

CODICE LOTTO	PROV	COMUNE	CAP	INDIRIZZO	PIANO	INTERNO	Identificativi [N.C.E.U.]	DESCRIZIONE UNITA PRINCIPALE	SUP. MQ (ARR.)	STATO	DIRITTO	Turno d'asta	Link Avviso d'asta e documentazione lotto (www.arvisinotari.li.it)	Notaio Banditore Asta	Referente Ente	Referente per la visita del lotto
ANBSC-RC048	RC	Reggio Calabria	89125	Via Osanna 15	T-S1	nd	NCEU - Cat. C/1 - Foglio 125 – Part.IIa 298 – subalterno 7	L'unità immobiliare sub 7 al piano terra presenta un ampio locale principale destinato alla vendita di prodotti farmaceutici (all'interno del quale nell'angolo Sud è stato ricavato, mediante realizzazione di una parete in cartongesso - non a tutta altezza - , un piccolo ambiente destinato a prova trucchi), un retro negozio che prospetta su via delle Convertite, un servizio igienico (w.c. con antri w.c.), oltre ad un piccolo vano tecnico di circa 2 m2 (riportato in planimetria, ma non individuato concretamente sui luoghi in occasione del sopralluogo). Una scala interna porta al piano sottostrada, diviso in vari ambienti (deposito, archivio, laboratorio, disimpegno e locale tecnico). Il cespite immobiliare in argomento (caratterizzato da dotazione impiantistica e finiture normali/adequate alla sua destinazione d'uso), presenta un'altezza interna di 4,85 metri al piano seminterrato e di 4,75 metri al piano terra; esso è inoltre dotato di un ingresso unico dalla via Osanna, con accesso tramite due piccole rampe, e di n.4 aperture/finestre equamente divise tra le due vie al cui incrocio esso risulta posizionato. Relativamente alle quattro aperture (finestre) presenti, sebbene esse abbiano tutte caratteristiche strutturali simili, si ritiene di portare in conto nei successivi conteggi estimali tra le vetrine unicamente quelle prospettanti sulla via principale (Via Osanna) al cui incrocio l'u.i.u. risulta collocata (a riguardo, si evidenzia che via delle Convertite è un traversa stradale di scarsa rilevanza/transito, inoltre le due finestre su tale via sono leggermente meno larghe delle altre e comunque interessano il retro del negozio). Pertanto, sommando le larghezze delle tre aperture su via Osanna (accesso e due finestre) lo sviluppo lineare complessivo delle stesse risulta pari a circa 5,45 metri.	198,00	occupato	Proprietà 1/1	1	Avviso ID 63591	RAPPA Raffaella	Dr.ssa Francesca Tufano e-mail: francesca.tufano@anbsc.it	Ing. Giuseppe Barreca e-mail: giuseppe.barreca@ingpec.eu Dott. Alessandro Calabrò e-mail: alessandrocalabr@pec.it
ANBSC-RC049	RC	Reggio Calabria	89125	Corso Giuseppe Garibaldi 41	T-S1	nd	NCEU - Cat. C/1 - Foglio 124 – Part.IIa 28 – subalterno 2	Unità immobiliare, posta al piano terra e primo sotto-strada, destinato ad attività commerciale (negozio), con accesso dal c/sso Giuseppe Garibaldi n.41; fa parte di un fabbricato costruito a cavallo tra la fine degli anni '60 e gli inizi degli anni '70 (per la precisione dal 1968 al 1972) a seguito di demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente; è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria con il subalterno 2 della particella 28 (sez. RC, foglio di mappa 124). A riguardo, si precisa che l'edificio in argomento è ubicato in fregio al corso Garibaldi, ad angolo con via Saverio Voliario, principale arteria viaria cittadina dal punto di vista commerciale e nelle immediate vicinanze del Museo Archeologico Nazionale; All'attualità nell'immobile insiste l'attività commerciale "Bar - Dolci Capricci", il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della stima presenta struttura portante verticale in cemento armato e tamponature in muratura. Dalla documentazione catastale 1 ed in base a quanto osservato in sede di sopralluogo interno risulta che l'u.i.u. presenta un locale principale al piano terra destinato alla vendita, un piccolo vano tecnico ed un wc. Al piano primo sottostrada è presente il laboratorio artigianale per la preparazione degli alimenti; nello stesso piano è inoltre presente un piccolo vano wc non ancora in funzione e sprovvisto di titolo edilizio. Lo stesso, verrà considerato come vano deposito. I due piani sono collegati per il tramite di una scala interna. Il cespite immobiliare in argomento (caratterizzato da dotazione impiantistica