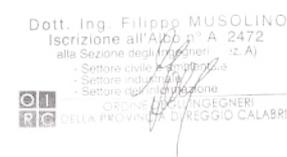




TRIBUNALE DI LOCRI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

Tipo Procedimento	Fallimentare
Procedura Numero	n.1067/2006 R.F.
Giudice Istruttore:	Dr. Cardona Giuseppe
Il curatore	Dott.ssa Caminiti Sarina

Elaborato:	Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Data:	APRILE 2023

<p>Il Tecnico:</p> <p style="text-align: center;">Ing. Filippo Musolino</p> <hr/> <p>Iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. A 2472. Studio professionale: Via Taranto n°11 – 89034 – Bovalino Marina (RC) Tel/fax:09461039 – solo fax: 1782200511 – cel: 3493217577</p> <p>Email: ingfilippomusolino@libero.it</p> <p>Email certificata: ingfilippomusolino@pec.it</p>	<div style="text-align: center;">  <p>Dott. Ing. Filippo MUSOLINO Iscrizione all'Albo n° A 2472 alla Sezione degli Ingegneri (r. A) - Settore civile e contenzioso - Settore industriale - Settore di pubblica utilità</p>  </div>
<p>Timbro per Avvenuto deposito</p>	

 Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

1 - Premessa	2
.....	3
<u>2- Risposta al quesito (a)</u>	4
2.1 – Descrizione degli Immobili oggetto di fallimento.....	4
2.2.1 - Ubicazione	5
2.2.2 - Dati urbanistici immobile.....	5
2.2.3 - Dati Catastali.....	6
2.2.3.1 – Storia Catastale e quesiti del G.D	8
2.2.4 - Descrizione immobile.....	16
<u>3 - Risposta al quesito (b)</u>	19
<u>4 - Risposta al quesito (c)</u>	20
4.1 – Autorizzazioni e Regolarità della costruzione	23
4.1.1– Parti abusive e possibilità di sanarle	23
4.2– Costo sanatoria parti abusive e varie.....	23
<u>4.3- Stima beni a fallimento</u>	26
4.3.1.a – Superficie Commerciale immobile fabbricato pignorato	
4.3.1.b - Considerazione sul mercato immobiliare della zona	
4.3.2 – Divisione in lotti e calcolo valore immobili.....	
<u>5 - Risposta al quesito (d)</u>	31
<u>6- Risposta al quesito (e)</u>	31
7- Riepilogo Allegati	
.....	22



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Premesso che il sottoscritto ing. Filippo Musolino veniva nominato C.T.U. per il procedimento indicato in epigrafe;

1 - Premessa

Per rispondere alla richiesta di stima dei beni oggetto di causa, è stato necessario fare sopralluoghi e ricerche di vario tipo, sui beni oggetto di fallimento. Gli immobili oggetto di stima si trovano nel comune di Gioiosa Ionica

1.1 Operazioni Peritali ed Indagine Tecnica

- Verbale Operazioni Peritali: il giorno 18/06/2021 alle ore 16:00 presso l'immobile oggetto di causa in presenza del curatore dott.ssa Caminiti Sarina e del sig. [REDACTED] hanno avuto inizio le operazioni peritali per la causa in oggetto (si allega verbale) in quella sede sono stati effettuati rilievi fotografici e planimetrici degli immobili solo nell'immobile sub 8 della particella 346 foglio 34 non è stato possibile accedere;
- Il giorno 08/09/2021 sono stati richiesti all'ufficio tecnico del Comune di Gioiosa Ionica (RC) tramite pec copia dei seguenti documenti:
 - copia del permesso a costruire e successive varianti (scia dia ecc), del collaudo statico, dell'agibilità, dell'elaborato architettonico (inquadramento territoriale, piante- prospetti) del certificato energetico, per il fabbricato e nello specifico tutto quello che l'appartamento censito al catasto fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica (RC) al foglio foglio 34 particella 346 (intestati all'epoca della costruzione ai sig.ri sig.ri [REDACTED] [REDACTED] Proprieta` per 500/1000 fino al 17/04/2003 - [REDACTED], per gli usi consentiti.
- Il giorno 03/11/2021 L'ufficio tecnico del comune di Gioiosa Ionica (RC) comunica che in data 30/09/1979 vi era stato un respingimento della richiesta di concessione edilizia dei sig.ri [REDACTED].
- Giorno 25/11/2021 sono stati richiesti all'ufficio tecnico del Comune di Gioiosa Ionica (RC) tramite pec: permesso di costruire ed eventuali varianti – o condoni - collaudo strutturale – certificazione energetica ecc. - elaborato architettonico (inquadramento territoriale, piante-prospetti) , per l'immobile nel Comune di Gioiosa Ionica (RC) censito al foglio 34 particelle 1805-1323 a nome di [REDACTED] per gli usi consentiti.

- Il giorno 07/12/2021 presso il comune di Gioiosa Ionica venivano rilasciati copie del Concessione Edilizia e del progetto presentato.
- Il giorno 02/03/2022 dopo diversi tentativi di contatto, per ottenere disponibilità da parte del sig. [REDACTED] si è fatto un ulteriore sopralluogo presso gli immobili. In questa circostanza alla presenza del sig. [REDACTED] è stato possibile visitare e rilevare la struttura realizzata nel foglio 34 particelle 1323 e 1805 di cui alla Concessione Edilizia n. 6 del 2003, e da rilevare che ad oggi la stessa non risulta ancora accatastata. Dopo il rilievo sopra citato si doveva continuare a rilevare il subalterno 8 della particella 346 del foglio 34 ma non è stato possibile accedere in quanto il sig. [REDACTED] non era in possesso delle chiavi.;
- Solo in data 15 marzo 2022 alla presenza del sig. [REDACTED] si è effettuato un ulteriore sopralluogo per accedere e rilevare il subalterno 8 della particella 346 foglio 34.
- Che la curatrice dott.ssa Caminiti Sarina inviava i quesiti posti dal giudice nell'udienza di ottobre 2022, che per poter rispondere al quesito b, è stato necessario fare sopralluoghi e ricerche di vario tipo, sui beni oggetto di fallimento. Tutti gli immobili oggetto di stima si trovano nel comune di Gioiosa Ionica
- 1.1 Proseguimento delle Operazioni Peritali ed Indagine Tecnica
- - Giorno 03-11-22 si comunicava alla Curatrice che in data 09-11-22 veniva effettuato il sopralluogo per rilevare il fabbricato da accatastare ;
- - in data 09-11-22 alle ore 15 alla presenza del sig. [REDACTED] e di un collaboratore di studio è stato effettuato il rilievo Topografico del Fabbricato;
- - in attesa di un riscontro da parte dell'agenzia delle entrate per la richiesta dell'EDM (Estratto di Mappa già pagato) necessario per inserire il fabbricato in mappa;
- - in data 02-01-23 si riceve una pec di Sollecito da parte della Curatrice dott.ssa Caminiti Sarina.
- In data 18/01/2023 dopo aver integrato la perizia la curatrice mi richiede via pec :
- “Come anticipato per le vie brevi, in merito alla perizia di stima da Lei consegnata e riferita ai beni acquisiti all'attivo fallimentare della procedura n. 1067/2006, Le chiedo gentilmente:
- Per i beni identificati al foglio 34 particella 346 di valutarli detratti i costi di demolizione e considerando il valore dell'area più un valore d'uso dell'immobile per 7 anni. Di conseguenza, dovrà valutare:
- a) il valore dell'area di sedime;
- b) il valore d'uso dell'immobile per 7 anni;
- c) detratti i costi per la demolizione.
- Per i beni identificati alla particella 1085-1323, trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione, occorre sapere se per legge è necessario accatastare per vendere, indicando i costi per l'accatastamento se non specificati in perizia.”

 Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

Risposta ai Quesiti

2- Risposta al quesito (a)

- Descriva compiutamente gli immobili oggetto di stima, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali;
I beni oggetto di stima sono stati identificati attraverso le visure catastali, gli estratti di mappa catastale e sopralluoghi in loco con identificazione delle particelle.

Il compendio immobiliare si compone di otto immobili e relative corti situati nel comune di Gioiosa Ionica (RC).

2.1 – Descrizione degli Immobili oggetto di fallimento

Immobili e terreni siti nel foglio di mappa 34: gli immobili oggetto del compendio fallimentare sono identificati dalla particella 346 sub. 8-13-14-17-19 e particella 3023 sub 3-4 al catasto fabbricati, mentre al catasto terreni identificati dalle particelle 1323 e 1805 nelle quali dove è stato realizzato un fabbricato in corso di costruzione.

Gli immobili della particella 346 risultano tutti accatastati con ultime planimetrie aggiornate al 2013 e fanno parte di un condominio a quattro piani fuori terra. L'immobile al piano terra in un primo sopralluogo non è stato possibile visionarlo, ma è stato possibile visionarlo solo a marzo 2022.

Gli immobili della particella 3023 sono ad un piano fuori terra con struttura a muratura a blocchi.

Sui terreni delle particelle 1323 e 1805 si trova costruito un fabbricato in corso di costruzione ad un piano fuori terra ed un piano seminterrato attualmente solo pilastri e solette e muri di contenimento in cemento armato, ad oggi non risulta accatastato ma in possesso di concessione edilizia scaduta per due piani fuori terra e piano cantinato (si sottolinea che per la vendita dell'immobile risulta necessario l'accatastamento).

2.2.1 - Ubicazione

Gli immobili oggetto di stima si trovano nella località Ponzo del comune di Gioiosa Ionica (RC).

