

*STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapec.it*

TRIBUNALE DI CATANZARO

SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO N.15/2021



GIUDICE FALLIMENTARE

DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*TRIBUNALE DI CATANZARO - SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO – FALLIMENTO N.15/2021
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*



In prosecuzione alla già depositata relazione circa il contenuto nei locali [redacted] srl ubicato su Corso Mazzini di Catanzaro, già versata in atti della procedura, ed in continuazione agli immobili ubicati in Catanzaro città ed in Catanzaro sud città.

Facendo seguito all'incarico del Dott. Pierpaolo Vincelli del Tribunale di Catanzaro per la procedura fallimentare [redacted] scritta al n. 15/2021 della cancelleria Fallimentare del Tribunale di Catanzaro, Il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli, in prosieguo alle operazioni peritali, si recava insieme al curatore del fallimento Avv. Mastria sia negli immobili di Catanzaro città che in quelli di Catanzaro sud, quartiere sala , come da allegati verbali di accesso al fine di

... effettuare la stima dell'attivo fallimentare...;

preliminarmente agli accessi nei suddetti immobili, provvedevo ad estrarre le relative planimetrie catastali negli archivi del catasto, per cui davo corso agli accessi provvedendo al confronto degli elaborati estratti con la situazione dei luoghi riscontrata in loco.

LOCALI IN CATANZARO CENTRO.

Per quanto ai locali in Catanzaro centro, trattasi di due magazzini non contigui, il primo posto a tergo della scalinata di Via Piazza Nuova 3, piano terra (foglio 48 part. 469 sub 1), l'altro posto all'interno del portone di un fabbricato su Corso Mazzini al civico 195, piano terra (foglio 48 part. 460 sub 1).

Si precisa fin da subito che i due suddetti locali, dal punto di vista urbanistico, risultano conformati alle normative urbanistiche generali in quanto edificati ante 1942 , Legge quadro Urbanistica 1150/42.

Detta circostanza risulta facilmente rinvenibile dalle schede di registrazione catastale datate, la prima al 30/12/ 1939 con scheda n. 13170763 (foglio 48 part. 469 sub 1), la seconda al 29/01/1940 con scheda n. 13163005(foglio 48 part. 460 sub 1).



IMMOBILI IN CATANZARO SUD QUARTIERE SALA

Proseguendo poi con le ispezioni ai locali di Catanzaro sud, quartiere “sala”, è da dire che non poche sono state le problematiche di accesso. Infatti, per come riportato nei verbali redatti, si sono presentati alcuni problemi dovuti al materiale accesso in quella parte di fabbricato di fatto risultato in abbandono e in stato rustico.

Ad ogni modo, si è proceduto alle ispezioni di tali quozienti immobiliari con l’ausilio di alcune torce che hanno permesso di scorgere i contenuti all’interno e le condizioni del manufatto.

Venendo poi alla situazione urbanistica, quella dei titoli concessori eventualmente presenti, è da dire che dalle ricerche effettuate nei registri cartacei in uso al settore Urbanistica del comune di Catanzaro nulla risulta, presumibilmente tali immobili furono edificati prima del 1967.

I cespiti in analisi, sono collocati all’interno di una traversa senza uscita della trafficata Viale Lucrezia Della Valle, subito dopo la rotatoria che conduce al quartiere “Sala”, procedendo verso CZ Lido, sulla sinistra della via.

Il blocco edilizio, tutto collocato in un unico comparto, si presenta, nella sua maggiore consistenza, in stato di abbandono, con qualche porzione di esso pure incompleto e lasciato al rustico (seppure regolarmente accatastati come al finito), di fatto gli unici due locali completi e funzionali ubicati al piano terra sono il caseificio e la torrefazione, evidentemente in esercizio negli ultimi anni, tanto da essere completi e rifiniti nei servizi ma mancanti di macchine accessorie.

Tutti gli immobili risultano completamente liberi da persone ma con qualche arredo ancora presente nella zona della torrefazione e del caseificio. Gli altri manufatti si presentano allo stato rustico e con all’interno resti di attrezzature di nessun valore, il cui porto a rifiuto e/o discarica incomberà sugli aggiudicatari.

VALORI DI STIMA LOCALI IN CATANZARO CENTRO

La stima dei locali in Catanzaro centro, tiene in dovuto conto dell’andamento dei valori commerciali dei manufatti edilizi. Tali valori, nel tempo recente sono andati a decrescere per le note circostanze che alla città è stata sempre più sottratta quella che doveva essere l’aspettativa di una città capoluogo di Regione, ossia tutta la parte terziaria direttiva dei vari settori, la città si è sempre più svuotata in favore di altre realtà regionali che hanno saputo e



sanno ancora fare il bene dei propri territori. Oltre a tali parametri si è tenuto in dovuto conto anche la effettiva condizione dei cespiti di cui ci si occupa.

Partendo da questo assunto di base, raffrontato pure, come nel caso specifico dalle condizioni materiali dei beni di che trattasi, che sono in uno stato di totale abbandono ed incuria tale da rendersi necessario, per un proficuo utilizzo, opere di ristrutturazioni abbastanza consistenti, si può dedurre facilmente che le quotazioni in valore al mq. risultino modesti.

