</u>	<u>2,25</u>	€ 188,02	€ 423,05
3	R.0260.10.a	Asportazione di pavimento : vano	1,40	3,20		mq.	4,48			
			4,60	3,40		"	15,64			
			0,70	1,30		"	<u>0,91</u>	<u>21,03</u>	€ 9,83	€ 206,72
4	R.02110.10a	Smontaggio infisso								
		Esterni	1,50		2,00	mq.	3,00			
			0,80		2,00	"	<u>1,60</u>	<u>4,60</u>	€ 8,55	€ 39,33
5	R.02110.30a	Smontaggio infisso								
		interni	1,00		2,20	mq.	2,20			
			0,80		2,20	"	<u>1,76</u>	<u>5,56</u>	€ 8,22	€ 45,70
6	E.0820.50b	muratura perimetrale								
		a faccia vista								
		spess. 30 cm	2,80		3,00	mq.	8,40			
			5,20		3,00	"	<u>15,60</u>	<u>24,00</u>	€ 54,86	€ 1.316,64
7	E.0820.100b	muratura sp. 15 cm								
		muretti parapetto	3,80		1,10	mq.	4,18			
			1,00		1,10	"	<u>1,10</u>	<u>5,28</u>	€ 40,36	€ 213,10
8	E.1620.60b	intonaco per esterni:								
		parapetti	3,80		1,10	mq.	4,18			
			3,80		1,10	"	4,18			
			1,00		1,10	"	1,10			
			1,00		1,10	"	<u>1,10</u>	<u>10,56</u>	€ 25,32	€ 267,38
		sommano a riportare								€ 5.084,04

n.	Categoria di lavoro		dimensioni			quantità			Costo	
	cod.	Descrizione	lungh.	largh.	alt.	mis.	parz.	totale	unit.	totale
		riporto								€ 5.084,04
9	E.1620.10b	Intonaco per interni	5,20		3,00	mq.	15,60			
			2,50		3,00	"	7,50	24,20	€ 19,39	€ 469,24
10	E.1330.40a	pavimento veranda	3,50		7,50	mq.	26,25	26,25	€ 53,93	€ 1.415,66
11		messa in opera infisso								
		esterno asportato				n	1,00	1,00	€ 250,00	€ 250,00
12		oneri discarica				n	1,00	1,00	€ 350,00	€ 350,00
13		opere varie di								
		finimento								€ 250,00
	Sommano per lavori									€ 7.818,94
	I.V.A. 22%									€ 1.720,17
	Spese tecniche per atti amministrativi									€ 1.500,00
	<b>TOTALE GENERALE</b>									<b>€ 11.039,11</b>

L'importo riportato nella tavola che precede è il costo per eliminare l'abuso e rendere l'immobile conforme a quanto legalmente autorizzato.

#### **A.10 INDIVIDUAZIONE e VALORE del LOTTO**

Alla luce della descrizione dei due cespiti, della condizione catastale e della stima in precedenza eseguita, riteniamo che i beni già di proprietà di ██████████, in atto rientranti nella massa fallimentare, possano essere accorpati in un lotto unico.

Il prezzo del lotto è costituito dal valore di mercato dell'immobile secondo la consistenza autorizzata (€ 299.430,00) depurata dei costi per l'eliminazione della porzione eseguita in assenza di autorizzazione (€ 11.039,11) pari pertanto a € (299.430,00 - 11.039,11) = **€ 288.390,89**.

#### **A.11 LOTTO n. 01**

*Diritto di piena proprietà dell'immobile, ubicato in contrada Astracà di Siderno, avente caratteristiche di villa a due piani fuori terra inserita all'interno della corte-giardino di complessivi mq. 1.640 di cui mq. 300 circa edificati, l'insieme riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta ██████████, foglio 24 particella 715, categ. A/2 classe 3, vani 11,5, Rendita € 950,28, c.da Stracà Piano Terra – Primo e nel catasto terreni in ditta ██████████ foglio 24, part. 1000, uliveto classe 2, are 4,00, R.D. € 2,48, R.A. € 1,34*

**Prezzo € 288.390,89.**

**N.B.** la differenza di superficie tra il dato catastale mq. 1900 (part. 715 mq. 1500 e part. 1000 mq.



400), e quella effettiva, mq. 1640, deriva dalla destinazione a strada di mq. 260 circa a tutt'oggi non trasferiti al demanio comunale.

## **B. BENI PROPRIETÀ D E in GROTTERIA**

### **B.1 DATI CATASTALI**

Gli immobili di proprietà di D E e rientranti nella massa fallimentare sono riportati nel catasto terreni di Grotteria come segue:

1. in ditta D E, proprietà coniuge in regime legale di comunione dei beni, [REDACTED], proprietà coniuge in regime legale di comunione dei beni [REDACTED];  
foglio 45 part. 26, inc. prod. U, are 07.10, RD €. 0,11, RA €. 0,04;  
foglio 45 part. 68, inc. prod. U, are 06.20, RD €. 0,10, RA €. 0,03.
2. in ditta D E:  
foglio 45 part. 28, inc. prod. U, are 03.20, RD €. 0,05, RA €. 0,02;  
foglio 45 part. 30, inc. prod. U, are 01.90, RD €. 0,03, RA €. 0,01;  
foglio 45 part. 32, inc. prod. U, are 06.60, RD €. 0,10, RA €. 0,03;  
foglio 45 part. 341, inc. prod. U, are 00.40, RD €. 0,01, RA €. 0,01;  
foglio 45 part. 342, inc. prod. U, are 00.90, RD €. 0,01, RA €. 0,01;  
foglio 45 part. 340 (ex 69), inc. prod. U, are 00.40, RD €. 0,01, RA €. 0,01;  
foglio 45 part. 20, inc. prod. U, are 20.10, RD €. 0,31, RA €. 0,10;  
foglio 45 part. 151, inc. prod. U, are 09.60, RD €. 0,15, RA €. 0,05.
3. in ditta H E per ineseguita voltura:  
foglio 45 part. 80, inc. prod. U, are 07.70, RD €. 0,12, RA €. 0,04.

Il dato catastale relativo alla part. 80 fg. 45 è a tutt'oggi intestato a [REDACTED] per ineseguita voltura ma è di proprietà di [REDACTED] agli stessi pervenuto con atto per notaio Labbadia del 05/09/79 rep. n. 19906.

### **B.2 PROVENIENZA**

I suddetti beni sono stati oggetto dei seguenti atti pubblici:

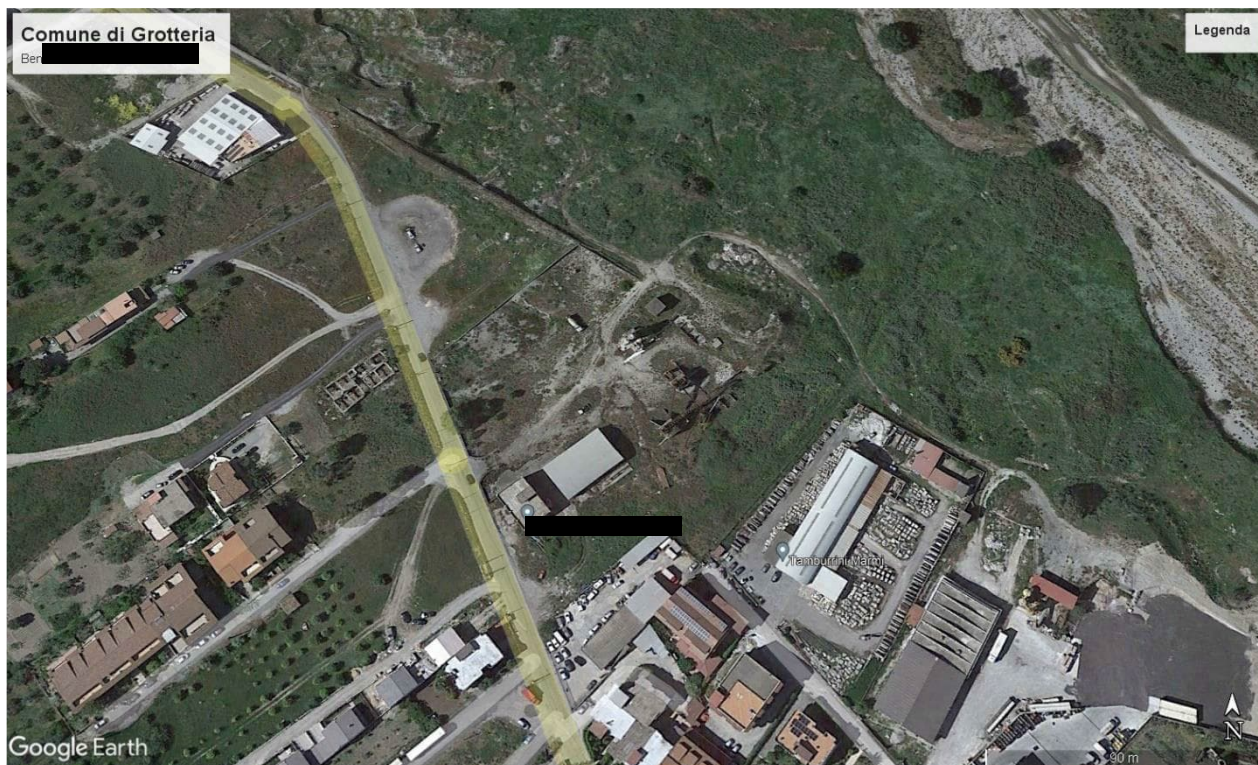
1. particelle 80 - 81 foglio 45 pervennero a [REDACTED] in ragione di 1/2 cadauno da [REDACTED] con atto notaio Labbadia del 5 settembre 1979 trascritto il 03/10/79 al n. 11316 R.G. e n. 10187 R.P., per l'importo dichiarato di £. 7.000.000 (€ 3.615,20);
2. particelle 20-151 foglio 45 pervennero a [REDACTED] [REDACTED] atto notaio Tozzi del 12/12/79 trascritto il 02/01/80 al n. 31 R.G. e n. 31 R.P.

3. particelle 68 – 26 foglio 45 pervennero a [REDACTED] in ragione di 1/2 cadauno da [REDACTED], [REDACTED] con atto Labbadia del 03/06/82 trascritto il 01/07/82 al n. 8588 R.G., n. 7548 R.P.; con lo stesso atto i coniugi [REDACTED] [REDACTED] edevano l'appezzamento di terreno particella 81 foglio 45.
4. particelle 30, 341, 32, 342 foglio 45 pervennero a [REDACTED] [REDACTED] atto Notaio E L del 09/06/89 trascritto il 03/07/89 al n. 8865 R.G. e n. 7399 R.P., detti immobili sono stati permutati con la part. 69 (69/a) del fg. 45 di are 2.40, Di quest'ultima particella è rimasta a D E la 69 sub b definitiva 340 di are 0.40.

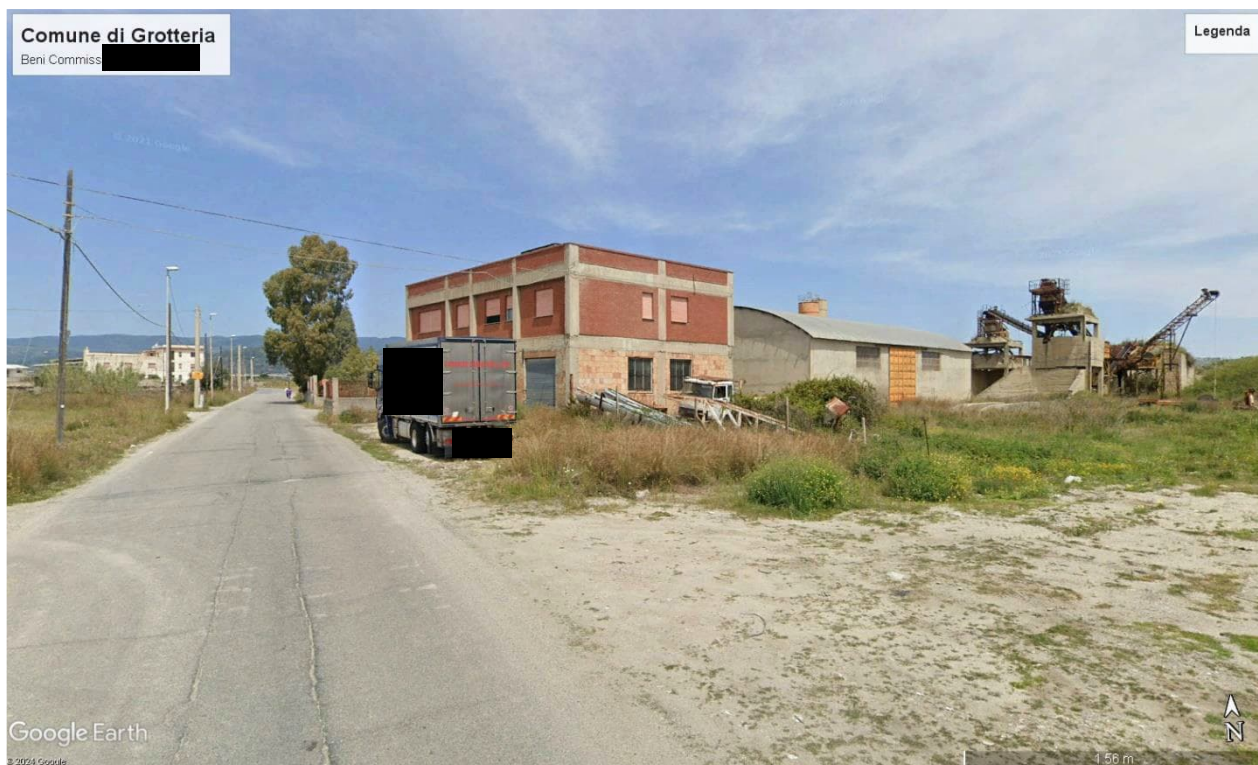
Di seguito riportiamo l'immagine aerea riportata in sede di relazione originaria e quella attuale. Nelle immagini rientrano i beni in Grotteria parte di D E presi in considerazione in questo punto (B) e parte della società che saranno oggetto di verifica nel capitolo (C).



FOTO AEREA N.2 "localizzazione immobile relazione originaria"



**FOTO AEREA N.3 “localizzazione immobill attuale”**



**FOTO AEREA N.4 “prospetto su straa provinciale SS 106- marcina”**

### **B.3 DESCRIZIONE - CONSISTENZA – ASPETTO URBANISTICO**

Tutti gli appezzamenti di terreno sono posizionati nella fascia di terreno interposta tra la Strada Provinciale SS 106 – Marcinà e l'argine del Torrente Torbido, hanno giacitura in piano, sono distribuiti in due porzioni poste la prima lato mare (part.26, 68, 30, 341, 340, 32, 342, 28, 80) rispetto all'area già utilizzata per l'impianto dei calcestruzzi della Società e la seconda (part. 20, 151) dal lato opposto.

Quest'ultima, costituita dalle particelle 20 e 151 del foglio 45 di Grotteria, ha superficie complessiva di mq. 2.970 e confina a Nord Est con il torrente Torbido, a Nord Ovest con le part. 92, 191, 189 e 16, lato Sud-Ovest con la strada provinciale, lato Sud-Est con la [REDACTED] (part. 67).

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico la particella 68 è inserita dal PRG in zona D1, mentre le particelle 26 e 80 sono per mq. 1.135 inserite in zona F3 (mq. 520 della particella 26 e mq. 615 della particella 80) e per mq. 345 in zona D1 (mq. 190 della part. 26 e mq. 155 della part. 80).

La porzione lato mare, costituente, così come la precedente corpo unico, distribuita in 8 particelle (fg. 45 part. 26 – 30 – 32 – 68 – 80 – 340 – 341 – 342) che sarà distribuito in due lotti per tenere conto che le part. 26, 68, 80 aventi superficie complessiva di 2.080 mq è proprietà di [REDACTED] per 1/2.

Il complesso di tutte le particelle confina a Nord-Est con il torrente Torbido, a Nord-Ovest con Isnc (part. 67), a Sud-Est con proprietà [REDACTED] (part. 83), a Sud-Ovest con proprietà [REDACTED] e tracciato stradale.

In relazione alla destinazione urbanistica mq. 910 sono inseriti in zona F (mq. 250 della part. 28, mq. 160 della part. 30, mq. 500 dell part. 32) e mq. 430 in zona D (mq. 70 part. 28, mq. 30 della part. 30, mq. 160 della part. 32 e le intere part. 340, 341 e 342).