e finiture normali/adequate alla sua destinazione d'uso), presenta un'altezza interna di 2,60 m al piano seminterrato e di 4,60 m al piano terra; esso è inoltre dotato di un ingresso unico dal corso Garibaldi, con n.1 apertura/vetrina distribuita sull'intera facciata. La pavimentazione è in grès porcellanato sia al piano terra che al piano primo sottostrada, le tinteggiature sono realizzate con intonaco di gesso bianco mentre l'intradosso presenta un controsoffitto realizzato con modanature di particolare pregio tipiche di un locale adibito a bar.	82,00	occupato	Proprietà 1/1	1	Avviso ID 63592	BERGAMO Elio	Dr.ssa Francesca Tufano e-mail: francesca.tufano@anbsc.it	Ing. Giuseppe Barreca e-mail: giuseppe.barreca@ingpec.eu Dott. Alessandro Calabrò e-mail: alessandrocalabr@pec.it
ANBSC-RM006	RM	Roma	00186	Via Santa Caterina da Siena 46	1	B	NCEU - Cat. A/10 - Foglio 486 – Part.IIa 79 – subalterno 22	L'unità immobiliare, sita in Roma, via di Santa Caterina da Siena n.46, è ubicata al piano rialzato di un fabbricato di maggior consistenza a destinazione prevalente residenziale. L'u.i. è composta da un disimpegno, un bagno e due camere; la porta di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno, gli infissi sono in alluminio e vetrocamera. La pavimentazione è in parquet, le pareti ed i soffitti - del tipo a volta a crociera - sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura; il bagno ha pavimentazione e rivestimenti delle pareti, sino all'altezza di 2 metri circa, in piastrelle ceramiche ed è composto da vaso igienico, lavabo e box doccia. Nel disimpegno è installato un armadio ligneo adibito ad angolo cottura, contenente un lavello e un piano cottura elettrico. Sono presenti l'impianto elettrico, di climatizzazione (n.2 climatizzatori caldo/freddo installati nelle stanze principali), idrico, di scarico e citofonico; non è presente impianto di adduzione del gas, infatti il piano cottura è ad induzione, né l'impianto di riscaldamento condominiale e/o autonomo a termosifoni sostituito dai condizionatori. L'altezza del soffitto è di 2,70 m nel disimpegno e nel bagno e di 2,20 m nei vani principali (altezza media della volta a crociera), nonostante la planimetria catastale depositata in banca dati riporti quale altezza dell'unità immobiliare 3,05 m; pertanto, tale difformità dovrà essere aggiornata prima della futura vendita del bene. Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono normali; il livello di piano è rialzato, in quanto trattasi di piano ammezzato ubicato tra il piano terra e il piano primo, e l'orientamento prevalente è S. Sud. Infine, per tener conto dell'altezza utile interna ridotta rispetto all'ordinarietà, si valorizza la caratteristica "qualità distributiva" scadente, rispetto ai comparabili che hanno altezza ordinaria. Il fabbricato in cui insiste l'u.i. articola su 7 piani fuori terra ed uno entro terra ed è realizzato con struttura in muratura portante, copertura a falde, finestre con infissi parte in alluminio con vetrocamera, parte in legno e vetrocamera, con sistema di oscuramento a persiane lignee scorrevoli. I prospetti sono rifiniti ad intonaco e tinteggiatura, al piano terra è presente sia il basamento che il bugnato con le bugne che si estendono fino all'ultimo piano negli angoli dei prospetti; le finestre di tutti i piani sono contornate, quelle di primo piano sono coronate da timpani, quelle di secondo piano hanno una coronatura lineare. Ad ogni piano sono presenti le cornici marca-davanzale di cui quella al secondo piano decorata, al primo piano vi sono due balconate e all'ultimo piano, sotto il cornicione e l'attico, sono presenti dei fregi che rappresentano delle teste di leone. L'androne condominiale ha la pavimentazione in marmo, pareti e soffitti - del tipo a volte con cassettoni - sono rifinite ad intonaco e pittura, la scala ha pedate ed alzate in marmo, pareti rifinite ad intonaco e pittura e ringhiera metallica con corrimano ligneo. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e citofonico, oltre all'ascensore, tutti funzionanti.	84,00	occupato	Proprietà 1/1	1	Avviso ID 63593	RAMONDELLI Gianluca	Dr.ssa Francesca Tufano e-mail: francesca.tufano@anbsc.it	Dott. Andrea Passannanti e-mail: andrea.passannanti@pec.it
