TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA

disposta dal dott. [redacted] Giudice Delegato al fallimento della [redacted] iscritto al n. 990_1998 Reg. Fallimenti.

RELAZIONE TECNICA

(unità [redacted]

Marina di Gioiosa Jonica 22/05/2023

Il Consulente Tecnico

(ing [redacted]

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA

disposta dal dott. [redacted] Giudice Delegato al fallimento della [redacted] iscritto al n. 990_1998 Reg. Fallimenti.

PREMESSE

Con relazione del 28-11-2022 depositata in data 1° dicembre 2022 abbiamo provveduto alla stima dei beni immobili di proprietà della fallita [redacted]

Della massa dei beni fa parte l'unità immobiliare posizionata al piano primo scala E int. 2 dell'edificio B, cui non era stato possibile accedere per indisponibilità dei possessori sig.ri [redacted]

Previa autorizzazione del sig. Giudice il curatore provvedeva all'apertura dell'accesso ed in data 1° marzo 2023 abbiamo eseguito gli accertamenti utili alla valutazione dell'immobile.

RELAZIONE

A. DATI CATASTALI

L'immobile in esame è riportato nel catasto fabbricati di Sant'Ilario dello Ionio in ditta [redacted] foglio 16 particella 19 subalterno 33, categ. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie totale 81 m^2, superficie totale escluse aree scoperte 76 m^2, Traversa prima di Viale Aldo Moro n. 2.

B. TITOLO del POSSESSO

L'immobile è stato in possesso dei sig.ri [redacted] che lo hanno detenuto a seguito di scrittura privata del 19 luglio 1995 da cui si desume che l'importo della vendita è di £ 40.000.000, con versamento contestuale di £ 10.000.000 e con indicati un versamento di £ 25.000.000 in data 12 settembre 1995, ed il saldo di £ 5.000.00 in data 6 ottobre 1995 (vedi allegato n. 7 Relazione del 28/11/2022)

C. DESCRIZIONE

Relativamente allo stato e alle condizioni delle strutture, delle parti comuni, del paramento esterno si rinvia a quanto riportato nella relazione del 28/11/2022, in ordine alle condizioni dell'interno rileviamo che sono nella media di tutte le unità posizionate all'interno dell'edificio B.

Pavimenti in piastrelle di gres ceramicato, rivestimento parziale delle pareti del bagno e della cucina con mattoni della medesima qualità, infissi interni tamburati in legno di noce, infissi esterni in alluminio anodizzato e persiane dello stesso materiale, intonaco liscio ai soffitti ed alle pareti, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico di acqua fredda e calda, servizi igienici.

L'unità non è arredata.

Di seguito riportiamo alcune immagini degli interni.