Le prescrizioni urbanistiche previste per le varie zone sono così definite:

- per la zona F 3 parchi pubblici – verde di quartiere indice urbanistico base 0,30 mq/mq;
- per la zona D sottozona D1 (aree con preesistenze di tipo artigianale/industriale da assoggettare a piano di riordino e restauro paesistico).è previsto il lotto minimo di 10.000 mq.
- $I_{ft} = 0,35 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (indice di fabbricabilità territoriale);
- $I_{ff} = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (indice di fabbricabilità fondiaria);
- $R_c = 50\%$ ;
- Larghezza stradale = 12,00 ml;
- $H = 12,00 \text{ ml}$ ;
- $D_c = 6,00 \text{ ml}$ ; -  $D_f = 12,00 \text{ ml}$ ;
- $P_k = 40 \text{ m}^2$  ogni  $100 \text{ m}^3$  di superficie lorda utilizzata;
- Verde Ornamentale =  $40 \text{ m}^2$  ogni  $100 \text{ m}^3$  di superficie lorda utilizzata.

Tutti i terreni ricadono nella fascia di rispetto di 150 m. dai corsi d'acqua, sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Il Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico (QTRP) dispone che le fasce di rispetto non costruite dei corsi d'acqua, nelle aree non antropizzate e non urbanizzate al di fuori dei centri abitati così come definiti nell'articolo 11, siano mantenute inedificabili, fatte salve le opere infrastrutturali pubbliche o di pubblica incolumità.

Nel caso in esame i terreni sono inseriti in zona D e zona F e pertanto possono essere oggetto di intervento urbanistico con la prescrizione di richiedere ed ottenere il Nulla Osta Paesaggistico.

#### **B.4 CONFORMITÀ PIGNORAMENTO – STATO di POSSESSO - VINCOLI**

I dati catastali corrispondono con il dato riportato nella trascrizione della sentenza di pignoramento.

*Si nota che la particella n. 80 del foglio 45 non è stata inclusa tra i beni inseriti nella trascrizione e che pertanto si deve provvedere.*

Gli immobili sono nella disponibilità dei proprietari, in atto non utilizzati.

Non sono gravati da vincoli storici, artistici, alberghieri, sugli stessi gravano i vincoli di carattere urbanistico e paesaggistico indicati al punto che precede.

Non risulta che sull'immobile siano iscritte formalità, vincoli o oneri che gravino sull'immobile e che resteranno a carico dell'acquirente.

Su tutte le particelle grava la formalità nascente dalla Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Locri rep. n. 717 del 16/10/98 trascritta il 15/12/1998 al n. 48 di presentazione, n. 14338 R.P., n. 17584 R.G.

#### **B.5 VALORE degli IMMOBILI**

Il valore di questi immobili tiene conto delle limitazioni previste dal PRG, della destinazione parte a zona F (parchi pubblici) che necessita della redazione di piani particolareggiati con superficie non inferiore a 2.500 mq e con destinazione ad attrezzature ed impianti di interesse generale, verde attrezzato per il gioco dei bambini.

Quanto alla zona D è previsto un lotto minimo di 10.000 mq e l'esecutività dovrà essere perfezionata mediante strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica ovvero su proposta privata condizionata all'assenso del Consiglio Comunale.

Nelle more tra la stima originaria e l'attualità non è riscontrabile una attività edilizia tale da rendere appetibili i terreni in esame, lo sviluppo del territorio si è concentrato nella zona più a valle località Grotteria Mare.

Per quanto sopra riteniamo che possa applicarsi il valore unitario di 30,00 €/mq per la zona "D" e di 15,00 €/mq per la zona "F" la cui applicazione fornisce i seguenti valori per singola particella.

- foglio 45 part. 28, mq. 320 di cui mq. 250 in zona F e mq. 70 in zona D	valore €.	$(250 \times 15,00 + 70 \times 30,00) =$	€.	5.850,00
- foglio 45 part. 30, mq. 190 di cui mq. 160 in zona F e mq. 30 in zona D	valore €.	$(160 \times 15,00 + 30 \times 30,00) =$	€.	3.300,00
- foglio 45 part. 32, mq. 660 di cui mq. 500 in zona F e mq. 160 in zona D	valore €.	$(500 \times 15,00 + 160 \times 30,00) =$	€.	12.300,00
- foglio 45 part. 341, mq. 40 in zona D-	valore €.	$(40 \times 30,00) =$	€.	1.200,00
- foglio 45 part. 342, mq. 90 in zona D-	valore €.	$(90 \times 30,00) =$	€.	2.700,00
- foglio 45 part. 340 (ex 69), mq. 40 in zona D-	valore €	$(40 \times 30,00) =$	€.	1.200,00
- foglio 45 part. 20, mq. 2.010 in zona F-	valore €.	$(2010 \times 15,00) =$	€.	30.150,00
- foglio 45 part. 151, mq. 960 in zona F-	valore €.	$(960 \times 15,00) =$	€.	14.400,00
- foglio 45 part. 26, mq. 710 di cui mq. 520 in zona F e mq. 190 in zona D	valore €.	$(520 \times 15,00 + 190 \times 30,00) =$	€.	13.500,00
quota di pertinenza del fallito 1/2	valore €.	$(13.500,00/2)$	€.	6.750,00
- foglio 45 part. 68, mq. 620 in zona D-	valore €.	$(620 \times 30,00) =$	€.	18.600,00
quota di pertinenza del fallito 1/2	valore €.	$(18.600,00/2)$	€.	9.300,00
- foglio 45 part. 80, mq. 770 di cui mq. 615 in zona F e mq. 155 in zona D	valore €.	$(615 \times 15,00 + 155 \times 30,00) =$	€.	16.200,00
quota di pertinenza del fallito 1/2	valore €.	$(16.200,00/2)$	<u>€.</u>	<u>8.100,00</u>

***Valore complessivo degli immobili di pertinenza del fallimento***

***già di proprietà di D E*** **€ 95.250,00**

**B.6 DISTRIBUZIONE IN LOTTI**

***LOTTO N. 2***

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà di un lotto di terreno ubicato in località Marcinà Inferiore di Grotteria confinante con Torrente Torbido, [REDACTED] e strada pubblica, costituito da due appezzamenti riportati nel catasto terreni in ditta [REDACTED], proprietà per 1000/1000:

- foglio 45 part. 20, inc. prod. U, are 20.10, RD €. 0,31, RA €. 0,10;
- foglio 45 part. 151, inc. prod. U, are 09.60, RD €. 0,15, RA €. 0,05.

***VALORE €. 44.550,00***

***LOTTO N. 3***

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà di un lotto di terreno ubicato in località Marcinà Inferiore

di Grotteria confinante con Torrente Torbido, Proprietà [REDACTED] part. 69, 70, 71, costituita da sei appezzamenti riportati nel catasto terreni in ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000:

- foglio 45 part. 28, inc. prod. U, are 03.20, RD €. 0,05, RA €. 0,02;
- foglio 45 part. 30, inc. prod. U, are 01.90, RD €. 0,03, RA €. 0,01;
- foglio 45 part. 32, inc. prod. U, are 06.60, RD €. 0,10, RA €. 0,03;
- foglio 45 part. 341, inc. prod. U, are 00.40, RD €. 0,01, RA €. 0,01;
- foglio 45 part. 342, inc. prod. U, are 00.90, RD €. 0,01, RA €. 0,01;
- foglio 45 part. 340 (ex 69), inc. prod. U, are 00.40, RD €. 0,01, RA €. 0,01.

**VALORE € 26.550,00**

#### **LOTTO N. 4**

Quota di 1/2 sul diritto di piena proprietà di un lotto di terreno ubicato in località Marcinà Inferiore di Grotteria confinante con [REDACTED], Torrente Torbido, strada pubblica costituita da tre appezzamenti riportati nel catasto terreni in ditta D E, nato a Siderno il 22/04/46, coniuge in regime di comunione legale dei beni; [REDACTED] coniuge in regime di comunione dei beni:

- foglio 45 part. 26, inc. prod. U, are 07.10, RD €. 0,11, RA €. 0,04;
- foglio 45 part. 68, inc. prod. U, are 06.20, RD €. 0,10, RA €. 0,03

e in ditta [REDACTED]

- foglio 45 part. 80, inc. prod. U, are 07.70, RD €. 0,12, RA €. 0,04.

**VALORE € 24.150,00**

### **C. BENI PROPRIETÀ in GROTTERIA**

#### **C.1 DATI CATASTALI**

Nel catasto fabbricati di Grotteria in ditta D E, proprietà per 1000/1000:

- fg. 45 part. 334, categ. C/2 cl. U, mq. 378, R. €. 866,87, c.da Marcinà Inf. piano T;
- fg. 45 part. 67 sub 1, categ. C/2 cl. U, mq. 21, R. €. 48,81, c.da Marcinà Inf. piano T;
- fg. 45 part. 67 sub 2, categ. C/6 cl. 1, mq. 31, R. €. 57,64, c.da Marcinà Inf. piano T;
- fg. 45 part. 67 sub 3, categ. C/6 cl. 1, mq. 88, R. €. 163,61, c.da Marcinà Inf. piano T;
- fg. 45 part. 67 sub 4, categ. A/3 cl. 1, vani 5, R. €. 198,84, c.da Marcinà Inf. piano 1°;
- fg. 45 part. 67 sub 5, categ. A/3 cl. 1, vani 4, R. €. 159,07, c.da Marcinà Inf. piano 1°.

Tutte le unità sono intestate a D E per mancata voltura da questi alla [REDACTED] del diritto di proprietà.

## **C.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili pervennero alla Società [REDACTED]” con atto notaio M del 12 maggio 1988, rep. 21621/5297 trascritto il 9 giugno 1988 al n. 7893 R.G., n. 6175 R.P., con il quale il socio D E conferiva i beni in Grotteria Mare (ex c.da Marcinà Inf.) attualmente viale E. Berlinguer così definiti: *immobili adibiti a capannoni industriali, uffici, magazzini, depositi e commercio con circostante suolo residuo dalla costruzione per la produzione di conglomerati cementizi, aventi accesso dalla strada Provinciale Grotteria Mare e confinante con medesimo D E su due lati e con la citata strada Provinciale. Il complesso industriale non è riportato ancora in catasto, ma il suo accatastamento è stato richiesto all’UTE di Reggio C. con schede 471, 472, 473, 474, 475, 476 del 8 luglio 1980, ed insiste su suolo al foglio 45 part. 24 di are 31.80 e part. 67 di are 18.00, al medesimo pervenuto da celibe.*”

Al sig. D E il terreno individuato al foglio di mappa 45 part. 24 di are 31.80 e part. 67 di are 18.00, pervenne da L [REDACTED] con atto per notaio L del 21 maggio 1974, trascritto il 18 giugno 1974, per l’importo dichiarato di 500.000 £.

## **C.3 VERIFICA DATI ISCRIZIONE AGENZIA DEL TERRITORIO**

### **serv. PUBBLICITÀ IMMOBILIARE**

Dalla verifica ipotecaria risulta che rientra nell’intero tra i beni di proprietà della [REDACTED] e che sugli stessi è stata debitamente trascritta la sentenza di fallimento.

I beni sono stati oggetto di sequestro giudiziario (atto 5/8/93 rep. 288 Tribunale di Locri) trascritto il 25/09/93 n. 27 di presentazione, n. 11780 R.G., n. 10040 R.P. (fg. 45 part. 24 e 67 unità negoziale n. 4 beni n. 1 e 2) Successivamente i beni sono stati dissequestrati con atto trascritto l’8/11/2011 n. 2172/19745.

## **C.4 DESCRIZIONE - CONSISTENZA – ASPETTO URBANISTICO**

Gi immobili sono ubicati in località Marcinà Inf. di Grotteria nel tratto di territorio tra il muro d’argine del torrente Torbido e la strada provinciale Grotteria Mare – Dragoni.

Sono due fabbricati, il primo a due piani f.t. con al piano terra uffici e deposito, e due abitazione al piano primo, il secondo un capannone.

Questi fabbricati unitamente al terreno circostante, avente superficie di mq. 4.980 (part. 334 mq. 375 e part. 67 di mq. 4605) costituiscono il complesso industriale già utilizzato dalla Società fallita per la produzione di inerti e di calcestruzzi.

Il fabbricato part. 67 ha sviluppo di mq. 200 con struttura di calcestruzzo armato e murature di mattoni multiferi di laterizio, con paramento degli esterni in muratura di mattoni a faccia vista e intonaco delle fasce di calcestruzzo, infissi esterni in alluminio anodizzato, avvolgibili in PVC.

***1ª Unità al piano terra fg. 45 part. 67 sub 1***



Composta da un vano e un WC era utilizzato ad uffici, intonaci finiti non pitturati, pavimenti di piastrelle di ceramica, accesso diretto dal terreno. Confina con il vano scala, con il sub 2 e terreno sugli altri due lati. Superficie commerciale 25 mq. superficie utile 23,50 mq.

***2ª Unità al piano terra fg. 45 part. 67 sub 2***

Vano unico destinato a deposito con accesso dal lato della strada provinciale attraverso una saracinesca metallica, non ha rifiniture e pavimento in gettata di calcestruzzo.

Superficie utile di mq. 31 e commerciale di mq. 36, confina con vano scala, sub 1 e corte per due lati.

***3ª Unità al piano terra fg. 45 part. 67 sub 3***

Vano unico destinato a deposito, con accesso da via Berlinguer attraverso saracinesca metallica, senza rifiniture e infissi esterni in alluminio. Superficie utile m. 89, commerciale mq. 100.

Confina con via Berlinguer, lato S-O, con vano scala lato N-O, e con corte sugli altri due lati.

***4ª Unità al piano primo fg. 45 part. 67 sub 4***

È un appartamento composto da tre vani, cucina e WC per uno sviluppo di mq. 95 di superficie utile e mq. 112 di superficie commerciale.

Rifiniture di tipo economico, pavimenti di marmo e di piastrelle di gres ceramicato, rivestimento parziale delle pareti del WC e della cucina in piastrelle di ceramica, infissi interni di legno, intocano alle pareti, infissi esterni in alluminio anodizzato,. Confina con via Berlinguer e con proprietà stessa ditta.

***5ª Unità al piano primo fg. 45 part. 67 sub 5***

Il sub 5 individua un appartamento di due vani, cucina, WC e disimpegno ubicato al piano primo avente superficie di mq. 62 commerciale e superficie utile di mq. 49,40.

Rifiniture di tipo economico, infissi esterni in alluminio anodizzato, avvolgibili in plastica, pavimenti parte in marmo e parte in monocottura, rivestimento parziale delle pareti del WC e della cucina con piastrelle di ceramica, porte interne in legno, intonaco alle pareti.

Confina con via Berlinguer, vano scala e stessa ditta sugli altri due lati.

***6ª Capannone fg. 45 part. 334***

Il capannone è posizionato all'interno del terreno destinato all'attività imprenditoriale della Società fallita (fg. 45 part. 67), si sviluppa su una superficie di mq. 375 a forma rettangolare con lati di m. 25x15, altezza di m. 6 alla gronda e di m. 7,15 al colmo.

L'accesso è disimpegnato attraverso quattro vani chiusi da infissi metallici dei quali uno pedonale e tre carrabili.

Struttura metallica e copertura con travi reticolari ad arco e copertura in lamiera metalliche, pavimento in gettata di cemento.

### **7<sup>a</sup> Terreno fg. 45 part. 67**

Il terreno su cui sorgono i fabbricati, fg. 45 part. 67 ha superficie complessiva di mq. 4980 di cui mq. 575 circa dei due fabbricati descritti in precedenza e i restanti 4.405 mq. circa costituenti l'area a disposizione dell'impianto su cui si hanno manufatti di calcestruzzo al servizio dell'attività di fatto non utilizzabili attese le pessime condizioni.

I dati catastali sono tutti intestati a D E per mancata voltura da questi alla Società M lare del diritto di proprietà, e corrispondono con il dato riportato nella trascrizione della sentenza di pignoramento.

#### **Aspetto urbanistico**

La ricerca effettuata presso il Comune di Grotteria circa l'aspetto urbanistico non ha dato esito in ordine al rilascio di autorizzazioni avendo il comune comunicato che non è possibile controllare pratiche precedenti gli anni 80 e che "dagli elenchi in possesso del Comune non risulta essere rilasciata concessione edilizia e/o condoni alla [REDACTED]

Non risulta che per gli immobili interessati siano state contestate dal Comune al sig. D E o alla Società I violazioni di natura urbanistica.

Dall'ispezione ipotecaria del sig. [REDACTED] risulta che [REDACTED] R ha concesso allo stesso, in proprio e quale M [REDACTED] della ditta [REDACTED]', con contratto per Notaio Aida L da Soriano Calabro del 22 marzo 1979, mutuo di £. 204.300.000 ... allo scopo di provvedere alla costruzione nel Comune di Grotteria (RC) di uno stabilimento industriale. A garanzia del capitale mutuato il sig. D E forniva a garanzia il "suolo di forma trapezoidale nel Comune di Grotteria di mq. 4980 in catasto foglio 45 particella 24 di are 31.80, particella 67 di are 18.00.