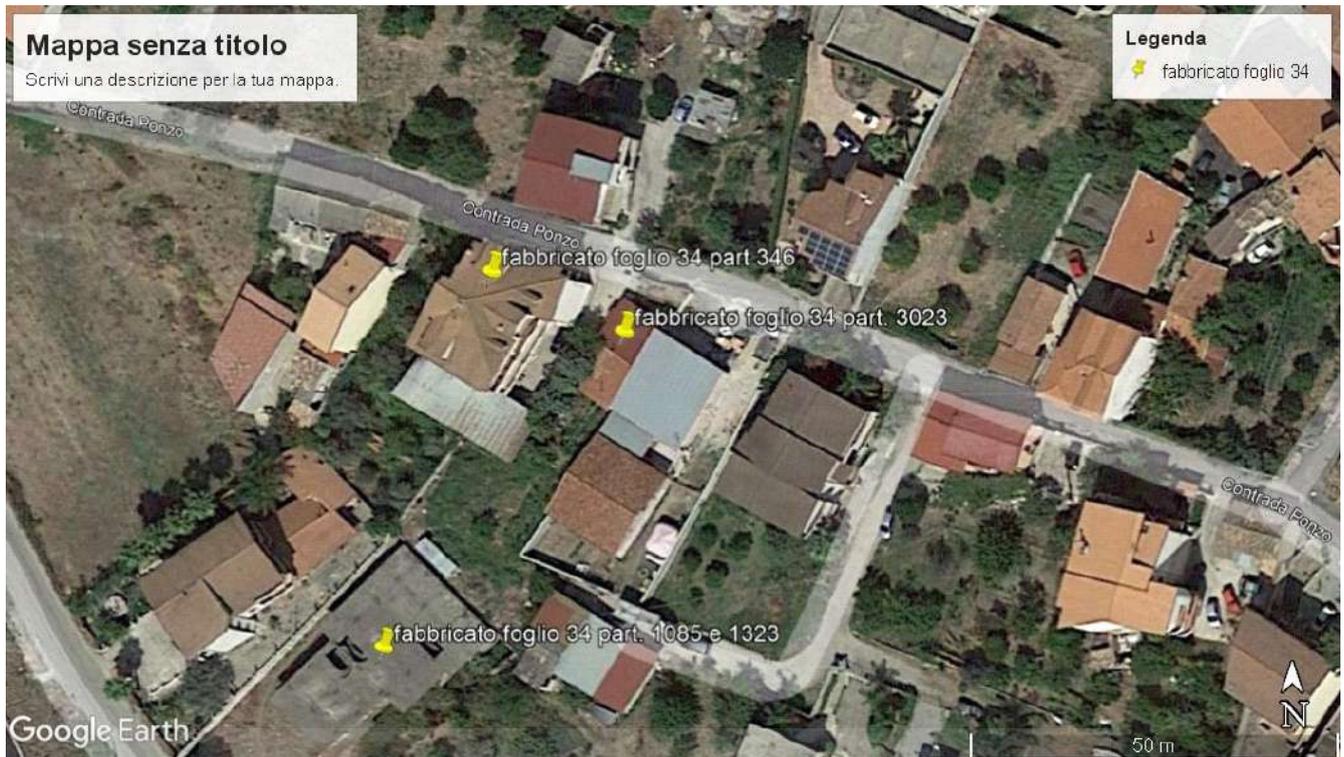
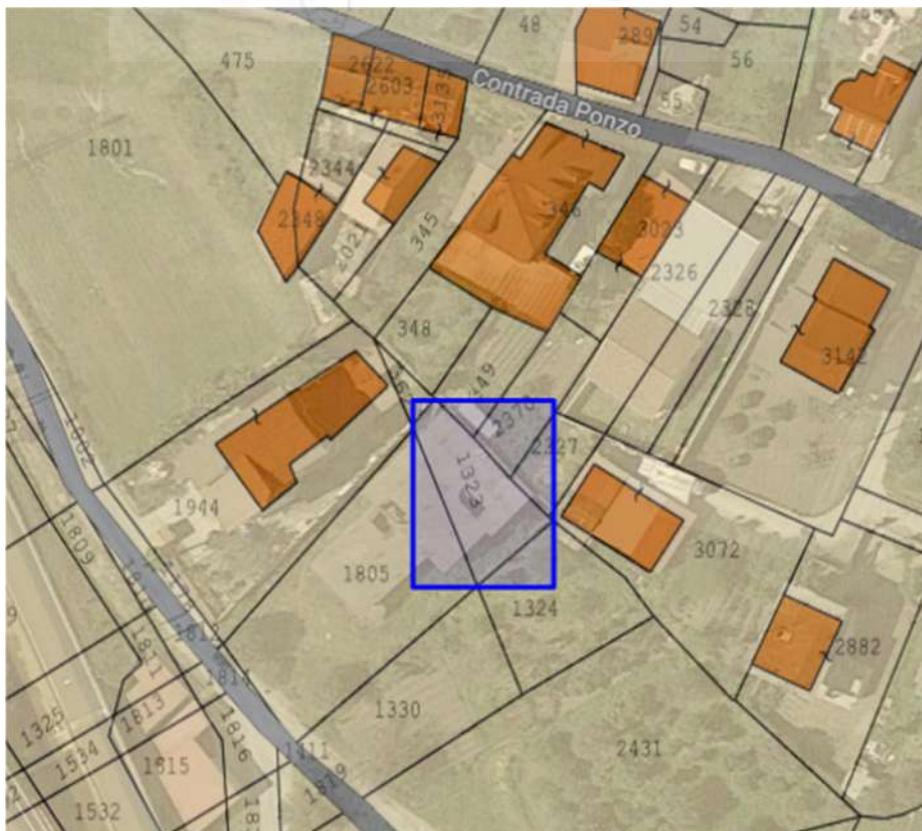


Fig. 1. Foto dei fabbricati dove si trovano gli immobili oggetto di stima - foglio 34 - particella 346 – 3023 – 1805-1323 - fonte google earth



Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

2.2.2 - Dati urbanistici immobile

I fabbricati in cui sono situati gli immobili da stimare ricadono nella Zona B4 di completamento zona residenziale parzialmente o totalmente edificata

Nella sottozona valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,80 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 3
- altezza max 11,50 mt
- da confini 0,00 mt. / $d = H / \square 5,00$ mt

2.2.3 - Dati Catastali

Edilizia diretta privata

Tab. 1 - Fabbricati foglio 34 part. 346 Catasto Fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica (RC)

foglio	particella	sub	porz	Categoria, classe e consistenza			superficie (mq)	Rendita	località
34	346	8		A/2	1	3 vani	89 mq escluse aree scoperte 89 mq	€ 162,68	
34	346	13		A/2	1	7 vani	177 mq escluse aree scoperte 168 mq	€ 379,60	
34	346	14		F3 in corso di costruzione					
34	346	17		C/2	2	26 mq	26 mq	€ 63,11	
34	346	19		C/2	2	61 mq	65 mq	€ 148,07	

Tab. 2 - Fabbricati foglio 34 part. 3023 Catasto Fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica (RC)

foglio	particella	sub	porz	Categoria, classe e consistenza			superficie (mq)	Rendita	località
34	3023	3		C/2	2	40 mq	47 mq	€ 97,09	
34	3023	4		C/2	2	37 mq	43 mq	€ 89	

 Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

Tab. 3 - Fabbricati non accatastati ma ai terreni risulta foglio 34 part. 1323-1085 Catasto Terreni del Comune di Gioiosa Ionica (RC)

foglio	particella	sub	porz	qualità e classe	superficie (mq)	reddito		località
						dominicale	agrario	
34	1805		AA AB	Orto Irriguo Uliveto	2 764 mq	€ 10,70	€ 5,16	
34	1323		AA AB	Uliveto seminativo arb.	2 230 mq	€ 1,11	€ 0,78	

2.2.3.1. Storia Catastale degli immobili

premettendo che la **particella 346** su cui ricade il subalterno 17 è stata interessata da immobile urbano non regolarizzato ai sensi del dl 78/2010, con pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del 15/12/2009 protocollo avviso di accertamento albo pretorio n. RC0285511 (periodo di pubblicazione avviso di accertamento 30/11/2012 – 29/01/2013) . in data 20/03/2013 è stata attribuita una rendita presunta al subalterno 15 di 110 mq poi suddiviso nei vari subalterni che costituiscono la tettoia (sub. 17-18-19) risulta costruito sulla particella soppressa 347 che si è unificata alla 346 (si allegano visure storiche delle particelle 346 e 347)

Tab. 1 – Storico Fabbricati foglio 34 part. 346 sub 17 Catasto Fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica (RC)

Situazione al 05/01/2023

INTESTATI

- 1 [REDACTED] Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2
- 2 [REDACTED] Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2
- 3 [REDACTED] Nuda proprieta' 1/2
- 4 [REDACTED] Nuda proprieta' 1/2

Foglio	Particella	sub	categori a	class e	Consistenz a	superfici e (mq)	Rendit a €	ultime variazioni	note
34	346	17	C/2	2	26	26	€ 63.11	09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie	UIU unita di fatto con i sub 18 e 19 correlati alla particella 346

Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

Situazione dal**04/03/2014****INTESTATI**

- 1 [REDACTED] Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2
 2 [REDACTED] Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2
 3 [REDACTED] Nuda proprieta' 1/2
 4 [REDACTED] Nuda proprieta' 1/2

