



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 17/2014



Giudice del Fallimento: dott. Mario Miele

Curatore Fallimentare: avv. Michela Fiorillo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esperto: arch. Mariagrazia Colloca

INDICE

PREMESSA

- 1. LE ATTIVITÀ SVOLTE**
- 2. PROSIEGUO DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- 3. DESCRIZIONE DEI BENI E RELAZIONE DI STIMA**
 - 3.1) DESCRIZIONE**
 - 3.2) DATI CATASTALI, CONFINI, DIRITTI**
 - 3.3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA**
 - 3.4) EVENTUALI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE: ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE; ESISTENZA DI VINCOLI STORICI, CULTURALI O ARCHEOLOGICI; PRESCRIZIONI DI PIANO**
 - 3.5) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**
 - 3.6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI**
- 4. CONCLUSIONI**

ALLEGATI

- 1. DISSEQUESTRO BENI IMMOBILI**
- 2. ELABORATI GRAFICI DA RILIEVO**
- 3. VISURE CATASTALI**
- 4. CONCESSIONE EDILIZIA**
- 5. AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA'**
- 6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 7. PLANIMETRIE CATASTALI**
- 8. ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI**
- 9. VALORI O.M.I.**
- 10. ISPEZIONI IPOTECARIE**
- 11. ESTRATTO DI MAPPA**
- 12. ELABORATO PLANIMETRICO**
- 13. ATTO DI ACQUISTO NOTA TRASCRIZIONE**
- 14. NOTA RESTRIZIONE BENI FALLIMENTO**
- 15. VISURE CATASTALI TERRENI**

PREMESSA

Facendo seguito al dissequestro (*allegato n.1*) degli immobili censiti al foglio 12 particella 1132 subb 1e 2 del catasto fabbricati del comune di Ricadi, gli stessi venivano appresi (*allegato n.14*) alla massa del fallimento n. 17/2014 della " [REDACTED]". Conseguentemente, il Curatore Fallimentare avv. Michela Fiorillo chiedeva alla sottoscritta arch. Mariagrazia Colloca, già ctu per la procedura, di procedere con la relazione peritale degli anzidetti immobili. Si precisa che la presente relazione ha come oggetto i soli piani terra e interrato del fabbricato. Le altre unità immobiliari, site ai piani superiori dell'immobile stesso, sono state puntualmente descritte, analizzate e stimate nella prima relazione peritale e nella successiva integrazione, già depositate. Pertanto, per una corretta visione d'insieme dell'intero compendio immobiliare si rimanda agli elaborati peritali in atti.

MOTIVO PER CUI VIENE CHIESTA LA STIMA

È stato chiesto di stimare il valore economico dei beni acquisiti all'attivo del fallimento al fine di provvedere alla liquidazione dello stesso. Trattandosi di vendita forzata e, quindi, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, si ritiene opportuno determinare, oltre al valore di mercato dei beni, lo stesso valore opportunamente ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

4

1. LE ATTIVITÀ SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state pertanto condotte le seguenti attività:

- studio preliminare della documentazione catastale, ipocatastale;
- aggiornamento della documentazione catastale (visure aggiornate, planimetrie, elaborati planimetrici);
- prosieguo delle operazioni peritali limitatamente ai beni dissequestrati e sopralluogo con rilievo metrico, grafico e fotografico dei beni immobili siti nel territorio comunale di Ricadi;
- restituzione grafica dello stato di fatto;
- acquisizione di atti e documenti dal Comune di Ricadi:
 - certificato di agibilità;
 - elaborati progettuali allegati alla concessione;

- collaudo statico:
- fine lavori
- analisi della conformità dello stato di fatto con lo stato di progetto;
- ispezioni ipotecarie
- ricerche di mercato (fonti: osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio, Pubblicazioni Aste Giudiziarie, agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, informazioni acquisite in loco, ecc.);
- predisposizione, stesura, collazione e deposito della presente con i relativi allegati.

Nell’ambito del procedimento sono state, inoltre, svolte le seguente attività su richiesta del Curatore del Fallimento:

- una prima stima approssimativa redatta nel mese di Aprile 2018;
- la richiesta del parere di congruità del canone di locazione per il piano seminterrato;
- la redazione dell’APE del bene immobile sito al piano seminterrato;
- la richiesta del parere sulla proposta di transazione avanzata dagli occupanti l’immobile sito al piano terra:
- la redazione dell’APE del bene immobile sito al piano terra.