*"Su tale appezzamento è in corso di realizzazione uno stabilimento industriale..... così articolato: - capannone deposito automezzi ml. 25,15 x 14,70; palazzina uffici e magazzini a due piani f.t."*  
*Queste costruzioni costituiscono i due fabbricati che sono oggetto della presente stima e che, per essere oggetto di finanziamento da parte dell' [REDACTED] avrebbero dovuto essere debitamente autorizzati.*

Peraltro con l'atto di conferimento intervenuto in data 12 maggio 1988, vigente la L. 47/85, i fabbricati sono stati oggetto di trasferimento il che presuppone che dovevano essere autorizzati per come previsto dalla Norma fatto salvo la nullità dell'atto.

Preso atto della comunicazione del Comune di Grotteria, distruzione degli atti nel periodo in cui erano in corso di costruzione i due fabbricati, la concessione del mutuo, il trasferimento con atto pubblico, la comunicazione del Comune che non risulta dai registri il rilascio di concessione edilizia a favore di D E, non siamo in grado di dare alcuna informazione certa circa autorizzazioni all'edificazione dei fabbricati part. 334 e 67 del foglio 45. .

### ***Destinazione urbanistica***

Gli immobili ricadono per una superficie di 2.000 mq (inclusa l'area di sedime dei fabbricati) in zona D1 (aree con preesistenze di tipo artigianale industriale) e per circa 2.980 in zona F sottozona F3 (parchi pubblici, verde di quartiere, ecc.) sottoposti al rispetto degli indici e parametri del P.R.G. riportati in precedenza al punto B.3.

### ***Possesso del bene***

Gli immobili, per quanto a Ns conoscenza, sono nella disponibilità della proprietà.

### ***Vincoli***

Non risulta che l'immobile sia sottoposto a vincoli storici, artistici, alberghieri.

Gli immobili sono vincolati al rispetto della Normativa Urbanistica secondo le indicazioni del Piano Regolatore Generale, sono altresì soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004

## **C.5 VALORE IMMOBILI**

Presa a base la stima operata con l'elaborato del 22 gennaio 2014 di 500,00 €/mq per il fabbricato destinato a uffici, deposito, abitazione, 350,00 €/mq per il capanone, 20,00 €/mq per i terreni inseriti dal PRG in zona D, 15,00 €/mq per i terreni inseriti in zona F, considerato il normale degrado in assenza di utilizzo, riteniamo di considerare una riduzione dei valori quanto ai fabbricati del 10% per le unità rifinite, del 20% per le unità mancanti di rifiniture e di mantenere costante il prezzo dei terreni.

### **C.5.1 TERRENO**

Il terreno al netto delle costruzioni, ha una superficie complessiva 4.405 mq. dei quali 1315 mq. ricadenti in zona D e mq. 3.090 in zona F, per cui applicando i valori unitari indicati sopra si ha:

$$\text{mq. } 1.315 \times 20 \text{ €/mq} = \text{€. } 26.300,00$$

$$\text{mq. } 3.090 \times 15 \text{ €/mq} = \text{€. } \underline{46.350,00}$$

Valore complessivo del terreno €. 72.650,00

### **C.5.2 FABBRICATI**

#### ***C.5.2.1 unità al piano terra foglio 45 part. 67 sub 1***

Unità immobiliare destinata ad uffici ubicata in c.da Marcinà Inf. di Grotteria, via Berliquer, in catasto ditta D E, proprietà per 1000/1000, foglio 45 part. 67 sub 1, categ. C/2 cl. U, mq. 21, R. €. 48,81, c.da Marcinà Inf. P.T: valore stimato €. **11.250,00**

#### ***C.5.2.2 Unità al piano terra fg. 45 part. 67 sub 2***

Vano destinato a deposito mancante di rifiniture, superficie lorda 36 mq. in catasto ditta D E, proprietà per 1000/1000, fg. 45 part. 67 sub 2, categ. C/6 cl. 1, mq. 31, R. €. 57,64, c.da Marcinà Inf. P. T. valore stimato €. **14.400,00**

### **C.5.2.3 Unità al piano terra fg. 45 part. 67 sub 3**

Vano unico destinato a deposito, con accesso da via Berlinguer, non rifinito, superficie utile m. 89, commerciale mq. 100, in catasto ditta D E, proprietà per 1000/1000, fg. 45 part. 67 sub 3, categ. C/6 cl. 1, mq. 88, R. €. 163,61, c.da Marcinà Inf. P. T.

valore stimato           **€. 40.000,00**

### **C.5.2.4 Unità al piano primo fg. 45 part. 67 sub 4**

Unità costituita da un appartamento composto da tre vani, cucina e WC per uno sviluppo di mq. 95 di superficie utile e mq. 112 di superficie commerciale, riportato in catasto in ditta D E, proprietà per 1000/1000, fg. 45 part. 67 sub 4, categ. A/3 cl. 1, vani 5, R. €. 198,84, c.da Marcinà Inf. P. 1°

valore stimato           **€. 50.400,00**

### **C.5.2.5 Unità al piano primo fg. 45 part. 67 sub 5**

Unità costituita da un appartamento al piano primo ubicato in Grotteria c.da Marcinà Inf. Via Berlinguer, composto da due vani, cucina, WC e disimpegno, in catasto ditta D E, proprietà per 1000/1000, fg. 45 part. 67 sub 5, categ. A/3 cl. 1, vani 4, R. €. 159,07, c.da Marcinà Inf. P 1°

valore stimato           **€. 27.900,00**

*Nel complesso il fabbricato a due piani f.t. ubicato in Grotteria c.da Marcinà Inf., via Berlinguer inserito in catasto al foglio 45 part.67, distribuito in cinque unità, ha il valore di €. 143.950,00.*

### **C.5.2.6 Capannone fg. 45 part. 334**

Capannone industriale della superficie lorda di mq. 375 riportato nel catasto fabbricati ditta D E, proprietà per 1000/1000 fg. 45 part. 334, categ. C/2 cl. U, mq. 373, R. €. 886,87, c.da Marcinà Inf. piano T,

valore stimato           **€. 118.125,00**

## **C.6 VALORE FABBRICATI COMPLESSO INDUSTRIALE**

Complesso industriale di proprietà della Soc.Isnc dei M D ubicati a Grotteria, località Marcinà Inferiore, via Berlinguer, costituito da un fabbricato a due piani fuori terra e da un capannone, individuati nel catasto fabbricati, foglio n. 45 part. 334, 67 sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5, con annessa corte, tuttora in ditta D E per ineseguita voltura, confinate lato S-O con strada Provinciale (via Berlinguer), lato N-E con torrente Torbido, Lati N-O e S-E ditta D E:

valore stimato           **€. 334.725,00**

## **C.7 DISTRIBUZIONE in LOTTI**

Oltre che alla vendita dell'intero complesso per un eventuale utilizzo previa ristrutturazione è possibile prevedere la vendita in lotti costituiti il primo dal capannone con annessa una porzione di terreno di mq. 3820 (mq. 3070 in zona F3 e mq. 750 in zona D1) e il secondo dal fabbricato a due piani f.t. e annessa corte di terreno di mq. 585 tutta in zona D1.

Applicando i prezzi unitari sopra definiti, precisato che la numerazione dei lotti è progressiva per tutti i beni da stimare, si ottengono i lotti che seguono.

### **C.7.1 LOTTO N. 5**

Capannone industriale, superficie complessiva mq. 375, ubicato in contrada Marcinà Inf. di Grotteria, riportato nel catasto fabbricati di Grotteria in ditta D E, proprietà per 1000/1000 fg. 45 part. 334, categ. C/2 cl. U, mq. 373, R. €. 886,87, c.da Marcinà Inf. piano T, ed annesso piazzale della superficie di mq. 3.820 da ricavare per frazionamento dalla particella 67 del foglio 45. Il complesso confina lato S-O con strada Provinciale e lotto n. 2, lato N-E con torrente Torbido, lati S-E e N-O con D E,

valore di stima [€. 118.125,00 + €. (730x20+3.090 x 15)] = **€. 179.075,00**

### **C.7.2 LOTTO N. 6**

Fabbricato in c.a. a due piani f.t. composto da cinque unità di cui 3 a piano terra e 2 al piano primo, ubicato in contrada Marcinà Inf. di Grotteria, riportato nel catasto fabbricati di Grotteria, ditta D E, proprietà per 1000/1000 fg. 45 particelle 67 sub 1, 67 sub 2, 67 sub 3, 67 sub 4, 67 sub 5, ed annessa corte di mq. 585 da ricavare per frazionamento dalla particella 67 del foglio 45. L'intero confina lato S-O con strada Provinciale, lato S-E con D E e con lotto n. 1 sugli altri due lati.

valore di stima [€. 143.950,00+€. (585x20)]= **€. 155.650,00**

## **D. BENI PROPRIETÀ D E in SIDERNO**

### **D.1 DATI CATASTALI**

#### **D.1.1 FABBRICATI**

Nel catasto fabbricati di Siderno, ditta D E, proprietà per 1000/1000:

- fg. 25 part 534 categ. A/8, vani 11,5, Rendita €. 1395,72 – via Lenzi – S1-PT-P1.

#### **D.1.2 TERRENI**

Nel catasto terreni di Siderno in ditta D E, proprietà di 1000/1000:

- fg. 24 part. 721, uliveto 2, are 09.00, R.D. €. 5,58, R.A. €. 3,02;
- fg. 24 part. 730, uliveto 2, are 02.00, R.D. €. 1,24, R.A. €. 0,67;
- fg. 24 part. 1001 porz. AA, uliveto 2, are 07.54, R.D. €. 4,67, R.A. €. 2,53;
- fg. 24 part. 1001 porz. BB, pascolo, are 03.52, R.D. €. 0,18, R.A. €. 0,09;

### **D.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili pervennero a D E con gli atti di seguito indicati:

1. Gli appezzamenti di terreno individuati con le particelle 534 (ex 387 di are 14.40) e 380 sub b (are 7.50) del foglio 25 di Siderno pervennero a D E con atto per notaio L del 11 marzo 1981

trascritto il 10/04/81 al n. 4885 d'ordine e n. 4440 di formalità, per l'importo dichiarato di £. 1.800.000 (€. 929,62);

2. Gli appezzamenti di terreno individuati con le particelle 721, 730 e 1001 (ex 720) del foglio 24 pervennero a D E con atto per notaio L del 1° ottobre 1983 trascritto il 13/10/1983 al n. 14984 RG n. 13446 RP, per l'importo di £. 10.000.000 (€. 5.164,57). Con detta somma D E acquistava oltre le part. 730 e 721, anche la part. 720 di are 15.00 della quale è rimasta di sua proprietà la part. 1001 di are 11.06 avendo venduto una porzione della stessa (part. 1002).

### **D.3 VERIFICA DATI ISCRIZIONE AGENZIA del TERRITORIO serv. PUBBLICITÀ IMMOBILIARE**

Dalla verifica dei dati acquisiti dall'Agenzia del Territorio, Serv. Pubblicità Immobiliare, risulta che tutti i beni, individuati ai punti D.1 e D.2, di proprietà di D E, sono inseriti tra i beni sui quali grava Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 717 di rep. del 16/10/97, trascritta il 31/08/2012 al n. 73 di presentazione. n. 15381 R.G., n. 12677 R.P.

### **D.4 FABBRICATO**



**FOTO AEREA N. 5 – localizzazione fabbricato-**

### **D.4 DESCRIZIONE - CONSISTENZA – ASPETTO URBANISTICO**

#### **D.4.1 FABBRICATO**

L'immobile è inserito in contrada Lenzi di Siderno e confina con strada Lenzi a Sud Ovest, con D [REDACTED] a Nord Ovest (part.778-779), con [REDACTED] a Nord Ovest (part. 1191) e con D [REDACTED] a Sud Est (part. 566).

È inserito in un lotto di terreno di mq. 1440 di cui occupa mq. 170 circa, e sviluppo su tre piani di cui uno seminterrato, il terreno libero è utilizzato a giardino con alberi di alto fusto, si raggiunge attraverso via Lenzi che origina dalla SS 106 e termina sulla Circonvallazione.

Il seminterrato posto a quota inferiore a quello di campagna ha superficie di mq. 74 oltre al garage di mq. 19, lo spazio contiene la cantina, una camera e il WC, finiture discrete, pavimenti di marmo egres-ceramicato, rivestimento delle pareti del WC, infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane, porte interne in legno.

Il piano terra, a quota superiore alla quota di campagna, ha superficie di mq. 170 circa oltre mq. 57 di balcone, è distribuito su due livelli, il primo, zona giorno, composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, il secondo, zona notte, composto da tre camere da letto, disimpegno e balcone. Pavimenti di granito nella zona giorno, parquet nelle camere da letto, rivestimenti e pavimenti dei bagni di gres ceramicato, infissi esterni con persiane di alluminio anodizzato, infissi interni in legno.

Il primo piano, con copertura a tetto spiovente a due falde, è composto da due camere, bagno, disimpegno e balcone per una superficie di mq. 55 oltre mq. 24 di balcone.

Così come ai piani inferiori, i pavimenti sono di granito e di parquet di legno, le scale sono rivestite in granito con ringhiere metalliche di buona fattura.

Impianto idrico, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento.

L'esterno è rivestito con intonaco rustico, manca del rivestimento.

La struttura è in calcestruzzo armato in buone condizioni.

### ***Aspetto Urbanistico***

Il fabbricato è stato realizzato senza Concessione Edilizia e il proprietario ha presentato istanza per ottenere Concessione in sanatoria acquisita dal Comune in data 30/04/1986 prot. n. 7333.

L'istanza indicata con il numero di pratica 752 faceva riferimento al fabbricato part. 534 del fg. 25 di tre piani per una superficie di mq. 253, prevedeva l'importo di £ 2.536.000 per oblazione, e documentava il versamento della prima rata di £ 846.000.

A seguito di istruttoria, il Comune, con raccomandata A.R. del 3/3/98, chiedeva il versamento dell'intera oblazione e l'integrazione della documentazione con i seguenti atti:

marca da bollo di £. 3.000; ricevute di pagamento dell'oblazione; ricevuta del pagamento degli oneri concessori; ricevuta attestante la presentazione della domanda di accatastamento; perizia giurata; certificato di idoneità statica; certificato di residenza; documentazione progettuale (sezioni – piante); stralcio PRG; dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'epoca dell'abuso,

presenza o meno di verbali per costruzione abusiva, se trattasi di abitazione propria o di parente di primo grado; atto unilaterale d'obbligo; marca da bollo di £. 20.000; versamento per diritti di segreteria.

Non avendo dato corso alla richiesta di integrazione l'istruttore dava parere negativo al rilascio della concessione in sanatoria.

La comunicazione del Comune (3-3-98) di integrazione della documentazione è successiva alla data di dichiarazione del fallimento (16 ottobre 1997) e non ha avuto seguito.

Riteniamo che l'iter per ottenere la sanatoria possa essere demandato all'aggiudicatario (DPR 380/2001 ART. 46 comma 5), e che in sede di stima vada tenuto conto dell'onere che grava sull'immobile per la normalizzazione urbanistica.

#### **D.4.2 TERRENI**

Gli appezzamenti di terreni riportati al fg. 24 part. 721-730-1001 hanno superficie catastale di mq. 2.206, distribuiti in due porzioni una costituita dalle part. 721 – 730 e la seconda dalla particella 1001 con intrerposto il tracciato stradale che origina dalla Circonvallazione e si collega con la strada Astracà.

Hanno giacitura in piano, sono utilizzate per deposito di materiali vari e vi insistono alcuni alberi di ulivo.

Quanto ai confini la particella 1001 confina ad Ovest con la part. 275, a Nord con la part. 1195, a Est con tracciato stradale, a Sud con part. 1002.

Le part. 721 e 730, costituenti corpo unico, confinano a Ovest con tracciato stradale (già stessa ditta part. 1001), a Nord con part. 723, a Est con part. 1726 e part. 1725, a Sud con part. 1704.

Il Piano Regolatore Generale destina i terreni ad “*attrezzature e servizi privati*” con possibilità di eseguire uffici pubblici e privati, studi, scuole, case di cura, attività commerciali al dettaglio, attività turistico e turistico-commerciale.

#### **D.5 VALORE IMMOBILI**

##### **D.5.1 FABBRICATO**

Per il fabbricato applichiamo i criteri di valutazione indicati in precedenza per l'immobile di proprietà di [REDACTED] apportando la riduzione dei costi di normalizzazione urbanistica.