Foglio	Particella	sub	categori a	class e	Consistenz a	superfici e (mq))	Rendit a €	ultime variazioni	note
34	346	17	C/2	2	26		€ 63.11	04/03/2014 variazione classamento	UIU unita di fatto con i sub 18 e 19 correlati alla particella 346

Situazione dal**06/09/2013****INTESTATI**

- 1 [REDACTED] Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2
 2 [REDACTED] Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2
 3 [REDACTED] Nuda proprieta' 1/2
 4 [REDACTED] Nuda proprieta' 1/2

Foglio	Particella	sub	categori a	class e	Consistenz a	superfici e (mq))	Rendit a €	ultime variazioni	note
34	346	17	C/2	2	26		€ 63.11	06/09/2013 voltura - rettifica intestazione 259803/13 voltura n. 11855.1/2013	UIU unita di fatto con i sub 18 e 19 correlati alla particella 346

Situazione dal**28/03/2013****INTESTATI**

- 1 [REDACTED] Proprieta' 1/4 fino al 06/09/2013
 2 [REDACTED] Proprieta' 1/4 fino al 06/09/2013
 3 [REDACTED] Proprieta' 1/4 fino al 06/09/2013
 4 [REDACTED] Proprieta' 1/4 fino al 06/09/2013

Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

Foglio	Particella	sub	categori a	class e	Consistenz a	superfici e (mq))	Rendit a €	ultime variazioni	note
34	346	17	C/2	2	26		€ 63.11	variazione del 28/3/2013 pratica n. RC0077403 dichiarazione UIU art. 19 DL 78/10 (n. 27721.1/2013)	UIU unita di fatto con i sub 18 e 19 correlati alla particell a 346

Situazione dal 20/03/2012

1 [REDACTED] Proprieta' 1/4 fino al 28/03/2013

2 [REDACTED] Proprieta' 1/4 fino al 28/03/2013

3 [REDACTED] Proprieta' 1/4 fino al 28/03/2013

4 [REDACTED] Proprieta' 1/4 fino al 28/03/2013

Foglio	Particella	sub	categoria	classe	Consistenza	superficie (mq))	Rendita €	ultime variazioni	note
34	346	15	C/2	2	110		€ 267.01	<u>20/03/2012</u> <u>pratica n.</u> <u>RC0069275</u> <u>in atti dal</u> <u>20/03/2012</u> <u>attribuzione</u> <u>rendita</u> <u>presunta (n.</u> <u>2144.1/2012)</u>	

Il subalterno 15 è stato creato dall'agenzia del territorio dopo aver accertato un fabbricato così detto fantasma (non risultano elaborati planimetrici depositati) in atti dal 20/03/2012 con attribuzione rendita presunta (n. 2144.1/2012). La sua creazione ha portato alla soppressione del precedente subalterno 10 – 11 già accatastati come F1 area urbana (si allegano visure storiche). A seguito dell'accertamento che ha generato il subalterno 15 è stato fatto un accatastamento che ha dato origine ai subalterni 17-18-19 la superficie occupata dalla tettoia (si allegano elaborati planimetrici del 1986-2003-2013)

storia catastale della particella 3023 subb. 3 e 4,

premettendo che la particella 2371, che a seguito di accatastamento è divenuta particella 3023 su cui ricadono i subalterni 3 e 4, è stata interessata da immobile urbano non regolarizzato ai sensi del DL 78/2010, con pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del

 Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

15/12/2009 protocollo avviso di accertamento albo pretorio n. RC0066469 (periodo di pubblicazione avviso di accertamento 03/05/2012 – 02/07/2012) . con Tipo Mappale del 20/12/2012 Pratica n. RC0373684 in atti dal 20/12/2012 presentato il 20/12/2012 (n. 373684.1/2012) è stata attribuita una rendita presunta al subaltern 1 di 80 mq in data 14/12/2011 pratica n. RC0372308 di 110 mq poi suddiviso nei vari subalterni che costituiscono la tettoia (sub. 3 e 4)

Tab. 2 – Storico Fabbricati foglio 34 part. 3023 sub 3 e 4 Catasto Fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica (RC)

particella 3023 sub 3

Situazione al

05/01/2023

INTESTATI

1 [REDACTED] * (1) proprietà 1/2
2 [REDACTED] (1) proprietà 1/2

Foglio	Particella	sub	categori	classe	Consistenz	superfici	Rendit	ultime variazioni	note
34	3023	3	C/2	2	40	47	€ 97.09	09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie	UIU correlata ai terreni con la particella 3023

Situazione dal

06/03/2014

INTESTATI

1 [REDACTED] (1) proprietà 1/2
2 [REDACTED] (1) proprietà 1/2

Foglio	Particella	sub	categori	classe	Consistenz	superfici	Rendit	ultime variazioni	note
34	3023	3	C/2	2	40		€ 97.09	variazione di classamento del 06/03/2014 pratica n. RC0045383 (n. 10752.1/2014)	UIU correlata ai terreni con la particella 3023

Situazione dal

08/04/2013

INTESTATI

1 [REDACTED] * (1) proprietà 1/2
2 [REDACTED] (1) proprietà 1/2

Studio di Ingegneria e Consulenza
Dr. Ing. Filippo Musolino
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

Foglio	Particella	sub	categori	classe	Consistenz	superfici	Rendit	ultime variazioni	note
34	3023	3	C/2	1	40		€ 82.63	VARIAZIONE del 08/04/2013 Pratica n. RC0087318 in atti dal 08/04/2013 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 31222.1/2013)	UIU correlata ai terreni con la particella 3023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/12/2011

INTESTATI

- 1 [REDACTED] (1) proprietà 1/2 fino al 08/04/2013
 2 [REDACTED] (1) proprietà 1/2 fino al 08/04/2013

Foglio	Particella	sub	categori	classe	Consistenz	superfici	Rendit	ultime variazioni	note
34	3023	1	C/2	2	80		€ 194.19	COSTITUZIONE del 14/12/2011 Pratica n. RC0372308 in atti dal 14/12/2011 COSTITUZIONE (n. 22156.1/2011)	Publicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n.RC0066469 del 2012)- di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010

particella 3023 sub 4

Situazione al 05/01/2023

INTESTATI

- 1 [REDACTED] * (1) proprietà 1/2
 2 [REDACTED] (1) proprietà 1/2

 Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

Foglio	Particella	sub	categoria	classe	Consistenza	superficie (mq)	Rendita €	ultime variazioni	note
34	3023	4	C/2	2	37	43	€ 89.81	09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie	UIU correlata ai terreni con la particella 3023

Situazione dal 06/03/2014

INTESTATI

- 1 [REDACTED] * (1) proprietà 1/2
 2 [REDACTED] (1) proprietà 1/2

Foglio	Particella	sub	categoria	classe	Consistenza	superficie (mq)	Rendita €	ultime variazioni	note
34	3023	4	C/2	2	37		€ 89.81	variazione di classamento del 06/03/2014 pratica n. RC0045383 (n. 10752.1/2014)	UIU correlata ai terreni con la particella 3023

Situazione dal 08/04/2013

INTESTATI

- 1 [REDACTED] (1) proprietà 1/2
 2 [REDACTED] (1) proprietà 1/2

 Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

Foglio	Particella	sub	categoria	classe	Consistenza	superficie (mq)	Rendita €	ultime variazioni	note
34	3023	4	C/2	1	37		€ 76.44	VARIAZIONE del 08/04/2013 Pratica n. RC0087318 in atti dal 08/04/2013 DICHIAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 31222.1/2013)	UIU correlata ai terreni con la particella 3023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/12/2011

INTESTATI

1. [REDACTED] 1/2 fino al 08/04/2013
 2. [REDACTED] 1/2 fino al 08/04/2013

Foglio	Particella	sub	categoria	classe	Consistenza	superficie (mq)	Rendita €	ultime variazioni	note
34	3023	1	C/2	2	80		€ 194.19	COSTITUZIONE del 14/12/2011 Pratica n. RC0372308 in atti dal 14/12/2011 COSTITUZIONE (n. 22156.1/2011)	Publicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. RC0066469 del 2012)- di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010

2.2.4 - Descrizione immobile

- Gli immobili oggetto di fallimento si trovano in tre particelle distinte, pertanto la descrizione verrà suddivisa in tre parti.

Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

- Immobili della particella 346

Negli immobili situati nel fabbricato a quattro piani fuori terra, con struttura portante intelaiata in cemento armato, i collegamenti verticali avvengono attraverso una scala condominiale (sub 7 vano scala) rifinita in ogni sua parte con pavimentazione in granito nero sardo e ringhiera in ferro battuto. Gli immobili oggetto di stima risultano censiti al foglio 34 particella 346 sub. 8-13-14-17-19 del catasto fabbricati del comune di Gioiosa Ionica.

Anno di costruzione presumibilmente tra il 1979 ed il 1980.

Zona in cui è situato
l'immobile

L'immobile è situato nella località Ponzo zona semi-periferica rispetto al centro del comune di Gioiosa Ionica (RC) ma più vicina allo svincolo della strada di grande comunicazione Ionio- Tirreno .

Dotazione impianti dell'immobile

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idraulico e televisivo e citofonico

Fig. 2. Foto del fabbricato dove si trovano gli immobili oggetto di stima - foglio 34 - particella 346 alcune foto sono fonte google earth



L'immobile al secondo piano (terzo piano fuori terra) sub. 13 si compone di tre camere, un wc, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio ed un corridoio, l'ingresso avviene dal vano scala, inoltre è dotato di due ampi balconi e una veranda. L'interno

Studio di Ingegneria e Consulenza
Dr. Ing. Filippo Musolino
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

dell'immobile risulta rifinito in ogni sua parte, pavimentazione in ceramica di buona qualità, mentre nelle camere da letto hanno una pavimentazione in parquet, le porte sono in legno, il bagno è piastrellato fino ad una altezza di due metri, infissi in legno con persiane, le pareti sono ben tinteggiate e rifinite. La superficie commerciale risulta di circa 184 mq più veranda e balconi Occupata dal sig. [REDACTED] e famiglia.