5

2. PROSIEGUO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 27.02.2018 è stato svolto un sopralluogo tecnico nei locali situati ai piani terra e seminterrato, comprensivo di rilievi metrici, grafici e fotografici. Il piano terra ospitava un supermercato funzionante e ben mantenuto, mentre i locali al seminterrato versavano in uno stato di abbandono.

3. DESCRIZIONE DEI BENI E RELAZIONE DI STIMA

3. 1) DESCRIZIONE

Gli immobili in oggetto sono situati ai piani terra e seminterrato di un fabbricato di quattro piani fuori terra, sito in Ricadi, frazione S. Nicola, sulla via G. Berto, all’esterno del centro abitato (edm ed elaborato planimetrico, *allegati nn. 11 e 12*). Al piano terra si trova un supermercato, comprensivo di servizi igienici e piccolo deposito/ufficio, attivo e in buono stato di manutenzione. Non sono presenti setti divisorii, al di fuori degli spazi di servizio, e la struttura presenta, pertanto ampie aree comodamente fruibili. Il vano scala per l’accesso al piano sottostante si trova all’esterno dell’unità immobiliare. Il piano

seminterrato, precedentemente adibito a deposito e ufficio, versa in stato di abbandono e disuso. All'interno del piano seminterrato vi sono le celle frigorifere, i servizi igienici e il vano scala per l'accesso al piano superiore. La struttura ha ampi spazi comodamente fruibili. Vi è un'ampia area di pertinenza sul lato ovest con accesso dal lato strada tramite una rampa carrabile. All'intero immobile si accede da area scoperta destinata a parcheggio con accesso dalla strada, mentre i piani superiori sono serviti da una scala comune posta sotto il porticato della facciata ovest. Entrambi i piani sono stati opportunamente rilevati e restituiti graficamente nelle planimetrie allegate (*allegato n.2*).



1. vista dal piazzale esterno - facciata principale lato strada



2. porta di accesso al vano scala



3. prospetto laterale piano seminterrato



4. vista dall'area esterna - accessi carrabili al piano seminterrato



5. vista laterale



6. vista interna piano terra



7. vista interna piano terra



8. vista interna piano terra



9. vista interna piano seminterrato



10. vista interna piano seminterrato



11. vista interna piano seminterrato



12. piano seminterrato – uffici



13. interno piano seminterrato



14. piano seminterrato – scala

3.2) DATI CATASTALI, CONFINI, DIRITTI

Come da visure allegate (*allegato n.3*) i riferimenti catastali dei beni immobili sono i seguenti:

LOTTO F						
	Diritti e oneri reali	Dati identificativi	Dati di classamento	Reddito	Confini	Diritti di proprietà, quote, diritti reali acquisiti al fallimento e indicati nella sentenza dichiarativa del 14.11.2014
2		Comune di Ricadi Catasto Fabbricati: foglio 12 part. 1132 sub 1 Ricadi (VV) Viale Giuseppe Berto,SNC, Piano S1	Cat. D/8	€ 5380	Sub 6, bene comune non censibile - area esterna	Diritto di proprietà per la quota di 1/1
1	Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni	Comune di Ricadi Catasto Fabbricati: foglio 12 part. 1132 sub 2 Ricadi (VV) Viale Giuseppe Berto,SNC, Piano T	Cat. D/8	€ 5639	Sub 6, bene comune non censibile - area esterna	

3.3) ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA

Atto di acquisto a rogito notaio  rep. 85669 del , trascritto presso la CRRII di Catanzaro il  RG  e RG  (*allegato n.13*), con cui la signora  in regime di separazione dei beni, acquistava  e altri l'appezzamento di terreno censito al CT del Comune di Ricadi foglio 12 particelle 169-170-171 (*allegato n. 15*, visure). Sul suolo acquistato,  edificava il fabbricato di cui fanno parte le particelle oggetto di stima.

3.4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, ESTREMI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. , rilasciata dal Comune di Ricadi alla  per la "costruzione di un fabbricato da destinare ad attività commerciale" di due piani fuori terra (*allegato n.4*). Sul fabbricato è stata, inoltre, rilasciata dal Comune di Ricadi l'autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 18 del 15.07.2005 (*allegato n.5*).

Si precisa che la regolarità edilizia è riferita ai soli piani effettivamente assentiti dalla concessione edilizia indicata.

3.5) EVENTUALI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE; ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE; ESISTENZA DI VINCOLI STORICI, CULTURALI O ARCHEOLOGICI; PRESCRIZIONI DI PIANO

La particella 1132 ricade in zona DR Area mista artigianale residenziale, ma come attestato nel CDU (allegato n.6) "successivamente all'adozione dei PSC/PSA si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art.60 le previsioni di piano per la particella 1132 del foglio 12 sono decadute, pertanto a tali aree si applica la disciplina del della zona "E" agricola".