I costi per la normalizzazione urbanistica come calcolati nella relazione originaria avuta cura di aggiornare gli interessi all'epoca calcolati dal 1° gennaio 1987 al 31 dicembre 2013 erano pari al 128%, facendo riferimento alla data del 31/12/2024 l'interesse legale ammonta a 137,52%

Riepilogando i costi da sopportare per ottenere la concessione in sanatoria ammontano a:

Saldo Oblazione	€.	872,82
Interessi per ritardato versamento 137,52%x872,82 €.	€.	1.200,31



Oneri concessori : urbanizzazione 2.113,02 €.

costo di costruzione	<u>1.082,19 €.</u>	€.	3.195,21
Interessi per ritardato versamento 137,52%x3.195,21 €.		€.	4.394,06
Diritti di segreteria		€	500,00
Spese tecniche compreso IVA		€.	<u>7.500,00</u>
Totale costi per normalizzazione amministrativa fabbricato		<b>€.</b>	<b><u>17.662,40</u></b>

Applicando i criteri di calcolo della Banca Dati alle superfici effettive di seguito indicate:

superficie lorda piano cantinato e garage:	mq.	93,00
superficie lorda piano terra sopraelevato	mq.	170,00
superficie balconi piano sopraelevato	mq.	57,00
superficie lorda piano primo	mq.	55,00
superficie balconi piano primo	mq.	24,00
superficie corte e giardino	mq.	1.200,00

si ottiene la seguente superficie commerciale:

$$93,00/2 \text{ mq.} + 170,00 \text{ mq.} + 57,00/3 \text{ mq.} + 55,00 \text{ mq.} + 24,00/3 \text{ mq.} = \\ (46,50+170,00+19,00+55,00+8,00) = \mathbf{298,50 \text{ mq.}}$$

Tenuto conto del degrado dell'immoile nel periodo intercorso dalla stima originaria e dei valori OMI per la zona D1 che per le ville varia da un minimo di 800 ad un massimo di 1.100 €/mq riteniamo che vada applicato il valore unitario di 1.100 €/mq ottenuto detraendo 100 €/mq rispetto al valore originario anche per tenere conto che non si hanno garanzie circa vizi occulti.

Il valore totale ammonta a  $(298,50 * 1.100,00) = € 328.350,00$ .

A questo importo vanno detratti i costi per la normalizzazione urbanistica pari a € 17.662,40, per cui il valore di stima ammonta a  $(328.350,00 - 17.662,40) = \mathbf{€ 310.687,60}$

#### **D.5.2 TERRENI**

Riteniamo che relativamente agli appezzamenti di terreno si possa mantenere il prezzo applicato in sede di relazione originaria anche alla luce della destinazione del PRG tutt'oggi in vigore e che permette una edificazione per un indice di 0,785 da destinare a uffici di enti pubblici e privati, a esercizi commerciali al dettaglio, esercizi pubblici quali bar, pizzerie, ristoranti ecc., ad attrezzature turistiche.

- fg. 24 part. 721, superficie compreso il tracciato stradale mq. 900,00  
valore 900,00 x 60,00 €/mq. = €. 54.000,00;
- fg. 24 part. 730, superficie compreso il tracciato stradale mq. 200,00  
valore 200,00 x 60,00 €/mq. = €. 12.000,00;
- fg. 24 part. 1001, superficie compreso il tracciato stradale mq. 1106,00

valore 1.106,00 x 60,00 €/mq. = €. 66.360,00;

Valore complessivo degli appezzamenti di terreno facenti parte della massa fallimentare e provenienti dai beni di proprietà D E **€ 132.360,00.**

## **D.6 LOTTI**

Il valore dei beni di proprietà di D E ammonta a € 443.047,60 e possono essere distribuiti in due lotti.

### **D.6.1 LOTTO N. 7**

Diritto di piena proprietà sull'immobile, ubicato in contrada Lenzi di Siderno, avente caratteristiche di villa a due piani fuori terra e piano interrato, con annessa corte giardino di mq. 1.440 di cui mq. 230 circa edificati, confinante a N-E con strada Lenzi, a N-O part. 778-779 a S-O con part. 243 e a S-E con part 566, riportato nel catasto fabbricati in ditta D E, fg. 25 part 534 categ. A/8, vani 11,5, Rendita €. 1395,72 – via Lenzi – S1-PT-P1.

Prezzo € **310.687,60**

### **D.6.2 LOTTO N. 8**

Diritto di piena proprietà sul lotto di terreno della superficie di mq. 1.100, ubicato in località Astracà di Siderno confinante a Ovest con tracciato stradale, a Nord con part. 723-731, a Est con part. 1725-1726, a Sud con part. 1704, riportato nel catasto terreni di Siderno in ditta D E, proprietà di 1000/1000: fg. 24 part. 721, uliveto 2, are 09.00, R.D. €. 5,58, R.A. €. 3,02; fg. 24 part. 730, uliveto 2, are 02.00, R.D. €. 1,24, R.A. €. 0,67. Prezzo € **66.000,00**

### **D.6.3 LOTTO N. 9**

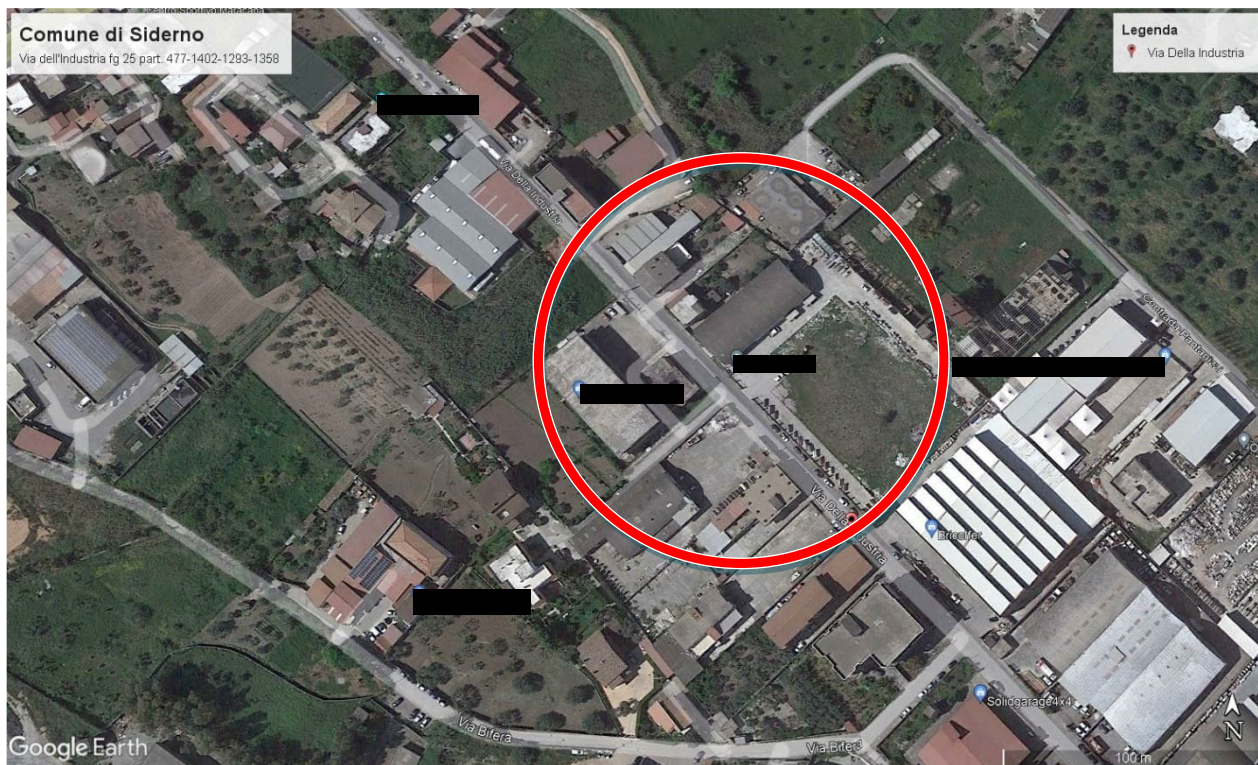
Diritto di piena proprietà sull'appezzamento di terreno di mq. 1106, ubicato in località Astracà, confinante a N-O con part. 1196, a N-E con part. 721, a S-E con part. 1002, riportato nel catasto terreni di Siderno in ditta D E, proprietà di 1000/1000:

- fg. 24 part. 1001 porz. AA, uliveto 2, are 07.54, R.D. €. 4,67, R.A. €. 2,53;
- fg. 24 part. 1001 porz. BB, pascolo, are 03.52, R.D. €. 0,18, R.A. €. 0,09;

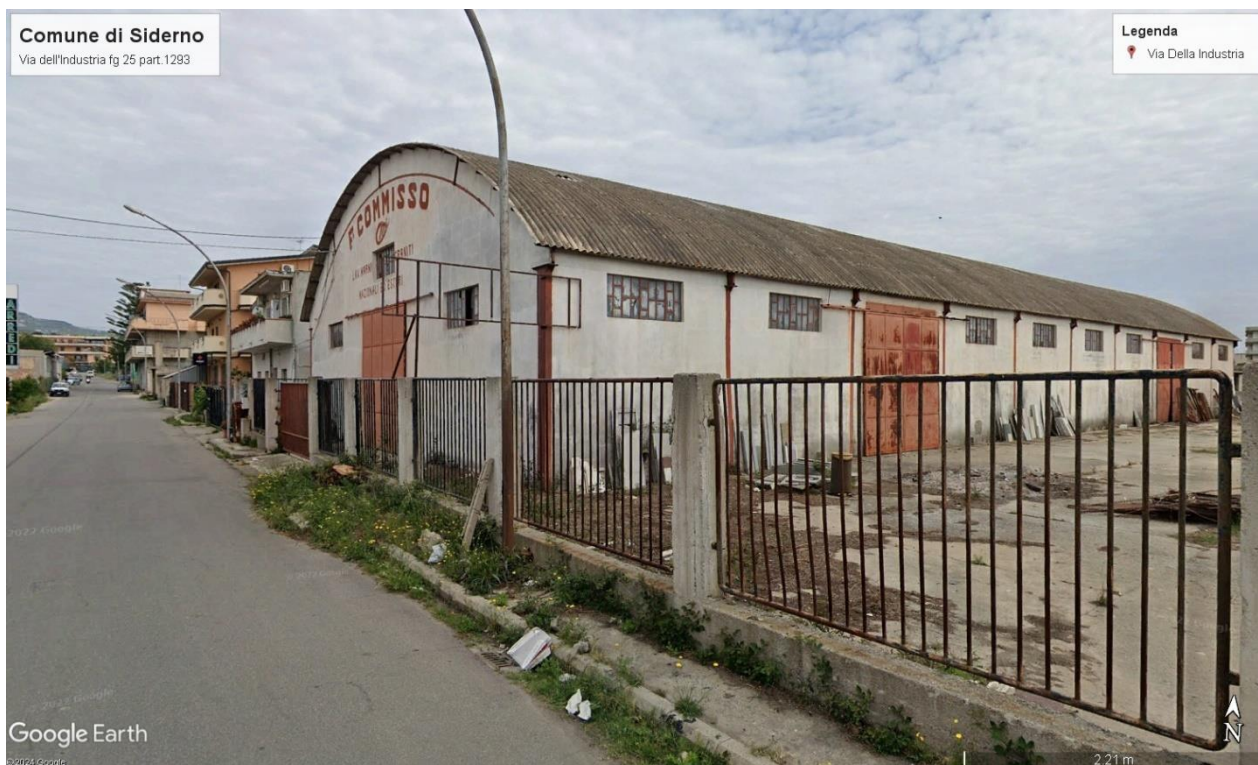
Prezzo € **66.360,00**

## **E. COMPLESSO INDUSTRIALE via dell'INDUSTRIA**

Di questo complesso forniamo le immagini riportate da Google Earth all'attualità.



**FOTO AEREA N. 6 – localizzazione complesso-**



**FOTO AEREA N.7 – copanone fg 25 part. 1293-**



**FOTO AEREA N.8 – fabbricato fg 25 part. 1358-**

## **E.1 DATI CATASTALI AGGIORNATI**

A seguito di complessa attività di aggiornamento catastale e di verifica della condizione ipotecaria esposta nell'elaborato del 1° ottobre 2014 il complesso di immobili destinati all'attività di lavorazioni marmi è individuato dai dati catastali che seguono.

Nel catasto fabbricati di Siderno in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED]

- fg. 25 part.1293, categ. D/7, R. €. 8.610,00, via dell'Industria snc, P.T.;
- fg. 25 part. 1358 sub 2, ctg. C/2 cl. 1, 110 mq., R. €. 193,15, via dell'Industria snc, P.T.;
- fg. 25 part. 1358 sub 3, ctg. A/10 cl. U, 3 vani, R. €. 333,11, via dell'Industria snc, P.T.;
- fg. 25 part. 1358 sub 4, ctg. A/3 cl. 2, 7,5 vani, R. €. 379,60, via dell'Industria snc, P.1;
- fg. 25 part. 1358 sub 5, lastrico solare, 186 mq., via dell'Industria snc, P.2.

Nel Catasto Terreni in ditta [REDACTED]

- fg. 25 part.477, categ. semin. arbor 1, are 01.05, R.D. €. 0,65, R.A. €. 0,22;
- fg. 25 part.1402, categ. semin. arbor 1, are 03.63, R.D. €. 2,25, R.A. €. 0,75.

## **E.2 PROVENIENZA degli IMMOBILI**

Gli immobili pervennero alla Società "[REDACTED]" con atto notaio M del 12 maggio 1988, rep. 21621/5297 trascritto il 9 giugno 1988 al n. 7893 R.G., n. 6175 R.P., con il quale il socio D F conferiva il seguente comprensorio sito in Siderno contrada Pantanizzi costituito da tettoia

metallica, costruendo edificio a due piani f.t. Il complesso all'epoca non censito insiste sulle part. 488, 256, 490, 485, 475, 478, 477, 481, 483 e 489. Dall'attività di aggiornamento catastale siamo pervenuti ai dati catastali indicati al punto E.1

Questi beni, in quanto di proprietà della Società "██████████", sono sottoposti a confisca relativamente alla quota societaria di 1/3.

### **E.3 DESCRIZIONE - CONSISTENZA – ASPETTO URBANISTICO**

#### **E.3.1 CAPANNONE INDUSTRIALE**

Il complesso si sviluppa su una superficie di mq. 7.469 dei quali mq. 1020 occupati dal capannone, mq 6000 di piazzale, la restante superficie è occupata dal tracciato stradale.

Su via dell'Industria l'area è delimitata da una ringhiera metallica intervallata da pilastri di calcestruzzo su cui si aprono 2 cancelli carrabili, uno in corrispondenza del capannone.

L'intero confina a N-O con part. 668, a S-O con tracciato stradale, a S-E con part. 372, a N-E con part. 536-538-866-609.

Ha struttura in metallo, copertura in capriate reticolari a sostegno del manto di copertura di eternit, pareti di muratura con intonaco fratazzato, infissi di metallo, pavimento in gettata di ce-mento

Il capannone, prima del conferimento alla ██████████, è stato oggetto di richiesta di Concessione del s ██████████, istanza de 17 aprile 1979 prot. 5011.

Gli atti tecnici sono stati curati dall'arch. Amalia M , pogettista, ing. N, strutturista, ing. M M , direttore dei lavori.

L'opera è stata autorizzata con *Concessione di Costruzione pratica 1451 prot. 5011 del 20 settembre 1979.*

#### **E.3.2 FABBRICATO DESTINATO ad UFFICI**

In catasto fg 25 part. 1358 è stato realizzato in epoca precedente al conferimento.

Si sviluppa su due piani f.t. con superficie in pianta di mq. 208 circa, struttura in calcestruzzo armato, murature perimetrali e divisorie di mattoni forati, paramento esterno di mattoni faccia vista e in parte intonacato, ringhiere di ferro, infissi esterni in alluminio anodizzato, saracinesche metalliche al piano terra, avvolgibili in plastica al piano primo.

Vano scala rifinito dal PT al P1 e rustico dal P1 al Lastrico Solare.

I pavimenti di segato di marmo ai vani ed in ceramica per i bagni, le pareti dei servizi sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica, gli infissi interni di legno, intonaco alle pareti e ai soffitti senza pittura. Impianto elettrico sottotraccia e impianto idrico.

Quanto alla distribuzione, il piano terra di mq. 208 è diviso in due porzioni, gli uffici costituiti dall'ingresso, due vani, bagno e ripostiglio, e un ampio locale destinato a esposizione dei prodotti.

Il piano primo, di superficie lorda di mq. 208 oltre a mq. 44 circa di balconi, è composto da quattro vani, salone, servizi igienici.