L'immobile al terzo piano (quarto piano fuori terra) sub. 14 è costituito da una mansarda rustica, con tetto in legno di abete listellato e ricoperto da tegole, l'ambiente risultava non accessibile in quanto ricoperto da escrementi di piccioni, la superficie è di circa

87
mq

L'immobile al piano terra (primo piano fuori terra) sub. 8 è costituito da un ingresso indipendente accessibile dal cortile esterno ed un accesso dal vano scala, da una cucina, una camera da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio. L'intero immobile risulta rifinito in ogni sua parte con pavimentazione in gres porcellanato tipo finto legno, il bagno piastrellato fino a circa due metri, gli infissi nuovi in alluminio chiari all'interno e persiane scure all'esterno, riscaldamento con radiatori in alluminio, condizionatori, le pareti sono ben tinteggiate e rifinite. Da quanto visionato l'immobile risulta occupato dalla figlia del sig. [REDACTED]

[REDACTED] la superficie complessiva è di circa 87,44
mq.

L'immobile al piano terra (primo piano fuori terra) sub. 17 è una tettoia in ferro aperta di circa 26,03 mq.

L'immobile al piano terra (primo piano fuori terra) sub. 19 è una tettoia in ferro con una parte parzialmente chiusa delimitata con blocchi in cls, un vano completamente chiuso, l'intera area coperta della tettoia occupa circa 90,00 mq.

Ilcondominioèdotatadiunascale con ringhiera in ferro battuto e pavimentazione in marmo tipo granito sardo. L'esterno del fabbricato risulta rifinito

Immobili della particella 3023

- L'immobile al piano terra (primo piano fuori terra) sub. 4 piccolo fabbricato ad un piano fuori terra con tetto in ferro ricoperto con pannelli in lamiera coibentata, costituito da un soggiorno cucina ed un bagno, rifinito in ogni sua parte con pavimentazione in ceramica e dotato di tutti i servizi, la superficie e di circa 42,86 mq.

- L'immobile al piano terra (primo piano fuori terra) sub. 3 piccolo fabbricato proseguimento del sub 3 ad un piano fuori terra con tetto in ferro ricoperto da tegole,
costituito da locale magazzino ed un bagno, di circa 46,64 mq.

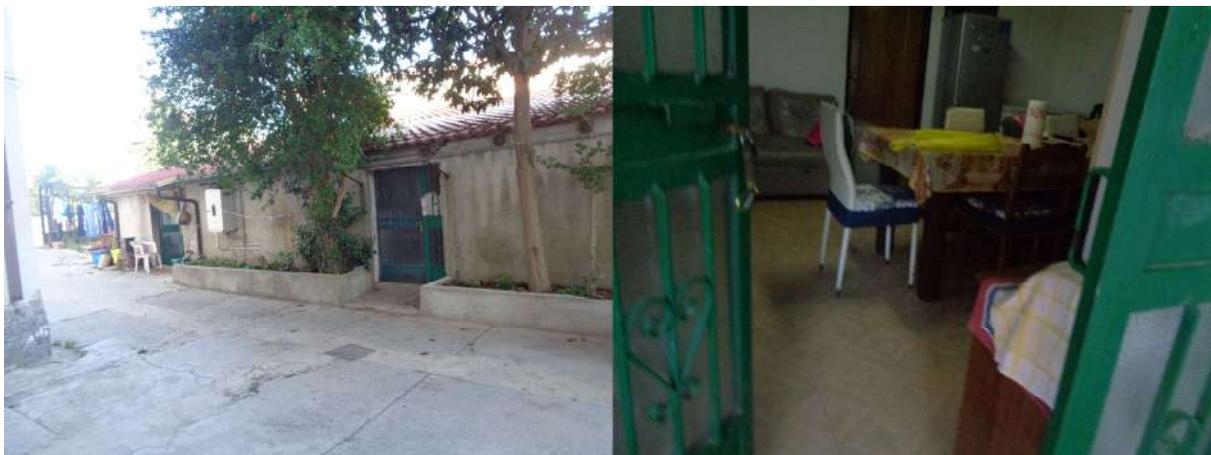


Fig. 3. Foto del fabbricato dove si trovano gli immobili oggetto di stima - foglio 34 - particella 3043

Terreni e fabbricati particelle 1323 e 1805, nei terreni in oggetto risulta costruito un immobile in c.a. ad un piano fuori terra più seminterrato. La superficie del piano cantinato è di circa 289,54 mq mentre il piano terra ha 400 mq di cui 289,54 delimitati da pilastri e 111,31 sbalzi adibiti a balconi. Al momento del sopralluogo risultavano realizzate le strutture portanti in cemento armato con solai in latero cemento del piano seminterrato e terra.



Fig. 4. Foto del fabbricato in corso di costruzione dove si trovano gli immobili oggetto di stima - foglio 34 - particella 1323-1805

A parere dello scrivente l'immobile insistente sui terreni censiti al foglio 34 particelle 1323-1085 dovrà essere accatastato con categoria F3 (in corso di costruzione). Su incarico della curatrice in data 9-11-22 il bene è stato rilevato con strumentazione topografica (necessaria per l'elaborazione del pregego e per l'inserimento in mappa). Si attende che la curatrice confermi ufficialmente l'incarico per completare l'accatastamento del fabbricato.

3 - Risposta al quesito (b)

Predisponga sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli oltre la sentenza dichiarativa di fallimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali).

Dall'Agencia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria sono state acquisite ed allegate ex novo: certificazione ipocatastale, visura catastale dell'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica (RC) al foglio 34 particella 346 e 3023 e catasto terreni al foglio 34 particelle 1323-1805.

 Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- Trascrizione n. 7132/5632 - Atto Notarile di donazione –Notaio Giannitti Achille Gioiosa Ionica (RC) 17/4/2003

A FAVORE di [REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà degli immobili dell'unità negoziale 1 – quota di 1/2 della proprietà degli immobili dell'unità negoziale 2 – 1/1 della proprietà dell'unità negoziale 3.

Contro [REDACTED] – [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Oggetto:

UnitàNegoziale 1 - Fabbricati in Gioiosa Ionica (RC), contrada Ponzo censiti al catasto fabbricati foglio 34 particella 346 sub 8-13 e 14

UnitàNegoziale 2 - Fabbricati in Gioiosa Ionica (RC), contrada Ponzo censiti al catasto fabbricati foglio 34 particella 346 sub 10 - Terreni in Gioiosa Ionica (RC), contrada Ponzo censiti al catasto terreni foglio 34 particella 2371

UnitàNegoziale 2 - Terreni in Gioiosa Ionica (RC), contrada Ponzo censiti al catasto terreni foglio 34 particella 1323 e 1805

- Trascrizione n. 9988/6966 - Atto Giudiziario – Tribunale di Locri c.f. 81001830801 del 31/01/2006 repertorio n. 14

- A FAVORE Massa dei Creditori della s [REDACTED] & C. sede Grotteria c.f. [REDACTED] n. 617 sentenza dichiarativa di fallimento [REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità negoziale 1 - per la quota di 1/1 della proprietà dell'unità negoziale 2 - per la quota di 1/2 della proprietà dell'unità negoziale 3 - per la quota di 1/2 della proprietà dell'unità negoziale 4 - per la quota di 1/2 della proprietà dell'unità negoziale 4

Contro [REDACTED]

Oggetto:

UnitàNegoziale 1 – Fabbricati in Gioiosa Ionica (RC), contrada Ponzo censito al catasto fabbricati foglio 34 particella 346 sub 8-13-14;

UnitàNegoziale 2 – Terreni in Gioiosa Ionica (RC), contrada Ponzo censito al catasto terreni foglio 34 particella 1323 di 230 mq – e particella 1805 sub 8-13-14;

UnitàNegoziale 3 – Fabbricati in Gioiosa Ionica (RC), contrada Ponzo censito al catasto fabbricati foglio 34 particella 346 sub 10 ente urbano di 95 mq (soppresso); Terreni in Gioiosa Ionica (RC), contrada Ponzo censito al catasto terreni foglio 34 particella 2371 di 230 mq (soppresso)

- Unità Negoziale 4 – non più presente trascrizione 14972/1350 del 17/9/2018 – atto giudiziario Tribunale di Locri c.f. 81001830801 restrizione dei beni

4 - Risposta al quesito (c)

Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della

sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; (al momento non è stato richiesto nessuna accatastamento degli immobili non censiti in catasto);

Dopo aver fatto, regolare richiesta scritta all'ufficio tecnico del Comune di Gioiosa Ionica (RC) per poter avere tutta la documentazione inerente gli immobili oggetto di stima, mi è stata fornita la seguente documentazione:

- per quanto riguarda l'immobile censito al catasto fabbricati foglio 34 part. 346 e 3023 sono stati trovati due documenti e l'ultimo è con prot. 6424 del 29/08/1979 il quale comunicava al sig. [REDACTED] e il diniego della concessione ad edificare;
- per l'immobile realizzato nelle particelle 1805 e 1323 è stato trovato una concessione edilizia n. 06 del 14/05/2003 prot. 5626 a nome di [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra più piano cantinato.