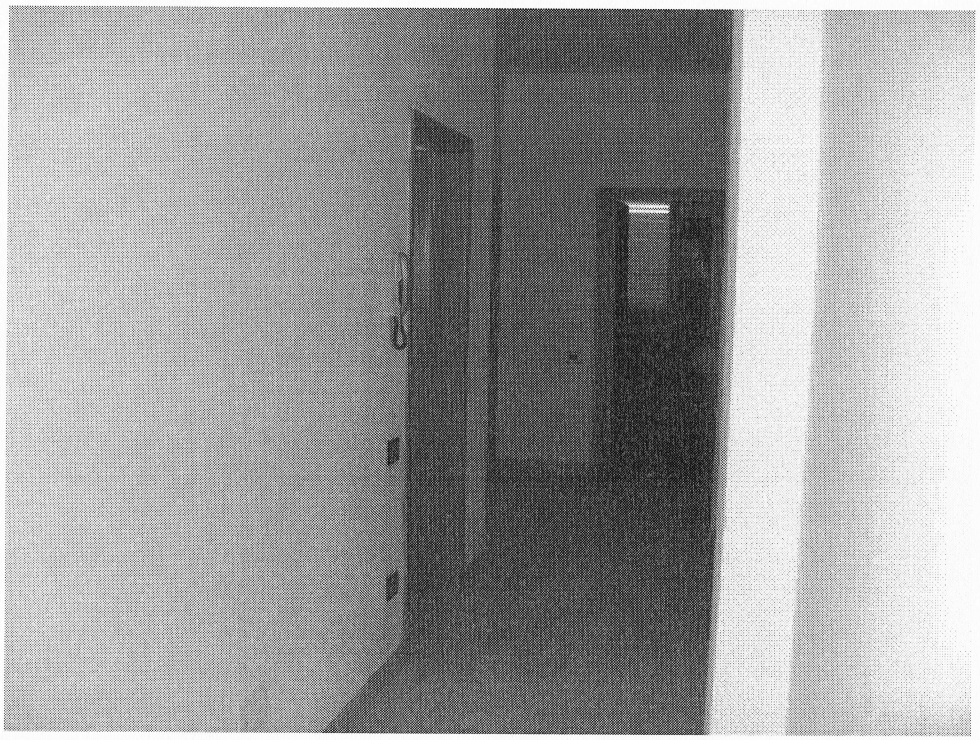


FOTO N. 1 *-ingresso corridoio-*

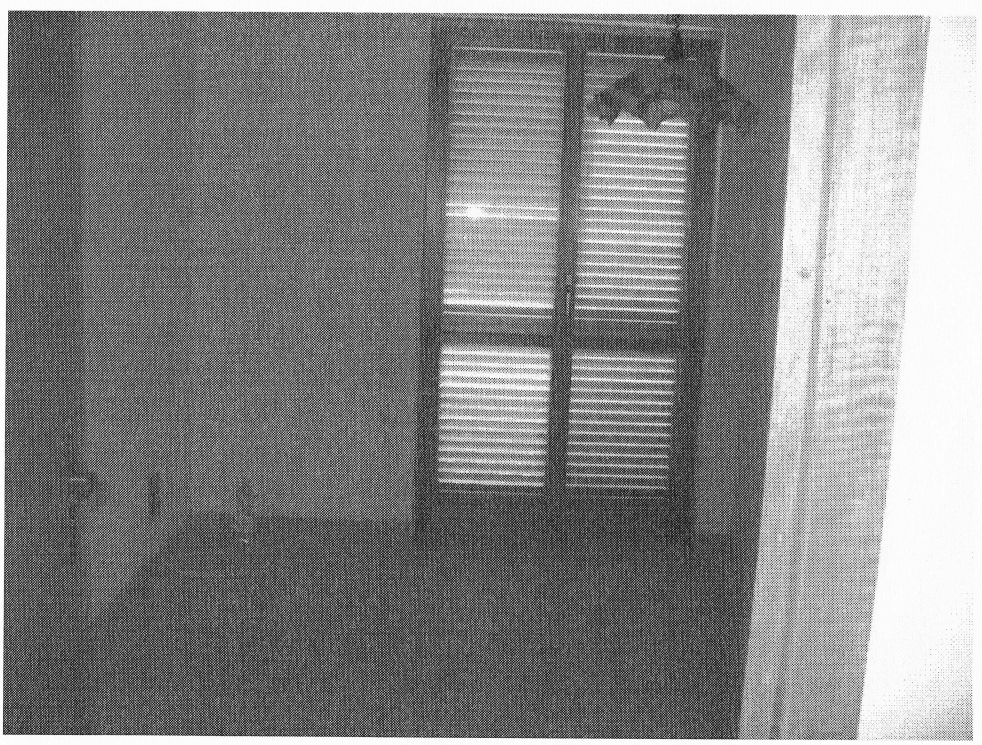


FOTO N. 2 *-vano -*

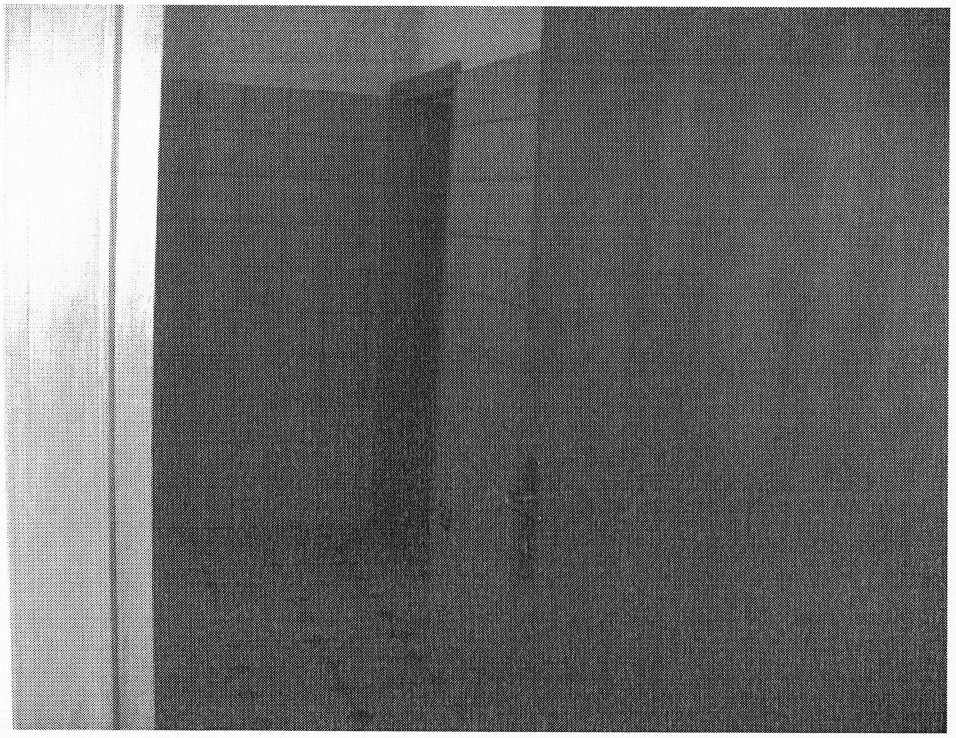


FOTO N. 3 - *cucina* –