Le condizioni dell'immobile risentono dello stato di abbandono.

Per l'aspetto urbanistico risulta che per l'immobile, progettato e diretto da tecnici abilitati, il sig. D F, ha richiesto l'autorizzazione prot. 5011 del 17 aprile 1979.

***Il Comune rilasciava Concessione Edilizia pratica 1451, prot. 5011 del 20 settembre 1979.***

### **E.3.3 TERRENI**

I terreni di proprietà dell'altro hanno superficie complessiva di mq. 468 di cui mq. 363 (fg. 25 part. 1402) e mq. 105 (fg. 25 part. 477), nel complesso confinano lato N-E con via dell'Industria, lato S-E con fabbricato uffici (part 719 fg. 25), lato S-O con part. 720 (bene confiscato nell'intero), lato N-O con part. 476.

***Questi appezzamenti di terreno, che formano corpo unico con la particella 720 fg. 25 di proprietà dell'Agenzia dei beni confiscati sono recintati su tutti i lati e sono in uso esclusivo della ██████████ con sede in Siderno quale piazzale e passaggio per l'accesso alla retrostante immobile destinato al commercio di mobili.***

Il Piano Regolatore Generale inserisce il terreno in zona D sottozona D3 Artigianato e piccola industria area da destinare ad impianti artigianali e piccolo industriali.

### **E.4 Possesso - vincoli – certificazione energetica**

In ordine al possesso di questi cespiti, rileviamo che gli appezzamenti di terreno sono recintati ed utilizzati dalla società ██████████ a spazio di manovra e passaggio, il fabbricato già destinato ad uffici è nella disponibilità della Curatela, *il capannone comprensivo del piazzale di 6000 mq è stato locato dalla ██████████ con contratto stipulato il 22/10/2021, per la durata di 6 anni e per un canone di locazione di 6.000,00 € annuali.*

Non risulta che gli immobili sono gravati da vincoli storici, artistici, alberghieri, tutti sono sottoposti ai vincoli di natura urbanistico-edilizia derivanti dal PRG ed altri regolamenti.

Il fabbricato per uffici non è parte di un condominio.

L'immobile destinato ad uffici e abitazione non è munito di Attestato di Prestazione Energetica ma in base alla Normativa in vigore tale certificazione deve essere allegata all'atto di trasferimento.

Sugli immobili in esame, in atto, grava la formalità nascente dalla Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Locri rep. n. 717 del 16/10/98 trascritta il 15/12/1998 al n. 48 di presentazione, n. 14338 R.P., n. 17584 R.G. ed in estensione il 31/08/12 n. 73 di presentazione, n. 15381 R.G e n. 12677 R.P.

Queste formalità dovranno essere cancellate e non potranno essere opposte all'acquirente.

### **E.5 VALORE degli IMMOBILI**

### **E.5.1 CAPANNONE INDUSTRIALE e PIAZZALE**

La quotazione attuale della Banca Dati per i capannoni industriali varia da un minimo di 320 ad un massimo di 460 € per mq di superficie commerciale.

Tenuto conto delle discrete condizioni e che risulta utilizzato, considerata l'incidenza per la mancanza di garanzie per eventuali vizi riteniamo di applicare il valore unitario di 400,00 €/mq per il capannone e di 50,00 € per il piazzale di manovra.

Sulla scorta di detti valori unitari si ha il valore dell'immobile:

- capannone	1.020,00 mq. x 400,00 €/mq =	408.000,00 €
- terreno piazzale	6.000,00 mq. x 50,00 €/mq =	<u>300.000,00 €</u>

Valore di stima del capannone e annesso piazzale **708.000,00 €**

La quota di 1/3 del valore della Società fallita è di proprietà dell'Agenzia dei beni confiscati.

### **E.5.2 FABBRICATO UFFICI**

Il fabbricato, a due piani f.t., ha superficie commerciale di 208 mq al piano terra e di  $(208+44,00/3)=222,66$  mq al piano primo.

Il valore della Banca dati per abitazioni di tipo economico allo stato varia da un minimo di 510,00 ad un massimo di 750,00 €/mq, considerato il degrado dovuto al mancato utilizzo, tenuto conto dell'incidenza per la mancanza di garanzia per vizi occulti che si quantifica nel 5% riteniamo di assegnare il valore di 600,00 €/mq per la parte destinata ad abitazione e di 650,00 €/mq per il piano terra destinato ad uffici.

Il valore del fabbricato ammonta a;

Piano terra	mq. 208,00 x 650,00 €/mq =	135.200,00 €
Piano primo	mq. 222,66 x 600,00 €/mq =	<u>133.596,00 €</u>

Valore di stima del fabbricato a due piani f.t. **268.796,00 €**

### **E.5.3 APPEZZAMENTO di TERRENO**

Lotto di terreno ubicato in località Pantanizzi di Siderno, superficie di mq. 468, foglio 25 part. 477 e 1402, tenuto conto della buona posizione al confine con via dell'Industria, della giacitura piana, si stima 100,00 €/mq per un valore complessivo:

$$\text{mq. } 468,00 \times 100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{46.800,00 \text{ €}}$$

### **E.5.4 VALORE COMPLESSIVO BENI di via dell'INDUSTRIA**

Gli immobili ubicati a via dell'Industria di Siderno hanno il valore complessivo di:

- capannone e annesso piazzale	708.000,00 €
- fabbricato abitazione e uffici	268.796,00 €
- appezzamento di terreno	<u>46.800,00 €</u>
Totale	<b><u>1.023.596,00 €</u></b>

## **E.6 DISTRIBUZIONE IN LOTTI**

### **E.6.1 LOTTO N. 10**

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del capannone industriale con struttura metallica della superficie complessiva di mq. 1020 ed annesso piazzale di mq. 6000 circa, ubicato in località Pantanizzi di Siderno, via dell'Industria, riportato nel catasto fabbricati di Siderno, ditta [REDACTED] snc fg. 25 part. 1293, categ. D/7, R. €. 8.610,00, via dell'Industria snc, piano T. Confina lato S-O con via dell'Industria, lato S-E con part. 372, lato N-E con le part. 509, 536 e 538, lato N-O con la part. 668 fg. 25.

Valore stimato **708.000,00 €.**

### **E.6.2 LOTTO N. 11**

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra con uffici e sala esposizione al piano terra e abitazione al piano primo ubicato in via dell'Industria, località Pantanizzi di Siderno, riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

- fg. 25 part. 1358 sub 2, ctg. C/2 cl. 1, 110 mq., R. €. 193,15, via dell'Industria snc, P.T.;
- fg. 25 part. 1358 sub 3, ctg. A/10 cl. U, 3 vani, R. €. 333,11, via dell'Industria snc, P.T.;
- fg. 25 part. 1358 sub 4, ctg. A/3 cl. 2, 7,5 vani, R. €. 379,60, via dell'Industria snc, P.1;
- fg. 25 part. 1358 sub 5, lastrico solare, 186 mq., via dell'Industria snc, P.2.

Confina a N-E con via dell'Industria, a N-O con part. 1402, a S-O con part. 721, a S-E con part. 504.

Valore stimato **268.796,00 €**

### **E.6.3 LOTTO N. 12**

Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appezzamento di terreno ubicato in località Pantanizzi via dell'Industria di Siderno riportato nel Catasto Terreni in ditta [REDACTED]

- fg. 25 part.477, categ. semin. arbor 1, are 01.05, R.D. €. 0,65, R.A. €. 0,22;
- fg. 25 part.1402, categ. semin. arbor 1, are 03.63, R.D. €. 2,25, R.A. €. 0,75

Confina a N-E con via dell'Industria, a N-O con part. 476, a S-O con part. 720, a S-E con part.1358.

Valore stimato **46.800,00 €.**

## **F. BENI PROPRIETÀ COMUNE di D E e D F nel COMUNE di SIDERNO**

### **F.1 DATI CATASTALI**

I dati catastali che seguono sono allo stato e derivano a seguito degli aggiornamenti che abbiamo eseguito.

1° Catasto terreni di Siderno in ditta [REDACTED] proprietà per 1/4, D E, proprietà per 1/2, D F proprietà per 1/4:



- fg. 24 part. 1, Uliveto cl.3, superficie 9.070 m<sup>2</sup>, RD € 42,16, RA € 25,76;
- fg. 24 part. 2, fabbricato diruto, 69 m<sup>2</sup>;
- fg. 24 part. 3, agrumeto cl.4, superficie 1.900 m<sup>2</sup>, RD € 29,73, RA € 14,72;
- fg. 24 part. 9, Uliveto cl.2, superficie 180 m<sup>2</sup>, RD € 1,12, RA € 0,60;

2° Catasto fabbricati di Siderno in ditta [REDACTED], proprietà per 1/4, D E, proprietà per 1/2, D F proprietà per 1/4:

- fg. 34 part. 177 sub 1, categ. F/2, via C. Colombo snc;
- fg. 34 part. 390 sub 1, categ. F/2, via C. Colombo snc;

3° Catasto terreni di Siderno in ditta [REDACTED], proprietà per 1/4, D E, proprietà per 1/2, D F proprietà per 1/4:

- fg. 34 part. 350, seminativo cl. 1, superficie 663 m<sup>2</sup>, RD € 3,94, RA € 1,54;
- fg. 34 part. 457, seminativo cl. 1, superficie 453 m<sup>2</sup>, RD € 2,69, RA € 1,05;
- fg. 34 part. 576, seminativo cl. 1, superficie 668 m<sup>2</sup>, RD € 3,97, RA € 1,55;

4° Catasto fabbricati di Siderno in ditta [REDACTED] ..... (da verificare ciascuno per i propri diritti):

- fg. 34 part. 577, categoria D/1, R € 30,99, via Lungomarte delle Palme Piano T;

## **F.2 PROVENIENZA degli IMMOBILI**

In sede di relazione originaria abbiamo operato adeguata attività di aggiornamento catastale che ha portato alla indicazione catastale corrispondente ai M li di proprietà come sopra riportata

1. Nello specifico le particelle 1, 2, 3, 9, del foglio 24 di Siderno pervennero a D E e ai coniugi D F e N [REDACTED] con atto di divisione per notaio Ieraci del 10 novembre 1986 trascritto il 5 dicembre 1986 al n. 14831 R.G. e n. 12786 R.P., per l'importo dichiarato di £. 53.000.000/3 (€9.124,08);
2. Le part. 177 sub 1, 390 sub 1, 350, 457, 458, 576 e 577 foglio 34 pervennero a D E, D F e N [REDACTED] da ....., con atto di compravendita per notaio Franca Ieraci dell'8 gennaio 1982, trascritto il 5 febbraio 1982, al n. 1756 R.G. e n. 1577 R.P., prezzo dichiarato £. 100.000.000.
3. A ....., le part. 457, 576, 577 fg. 34 pervennero da ....., con atto M del 26 settembre 1980 trascritto il 27/10/80 al n. 12674 R.G. e 11571 R.P.

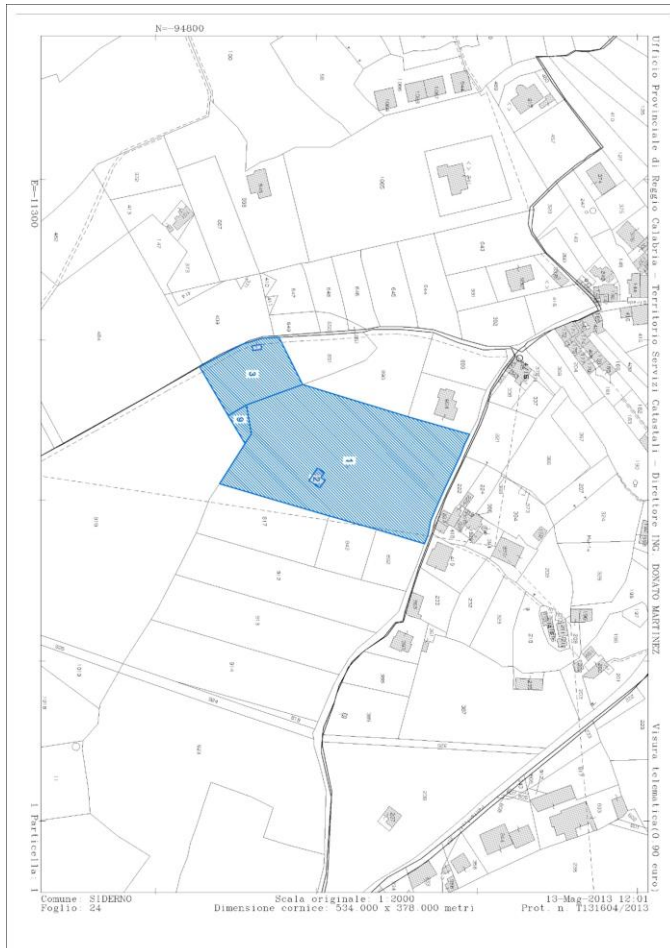
## **F.3 CONFISCA IMMOBILI**

Con l'atto della Corte di Appello Sez. Mis. Prevenzione del 15/02/2010 n. 9/2002 di rep., trascritto l'8/11/2011 n. 64 di pres., n. 19746 R.G., n. 2172 R.P., annotazione a trascrizione n. 8464 RP del 19/08/83 risulta che sono stati sottoposti a confisca gli immobili in Siderno fg. 24 part. 1,3,9 mentre

non risultano sottoposti a confisca i restanti immobili fg. 34 part. 177 sub 1, 390 sub 1, 350, 457(ex 139/c), 576 (ex 139/b – ex 456), 577 (ex 139/b – ex 456), 458 (ex 178/b).

#### **F.4 DESCRIZIONE - CONSISTENZA – ASPETTO URBANISTICO**

##### **F.4.1 TERRENI LOCALITÀ MARIA**



**TAVOLA N. 1 –planimetria su estratto di mappa-**



**FOTO AEREA N.9– terreni in località Maria-**

Degli immobili inseriti in questo capitolo le particelle al fg 24 n. 1-3-9 rientrano tra i beni confiscati per cui la metà indivisa (quota di D E) rientra nella massa fallimentare, 1/4 è di pertinenza dell' Agenzia dei beni confiscati e il restante 1/4 è di proprietà di ██████████.

Quanto alla particella 2, fabbricato rurale, non risulta inserita tra i beni confiscati e pertanto rientra tra i beni dell' attivo fallimentare in ragione di 3/4 (quota di D E e di D F).

Sono posizionati in località Maria frazione posta nelle immediate vicinanze di contrada Mirto e sono raggiungibili da via Maria che ha origine dalla strada Provinciale che unisce la strada statale 106 alla frazione Mirto e che costeggia il lato N-E della particella 1.

Il PRG inserisce il complesso delle particelle in zona agricola con una piccola porzione della particella 1 destinata alla viabilità.

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attività agricole sia sotto l'aspetto produttivo che degli interventi possibili, indirizzati alla salvaguardia e valorizzazione dei territori interessati.

Il gruppo di particelle individuate dalle particelle 1, 3, 9 unitamente al fabbricato rurale part. 2 fg. 24 costituiscono un fondo unico a destinazione agricola, ubicato in località Maria con colture di uliveto per le particelle 1 e 9 e di agrumeto per la particella n. 3.

Il fondo è per una porzione, metà circa della particella 1, in piano, mentre la rimanente si presenta in pendenza.

La particella n. 1, di mq. 9.070, confina lato Nord con la strada comunale Maria, lato Ovest con le part. 904 e 890, lato Sud con stessa ditta e lato Est con le part. 817, 842 e 892.