ANBSC-RM007	RM	Roma	00184	Via Urbana 123	5	7	NCEU - Cat. A/2 - Foglio 494 – Part.IIa 65 – subalterno 10	L'unità immobiliare è situata al quinto piano, contraddistinta con l'interno 7 e sulla planimetria catastale risulta essere composta da due camere, cucina, bagno e ingresso. La superficie commerciale ragguagliata dell'appartamento è pari a 66 mq, calcolata sulla base della planimetria ai sensi del DPR 138/98 e risulta corrispondente alla visura catastale. L'orientamento prevalente dell'u.i.u. è Sud-Ovest. Lo stato dei luoghi dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale; infatti, l'unità è composta da un bagno che è stato ampliato, incorporando quello che prima, sulla planimetria, era l'ambiente cucina. Nel soggiorno è stato inoltre creato un angolo cottura. Nella camera da letto (vano di minor superficie), dove sono state riscontrate le principali difformità, è stata realizzata una cabina armadio ed è stata installata una scala in acciaio e vetro che consente l'accesso a un pianerottolo/mezzanino, realizzato parzialmente a discapito dell'altezza del bagno sottostante. Da tale mezzanino, superando tre scale in ferro removibili, si accede a un terrazzo. I pavimenti sono tutti in cotto, ad eccezione di quelli del bagno, realizzati in piastrelle in ceramica, come anche il relativo rivestimento; il rivestimento dell'angolo cottura è invece in gres porcellanato; le porte sono in legno massello di color marrone, mentre la porta di accesso è blindata; le finestre interne sono in alluminio di colore bianco, così come le persiane, che però sono di color grigio; le pareti sono intonacate e dipinte di color bianco, in generale in un buono stato di manutenzione, ad eccezione della parete della stanza da letto, che presenta infiltrazioni (probabilmente dovute alla doccia/drommassaggio); i soffitti sono intonacati e dipinti di colore bianco, anch'essi in generale in un buono stato di manutenzione, salvo una parte del soffitto del soggiorno (in legno, con travi a vista e pannelli decorati con motivi geometrici) e un angolo del bagno, che presentano infiltrazioni; il soffitto dell'ingresso è completamente sopalcato e vi si accede attraverso due finestrelle di cui una posta sopra alla porta del bagno e l'altra nella stanza da letto. Il fabbricato in cui è ubicata l'u.i. in valutazione si sviluppa su sei piani fuori terra e da un piano interrato (sottonegozio del sub 1) ed è accatastato alla particella 65 del foglio 494 del Catasto fabbricati del Comune di Roma. La struttura portante è in muratura, i solai sono in laterocemento e la tamponatura esterna della facciata principale è realizzata in muratura intonacata e tinteggiata. La copertura è in gran parte a falde e in minima parte a terrazza. Le finestre interne sono in legno o in metallo di color grigio, come anche le persiane. La palazzina è servita da un unico corpo scala privo di ascensore ed è costituita da 11 unità immobiliari, di cui 10 a destinazione residenziale (l'accesso del sub 2 si trova al piano terra di via Capocci n. 62-63) e una a destinazione commerciale con accesso dal civico 122.	66,00	libero	Proprietà 1/1	1	Avviso ID 63594	LORIA Anna	Dr.ssa Francesca Tufano e-mail: francesca.tufano@anbsc.it	Dott.ssa Debora Fortin mail: debora.fortin@anbsc.it
ANBSC-RC050	RC	Molochio	89010	Località Galasia snc	T	nd	NCEU - Cat. A/3 - Foglio 23 – Part.IIa 7	Unità immobiliare urbana (u.i.u.) a destinazione residenziale (abitazione di tipo economico) ricadente all'interno del Parco Nazionale dell'Aspromonte in località Galasia del Comune di Molochio. Tenuto conto dell'ubicazione estremamente marginale/decentrata e dell'assenza di manutenzione del bosco all'interno del quale il cespite si trova ubicato, la relativa collocazione di dettaglio deve ritenersi nettamente inferiore alla normalità, dunque "degradata" (intendendo con ciò che l'immobile risulta di difficile accessibilità, particolarmente distante da centri abitati, infrastrutture e vie di comunicazione). La particella su cui è stato realizzato il fabbricato d'interesse è posta ad un'altitudine di circa 910 m s.l.m., lo specifico ambito territoriale di ricadenza presenta giacitura in