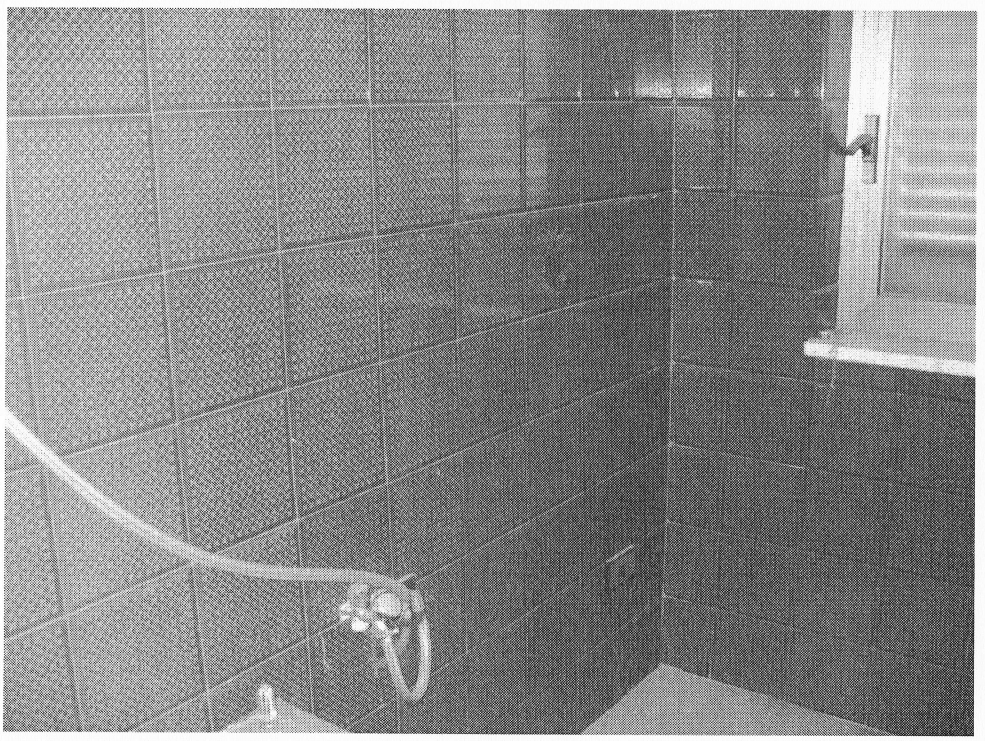


FOTO N. 4-*bagno* -

Per quanto attiene la consistenza l'unità ha uno sviluppo perimetrale di mq. 74,70 oltre a 17,05 mq. di balconi, per una superficie commerciale di mq. 86,65.