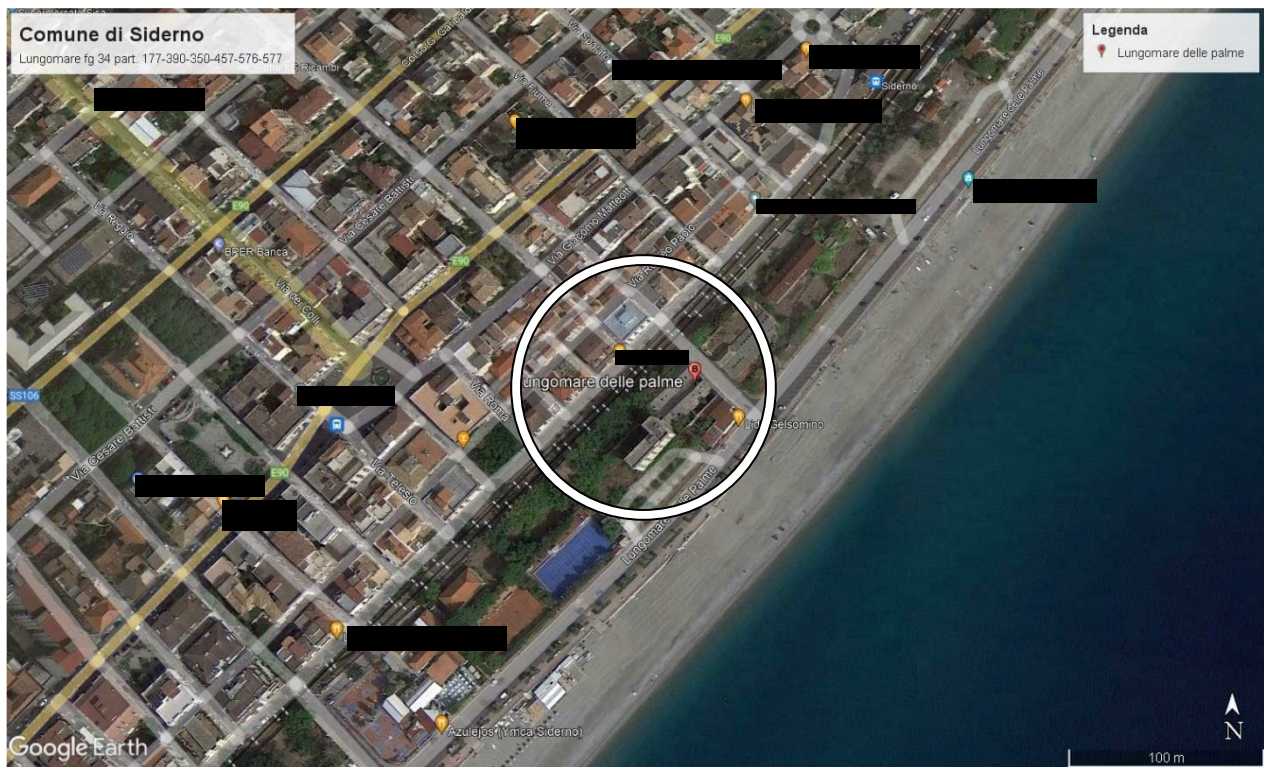
La particella n. 2, fabbricato rurale di mq. 69, è interna alla particella n.1.

La particella n. 3 di mq. 1.900, confina con tracciato stradale lato Ovest, part. 891 lato Nord e stessa ditta lato Est.

La particella 9 di mq. 180, confina per tre lati con stessa ditta e con particella 819 lato Sud.

#### **F.4.2 IMMOBILI LUMGOMARE di SIDERNO**

Gli immobili che saranno di seguito presi in considerazione sono individuati al foglio di mappa n. 34 part. lle 390-177-350-576-578-458 delle quali in precedenza abbiamo fornito il dato catastale aggiornato.



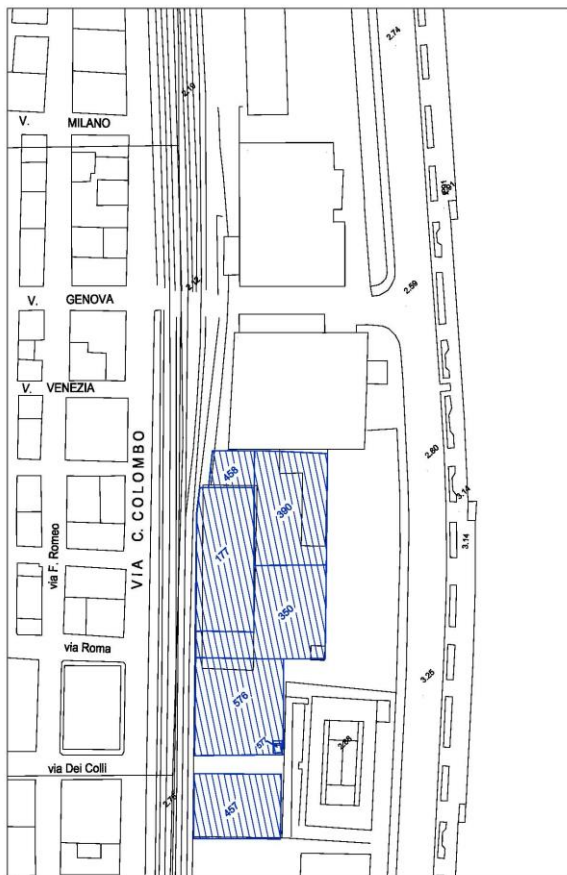
**FOTO AEREA N.9 – localizzazione immobili**



**FOTO AEREA N.10 – rudere fg 34 part. 390 sub 1**



**FOTO AEREA N.11 – rudere fg 34 part. 177 sub 1-**



**TAVOLA N. 2 – Aerofotogrammetria**

Gli immobili sono localizzati nella fascia di territorio di Siderno posta tra il lungomare e le Ferrovie dello Stato, confina inoltre lato N-E con la Società M , hanno tutti giacitura in piano.

È un complesso costituito da due ruderi di cui uno a quattro piani f.t. (part. 390) e resti di un capannone (part. 177) ad un piano f.t. già destinati ad attività industriali il cui stato di abbandono è certificato dall'attuale indicazione catastale, unità collabenti, e dall'anesso terreno posto lato SO costituito dalle particelle 350, 457 e 576 (ex 456) aventi giacitura in piano e buona esposizione.

Completano il complesso dei beni pervenuti ai sig. D – Nla particella 458 che in atto è riportata in catasto al demanio dello Stato ma che in base alla documentazione circa le sdemanializzazioni è da intendersi tra quelle concesse a suo tempo a tale Ngìa Q e la particella 577 che risulta in testa anche all' [REDACTED]

Trattandosi di piccole aree, nelle more di un'eventuale pratica per il riconoscimento di bene non demaniale e dell'indagine all'Enel si ritiene di non procedere nella stima escludendole dai lotti.

Per l'aspetto urbanistico non sono subentrate modifiche essendo ancora in vigore il PRG ed in attesa dell'approvazione del PSC in atto adottato.

Le aree di sedime del fabbricati (part. 390 e 177) e i terreni liberi part. 350 e 458 sono inseriti dal PRG in zona "F3A" attrezzature di tipo alberghiero ai sensi del 2° comma dell'art. 6 della legge 217/83 nel rispetto dei seguenti parametri edilizii:

- Iff = 2,50 mc/mq;
- Hmax = 10,50 ml (con possibile deroga fino a 13,30 ml);
- Df = 10,00 ml.

Le aree individuate dalle part. 457, 576 e 577 rientrano in zona "F" - Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico- sottozona "F1"-attrezzature pubbliche per le zone residenziali – dove è possibile realizzare:

1) *Scuole* (asili nido, materne e dell'obbligo).

Per le norme tecniche da osservarsi nella realizzazione di queste attrezzature, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, il PRG rinvia alle disposizioni contenute nel DM 18.12.75 e successive modifiche ed integrazioni.

2) *Attrezzature d'interesse comune* (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, sportive, amministrative e pubblici servizi in genere).

Per la loro realizzazione si prescrive:

- Rc = 0,50
- Dc = 5.00 ml. (non è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà)
- Df = 10.00 ml. (con esclusione di campanili e simili)

Per entrambe le attrezzature di cui sopra possono essere consentiti o imposti allineamenti con gli edifici adiacenti in rapporto alle esigenze della viabilità e all'opportunità di uniformare le fronti.

3) *Verde pubblico*, concernente aree di proprietà pubblica o da pubblicizzare, sistemate o da sistemare a giardini eventualmente con attrezzature di gioco e di tempo libero.

Eventuali attrezzature ed impianti sportivi sono consentiti alle condizioni della sottozona F2.

In ordine alla consistenza e confini abbiamo i seguenti dati:

- fabbricato a quattro piani f.t. part. 390 fg. 34 ha sviluppo in pianta di 240 interno ad un lotto di terreno di mq. 661, nell'intero confina a NE con società Isnc, a NO e SO stessa ditta e a SE con demanio marittimo;
- rudere capannone ad un piano f.t. insisteva su un'area di circa mq.450 interno ad un lotto di terreno di mq. 664, confina a NE con part. 458, a NO con Ferrovie dello Stato, a SO e SE con stessa ditta.
- appezzamento di terreno part. 350 fg. 34, superficie mq. 663, ha giacitura in piano è inserito a valle della part. 177 e a Nord del fabbricato part. 390, può costituire un lotto unico con detti immobili atteso che può considerarsi corte al servizio dei fabbricati una volta ristrutturati. Confina a NE e SO con stessa ditta, a NO con Ferrovie dello Stato, a SE con Demanio Marittimo.
- appezzamento di terreno part. 576 fg. 34 di mq. 668, a NE ha lato in comune part. 350, confina a SE con il ██████████, a NO con Ferrovia dello Stato;
- appezzamento di terreno part. 457 fg. 34 ha superficie di mq. 453, confina a NE con part. 139, a NO con Ferrovia Dello Stato, a SE con ██████████ lato S-E..

Tra gli appezzamenti di terreno 457 e 576 è interposta una striscia di terreno di m. 6,00 di larghezza indicata con il numero di particella 139 e intestata al demaio.

#### **F.5 Possesso - vincoli – formalità - certificazione energetica**

Gli immobili, per quanto a Ns conoscenza, non sono occupati da terzi.

Non risulta che gli immobili siano affidati in locazione e/o che siano gravati da vincoli storici, artistici, alberghieri.

Gli immobili sono vincolati al rispetto della Normativa Urbanistica secondo le indicazioni del Piano Regolatore Generale, i terreni ubicati a monte del lungomare sono soggetti alla normativa del Codice della Navigazione (per i terreni posti a distanza inferiore a 30 m. dal confine del demanio marittimo) e inoltre sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Sugli immobili in Siderno individuati dalle particelle 1,2,3,9 foglio 24 e particelle 177, 390 foglio 34 in atto, grava la formalità nascente dalla Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Locri rep. n. 717 del 16/10/98 trascritta il 31/08/2012 al n. 73 di presentazione, n. 12677 R.P., n. 15381 R.G.

Questa formalità dovrà essere cancellata e non potrà essere opposta all'acquirente.



Dagli accertamenti effettuati non risulta che sia stata trascritta la sentenza di fallimento sugli immobili individuati al foglio 34 part. 350, 457, 458, 576(ex 456), 577(ex 456).

Considerate le condizioni degli immobili individuati dalle particelle 390 e 177 non necessita l'Attestazione di Prestazione Energetica in sede di stipula dell'atto di trasferimento.

## **F.6 VALORE degli IMMOBILI**

Non risulta che siano intervenute variazioni in ordine alla destinazione ed alla condizione urbanistica di tutti gli immobili trattati in questo capitolo, inoltre non riteniamo, come riportato nelle premesse che i valori degli immobili abbiano subito delle variazioni significative stante la stagnazione del mercato dei beni immobili.

Per tali motivi riteniamo si possa mantenere la valutazione originaria.

### **F.6.1 IMMOBILE in LOCALITÀ MARIA**

Le particelle 1, 3, 9 sono state sottoposte a confisca relativamente alla quota di proprietà di D F e N [REDACTED] pari a 1/2 indiviso del totale.

Confermando ai terreni aventi destinazione agricola il valore di 5,00 €/mq e al fabbricato rurale part. 2 il valore di 100,00 €/mq si ottengono i valori che seguono.

#### **1° terreno fg 24 part. 1**

Valore del cespite 9.070 mq\*5,00 €/mq = € 45.350,00

Quota D E pari a 1/2 rientrante nella massa fallimentare: valore € 22.675,00

Quota Agenzia dei beni confiscati pari a 1/2. Valore € 22.675,00

#### **2° terreno fg 24 part. 3**

Valore del cespite 1.900 mq\*5,00 €/mq = € 9.500,00

Quota D E pari a 1/2 rientrante nella massa fallimentare: valore € 4.750,00

Quota Agenzia dei beni confiscati pari a 1/2: valore € 4.750,00

#### **3° terreno fg 24 part. 9**

Valore del cespite 180 mq\*5,00 €/mq = € 900,00

Quota D E pari a 1/2 rientrante nella massa fallimentare: valore € 450,00

Quota Agenzia dei beni confiscati pari a 1/2. Valore € 450,00

#### **4° fabbricato rurale fg 24 part. 2**

Valore di stima (mq. 69 x 100,00 €/mq) = €. 6.900,00

Quota di proprietà di N [REDACTED] pari a 1/4 del totale: valore € 1.725,00

Quota di proprietà di D E pari a 1/2 del totale  
rientrante nella massa fallimentare: valore € 3.450,00

Quota di proprietà di D F pari a 1/4 del totale  
rientrante nella massa fallimentare: valore € 1.725,00

Di questo cespite rientra nella massa fallimentare una quota di 3/4: valore € 5.175,00

### **F.6.2 IMMOBILI LUNGOMARE di SIDERNO**

Gli immobili localizzati nell'area del Lungomare delle Palme sono trattati in questo capitolo in quanto rientrano nella massa fallimentare in quota di 3/4 del totale provenendo da D E per 1/2 e da D F per 1/4, la restante quota è di proprietà di Ndi D [REDACTED].

Nella stima che segue forniamo la quota spettante al fallimento pari a 3/4 e la quota di N [REDACTED] di 1/4 indiviso.

I valori saranno assegnati ad ogni singolo cespite e successivamente per lotto.

#### ***1° fabbricato foglio 34 particella 177 sub 1***

Unità costituita da un capannone ridotto a rudere con annessa corte di mq 664 di superficie.

Considerata l'ottima posizione, la+ destinazione urbanistica con possibilità di realizzare una struttura turistica, l'elevato indice di fabbricabilità pari a 2,5 mc/mq e la disponibilità di un fabbricato da utilizzare a fini della possibilità di edificazione, riteniamo che si possa assegnare il valore stimato in sede di relazione originaria pari a 250,00 €/mq.

Valore complessivo dell'immobile (664,00 mq x 250,00 €/mq) € **166.000,00**

Valore della quota di pertinenza della massa fallimentare (3/4\*166.000,00) € **124.500,00**

Valore quota di proprietà di N [REDACTED] pari a 1/4 del totale: valore € **41.500,00**

***Quota pari a 3/4 sul diritto di piena proprietà di un rudere di capannone industriale e annessa corte ubicato sul Lungomare di Siderno in catasto foglio 34 particella 177 sub 1 della superficie complessiva di mq. 664: valore € 124.500,00***

#### ***2° fabbricato foglio 34 particella 390 sub 1***

Questa unità individuata dalla part. 390 sub 1 del foglio 34 è costituita da un fabbricato a quattro piani di mq. 240 in pianta, già utilizzato per attività industriale, in atto rudere, inserito all'interno di un lotto di terreno di mq. 661. Tenuto conto della posizione al confine con il lungomare, della destinazione urbanistica, del volume utilizzabile per attrezzature alberghiere riteniamo si possa assegnare il valore unitario di 300,00 € per unità di superficie del fabbricato ed annessa corte.

Valore complessivo (661,00 mq x 300,00 €/mq): € **198.300,00**

Valore della quota di pertinenza della massa fallimentare (3/4\*198.300,00) € **148.725,00**

Valore quota di proprietà di N [REDACTED] pari a 1/4 del totale: valore € **49.575,00**

#### ***3° appezzamento di terreno foglio 34 particella 350***

Questo appezzamento di terreno è posizionato tra il lungomare e la sede della Ferrovia dello Stato al confine con i fabbricati indicati in precedenza con i quali forma corpo unico anche per la medesima destinazione urbanistica, occupa una superficie di mq. 663.

Tenuto conto della buona posizione, della possibile edificazione a destinazione alberghiera si stima 200,00 €/mq per un totale di (663,00 mq x 200,00 €/mq) = €. **132.600,00**

Valore della quota di pertinenza della massa fallmentare (3/4\*132.600,00) € **99.450,00**

Valore quota di proprietà di N [REDACTED] pari a 1/4 del totale: € **33.150,00**

***Quota pari a 3/4 del diritto di piena proprietà dell'appezzamento di terreno destinato ad attrezzature alberghiere, Lungomare di Siderno, in catasto foglio 34 particella 350 di mq. 663: valore €. 99.450,00***

#### **4° appezzamento di terreno foglio 34 particella 576**

L'appezzamento ubicato lato monte al confine con la Ferrovia dello Stato, lato mare con i campi da tennis, si sviluppa su una superficie di mq. 668, che il PRG inserisce in zona destinata ad attrezzature pubbliche per le zone residenziali.