tab. 2- di analisi di conformità per l'immobile censito nel comune di Gioiosa Ionica foglio 34 part 436

Tipo di Verifica della conformità	Analisi della Conformità	Esito Conformità
Edilizia e Strutture	<ul style="list-style-type: none"> - il fabbricato è a quattro piani fuori terra. La struttura è con telaio in c.a. (cemento armato), il fabbricato risulta privo di concessione edilizia. - Da quanto reperito nel Comune di Gioiosa Ionica 	Negativa
Catasto terreni	L'immobile risulta correttamente individuato in mappa al NCT del Comune di Gioiosa Ionica foglio 34 particella 436	Positivo
Catasto Fabbricati	Dalle visure catastali risultano regolarmente accatastati tutti gli immobili	Positivo
Conformità delle opere edilizie	Non essendoci titolo abilitativo non vi è regolarità delle opere edilizie	Negativo
Agibilità o abitabilità	L'immobile risulta privo del certificato di agibilità	Negativo

tab. 3- di analisi di conformità per l'immobile censito nel comune di Gioiosa Ionica foglio 34 part 3023

Tipo di Verifica della conformità	Analisi della Conformità	Esito Conformità
Edilizia e Strutture	<ul style="list-style-type: none"> - il fabbricato ad un piano fuori terra. La struttura è in muratura blocchi in cls. , il fabbricato risulta privo di concessione edilizia. - Da quanto reperito nel Comune di Gioiosa Ionica 	Negativa

Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

Catasto terreni	L'immobile risulta correttamente individuato in mappa al NCT del Comune di Gioiosa Ionica foglio 34 particella 3023	Positivo
Catasto Fabbricati	Dalle visure catastali risultano regolarmente accatastati tutti gli immobili	Positivo
Conformità delle opere edilizie	Non essendoci titolo abilitativo non vi è regolarità delle opere edilizie	Negativo
Agibilità o abitabilità	L'immobile risulta privo del certificato di agibilità	Negativo

tab. 4- di analisi di conformità per l'immobile censito nel comune di Gioiosa Ionica foglio 34 part 1085-1323

Tipo di Verifica della conformità	Analisi della Conformità	Esito Conformità
Edilizia e Strutture	<ul style="list-style-type: none"> - il fabbricato ad un piano fuori terra più piano cantinato. La struttura è in cemento armato. , il fabbricato risulta realizzato giusta concessione edilizia n. 6 del 14/05/2003 ad oggi l'opera non risulta conclusa nelle parti già realizzate e manca un altro piano in progetto. - Da quanto reperito nel Comune di Gioiosa Ionica 	Parzialmente Positiva
Catasto terreni	L'immobile non risulta individuato in mappa al NCT del Comune di Gioiosa Ionica foglio 34 particella 1085-1323	Negativo
Catasto Fabbricati	Dalle visure catastali risultano i terreni di origine prima della modifica urbanistica.	Negativo
Conformità delle opere edilizie	L'opera non è completa per come progettata manca un piano.	Parzialmente Negativo
Agibilità o abitabilità	L'immobile risulta privo del certificato di agibilità	Negativo

4.1 – Autorizzazioni e Regolarità della costruzione

- Per il fabbricato nel Comune di Gioiosa Ionica (fg.34 – part.436 intero fabbricato e part. 3023), non risultano titoli abilitativi
- per l'immobile costruito sulle particelle 1805-1323 del foglio 34 risulta rilasciata una Concessione Edilizia n.6 del 14/05/2003 per la costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra e piano cantinato

4.1.1– Parti abusive e possibilità di sanarle

 Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

Per l'immobile della particella 346 e 3023 secondo gli atti forniti dal comune di Gioiosa Ionica risulta abusivi, da quanto riportato dal vigente Piano regolatore del comune di Gioiosa Ionica (RC) le opere abusive risultano non conformi al regolamento in essere, ma in parte potrebbero essere sanate ed altre demolite, pertanto, si dovrebbe presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. solo per la parte edificata del fabbricato censito alla particella 346 mentre le tettoie ed il piccolo fabbricato riportati nella particella 3023 dovranno essere demolite. Attualmente il fabbricato in cui sono situati gli immobili ricadono nella Zona territoriale omogenea di tipo "B" sottozona B4 rispetto alla zonizzazione del Piano regolatore Generale Comunale attualmente in vigore nel comune di Gioiosa Ionica (RC).

Sottozona B4 : zona residenziale parzialmente o totalmente edificata

Nella sottozona valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,80 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 3
- altezza max 11,50 mt
- distanze minime:
- da edifici come da prec. art. 12 lett. a
- da edifici con interposta strada come da prec. art. 12 lett. b
- da confini $0,00 \text{ mt.} / d = H / ^3 5,00 \text{ mt}$

4.2- Costo sanatoria parti abusive e varie

Va precisato che per la parte strutturale va sanato tutto il fabbricato e non solo gli immobili oggetto della presente. Per il fabbricato nel Comune di Gioiosa Ionica censito al catasto fabbricati al foglio 34 particella 346 risulta interamente sanabile ed in particolare i subalterni 8, 13 e mentre per i subalterni 17-18 e la particella 3023 risultano non sanabili.

 Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

L'intero lotto è di circa 1070 mq (part. 346-3023-349-348) per un coefficiente di 1,80 mc/mq è possibile edificare 1926 mc pari alla volumetria occupata dai subalterni 7-8-9-12-13-14 della particella 346 del foglio 34. Pertanto , si ipotizzano come costi da detrarre nella stima:

Per il **sub 8** – sanabile

Costo di urbanizzazione $2,60 \text{ €/mc} \times (87,44 \text{ mq} \times 3 \text{ m}) = 682,032 \text{ euro}$

Costo di Costruzione (raddoppiati perchè in sanatoria) $245,00 \text{ €/mq} \times 2 \times 87,44 \text{ mq} =$

$42.845,60 \text{ €}$ di questi si considerano 5% pari a $2142,28 \text{ €}$

Spese per prove sui materiali circa $750,00 \text{ €}$

Spese di segreteria per espletamento pratica circa $600,00 \text{ €}$

Costo imprevisti $500,00 \text{ €}$

Costo spese tecniche $1000,00$

Per il **sub 13** – sanabile

Costo di urbanizzazione $2,60 \text{ €/mc} \times (184 \text{ mq} \times 3 \text{ m}) = 1435,20 \text{ euro}$

Costo di Costruzione (raddoppiati perchè in sanatoria) $245,00 \text{ €/mq} \times 2 \times 184 \text{ mq} =$

$90.160,00 \text{ €}$ di questi si considerano 5% pari a $4508,00 \text{ €}$

Spese per prove sui materiali circa $1500,00 \text{ €}$

Spese di segreteria per espletamento pratica circa già inserite in precedenza

Costo imprevisti $500,00 \text{ €}$

Costo spese tecniche $1500,00$

Per il **sub 14** – sanabile

Costo di urbanizzazione $2,60 \text{ €/mc} \times (87 \text{ mq} \times 3 \text{ m}) = 678,60 \text{ euro}$

Costo di Costruzione (raddoppiati perchè in sanatoria) $245,00 \text{ €/mq} \times 2 \times 87 \text{ mq} = 42.630,00$

€ di questi si considerano 5% pari a $2131,50 \text{ €}$

Spese per prove sui materiali circa $1000,00 \text{ €}$

Spese di segreteria per espletamento pratica circa già inserite in precedenza

Costo imprevisti $500,00 \text{ €}$

Costo spese tecniche $1500,00$

Per gli immobili censiti al catasto fabbricati al **foglio 34 part 346 sub. 17 e 19 non sanabili** si determinerà il valore dell'immobile, considerando che il valore di questi cespiti è costituito dal valore dell'area di sedime depurato dei costi di demolizione della tettoia costituita dai pilastri metallici e manto di copertura. Il costo per l'asportazione della struttura e lo smaltimento dei

materiali di risulta, tenuto della tipologia, tettoia e pilastri metallici, senza chiusura perimetrale, si stima 25,00 €/mq.

Per **sub. 19** si ha:

Nel complesso il costo di demolizione ammonta a:

$$65 \text{ mq} \times 25,00 \text{ €/mq} = 1625,00 \text{ €}$$

Per **sub. 17** si ha:

Nel complesso il costo di demolizione ammonta a:

$$26 \text{ mq} \times 25,00 \text{ €/mq} = 650,00 \text{ €}$$

Mentre il valore dell'area che ha una superficie commerciale omogeneizzata pari al 10% di 26 mq quindi pari a 2,6 mq.

Il valore dell'area libera da costruzione ammonta a

$$(2,6 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq}) = 1.040,00 \text{ €}$$

Mentre per gli immobili censiti al catasto fabbricate sempre del comune di Gioiosa Ionica al foglio 34 paricella 3023 sualterni 3 e 4 essendo gli immobili non sanabile si determinerà il loro valore, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso degli stessi sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).

Tenuto conto della tipologia di costruzione, dei prezzi per la demolizione fissati dal prezzario regionale 2022 pari a 17,18 €/mc per fabbricati in cemento armato, il volume del manufatto allo scopo di determinare il costo di demolizione è per il sub 3 e 4 pari a:

$$(46,64 \text{ mq} + 42,86 \text{ mq} \times 2,80 \text{ m}) = 250,60 \text{ mc}$$

Costo di demolizione, carico e trasporto del materiale di risulta in discarica controllata esclusi gli oneri di discarica :

$$(250,60 \text{ mc} \times 17,18 \text{ €/mc}) = 4.305,31 \text{ €}$$

A questi vanno sommati i costi di conferimento a discarica autorizzata pari a circa il 30% dei costi di demolizione pari a 1.291,59 €.