Nelle tavole che seguono sono riepilogati i dati catastali (tavola n.1) e la consistenza (tavola n.2)

TAVOLA N. 1

[redacted] -EDIFICIO"B" Piano 1°												
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P.	superfici (mq)					sc.-int.
							utile	perim.	scala	balc.	comm.	
1	16	19	33	A/3	3	1	65,95	74,70	20,70	17,05	86,65	E-2

TAVOLA N. 2

DITTA [redacted] EDIFICIO B" PIANO PRIMO										
part.	sub	ctg.	cl.	superfici (mq)/vani			Rend.	via-Piano	sc.-int.	note
				cons.	to-tale	netto				
19	33	A/3	3	4	81	76	138,41 €	Trav, 1 via A. Moro- P1	E int.2	

D. VALORE

Per quanto attiene il valore ci rifacciamo al contenuto della relazione del 28/11/2022 che, facendo riferimento ai valori forniti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, assegnava quale valore base per unità di superficie commerciale il valore minimo pari a 400,00 €/mq.

A tale valore abbiamo applicato, per tutte le unità dell'edificio "B" la detrazione del 20% considerata la vetustà, lo stato di manutenzione, il degrado degli sbalzi del cornicione e dei balconi che importa un intervento di ristrutturazione gravanti su tutto il complesso.

Il valore per le unità aventi condizioni di normale utilizzo quale quello che abbiamo verificato con l'accertamento sul luogo del 1° marzo 2023 è pari a (400,00-20%*400,00) = ***320,00 €/mq.***

Essendo la superficie commerciale dell'appartamento pari a 86,65, si ha il valore dell'unità di:

(86,65 mq*320,00 €/mq) = ***27.728,00 €***

Nella tavola n. 3 riepiloghiamo gli identificativi catastali, la superficie utile e quella commerciale, nella tavola n. 4 si riportano oltre ai dati catastali, la data, il valore unitario e totale della scrittura privata.

TAVOLA N. 3

FALIMENTO [redacted]																
[redacted] SCRITTURE PRIVATE-																
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P	vani	sc.	int.	R (€)	superfici (mq)		Valore (€)		scrittura	
											utile	comm.	costo	unitario	data	occupante
2	16	19	33	A/3	3	1	4	E	2	138,41	65,95	86,65	20.658,27	238,41	19/07/95	[redacted]

TAVOLA N. 4

[redacted] EDIFICIO B" PIANO PRIMO														
n.	fg.	part.	sub	ctg.	cl.	P	vani	sc.	int.	R	superfici (mq)		valore	
											utile	comm.	unit.	totale
69	16	19	33	A/3	3	1	4	E	2	138,41 €	65,95	86,65	320.00 €	27.728,00 €

E. LOTTO

Seguendo e mantenendo la medesima numerazione introdotta nella relazione del 28/11/2022, l'immobile costituisce il lotto n. 69, così definito:

LOTTO N. 69

FALIMENTO [redacted]	
PIANO PRIMO EDIFICIO "B"	
LOTTO N. 69	Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio "B" sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, trav 1 v.le A. Moro 2, in catasto fg. 16 part. 19 sub 33 scala E int. 2 composto da tre vani ed accessori, superfice comm. mq. 86,65- in uso a [redacted] – valore € 27.778,00

ALLEGATI:

- visura catastale unità fg. 16 part. 19 sub 33;
- piante piano 1° edificio "B" (n. 3)

Marina di Gioiosa Jonica 22/05/2023

Il Consulente Tecnico
(ing. [redacted])

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **21/05/2023**
Ora: **16:13:59**
Numero Pratica: **T28558/2023**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **21/05/2023**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/05/2023

Dati identificativi: Comune di **SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)**
Foglio **16** Particella **19** Subalterno **33**

Classamento:

Rendita: **Euro 138,41**
Categoria **A/3**[a], Classe **3**, Consistenza **4 vani**

Indirizzo: TRAVERSA PRIMA DI VIALE ALDO MORO n. 2 Scala E Interno 2 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **81 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **76 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2022 Pratica n. RC0051034 in atti dal 19/04/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51034.1/2022)

> Dati identificativi

Comune di **SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)**
Foglio **16** Particella **19** Subalterno **33**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)**
Foglio **16** Particella **19**

> Indirizzo

TRAVERSA PRIMA DI VIALE ALDO MORO n. 2
Scala E Interno 2 Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2022
Pratica n. RC0051034 in atti dal 19/04/2022
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51034.1/2022)