Inoltre, nella CE viene sancito l'obbligo di cessione al Comune di Ricadi, da parte della concessionaria [REDACTED], di una superficie del lotto pari a 422mq.

3.6) DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

Si sottolinea che la presente relazione ha come oggetto i piani terra e interrato dell'immobile. Le difformità urbanistiche, edilizie e catastali relative ai piani superiori del fabbricato sono state già descritte e analizzate nella relazione peritale in atti, cui si rimanda per una corretta lettura d'insieme dell'intero immobile.

Al piano terra, lungo il prospetto principale, il porticato è stato chiuso con infissi vetrati, per una superficie di 75 mq, che vanno rimossi e arretrati di una campata, in modo da rispettare il progetto approvato (tale difformità è stata indicata nelle tavole come *tipo 3*). Sul prospetto ovest vi è un corpo aggiunto formato da una struttura basamentale al piano seminterrato e da un aggetto che si ripete ai piani terra e primo, di circa 60 mq, difforme dal progetto approvato e non sanabile (tale difformità è stata indicata nelle tavole come *tipo 2*). Al piano terra, infine, sui prospetti nord, ovest e sud corre un terrazzino, sporgente circa 1 m, difforme dal progetto, ma sanabile in quanto non comporta aumento di volumetria (tale difformità è stata indicata nelle tavole come *tipo 1*).

Il piano seminterrato non risulta completato nelle opere di rinterro e presenta, inoltre, una superficie di circa 200 mq in più rispetto al progetto approvato (attualmente ospitante le celle frigorifere). Per ripristinare la superficie assentita è necessario chiudere tale ampliamento e renderlo inaccessibile (tale difformità è stata indicata nelle tavole come *tipo 3*). Tutte le difformità sono evidenziate nelle planimetrie

allegate e indicate con opportuna legenda (*allegato n.2*). Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato di fatto (*allegato n. 7*).

3.7) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Le due unità immobiliari, site rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato, verranno valutate separatamente, per come richiesto dal curatore del fallimento. Come per la parte del fabbricato già stimata, ho reputato opportuno procedere all'espressione del giudizio di stima adoperando il *metodo diretto*, che determina il più probabile valore di mercato mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia, noti, prefissati e assimilabili al caso specifico. Per il computo della superficie commerciale sono state seguite le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che riprendono i criteri del D.P.R. 138/98 (*allegato n.8*).

Secondo le anzidette istruzioni, la superficie commerciale è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie omogeneizzate al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale, al 25% qualora non comunicanti. La superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%. Si precisa che, vista l'estensione delle aree esterne, si è proceduto ad una stima di massima delle superfici estrapolandone la consistenza dalla documentazione catastale e dalla documentazione allegata al titolo abilitativo, senza quindi ricorrere all'uso di strumentazione topografica. Anche la superficie da cedere al Comune di Ricadi, nella misura pari a mq 422 per come indicato nella C.E., è stata esclusa dal computo come mera consistenza.

Per la determinazione del coefficiente globale sono stati individuati opportuni coefficienti correttivi in relazione a parametri riguardanti le caratteristiche principali delle unità immobiliari, lo stato di conservazione, le caratteristiche dell'edificio.

Avendo così determinato la *superficie commerciale* e il *coefficiente globale*, questi sono stati messi in relazione con il *valore unitario medio*. Alla luce dell'esperienza professionale del sottoscritto CTU, considerata la tipologia, le particolari caratteristiche e lo stato conservativo dell'immobile, la localizzazione e l'immediato contesto, nonché la condizione il periodo di particolare crisi del mercato immobiliare, si è ritenuto opportuno fare riferimento ai valori delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio-OMI (1° semestre 2018). Nella zona specifica, in riferimento alla tipologia *negozi* l'Agenzia del territorio

riporta un valore minimo di 600 €/mq e un valore massimo di 900 €/mq; in riferimento alla tipologia *magazzini* un valore minimo di 240 €/mq e un valore massimo di 340 €/mq (*allegato n.9*).