Tenuto conto della posizione senza sbocco sul Lungomare, della destinazione urbanistica riteniamo si possa mantenere il prezzo assegnato in sede di relazione originaria di 80,00 €/mq che porta ad un totale di (668,00 mq x 80,00 €/mq) = €. **53.440,00**

Valore della quota di pertinenza della massa fallmentare (3/4\*53.440,00)= € **40.080,00**

Valore quota di proprietà di N [REDACTED] pari a 1/4 del totale: € **13.360,00**

***Quota pari a 3/4 del diritto di piena proprietà dell'appezzamento di terreno destinato ad attrezzature pubbliche di interesse comune, Lungomare di Siderno, in catasto foglio 34 particella 576 di mq. 668: valore €. 40.080,00***

#### **5° appezzamento di terreno foglio 34 particella 457**

Questa unità avente superficie di 453 mq, ha caratteristiche uguali a quelle della particella 576 per cui riteniamo di applicare il medesimo valore unitario di 80,00 €/mq, per un valore complessivo di (453 mq\*80,00 €/mq) = € **36.240,00**.

Valore della quota di pertinenza della massa fallmentare (3/4\*36.240,00 ) € **27.180,00**

Valore quota di proprietà di N [REDACTED] pari a 1/4 del totale: € **9.035,00**

***Quota pari a 3/4 del diritto di piena proprietà dell'appezzamento di terreno destinato ad attrezzature pubbliche di interesse comune, Lungomare di Siderno, in catasto foglio 34 particella 457 di mq. 453: valore €. 27.180,00***

### **F.7 DISTRIBUZIONE in LOTTI**

#### **F.7.1 IMMOBILI LOCALITÀ MARIA**

##### **F.7.1.1 LOTTO N. 13**

*Quota di 1/2 sul diritto di piena proprietà di tre appezzamenti di terreno ubicati in località Maria di Siderno, in catasto ditta D E, proprietà 2/4, D F, proprietà 1/4, N [REDACTED], proprietà 1/4:*

- fg. 24 part. 1, Uliveto cl.3, superficie 9.070 m<sup>2</sup>, RD € 42,16, RA € 25,76;

- fg. 24 part. 3, agrumeto cl.4, superficie 1.900 m<sup>2</sup>, RD € 29,73, RA € 14,72;
- fg. 24 part. 9, Uliveto cl.2, superficie 180 m<sup>2</sup>, RD € 1,12, RA € 0,60;

*superficie complessiva mq. 11.150,00*, confinante a N con strada comunale, a E con part. 817, 842, 892, a S con part. 819 e a O con part. 891, 890, 904. **Valore € 27.875,00**

#### **F.7.1.2 LOTTO N. 14**

*Quota di 3/4 sul diritto di piena proprietà del fabbricato rurale ubicato in località Maria di Siderno, in catasto ditta D E, proprietà 2/4, D F, proprietà 1/4, N [REDACTED] proprietà 1/4, foglio 24, part. 2, fabbricato diruto, superficie mq. 69*, confinante su tutti e quattro i lati con la part. 1:

**Valore € 5.175,00**

#### **F.7.2 IMMOBILI LUNGOMARE delle PALME – SIDERNO**

##### **F.7.2.1 LOTTO N. 15**

*Quota di 3/4 sul diritto di piena proprietà di due fabbricati, ruderi, ubicati in Siderno, via Lungomare delle Palme*, nel catasto fabbricati, ditta D E, proprietà 2/4, D F, proprietà 1/4, N [REDACTED] proprietà 1/4,

- *foglio 34 part. 177 sub 1 categ F2, via C. Colombo snc, 390 sub 1 categoria F2 via C. Colombo snc,*

e annesso appezzamento di terreno di mq. 663 riportato nel catasto terreni in ditta D E, proprietà 2/4, D F, proprietà 1/4, N [REDACTED] proprietà 1/4

- *foglio 34 part. 350, seminativo cl 1 RD € 3,94, RA € 1,54, superficie mq. 663:*

Nel complesso confina a NO con Ferrovia dello Stato, a SO con part 576, s SE con demanio marittimo, a NE con part. 178:

**valore € 372.675,00**

##### **F.7.2.2 LOTTO N. 16**

*Quota di 3/4 sul diritto di piena proprietà di due appezzamenti di terreno, non contigui, ubicati in Siderno, via Lungomare delle Palme*, di complessivi mq. 1.121, riportati in catasto terreni, ditta D E, proprietà 2/4, D F, proprietà 1/4, N [REDACTED] proprietà 1/4: *foglio 34 part. 457, seminativo cl 1, superficie 453 mq, RD € 2,69, RA € 1,05;*

*foglio 34 part. 576, seminativo cl 1, superficie 668 mq, RD € 3,97, RA € 1,55.*

La particella 576 confina a NO con Ferrovia dello Stato, a NE con part. 350, a SE con part. 541; la paarticella 457 confina a NO con Ferrovia dello Stto, a NE con part. 139, a SE con part. 232.

**valore € 67.260,00**

### **G. BENI PROPRIETÀ LUNGOMARE -**

#### **G.1 DATI CATASTALI**

1° Catasto fabbricati di Siderno, ditta Q Catello fu Tobia, proprietà 1000/1000:

- Fg. 34 part. 178, categ. D/8, Rendita €. 6.440,48, via Lungomare delle Palme P.T. (nel catasto terreni è riportato quale Ente Urbano are 11.52)

2° Catasto Terreni di Siderno, ditta Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile:

- foglio 34 part. 542 - Fabbr. Urb. da Accertare- superficie 355 m<sup>2</sup>.

3° Catasto Terreni di Siderno, ditta COMUNE

- foglio 34 part. 425, incolto sterile, 95 m<sup>2</sup>.

4° Catasto Terreni di Siderno, Area di enti urbani e promiscui:

- foglio 34 part. 155, Ente Urbano, 1146 m<sup>2</sup>;
- foglio 34 part. 424, Ente Urbano, 1159 m<sup>2</sup>.

5° Catasto Terreni di Siderno in ditta Q [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà

1/1: foglio 32 part. 327, Ente Urbano, 973 m<sup>2</sup>.

Il dato catastale risente del riordino fondiario operato dall'Agenzia del Territorio. Per tale motivo richiamiamo brevemente la cronistoria degli atti alla luce della indicazione attuale nel catasto.

*Nessun immobile di via Lungomare di Siderno di proprietà della Isnc risulta in testa alla società, per mancata voltura dell'atto di provenienza.*

Gli immobili sono pervenuti ai dante causa con i seguenti atti:

- con verbale del 4 gennaio 1938 è stata consegnata l'area su cui sorge il capannone fg. 34 part. 178 superficie indicata 1.102,50 mq;
- con verbale del 20 marzo 1950 si indica una superficie di 498,90;
- con verbale del 9 settembre 1961 si individuano come aree sdemanializzate mq. 7.550,00,

Questi atti coprono il complesso degli immobili in atto di proprietà della Società M .

I dati identificativi dei capannoni che negli estratti di mappa sono individuate con le particelle 155, 542, 424 foglio 34 di Siderno fanno riferimento ad Aree di Enti Urbani desunti da tipi mappali registrati cui non ha fatto seguito il censimento al catasto fabbricati.

A tale mancanza si può ovviare mediante attività di aggiornamennto degli atti catastali che interessano tutte le aree riportate nel catasto terreni come “*aree di enti urrbane*”

## **G.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

Il complesso aziendale pervenne alla Soc. M snc dei M D a seguito di decreto di trasferimento del Giudice Delegato del fallimento della Soc. [REDACTED] del 16 febbraio 1989, registrato all'Ufficio del Registro di Locri in data 8 marzo 1989. Con questo atto i beni sono così descritti “*complesso aziendale in Siderno, via Lungomare n. 9, mq. 4450, - beni immobili – CAPANNONE A) di mq. 1240 che insiste sul terreno di cui alla partita 2398 NCEU di Siderno fg. 34 part. 178; - CAPANNONE B) di mq. 1.090 che insiste sul terreno partita 9371 fg. 34 part. 155 nonchè partita*

1360 “ditta Demanio Pubblico” fg. 34 part. 467; - CAPANNONE C) di mq. 538 circa (capannone, deposito, pozzo) di cui alla partita 4862 del NCT fg. 34 part. 424, fg. 32 part. 328; TERRENO di mq. 960 in catasto alla partita 4862 fg 32 part. 327, are 18.80, incolto sterile.

### G.3 VERIFICA DATI ISCRIZIONE AGENZIA DEL TERRITORIO

#### serv. PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

La trascrizione della sentenza di fallimento rep. 717 del 16/10/1997 presentata in data 31/08/98 al n. 77, n. 15381 RG, n. 12677 RP indica le particelle 155, 178, 424 del foglio 34.

Sulla scorta dell’attuale situazione catastale il pignoramento va esteso ai cespiti individuati in catasto con le particelle 542 e 425 del foglio 34 e particella 327 del foglio 32 che non risultano essere inserite nella suddetta trascrizione..

### G.4 DESCRIZIONE - CONSISTENZA – ASPETTO URBANISTICO

Prima di fornire una descrizione sintetica dei singoli cespiti forniamo alcune immagini di localizzazione e sulle condizioni rilevando che tra quanto constatato all’atto della relazione originaria e lo stato attuale non sono intervenuti particolari mutamenti.

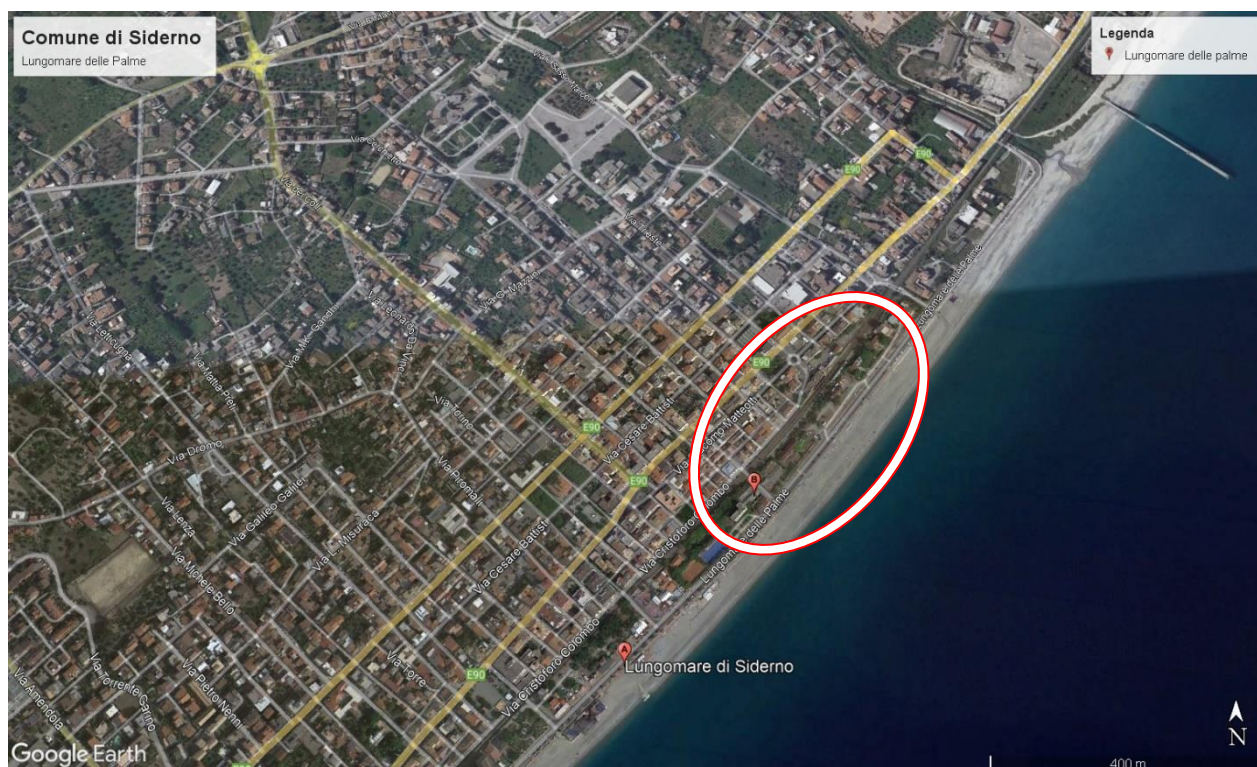
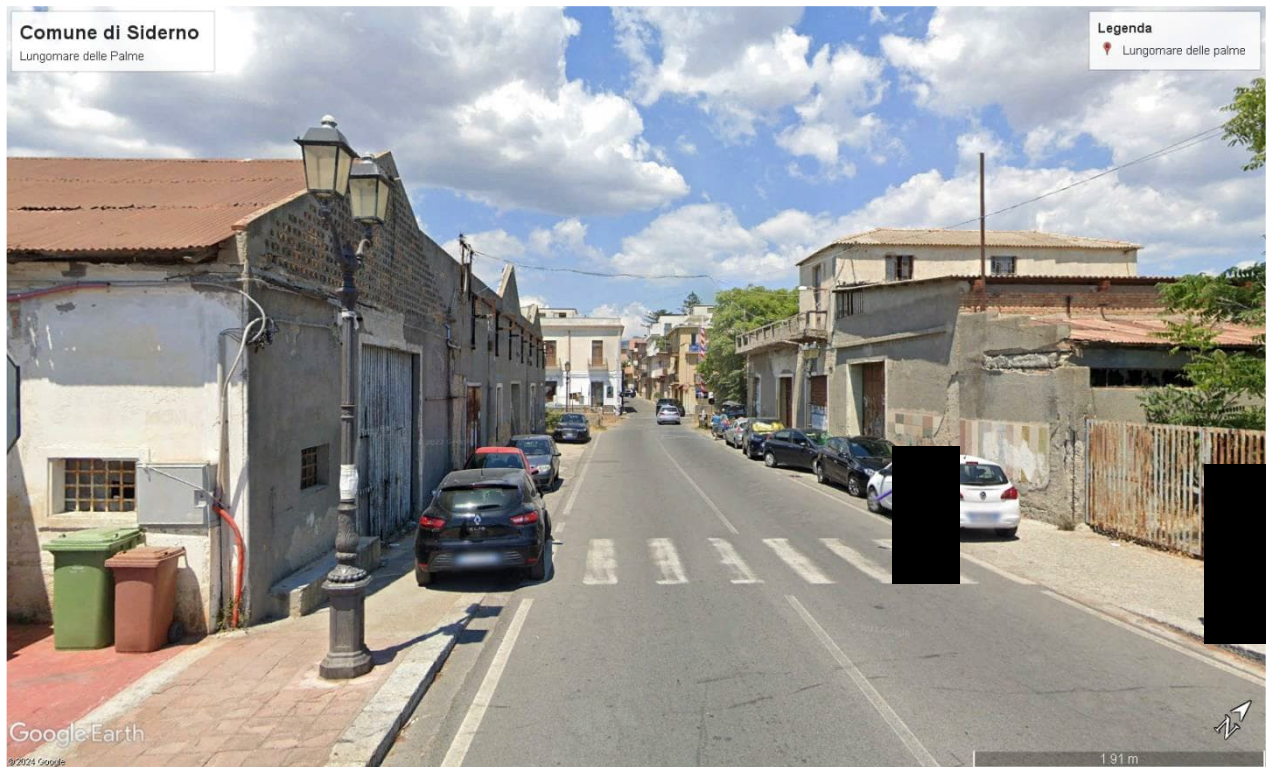
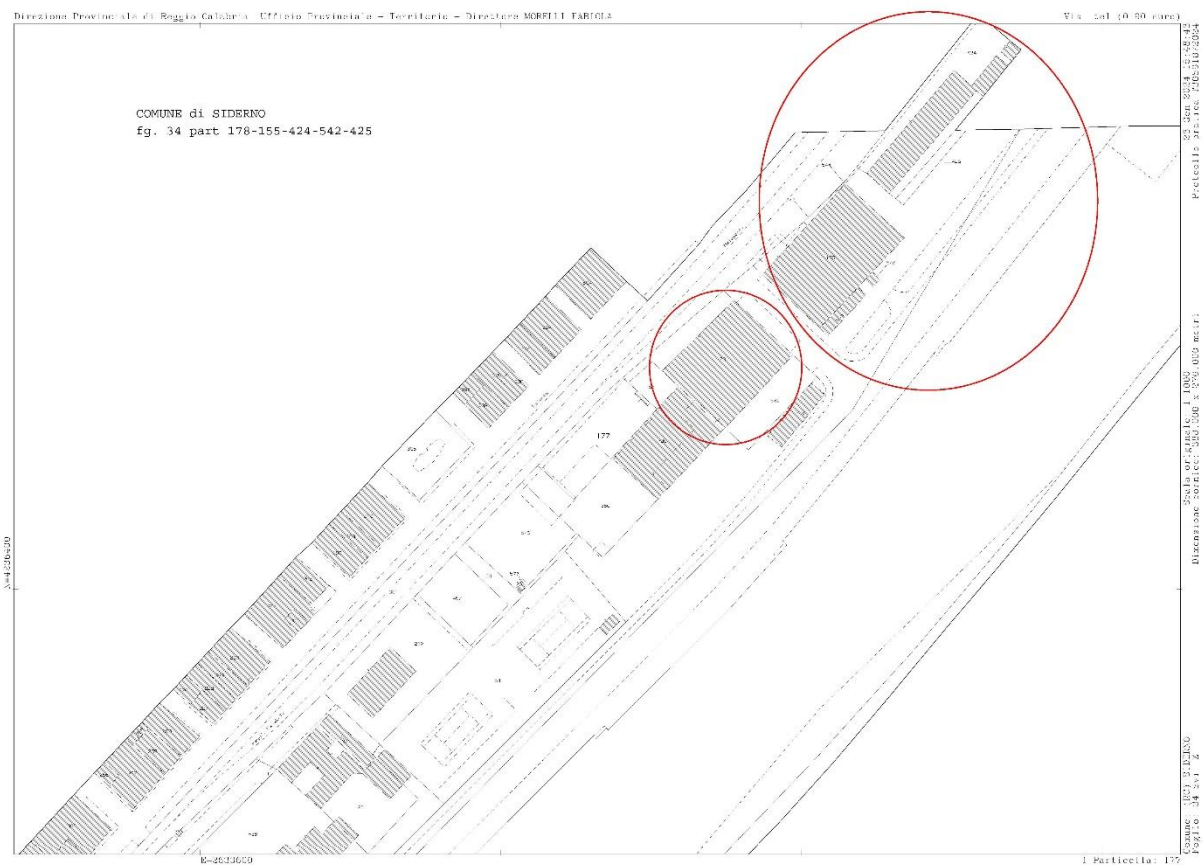


FOTO AEREA N.12 – localizzazione immobili-



**FOTO AEREA N.13 – prospetti -**



**TAVOLA N. 2 – estratto di mappa fg. 34 –**



**TAVOLA N. 3 – estratto di mappa fg. 32 –**

**G.4.1 CAPANNONE FG. 34 PART.LLE 178 - 542**

Il capannone ricade sulle particelle 178 e 542 del foglio di mappa n. 34 ed è posto sul lato destro della traversa via Lungomare delle Palme considerando la direzione monti – mare.