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **21/05/2023**
Ora: **16:13:59**
Numero Pratica: **T28558/2023**
Pag: **2 - Fine**

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 138,41**
Categoria **A/3**[a], Classe **3**, Consistenza **4 vani**

CLASSAMENTO del 24/02/1989 in atti dal 15/12/1994
ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO DEL 09/12/94 (n. 133.3/1989)

> Dati di superficie

Totale: **81 m²**
Totale escluse aree scoperte [b]: **76 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/02/1989, prot. n. 133

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1 [redacted]

1. Impianto meccanografico del 01/01/1989

Sede in SANT'ILARIO DELLO IONIO (RC)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

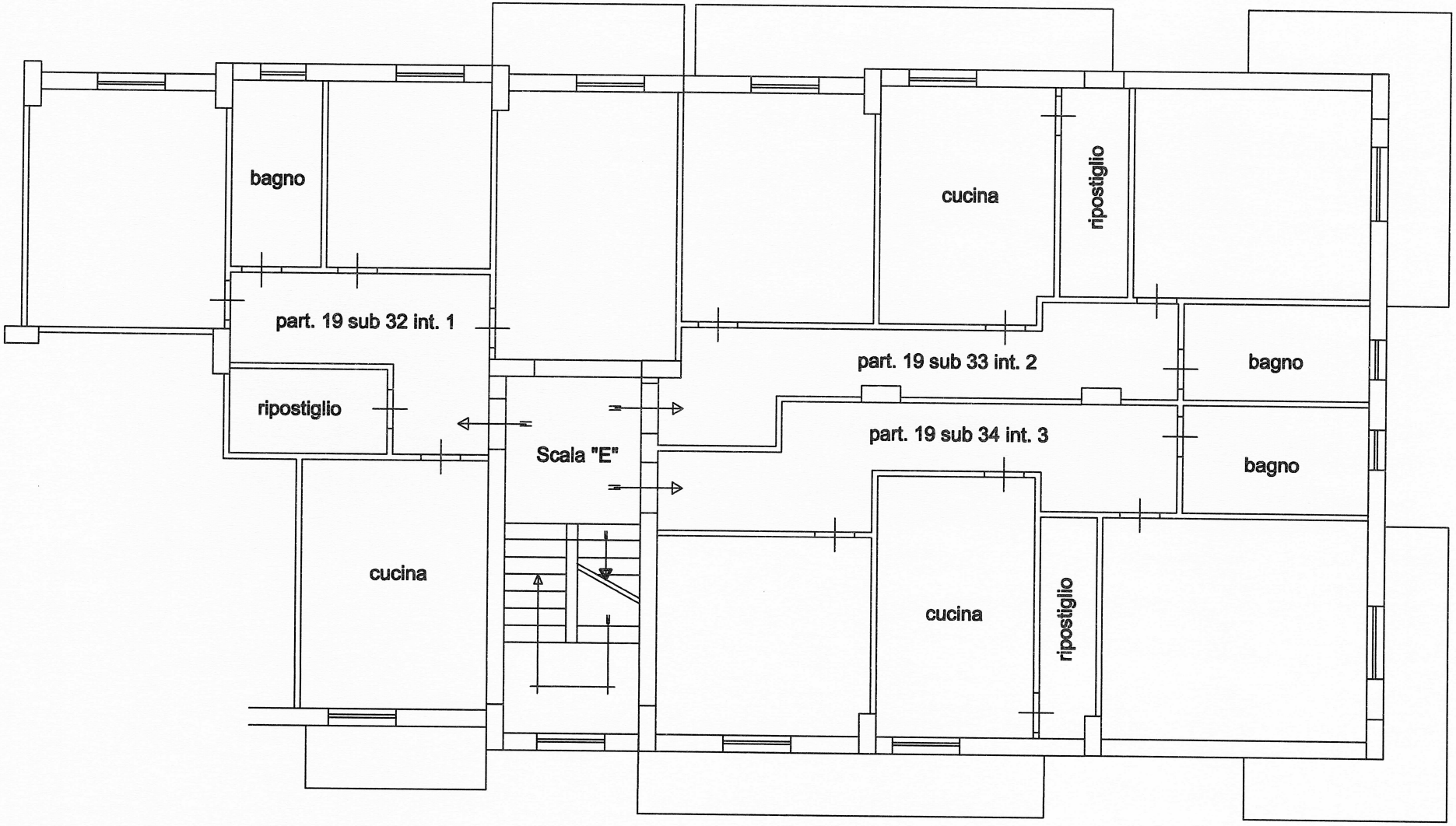
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