Valutate la struttura dell'immobile, la buona fruibilità degli spazi interni e l'accessibilità esterna, si assume come *valore unitario medio* per l'unità sita al piano terra il prezzo di **900 €/mq**, per il magazzino/deposito al piano interrato il prezzo di **340 €/mq**.

a) UNITÀ IMMOBILIARE N.1 PIANO TERRA (PART. 1132 SUB 2) – LOTTO G

La superficie commerciale complessiva è data da:

Consistenza	Superficie coperta principale	mq 487,00	mq 487,00 comm.li
	Terrazze e portico	mq 330,00	mq 110 comm.li
Superficie commerciale dell'unità			mq 597

Il coefficiente globale è dato dal prodotto dei singoli coefficienti come riportato nella seguente tabella:

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
CARATTERISTICHE PRINCIPALI	COMMERCIALITA' DEL SITO: scarsamente commerciale	0,90
	ACCESSI: su un lato	1,00
	ALTEZZA DEI SOFFITTI: notevole	1,05
	CONFORMITA' IMPIANTISTICA: parzialmente a norma	0,95
	VISTA: prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO: occupato sine titolo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
EDIFICIO	STATO CONSERVATIVO: in parte al grezzo	0,85
	POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO: buona	1,00

Fatte le anzidette considerazioni e utilizzando la formula

$$\text{Superficie commerciale parametrata} \times \text{Coefficiente globale} \times \text{Valore unitario medio}$$

giungiamo al più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare:

$$597 \times 0,72 \times 900 = \underline{\underline{\text{€ 386.856}}}$$

Data l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, considerati il declassamento dell'area a zona agricola e la situazione di irregolarità edilizia e urbanistica che interessa anche gli altri piani del fabbricato, si reputa opportuno applicare, al più probabile valore di mercato, un coefficiente correttivo pari a 0,85 (corrispondente al 15%).

Infine, vanno decurtate le spese per la demolizione e lo smaltimento della quota parte del corpo aggiunto lato ovest, per lo smontaggio e rimontaggio degli infissi e per le attività tecniche e professionali volte a sanare le difformità indicate. Le spese anzidette sono computate approssimativamente in €8.000, salvo verifiche tecniche e strutturali.

Si giunge così al seguente prezzo di vendita opportunamente arrotondato

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	€ 386.856
CORRETTIVO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	€ 386.856*0.85= €328.827,6
SPESE PER REGOLARIZZARE DIFFORMITÀ	€ 8.000
PREZZO DI VENDITA	€ 320.000,00 <i>(diconsi Euro Trecentoventimila/00)</i>

b) UNITÀ IMMOBILIARE N.2 PIANO SEMINTERRATO (PART. 1132 SUB.1) – LOTTO H

La superficie commerciale complessiva è data da:

Consistenza	Superficie coperta principale	mq 685,00	mq 685,00 comm.li
	Superficie piazzale esterno	mq 2800	mq 560 comm.li
Superficie commerciale dell'unità			mq 1245

Il coefficiente globale è dato dal prodotto dei singoli coefficienti come riportato nella seguente tabella:

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
CARATTERISTICHE PRINCIPALI	COMMERCIALITA' DEL SITO: scarsamente commerciale	0,90
	ACCESSI: su un lato	1,00
	ALTEZZA DEI SOFFITTI: notevole	1,05
	CONFORMITA' IMPIANTISTICA: non a norma	0,90
	VISTA: prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO: occupato con titolo vincolato alla procedura	1,00
	STATO CONSERVATIVO: in disuso/scadente	0,85
EDIFICIO	PIANO: seminterrato	0,95
	STATO CONSERVATIVO: in parte al grezzo	0,85
	POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO: buona	1,00

Fatte le anzidette considerazioni e utilizzando la formula

$$\text{Superficie commerciale parametrata} \times \text{Coefficiente globale} \times \text{Valore unitario medio}$$

giungiamo al più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare:

$$1245 \times 0,58 \times 340 = \underline{\underline{€ 245.514}}$$

Data l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, considerati il declassamento dell'area a zona agricola e la situazione di irregolarità edilizia e urbanistica che interessa anche gli altri piani del fabbricato, si reputa opportuno applicare, al più probabile valore di mercato, un coefficiente correttivo pari a 0,85 (corrispondente al 15%).

Infine, vanno decurtate le spese per le chiusure interne, per il rinterro ed eventuali opere accessorie, per la demolizione e lo smaltimento del corpo aggiunto e per le attività tecniche e professionali volte a

sanare le difformità indicate. Le spese anzidette sono computate approssimativamente in € 33.000, salvo verifiche tecniche e di rilievo strumentale.

Si giunge così al seguente prezzo di vendita opportunamente arrotondato

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	€ 245.514
CORRETTIVO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	€ 245.514*0.85= €208.686,9
SPESE PER REGOLARIZZARE DIFFORMITÀ	€ 33.000
PREZZO DI VENDITA	€ 175.000,00 <i>(diconsi Euro Centosettantacinquemila/00)</i>

3.8) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Sui beni gravano le seguenti formalità (vedi ispezioni, *allegato n.10*):

a) UNITÀ IMMOBILIARE N.1 PIANO TERRA (PART. 1132 SUB 2) – LOTTO G

TRASCRIZIONI CONTRO

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 11.03.2013 - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA - Repertorio [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.