Nel complesso il costo di demolizione del fabbricato censito al foglio 34 particella 3023 sub-3 e 4 , considerando l'iva per i lavori al 10% (559,69€) è

$$(4.305,31 \text{ €} + 1.291,59 \text{ €} + 559,69 \text{ €}) = 6.156,59 \text{ €}$$

Mentre il valore d'uso, considerando i valori minimo dell'osservatorio immobiliare del 1° semestre 2022 per la zona Ponzo del comune di Gioiosa Ionica per magazzini è di circa 1,2 €/mq per la superficie del fabbricato di 89,50 mq per 60 mesi (5 anni)

$$(89,50 \text{ mq} \times 1,2 \text{ €/mq} \times 60 \text{ mesi}) = 6.444,00 \text{ €}$$

4.3- Stima beni a fallimento

a) determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

4.3.1.a – Superficie Commerciale immobile fabbricato pignorato

Per Superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con immobili vicini o con le parti condominiali. Per una corretta stima verranno distinti tutti gli immobili da poter dividere in lotti singoli.

4.3.1.b - Considerazione sul mercato immobiliare della zona

Premettendo che i fabbricati si trovano nella contrada Ponzo del Comune di Gioiosa Ionica e dista circa 3 chilometri dal palazzo municipale dove risiedono i servizi principali. La stima effettuata è una stima sintetica comparativa, infatti, a tale uopo si è concretizzata una ricerca di mercato della zona. Pertanto dall'analisi di mercato, dalla verifica delle autorizzazioni e dei permessi, dall'analisi dello stato del fabbricato, dall'analisi dell'ubicazione, si può tranquillamente affermare che per tutti i beni: il più probabile valore di mercato di tutti gli immobili oggetto di stima situati nel comune di Gioiosa Ionica, è di circa € 248.006,89 (euro duecentoquarantottomilasei/89), così ripartito, considerando diminuzioni o aumenti in funzione dell'uso, delle finiture, dello stato di manutenzione

4.3.2 – Divisione in lotti e calcolo valore immobili

Dalla conformazione dei beni lo scrivente esprime il parere di procedere alla vendita in lotti, previo l'accatastamento del bene costruito nelle particelle 1085-1323 (lotto 7). Risulta necessario ed obbligatorio chiarire, che di alcuni beni acquisiti a fallimento, il signor [REDACTED] ne detiene solo la nuda proprietà. Verosimilmente l'usufrutto dei predetti immobili, compiutamente di seguito descritti, è in capo ai signori [REDACTED]

██████████ (da quanto comunicato da parte del signor ██████████
 ██████████ lo stesso sarebbe deceduto), rispettivamente genitori del fallito ██████████.

Lotto 1 - Nuda proprietà 1/1 dell'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica (RC) foglio 34 particella 436 sub 8 (immobile occupato)

▣ Valore dell'intera proprietà	<u>Valore Nuda Proprietà</u>	Valore Usufrutto
€ 29.901,68	€ 22.426,26	€ 7.475,42

Lotto 2 - Nuda proprietà 1/1 dell'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica (RC) foglio 34 particella 436 sub 13 (immobile occupato dal fallito)

▣ Valore dell'intera proprietà	<u>Valore Nuda Proprietà</u>	Valore Usufrutto
€ 77.950,17	€ 58.462,63	€ 19.487,54

Lotto 3 - Nuda proprietà 1/1 dell'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica (RC) foglio 34 particella 436 sub 14 (immobile in corso di costruzione)

▣ Valore dell'intera proprietà	<u>Valore Nuda Proprietà</u>	Valore Usufrutto
€ 11.589,90	€ 8.692,43	€ 2.897,47

Lotto 4 - Nuda proprietà per 1/2 dell'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica (RC) foglio 34 particella 436 sub 17 (tettoia adibita a parcheggio)

▣ Valore dell'intera proprietà	<u>Valore di 1/2 della Nuda Proprietà</u>	Valore Usufrutto
€ 390,00	€ 146,25	€ 48,75

Lotto 5 - Proprietà per 1/2 dell'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica (RC) foglio 34 particella 436 sub 19 (tettoia adibita a parcheggio e deposito)

▣ Valore dell'intera proprietà	<u>Valore di 1/2 della Proprietà</u>	
€ 975,00	€ 487,50	

Lotto 6 - Proprietà per 1/2 degli immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica (RC) foglio 34 particella 3023 sub 3 e 4 (sub 4 rifinito con bagno sub 3 magazzino con bagno)

▣ Valore dell'intera proprietà	<u>Valore di 1/2 della Proprietà</u>	
€ 9.487,41	<u>€ 4.743,70</u>	

Lotto 7 - Proprietà per 1/1 immobile non accatastato in corso di costruzione realizzato sui terreni censiti al catasto terreni del Comune di Gioiosa Ionica (RC) foglio 34 particella 1805- 1323 (immobile da accatastare come F3 in corso di costruzione)

▣ Valore dell'intera proprietà	<u>Valore di 1/1 della Proprietà</u>	
€ 153.048,12	<u>€ 153.048,12</u>	



Di seguiti le tabelle con i calcoli del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC) FOGLIO 34 - PART. 436 - SUB. 8				
locale	mq	coefficiente	euro/mq	totale
Abitazione	87.44	1	€ 400.0	€ 34976.0
vano scala		1		€ .0

 Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

balconi		0.25		€ 0
costo sanatoria				€ 0
urbanizzazione (87,44 mq x 3m) in mc	262.32	-1	€ 2.60	-682.03
costo di costruzione (245 euro/mq x 2 x5%)	87.44	-0.05	€ 490.0	-2142.28
costo tecnico				-€ 1000.0
costo prove su materiali				-€ 750.0
costo imprevisti				-€ 500.0
Valore totale				€ 29901.688

Arrotondato

Coefficientsi spazi accessori (elaborazione statistica Studio Castello - Stima degli Immobili - Dario Flaccovio Editore)

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC) FOGLIO 34 - PART. 436 - SUB. 13

locale	mq	coefficiente	euro/mq	totale
Abitazione	184	1	€ 450.0	€ 82800.0

veranda	14.6	0.3	€ 450.0	€ 1971.0
balconi	23.31	0.25	€ 450.0	€ 2622.375
costo sanatoria				€ 0
urbanizzazione (184 mq x 3m) in mc	552	-1	€ 2.60	-1435.20
costo di costruzione (245 euro/mq x 2 x5%)	184	-0.05	€ 490.0	-4508.00
costo tecnico				-€ 1500.0
costo prove su materiali				-€ 1500.0
costo imprevisti				-€ 500.0
Valore totale				€ 77950.175

Arrotondato

Coefficientsi spazi accessori (elaborazione statistica Studio Castello - Stima degli Immobili - Dario Flaccovio Editore)

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC) FOGLIO 34 - PART. 436 - SUB. 14 in corso di costruzione

locale	mq	coefficiente	euro/mq	totale
Abitazione	87	1	€ 200.0	€ 17400.0
veranda		0.3		€ 0
balconi		0.25		€ 0
costo sanatoria				€ 0

 Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

urbanizzazione (87 mq x 3m) in mc	261	-1	€ 2.60	-678.60
costo di costruzione (245 euro/mq x 2 x5%)	87	-0.05	€ 490.0	-2131.50
costo tecnico				-€ 1000.0
costo prove su materiali				-€ 1500.0
costo imprevisti				-€ 500.0
Valore totale				€ 11589.90
Arrotondato				
Coefficientsi spazi accessori (elaborazione statistica Studio Castello - Stima degli Immobili - Dario Flaccovio Editore)				

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC) FOGLIO 34 - PART. 436 - SUB. 17 tettoia non sanabile				
locale	mq	coefficiente	euro/mq	totale
costo rimozione tettoia	26	-1	€ 25.0	-€ 650.0
tettoia	26	0.1	€ 400.0	€ 1040.0
Valore totale				€ 390.0
Coefficientsi spazi accessori (elaborazione statistica Studio Castello - Stima degli Immobili - Dario Flaccovio Editore)				

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC) FOGLIO 34 - PART. 436 - SUB. 19 tettoia non sanabile				
locale	mq	coefficiente	euro/mq	totale
costo rimozione tettoia	65	-1	€ 25.0	-€ 1625.0
sedime tettoia	65	0.1	€ 400.0	€ 2600.0
Valore totale				€ 975.0
Arrotondato				

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC) FOGLIO 34 - PART. 3023 - SUB. 3-4 non sanabile				
locale	mq	coefficiente	euro/mq	totale
Valore d'uso Magazzino sub 3 e 4	89.5	60	€ 1.20	€ 6444.0
valore terreno part 3023	230	0.1	€ 400.0	€ 9200.0
costo demolizione		1		-€ 5596.90
iva lavori demolizione al 10%		1		-€ 559.690
Valore totale				€ 9487.410
Arrotondato				
Coefficientsi spazi accessori (elaborazione statistica Studio Castello - Stima degli Immobili - Dario Flaccovio Editore)				

Studio di Ingegneria e Consulenza
Dr. Ing. Filippo Musolino
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC) FOGLIO 34 - PART. 1805-1323 solo costo di costruzione				
locale	mq	coefficiente	euro/mq	totale
seminterrato	289.54	0.5	€ 350.0	€ 50669.50
piano terra	289.54	1	€ 350.0	€ 101339.0
balconi	111.31	0.25	€ 350.0	€ 9739.625
accatastamento fabbricato				-€ 1700.0
prove per collaudo				-€ 3000.0
spese tecnico collaudatore per la parte realizzata				-€ 2500.0
costoimprevisti				-€ 1500.0
Valore totale				€ 153048.125
Arrotondato				
Coefficienti spazi accessori (elaborazione statistica Studio Castello - Stima degli Immobili - Dario Flaccovio Editore)				

5 - Risposta al quesito (d)

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Vedi allego alla perizia.