COMUNE di Sant'Ilario dello IONIO
Foglio 16 part. 19

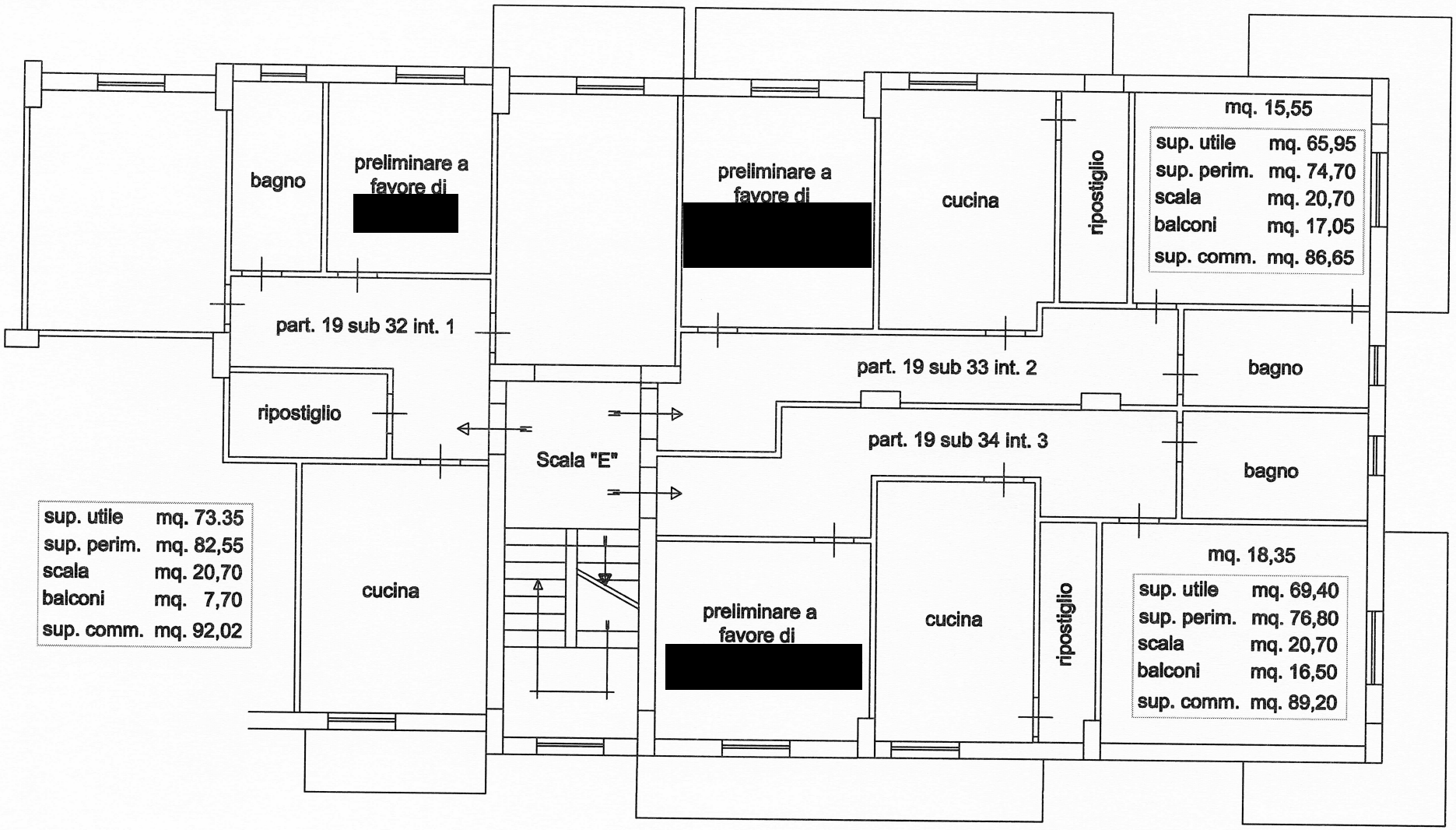
EDIFICIO B scala "E" PIANO PRIMO



scala 1:100

COMUNE di Sant'Ilario dello IONIO
Foglio 16 part. 19