pendio declinante verso Nord-Ovest. L'u.i.u. si sviluppa su un'unica elevazione fuori terra e risulta leggermente rialzata (facciata lato Ovest) rispetto al piano di campagna circostante; essa è circondata da un appezzamento di terreno di 190 ettari interamente allo stato rurale (bosco alto), identificato al Catasto Terreni come particella 6 (del f.23). La struttura portante del manufatto è in prevalenza costituita da muratura di pietrame listata con mattoni; le condizioni di manutenzione e conservazione generali sono nel complesso mediocri, in particolare appaiono pessime/scadenti le condizioni di una porzione della copertura a falde del tetto (più precisamente della porzione nell'angolo Sud-Est) e dell'intero locale cantina. Stante l'ubicazione estremamente decentrata/isolata, non si ha contezza riguardo l'allacciamento dell'u.i.u. in esame alle reti dei servizi pubblici. Fabbricato abbastanza vetusto (che nel corso dei decenni ha comunque verosimilmente subito degli interventi di recupero/risanamento), caratterizzato da finiture di tipo economico (munito di un unico bagno), in condizioni prevalentemente mediocri (tra lo scadente ed il normale) necessitante in particolare di interventi di rifacimento della copertura. L'u.i.u. in argomento dispone di n.4 affacci ed ha orientamento prevalente verso Nord-Ovest (su tale facciata sono infatti presenti n.4 aperture, tra finestre ed accesso alla cantina). La qualità distributiva del fabbricato può ritenersi normale, dato che esso si sviluppa su di un unico livello/elevazione fuori terra.	141,00	libero	Proprietà 1/1	1	Avviso ID 63595	LINO Vincenzo	Dr.ssa Francesca Tufano e-mail: francesca.tufano@anbsc.it	Ing. Giuseppe Barreca e-mail: giuseppe.barreca@ingpec.eu Dott.ssa Maria Concetta Tripodi e-mail: mariaconcetta.tripodi@pec.commercialisti.it
ANBSC-RC051	RC	Reggio Calabria	89127	Via Giuseppe Misori 25	T	nd	NCEU - Cat. C/3 - Foglio 129 – Part.IIa 13 - subalterno 21	L'immobile è ubicato in fascia centrale in stretta prossimità del nucleo urbano costituente il centro storico. Si colloca, difatti, in fregio alla via Misori a pochi metri dal corso Giuseppe Garibaldi, costituente arteria viaria cittadina di primaria appetibilità commerciale, in adiacenza al lungomare Mattedotti (ato Sud). Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare è stato costruito nei primi anni '60 atteso che la data di rilascio della prima concessione edilizia rilasciata dal Comune di Reggio Calabria è ascrivibile al 1962; ha struttura portante in calcestruzzo armato e si sviluppa su sette elevazioni fuori terra, oltre seminterrato. Il piano terreno è destinato ad attività commerciali (negozi), il piano seminterrato ad autorimessa, mentre i restanti piani sono interamente adibiti a residenze. L'unità immobiliare è stata edificata su originaria area di corte, interna al fabbricato di cui è parte, quale ampliamento di un'unità a destinazione commerciale collocata al piano terreno con affaccio su strada (Sub. 203). L'unità è stata poi resa indipendente mediante eliminazione degli accessi all'antistante locale commerciale, divenendo funzionalmente autonoma. In corso di sopralluogo è emerso che l'unica via di accesso all'u.i.u. è assicurata attraverso l'androne condominiale, da vano porta di ridotte dimensioni (0,90 m x 1,60 m) ricavato nel sottoscala. Per quanto attiene alle altre caratteristiche dell'immobile, si specifica che esso si compone di due ambienti: uno con tramezzi in muratura di mattoni ed un secondo perimetrato con serramenti di alluminio costituente ampliamento del primo, entrambi con copertura costituita da profilati in ferro e pannelli coibentati. L'intera superficie originariamente era controsoffittata, i pannelli nel tempo sono stati asportati riscontrandosi in atto il solo telaio su cui i medesimi risultavano agganciati. L'immobile è visibilmente degradato, non è dotato di alcun servizio igienico (rimane traccia di alcuni tratti di scarico e di un piccolo lavabo), gli impianti sono stati in gran parte rimossi.	91,00	libero	Proprietà 1/1	1	Avviso ID 63596	TORREGROSSA Giuseppa	Dr.ssa Francesca Tufano e-mail: francesca.tufano@anbsc.it	Dott. Fabio Mulonia e-mail: fabio.mulonia@pec.commercialisti.it