6- Risposta al quesito (e)

Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

In base all'art. 10 primo comma, n. 8 bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA (in base alla nuova formulazione dell'art. 10, primo comma, n. 8 ter), del d.P.R. n. 633 del 1972,

le cessioni di fabbricati strumentali sono esenti da IVA (immobili strumentali classificati nelle categorie B,C,D,E ed A/10).

Bovalino M. (RC), 15/04/2023

In Fede

Dr. ing. Filippo Musolino

Dott. Ing. Filippo MUSOLINO
 Iscrizione all'Albo n. A 2472
 alla Sezione degli Ingegneri (c. A)
 - Settore civile e commerciale
 - Settore industriale
 - Settore agrario
 ORDINE DEGLI INGEGNERI
 DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

 Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

7- Riepilogo Allegati

GIUDICE DEL TRIBUNALE DI LOCRI

DR. GIUSEPPE CARDONA

Procedimento Fallimentare - R.F. nr. 1067/2006

Allegato 1 – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E PLANIMETRIE CATASTALI

Allegato 2 – COPIA VISURE CATASTALI

Allegato 3 – COPIA VISURE IPOCATASTALI

Allegato 4– DISEGNI PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILE

Allegato 5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 6 – CONCESSIONE EDILIZIA E DOCUMENTAZIONE COMUNALE –
STRUTTURA IN CORSO DI COSTRUZIONE

Allegato 7 – PARCELLA

Bovalino M. (RC) 14/04/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dr. Ing. Filippo Musolino

Dott. Ing. Filippo MUSOLINO
Iscrizione all'Albo n° A 2472
alla Sezione degli Ingegneri (2. A)
- Settore civile e di pubblica
- Settore industriale
- Settore agrario
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Studio di Ingegneria e Consulenza
Dr. Ing. Filippo Musolino
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it



Allegato 1

ALLEGATO 1

ELABORATI PLANIMETRICI VECCHI



Ministero dell'Economia e delle Finanze



← Sito informativo

Area riservata

SISTER

Utente:
MSLFPP76C25A780C
→ Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Risultato Visure

Cambia Ufficio

Passa a Ispezioni

Richieste

Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / [Elaborato planimetrico](#)
Convenzione: MUSOLINO FILIPPO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
Codice di Richiesta: C00077612015



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA Territorio

Elaborato Planimetrico

Comune: Sezione:

Sezione urbana: Foglio: Particella:

Elaborato planimetrico Formato A3 A4

Elenco subalterni Formato DAT PDF

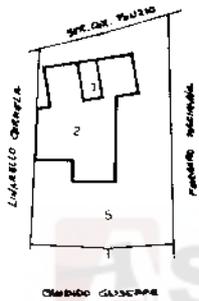
Lista elaborati planimetrici disponibili

Seleziona	Numero Protocollo	Anno	Data presentazione
<input type="radio"/>	RC0079028	2013	29/03/2013
<input type="radio"/>	RC0079020	2013	29/03/2013
<input type="radio"/>	RC0079027	2013	29/03/2013
<input checked="" type="radio"/>	RC0079019	2013	29/03/2013
<input type="radio"/>	RC0077385	2013	28/03/2013
<input type="radio"/>	RC0077403	2013	28/03/2013
<input type="radio"/>	000022122	2003	29/01/2003
<input type="radio"/>	000022054	2003	29/01/2003
<input type="radio"/>	4780B	1986	24/01/1986

ELABORATO PLANIMETRICO

Riferimento al tipo n. del
Scala 1/2000

PIANTA PIANO TERRA
Rapp. 1/500



LEGENDA

- sub 1 bene comune non censibile (entrata e scala)
- sub 2 unità immobiliare in corso di costruzione al piano terra
- sub 3 unità immobiliare in corso di costruzione al primo piano
- sub 4 unità immobiliare in corso di costruzione al secondo piano
- sub 5 corte comune ai sub 2,3,4.

PIANTA PRIMO PIANO
Rapp. 1/500



PIANTA SECONDO PIANO
Rapp. 1/500



il tecnico

Ing. Domenico Chiarenza



34 | 346 | 9994
347

Direzione Provinciale di Reggio Calabria

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: GIOIOSA IONICA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

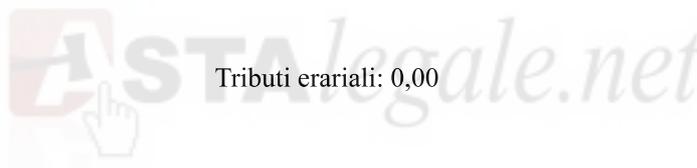
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio 34	Particella 346		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						Immobile soppresso	
2						Immobile soppresso	
3						Immobile soppresso	
4						Immobile soppresso	
5						Immobile soppresso	
6						Immobile soppresso	
7	CONTRADA PONZO	5	T-1 2-3			Partita speciale A	
8	CONTRADA PONZO	5	T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
9	CONTRADA PONZO	5	T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
10						Immobile soppresso	
11						Immobile soppresso	
12	CONTRADA PONZO	5	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
13	CONTRADA PONZO	5	2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
14	CONTRADA PONZO	5	3			F03 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
15						Immobile soppresso	
16	CONTRADA PONZO	5	T			Partita speciale A	
17	CONTRADA PONZO	5	T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
18	CONTRADA PONZO	5	T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
19	CONTRADA PONZO	5	T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	

Unità immobiliari n. 19

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

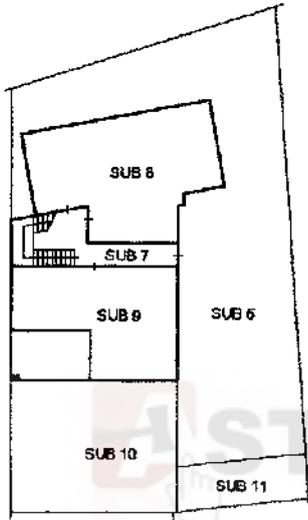


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

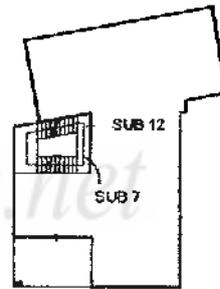
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Loccisano Domenico
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Reggio Calabria N. **830**

Comune di **Gioiosa Ionica** Protocollo n. 000022122 del 29/01/2003
Sezione: Foglio: **34** Particella: **346** Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : **500**

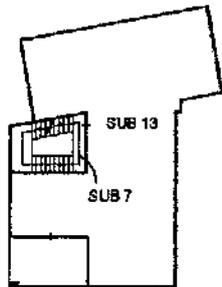
PIANO TERRA



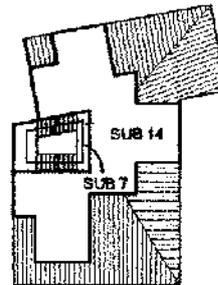
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2021 - Comune di GIOIOSA IONICA (E044) - < Foglio: 34 - Particella: 346 - Elaborato planimetrico >

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune GIOIOSA IONICA	Sezione	Foglio 34	Particella 346	Tipo mappale	del:
--------------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6	contrada ponzo	5	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE
7	CONTRADA PONZO	5	T-1 - 2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE
8	CONTRADA PONZO	5	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
9	CONTRADA PONZO	5	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
10	CONTRADA PONZO	5	T			AREA URBANA DI MQ. 95
11	CONTRADA PONZO	5	T			AREA URBANA DI MQ. 25
12	CONTRADA PONZO	5	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
13	CONTRADA PONZO	5	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Visura telematica

Direzione Provinciale di Reggio Calabria

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: GIOIOSA IONICA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
GIOIOSA IONICA			34	346			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
14	contrada ponzo	5	3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



ALLEGATO 1

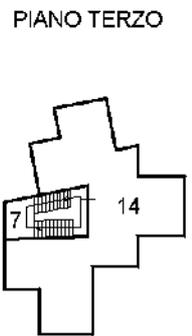
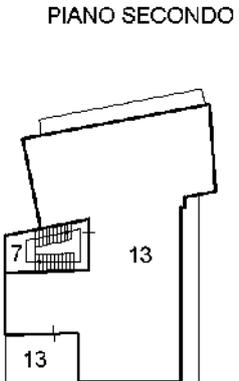
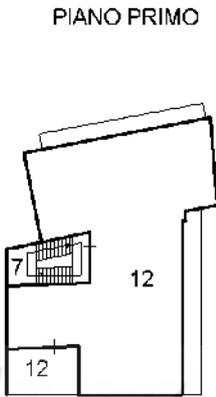
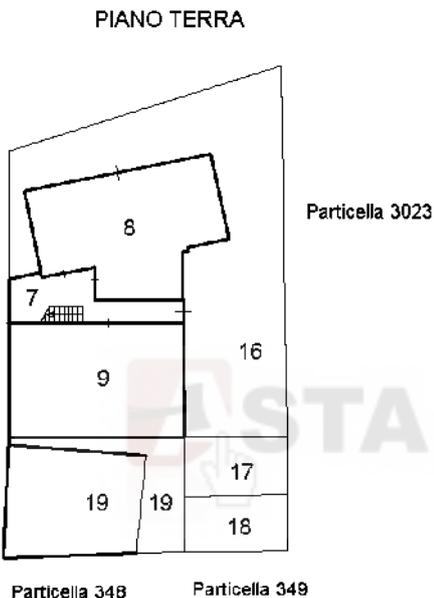
ELABORATI PLANIMETRICI ATTUALI