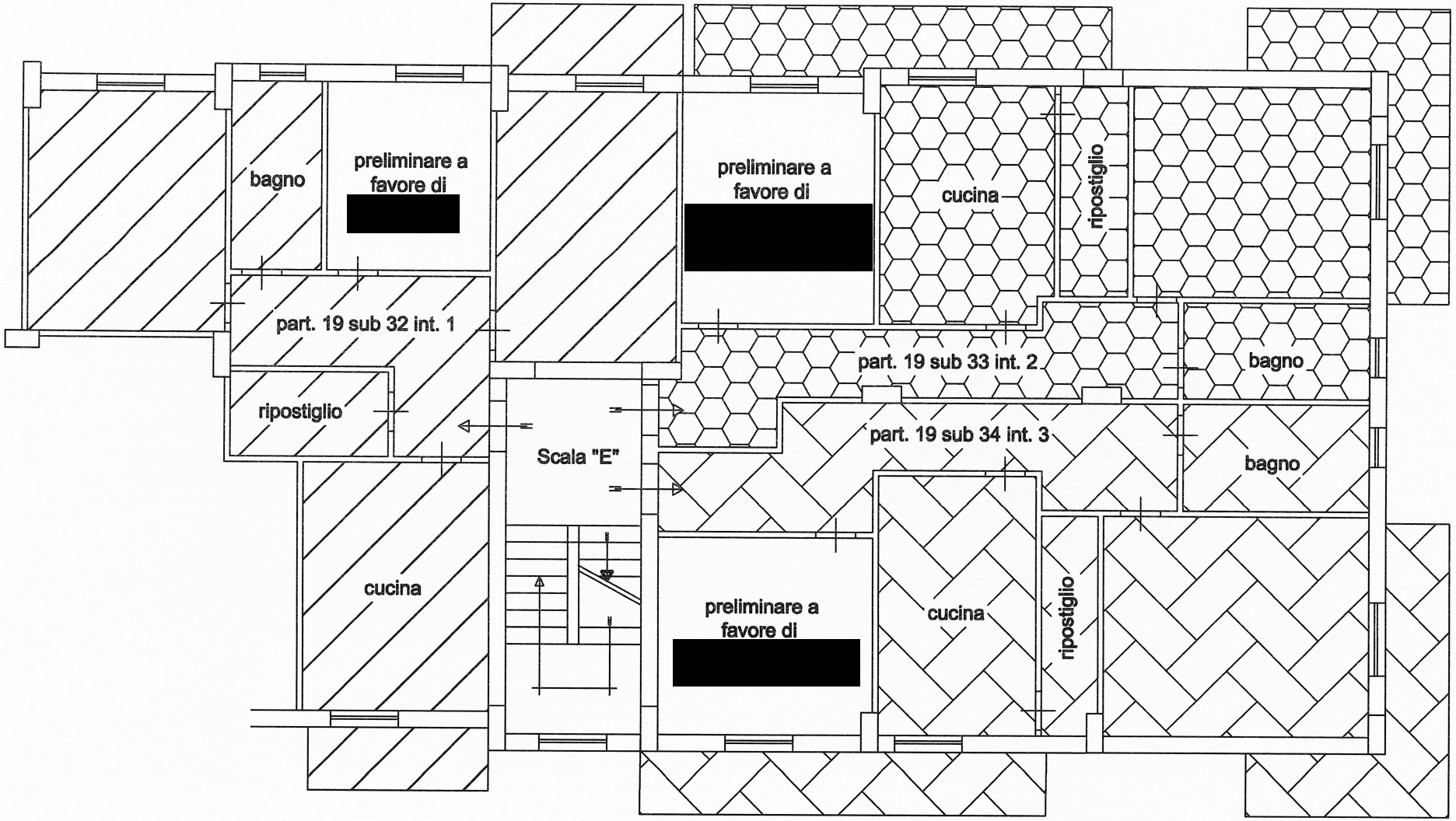
EDIFICIO B scala "E" PIANO PRIMO



scala 1:100

COMUNE di Sant'Ilario dello IONIO
Foglio 16 part. 19

EDIFICIO B scala "E" PIANO PRIMO



scala 1:100