Confina a N-E con trav. Via Lungomare, a S-E con Lungomare delle Palme, a S-O con part. 390 e a N-O con Ferrovia dello Stato.

È in pessime condizioni dovute al mancato utilizzo ormai da molti anni ed alla mancanza di lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

La struttura è in muratura di mattoni pieni, il tetto è costituito da tre capriate di legno su due delle quali (porzione del complesso posto lato Ferrovia dello Stato) il manto è in eternit mentre sulla capriata lato mare il manto è di lamiera ondulata e, di recente, è stata oggetto di lavori di messa in sicurezza consistenti, tra l'altro, con l'asportazione di parte delle lamiere della copertura infissi esterni di metallo.

Insiste su 1260 mq. di cui 920 della part. 178 e mq. 340 della part. 542.

Su mq 80 della part. 178 a confine con la Ferrovia dello Stato era stato ricavato una zona per uffici utilizzando per deposito un'area di 610 mq cui segue un corpo di mq. 170 già utilizzata a falegnameria con tetto sfondato.



A questa porzione fa seguito un corpo di fabbrica già destinata a falegnameria avente una superficie di mq. 170 in pessime condizioni con il tetto sfondato.

Lato Lungomare delle Palme e a confine con una struttura destinata a bar insiste l'ultima porzione costituita da un capannone con struttura in muratura di mattoni e parti di calcestruzzo armato, tetto con capriate di legno e manto in lamiera ondulate, di mq. 340.

#### **G.4.2 CAPANNONE FG. 34 PART.LLE 155 (467)**

Con prospetto sulla strada di accesso al Lungomare, lato opposto al precedente, si sviluppa altro capannone di 1065 mq complessivi che confina a S-O con trav. Via Lungomare, a N-O con Ferrovia dello Stato, a N-E con demanio pubblico, a S-E con area demaniale confinante con Lungomare delle Palme.

È distribuito in due corpi realizzati in epoca diversa, il primo di 525 mq di superficie perimetrale realizzato in muratura di mattoni e solaio piano, pavimento in gettata di cemento.

È diviso in due locali già destinati ad esposizione e deposito di materiali, una porzione rifinita ed utilizzata per l'esposizione di servizi igienici, il locale posto al confine con la via pubblica ha una superficie utile di mq. 270, il secondo mq. 210.

Il secondo corpo è un vasto locale di mq. 540 e vano scala (mq 45 lorda emq 28 mq utili) di accesso al lastrico solare.

Il capannone ha struttura verticale in muratura di mattoni e tetto con capriate metalliche di Normal Profilo, manto di coperura di eternit, infissi metallici, pavimento in gettata di cal-cestruzzo.

#### **G.4.3 CAPANNONE fg. 34 part. 424 – TERRENO fg. 34 part. 425**

Sul terreno di complessivi 1.254 mq costituiti dalle part. 424 (mq. 1.159) e 425 (mq. 95) insistono tre corpi di fabbrica aventi superficie complessiva di 560 mq circa.

Il complesso confina a NO con Ferrovia dello Stato, a SO con demanio pubblico, a SE con area demaniale lato Lungomare delle Palme.

Il primo corpo lato sud è di mq. 467 già utilizzato per deposito di materiali per l'edilizia, composto da un unico vano avente superficie utile di mq. 410 circa.

La struttura è in muratura di mattoni intelaiata da cordoli di calcestruzzo armato a più livelli, collegati in corrispondenza della gronda da travi di calcestruzzo, la copertura è di capriate di legno con manto in lamiera ondulata, pavimento in gettata di cemento, intonaco sull'esterno.

Il secondo corpo, già utilizzato quale locale deposito, ha struttura in muratura ordinaria e copertura piana, superficie perimetrale di mq. 79.

Staccato dai precedenti è un manufatto in muratura di mattoni di mq. 24 lordi con tetto spiovente a due falde e manto in tegole di laterizio "coppo".

#### **G.4.4 APPEZZAMENTO di TERRENO fg. 32 part. 327**

Separato dai precedenti immobili descritti, nella direzione verso NO, interna alla striscia di territorio posta tra la strada ferrata e il lungomare, è questo lotto di terreno di mq. 973 confinante a NO con FS, a SO con part. 352, a SE con demanio pubblico e a NE con part. 431.

Si tratta di un lotto di terreno con giacitura in piano, ottima esposizione, parte (mq 632) da destinare a parcheggio e parte (mq 345) da utilizzare per attrezzature alberghiere.

#### ***Aspetto Urbanistico: destinazione***

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'epoca della stesura della relazione originaria, atteso che è tuttora in vigore il Piano Regolatore Generale, risulta che gli immobili in esame sono inseriti nelle ZTO di seguito riportate:

- Foglio 34 part. 424, 155, 425 in zona "F3B" – attrezzature ristorative e commerciali –
- Foglio 34 part. 178 - 542 in zona "F3A" – attrezzature alberghiere –
- Foglio 32 part. 327, diviso in più destinazioni:
  - mq. 115 in zona "F3A" – attrezzature alberghiere –
  - mq. 190 in zona "F3B" – attrezzature ristorative e commerciali –
  - mq. 632 "parcheggi pubblici".

La zona F3B –attrezzature ristorative e commerciali – prevede l'uso del territorio per attrezzature ed impianti di interesse generale da realizzarsi a cura dei privati:

- attrezzature per il tempo libero e il ristoro;
- impianti ricreativi in genere;
- attrezzature commerciali.

I parametri edilizi sono: Iff = 2,50 mc/mq; Hmax = 10,50 ml.; Df = 10,00 ml.

La zona F3A –attrezzature alberghiere– aree destinate ad attrezzature produttive di tipo alberghiero ai sensi del 2° comma dell'art. 6 della L. 217/83.

I parametri edilizi sono: Iff = 2,50 mc/mq; Hmax = 10,50 ml. (con possibile deroga fino a 13,50 ml.); Df = 10,00 ml.

#### ***Aspetto Urbanistico: autorizzazioni***

Non abbiamo elementi circa autorizzazioni amministrative per la costruzione dei capannoni industriali, dalle condizioni degli immobili si desume che gli stessi sono stati realizzati prima del 1967 e pertanto non ci sono limitazioni ad atti di trasferimento.

### **G.5 POSSESSO – VINCOLI – FORMALITÀ – CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il complesso degli immobili è nella disponibilità della curatela, non risulta sia gravato da servitù.

Gli immobili sono vincolati al rispetto della Normativa Urbanistica secondo il disposto del Piano Regolatore Generale, della Normativa per le aree poste al confine con le aree poste al confine con il Demanio Marittimo, della disciplina dei beni paesaggistici DL n. 42 del 2004.

Sugli immobili in parte grava la formalità e in parte dovrà essere integrata la formalità nascente dalla Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Locri rep. n. 717 del 16/10/98 trascritta il 31/08/2012 al n. 73 di presentazione, n. 12677 R.P., n. 15381 R.G.

Gli immobili non necessitano per gli atti di trasferimento nacenti dalla procedura fallimentare di Certificazione Energetica.

## **G.6 VALORE degli IMMOBILI**

Gli immobili trattati in questo capitolo sono di piena proprietà della società M .

I valori saranno assegnati ad ogni singolo cespite e successivamente per lotto.

### ***G.6.1 fabbricato foglio 34 particella 178 – particella 542***

#### ***1° Capannone fg 34 part. 178***

Tenuto conto della condizione strutturale, della mancanza di rifiniture, dello smaltimento del manto di copertura in eternit e dei costi per la ricostruzione del tetto, considerato altresì che una porzione del tetto (parte destinata a falegnameria) è sfondato, si stima 350,00 €/mq per un totale di:

$$(mq. 920 \times 350,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 322.000,00$$

***Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà di un capannone industriale di mq. 920 di superficie ubicato sulla traversa Lungomare di Siderno, prolungamento via Genova, confinante a N-E con trav. Via Lungomare, a S-E con part. 542, a S-O con part. 390 e a N-O con Ferrovia dello Stato, riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta Q [REDACTED] foglio 34 particella 178, categ. D/8, via Lungomare delle Palme PT: valore € 322.000,00***

#### ***2° Capannone fg 34 part. 542***

Considerate le condizioni del cespite simili a quelle del precedente capannone, della parziale demolizione del tetto, dei costi di ripristino riteniamo di assegnare il valore di 350,00 €/mq per un valore complessivo di  $(340,00 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 119.000,00$

***Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà di capannone industriale di mq. 340 di superficie ubicato alla traversa Lungomare di Siderno, prolungamento via Genova, confinante a N-E con trav. Via Lungomare, a S-E con via Lungomare delle Palme, a S-O con area demaniale e a N-O part. 178, non censito nel catasto fabbricati, riportato nel catasto terreni di Siderno in ditta Demanio pubblico dello Stato ramo Marina Mercantile, foglio 34 particella 542, FU da accertare, superficie 355 mq: valore € 119.000,00***

#### ***3° fabbricato foglio 34 particella 155 (467)***

Tenuto conto che nel catasto terreni la particella 155 comprende l'originaria part. 467, conside-

riamo come unico immobile questo capannone, cui si assegna il valore unitario di 350,00 €/mq per un valore dell'intero di  $(1.065 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 372.750,00$

***Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà di capannone industriale di mq. 1065 di superficie ubicato alla traversa Lungomare di Siderno, prolungamento via Genova, confinante a NE e a SE con area demaniale, a S-O con traversa Lungomare, a NO con Ferrovia dello Stato, non censito nel catasto fabbricati, riportato nel catasto terreni di Siderno, Aree di Enti Urbani e promiscui, foglio 34 particella 155 (comprende la 467) Ente Urbano, superficie 1.146 mq:***

***valore € 372.750,00***

***4° fabbricato fg. 34 part. 424 – terreno fg. 34 part. 425***

Complesso di tre manufatti della superficie edificata di mq. 570 circa, realizzato su un lotto di terreno di mq. 1254 individuato dalle particelle 424 di mq. 1159 e 425 di mq. 95.

I manufatti hanno superficie perimetrale di 467 mq il primo, mq. 79 il secondo e mq. 24 il terzo, per un totale di mq. 570.

Completa il lotto l'area cortilizia di mq. 684.

Tenuto conto delle condizioni dei manufatti, della disponibilità dell'ampia area cortilizia, della destinazione e della posizione degli immobili, si stimano 350,00 €/mq per un valore complessivo di  $(570 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 199.500,00$

***Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dei capannoni industriali aventi superficie perimetrale di mq. 570 realizzati su un lotto di terreno di complessivi mq. 1.254 ubicato sul Lungomare delle Palme di Siderno, confinante a NO con Ferrovia dello Stato, a SO con demanio pubblico, a SE con area demaniale lato Lungomare delle Palme.***

***Non censito nel catasto fabbricati, riportato nel catasto terreni di Siderno:***

- *ditta Comune di Siderno, fg. 34 part. 425, incolto sterile, superficie 95 mq;*
- *aree di enti urbani e promiscui – Ente Urbano – superficie 1.159 mq.*

***valore € 199.500,00***

***5° terreno fg. 32 part. 327***

Appezamento di terreno ubicato sul Lungomare delle Palme di Siderno lato Nord della superficie di mq. 973, parte destinato a parcheggi e parte ad attrezzature di tipo alberghiero, giacitura in piano ed ottima esposizione.

Tenuto conto dell'ottima posizione e della destinazione urbanistica si stima 80,00 €/mq per un totale di  $(973,00 \text{ mq} \times 80,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 77.840,00$

***Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appezzamento di terreno di mq. 973 ubicato sul Lungomare delle Palme di Siderno lato Nord, confinante a NO con Ferrovia dello Stato, a SO con part. 352, a SE con Lungomare delle Palme a NE con part. 431, riportato in catasto fg 32***

*part. 327, partita speciale 2 (accessori comuni ad enti rurali ed urbani) qualità AREA superficie 973 mq. valore € 77.840,00*

## **G.7 DISTRIBUZIONE IN LOTTI**

### **G.7.1 LOTTO N. 17**

*Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà di capannone industriale di mq. 920 di superficie ubicato sulla traversa Lungomare di Siderno, prolungamento via Genova, confinante a N-E con trav. Via Lungomare, a S-E con part. 542, a S-O con part. 390 e a N-O con Ferrovia dello Stato, riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta Q [REDACTED] foglio 34 particella 178, categ. D/8, via Lungomare delle Palme PT: valore € 322.000,00*

### **G.7.2 LOTTO N. 18**

*Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà di capannone industriale di mq. 340 di superficie ubicato alla traversa Lungomare di Siderno, prolungamento via Genova, confinante a N-E con trav. Via Lungomare, a S-E con via Lungomare delle Palme, a S-O con area demaniale e a N-O part. 178, non censito nel catasto fabbricati, riportato nel catasto terreni di Siderno in ditta Demanio pubblico dello Stato ramo Marina Mercantile, foglio 34 particella 542, FU da accertare, superficie 355 mq: valore € 119.000,00*

### **G.8.3 LOTTO N. 19**

*Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà di capannone industriale di mq. 1065 di superficie ubicato alla traversa Lungomare di Siderno, prolungamento via Genova, confinante a NE e a SE con area demaniale, a S-O con traversa Lungomare, a NO con Ferrovia dello Stato, non censito nel catasto fabbricati, riportato nel catasto terreni di Siderno, Aree di Enti Urbani e promiscui, foglio 34 particella 155 (comprende la 467) Ente Urbano, superficie 1.146 mq: valore € 372.750,00*

### **G.8.4 LOTTO N. 20**

*Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dei capannoni industriali aventi superficie perimetrale di mq. 570 realizzati su un lotto di terreno di complessivi mq. 1.254 ubicato sul Lungomare delle Palme di Siderno, confinante a NO con Ferrovia dello Stato, a SO con demanio pubblico, a SE con area demaniale lato Lungomare delle Palme.*

*Non censito nel catasto fabbricati, riportato nel catasto terreni di Siderno:*

- ditta Comune di Siderno, fg. 34 part. 425, incolto sterile, superficie 95 mq;*
- aree di enti urbani e promiscui – Ente Urbano – superficie 1.159 mq.*

*valore € 199.500,00*

### **G.8.5 LOTTO N. 21**

***Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appezzamento di terreno di mq. 973 ubicato sul Lungomare delle Palme di Siderno lato Nord, confinante a NO con Ferrovia dello Stato, a SO con part. 352, a SE con Lungomare delle Palme a NE con part. 431, riportato in catasto fg 32 part. 327 partita speciale 2 (accessori comuni ad enti rurali ed urbani) qualità AREA superficie 973 mq. valore € 77.840,00***

Marina di Gioiosa Jonica 31/01/2024

Il Consulente Tecnico  
(ing. C)