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Lecce Nicola Rocco
Isritto all'albo:	Geometri
Prov. Reggio Calabria	N. 1468

Comune di Gioiosa Ionica	Protocollo n. RC0079028 del 29/03/2013
Sezione: Foglio: 34 Particella: 346	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2021 - Comune di GIOIOSA IONICA (E044) - < Foglio: 34 - Particella: 346 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Reggio Calabria

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: GIOIOSA IONICA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio 34	Particella 346		Tipo mappale	del:
GIOIOSA IONICA							
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	contrada ponzo					SOPPRESSO	
2	contrada ponzo					SOPPRESSO	
3	contrada ponzo					SOPPRESSO	
4	contrada ponzo					SOPPRESSO	
5	contrada ponzo					SOPPRESSO	
6	contrada ponzo	5	T			SOPPRESSO	
7	contrada ponzo	5	T-1 2-3			BCNC INGRESSO E SCALA COMUNE AI SUB 8, 9, 12, 13 E 14	
8	contrada ponzo	5	T			PORZIONE DI ABITAZIONE DI FATTO UNITA CON IL SUB 9	
9	contrada ponzo	5	T			PORZIONE DI ABITAZIONE DI FATTO UNITA CON IL SUB 8	
10	contrada ponzo	5	T			SOPPRESSO	
11	contrada ponzo	5	T			SOPPRESSO	
12	contrada ponzo	5	1			ABITAZIONE	
13	contrada ponzo	5	2			ABITAZIONE	
14	contrada ponzo	5	3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
15	contrada ponzo					SOPPRESSO	
16	contrada ponzo	5	T			BCNC CORTE COMUNE A TUTTI I SUB	
17	contrada ponzo	5	T			PORZIONE DI LOCALE DI DEPOSITO DI FATTO UNITO CON LE UIU SUB 18 E 19	
18	contrada ponzo	5	T			PORZIONE DI LOCALE DI DEPOSITO DI FATTO UNITO CON LE UIU SUB 17 E 19	
19	contrada ponzo	5	T			PORZIONE DI LOCALE DI DEPOSITO DI FATTO UNITO CON LE UIU SUB 17 E 18	

Unità immobiliari n. 19

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune GIOIOSA IONICA	Sezione	Foglio 34	Particella 346	Tipo mappale 373461	del: 19/12/2012
--------------------------	---------	--------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6	contrada ponzo	5	T			SOPPRESSO
7	CONTRADA PONZO	5	T-1 - 2-3			BCNC INGRESSO E SCALA COMUNE AI SUB 8, 9, 12, 13 E 14
8	CONTRADA PONZO	5	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
9	CONTRADA PONZO	5	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
10	CONTRADA PONZO	5	T			AREA URBANA DI MQ. 95
11	CONTRADA PONZO	5	T			AREA URBANA DI MQ. 25
12	CONTRADA PONZO	5	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
13	CONTRADA PONZO	5	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
14	contrada ponzo	5	3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
15						SOPPRESSO
16	contrada ponzo	5	T			BCNC CORTE COMUNE A TUTTI I SUB
17	contrada ponzo	5	T			PORZIONE DI LOCALE DI DEPOSITO DI FATTO UNITA CON LE UIU SUB 18 E 19

Visura telematica

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune GIOIOSA IONICA	Sezione	Foglio 34	Particella 346	Tipo mappale 373461	del: 19/12/2012
--------------------------	---------	--------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7	CONTRADA PONZO	5	T-1 - 2-3			BCNC INGRESSO E SCALA COMUNE AI SUB 8, 9, 12, 13 E 14
8	CONTRADA PONZO	5	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
9	CONTRADA PONZO	5	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
10	CONTRADA PONZO	5	T			AREA URBANA DI MQ. 95
11	CONTRADA PONZO	5	T			AREA URBANA DI MQ. 25
12	CONTRADA PONZO	5	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
13	CONTRADA PONZO	5	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
14	contrada ponzo	5	3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
15	contrada ponzo	5	T			LOCALE DI DEPOSITO
16	contrada ponzo	5	T			BCNC CORTE COMUNE A TUTTI I SUB

Visura telematica

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune GIOIOSA IONICA	Sezione	Foglio 34	Particella 346	Tipo mappale 373461	del: 19/12/2012
--------------------------	---------	--------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6	contrada ponzo	5	T			SOPPRESSO
7	CONTRADA PONZO	5	T-1 - 2-3			BCNC INGRESSO E SCALA COMUNE AI SUB 8, 9, 12, 13 E 14
8	CONTRADA PONZO	5	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
9	CONTRADA PONZO	5	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
10						SOPPRESSO
11	CONTRADA PONZO	5	T			SOPPRESSO
12	CONTRADA PONZO	5	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
13	CONTRADA PONZO	5	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
14	contrada ponzo	5	3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
15						SOPPRESSO
16	contrada ponzo	5	T			BCNC CORTE COMUNE A TUTTI I SUB
17	contrada ponzo	5	T			PORZIONE DI LOCALE DI DEPOSITO DI FATTO UNITA CON LE UIU SUB 18 E 19
18	contrada ponzo	5	T			PORZIONE DI LOCALE DI DEPOSITO DI FATTO UNITA CON LE UIU SUB 17 E 19
19	contrada ponzo	5	T			PORZIONE DI LOCALE DI DEPOSITO DI FATTO UNITA CON LE UIU SUB 17 E 18

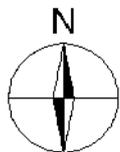
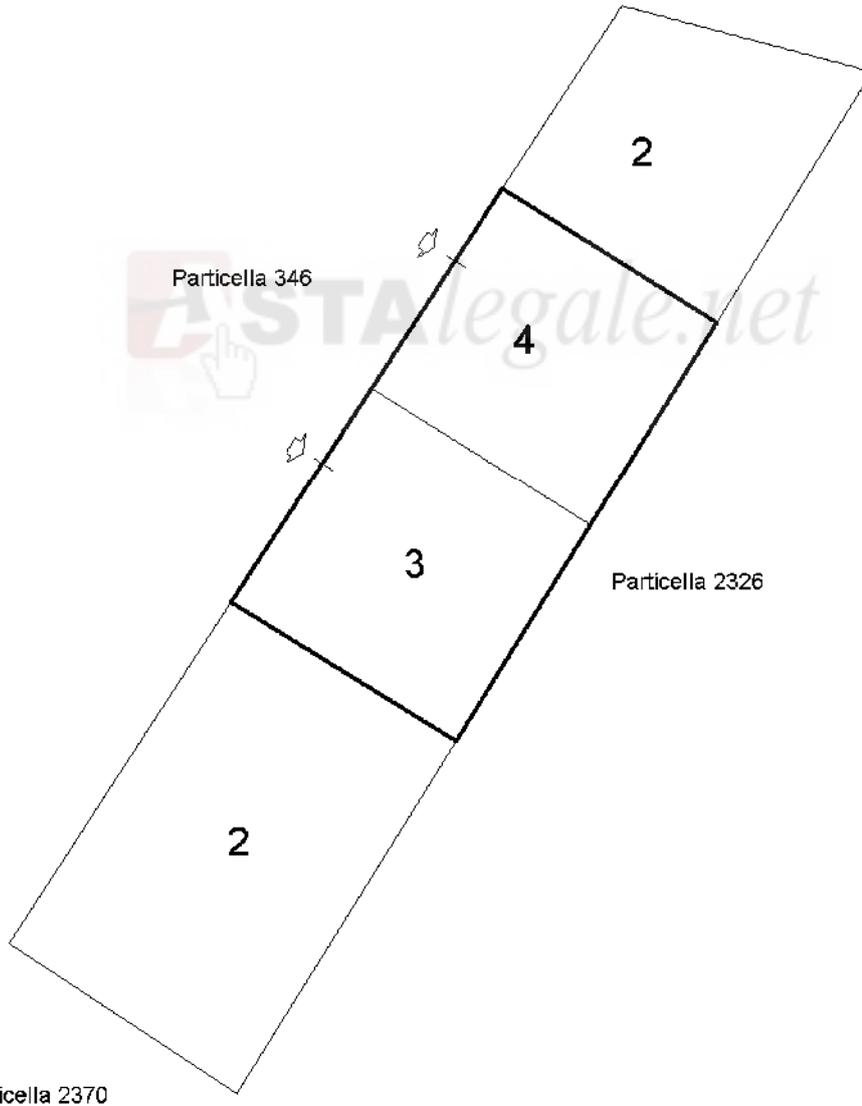
Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Lecce Nicola Rocco
Isritto all'albo:	Geometri
Prov. Reggio Calabria	N. 1468

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Comune di Gioiosa Ionica	Protocollo n. RC0087318 del 08/04/2013
Sezione: Foglio: 34 Particella: 3023	Tipo Mappale n. 373684 del 20/12/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 200	

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2021 - Comune di GIOIOSA IONICA (E044) - < Foglio: 34 - Particella: 3023 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Reggio Calabria

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: GIOIOSA IONICA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
GIOIOSA IONICA			34	3023		373684	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1			T			SOPPRESSO	
2	contrada ponzo	SNC	T			BCNC CORTE COMUNE AI SUB 3 E 4	
3	contrada ponzo	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO	
4	contrada ponzo	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