Documenti successivi correlati:

Annotazione [REDACTED] (DISSEQUESTRO)

2. TRASCRIZIONE del 04/11/2014 Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio [REDACTED]

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Documenti successivi correlati:

Annotazione [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)

Si precisa che la restrizione riguarda altri beni appresi alla massa fallimentare

b) UNITÀ IMMOBILIARE N.2 PIANO SEMINTERRATO (PART. 1132 SUB 1) – LOTTO H

TRASCRIZIONI CONTRO

TRASCRIZIONE CONTRO del 11.03.2013 - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA - Repertorio

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.

Documenti successivi correlati:

Annotazione (DISSEQUESTRO)

2. TRASCRIZIONE del 04/11/2014 Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n (RESTRIZIONE DI BENI)

Si precisa che la restrizione riguarda altri beni appresi alla massa fallimentare

ISCRIZIONI CONTRO

1. ISCRIZIONE del 03.02.2010 - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR SPA - Repertorio

IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

VALORE IPOTECA: € 47.900,50

2. ISCRIZIONE del 19/10/2010 Registro Particolare 1192 - Registro Generale 6043 -

Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR SPA - Repertorio

IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

VALORE IPOTECA: € 400.640,40

3. ISCRIZIONE del 06/06/2013 Registro Particolare 251 - Registro Generale 3318 -

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA - Repertorio

IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLO (ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602)

VALORE IPOTECA: € 246.405,50

4. CONCLUSIONI

Si riassume nel seguente prospetto la descrizione sintetica dei beni immobili successivamente appresi alla massa fallimentare, risultanti dalla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento e intestati, alla ██████████, con i relativi dati catastali e il valore di mercato ridotto per l'assenza di garanzia dei vizi del bene venduto. Gli immobili in oggetto sono situati ai piani terra e seminterrato di un fabbricato di quattro piani fuori terra, sito in Ricadi, frazione S. Nicola, sulla via G. Berto, all'esterno del centro abitato.

U.I. n.1 LOTTO G	DESCRIZIONE SINTETICA	Unità immobiliare sita al piano terra del fabbricato. Al suo interno si trova un supermercato, comprensivo di servizi igienici e piccolo deposito/ufficio, attivo e in buono stato di manutenzione. Non sono presenti setti divisori, al di fuori degli spazi di servizio, e la struttura presenta, pertanto ampie aree comodamente fruibili. Il vano scala per l'accesso al piano sottostante si trova all'esterno dell'unità immobiliare. All'intero immobile si accede da area scoperta destinata a parcheggio con accesso dalla strada, mentre i piani superiori sono serviti da una scala comune posta sotto il porticato della facciata ovest. Sono presenti difformità.
	DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati del Comune di Ricadi in testa a ██████████ ██████████ ██████████ Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni foglio 12 part. 1132 sub 2 Ricadi (VV) Viale Giuseppe Berto,SNC, Piano T
	COERENZE	Sub 6, bene comune non censibile – area esterna
	VALORE DEL BENE OPPORTUNAMENTE RIDOTTO	€ 320.000,00
U.I. n.2 LOTTO H	DESCRIZIONE	Il piano seminterrato, precedentemente adibito a deposito e ufficio, versa in stato di abbandono e disuso. All'interno del piano seminterrato vi sono le celle frigorifere, i servizi igienici e il vano scala per l'accesso al piano superiore. La struttura ha ampi spazi comodamente fruibili. Vi è un'ampia area di pertinenza sul lato ovest con accesso dal lato strada tramite una rampa carrabile. All'intero immobile si accede da area scoperta destinata a parcheggio con accesso dalla strada, mentre i piani superiori sono serviti da una scala comune posta sotto il porticato della facciata ovest. Sono presenti difformità.
	DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati del Comune di Ricadi in testa a ██████████ ██████████ ██████████ Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni foglio 12 part. 1132 sub 1 Ricadi (VV) Viale Giuseppe Berto,SNC, Piano S1
	COERENZE	Sub 6, bene comune non censibile – area esterna
	VALORE DEL BENE OPPORTUNAMENTE RIDOTTO	€ 175.000,00

Tanto la sottoscritta CTU doveva per l'incarico affidatole e, nel depositare la presente relazione presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, ringrazia per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Mariagrazia Colloca