

Fallimento della s.n.c. BAIA BLU – Edilizia Turistica di omissis. e dei soci illimitatamente responsabili omissis, omissis e omissis.

## Relazione descrittiva

### Premessa

L'indagine relativa al fallimento ha riguardato i complessi edilizi siti nel comune di Scalea (CS) nei quali era stata accertata dal sottoscritto, la presenza di unità immobiliari (appartamenti negozi, autorimesse, ripostigli, ecc.) vendute nel primo e nel secondo anno dalla data di deposito in Cancelleria della dichiarazione di fallimento avvenuta esattamente il 26/04/1985

La composizione schematica di tali complessi edilizi è di seguito riportata:

- 1) complesso edilizio “ Monticello” costituito da n. 6 fabbricati, a più livelli, individuati con numerazione progressiva da 1 a 6;
- 2) complesso edilizio “ Parco Edil Blu” costituito da n. 7 fabbricati, a più livelli, individuati con nomi floreali ed esattamente Lilla, Azalea, Dalia; Elce, Begonia ed Orchidea;
- 3) complesso edilizio “Terrazze 2” costituito da un residence per mini appartamenti sviluppatosi su un massimo di due livelli in località Petrosa;
- 4) complesso edilizio “Scogliera 2” costituito da n. 5 fabbricati che si sviluppano su due piani ed individuati dai corpi A, B, C/C1, D, E;
- 5) complesso edilizio “Scogliera 1” costituito da n. 4 fabbricati che si sviluppano su due piani ed individuati dai corpi A, B, C, D;
- 6) complesso edilizio “ Albatros” costituito da n. 2 fabbricati che si sviluppano su due piani ed individuati dai corpi A e B.

Caratteristiche degli immobili valutati.

Trattandosi di immobili destinati all'edilizia turistica all'epoca della loro realizzazione i costruttori pensarono di costruire case al mare di piccolissimo taglio vendibili ad una notevole quantità di utenti.

In genere tali mini appartamenti risultano quasi tutti composti da un soggiorno con angolo cottura,

uno o due vani e bagno per un complessivo di mq variabili tra 30 e 45; un terrazzino con , in alcuni casi, una pertinenza scoperta al piano terra ed un posto auto sul terreno condominiale adibito a parcheggio dalla società completano il quadro portando la superficie convenzionale complessiva , misurata al perimetro esterno ai muri perimetrali, a una media in larga massima pari a circa 50 mq. Tutti i mini appartamenti con i relativi accessori risultano dichiarati all'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza .

La tipologia costruttiva dei fabbricati è con struttura portante in cemento armato, solai del tipo in laterizi e nervature in cemento armato e muratura di tompagno in mattoni forati dello spessore complessivo di circa 30 centimetri; l'intonaco esterno è in genere a calce e frattazzo con sovrastante manto di rullato plastico ovvero di pittura colorata.

Le divisioni interne dei mini appartamenti sono in mattoni forati dello spessore di cm 8 ed intonaco del tipo a scagliola , la tinteggiatura interna è quella lavabile i pavimento sono , in genere, in mattonelle di laterizio maiolicate così come pure i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura.

Gli infissi delle invetriate esterne sono, in genere, in legname di pino russo trattato a mano di olio di lino, con vetri semplici ed avvolgibili in plastica, stessa caratteristica, ma del tipo tamburato, hanno le porte di caposcala e gli infissi interni.

Gli impianti idrico, elettrico e fognario sono essenzialmente del tipo normale, sotto traccia , con predisposizione di carico e scarico sia per il lavello dell'angolo cottura che delle altre apparecchiature igienico sanitarie del bagno. Le stesse risultano del tipo economico in commercio.

In fede

Ing. Michele Rienzo