Osservando il risultato del listino della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicato dalla Agenzia delle Entrate, il valore medio, per locali in stato conservativo normale (ossia quantomeno agibili nell'immediatezza) è di € 1.125,00/mq.

Da indagini esperite presso alcune agenzie immobiliari della città, per locali similari, si desumono invece altri valori medi che raggiungono appena € 400,00 mq. laddove, ad esempio, vengono portati a raffronto le transazioni di locali meglio posizionati rispetto all'asse viario principale della città e privi della necessità di eseguire lavorazioni immediate, di fenomeni di umidità di risalita sulle murature, di sostituzioni impianti, pavimenti serramenti e quant'altro, in proposito si evidenzia che i fabbricati entro cui risultano allocati i magazzini sono edificati con sistema murario portante, risalgono all'ottocento, ed i locali in stima sono all'interno di essi e posti nei piani seminterrati.

Mediando tali valori (€ 1125,00 ed € 400,00) avremo una media ponderale di € 762,50 mq. valore che può applicarsi al primo dei due locali, quello posto sulla scalinata a tergo di Corso Mazzini, cosa diversa per il locale posto all'interno del portone del fabbricato al civico 195, locale che può avere un solo utilizzo, quello di scantinato-deposito, in tal caso il valore si riduce ulteriormente con un abbattimento di ulteriori €150,00/mq. che va depurato dagli importi relativi alle lavorazioni necessarie a portare i locali di che trattasi in una condizione di normalità d'uso.

A tal fine, sinteticamente posso riassumere che bisogna operare, in ambedue locali, delle pesanti lavorazioni edilizie, dato che i locali in esame si presentano in uno stato conservativo tale da precluderne qualsiasi uso se non si interviene preventivamente.

I costi medi di tali interventi edilizi, comprensivi di impianti ed oneri tecnici, sono, nella media dei costi, di € 350,00 mq. per cui, detratto tale importo al valore per mq., avremo un valore commerciale dei beni, allo stato attuale di € 412,50/mq. per il locale posto in adiacenza alla scalinata di Corso Mazzini e di € 262,50mq. per il locale interno al fabbricato al civico 195 di Corso Mazzini.



Ancora, si precisa che in detti valori di stima si è considerato pure l'onere di porto a rifiuto di tutto quanto rinvenuto all'interno di ciascun locale, atteso che quanto ritrovato non ha alcun valore commerciale e per quanto alle bottiglie di liquori non ci si assume alcuna responsabilità circa la corretta conservazione ed eventualmente la futura vendita per la consumazione.

Assunti i sopradetti valori di stima al metro quadro, possiamo procedere alla quadratura dei rispettivi cespiti da stimare.

BENI IN CATANZARO CITTA'

LOTTO 1:

- *Locale posto a tergo della scalinata di Via Piazza nuova 3, piano terra (foglio 48 part. 469 sub 1), superficie commerciale mq. 39,73 X € 412,50 mq. =*
- € 16.388,25*

LOTTO 2:

- *Locale posto all'interno del portone del fabbricato su Corso Mazzini, al civico 195 piano terra (foglio 48 part. 460 sub 1) con superficie commerciale*
- di mq 22,00 X € 262,50 = € 5.775,50*
-

VALORI DI STIMA FABBRICATI IN CATANZARO SALA.

La stima dei locali in Catanzaro Sala, tiene in dovuto conto dell'andamento dei valori commerciali dei manufatti edilizi similari. Detti valori, per come prima precisato, nel tempo recente sono andati a decrescere per le note circostanze che alla città è stata sempre più sottratta quella che doveva essere l'aspettativa di una città capoluogo di Regione, ossia tutta la parte terziaria direttiva dei vari settori, la città si è sempre più svuotata in favore di altre realtà regionali che hanno saputo e sanno ancora fare il bene dei propri territori e proprio quella zona geografica della città, una volta servita dalla stazione FS nel tempo è stata trascurata in favore della zona industriale della valle del Corace, che ha visto lì trasferirsi diverse attività commerciali prima presenti nella zona del compendio da stimare. Per cui oggi si assiste alla esposizione, lungo il tracciato della Via Lucrezia Della Valle, di un continuo di tabelle riportanti annunci di locazione e vendita locali delle più svariata metrature, molti dei



quali posti proprio in una posizione commercialmente più favorevole del compendio di che trattasi, ossia fronte strada.

Partendo da questo assunto di base, raffrontato pure, come nel caso specifico dalle condizioni materiali dei beni di che trattasi, che sono in uno stato di totale abbandono (tranne che per i locali "torrefazione e caseificio") ed incuria tale da rendersi necessario, per un proficuo utilizzo, opere di ristrutturazioni abbastanza consistenti, si può dedurre facilmente che le quotazioni in valore al mq. risultino modesti.

Osservando il risultato del listino della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicato dalla Agenzia delle Entrate, il valore medio, per locali in stato conservativo normale (ossia quantomeno agibili nell'immediatezza) è di € 760,00/mq. per capannoni tipici e di € 810,00 per laboratori.

Da indagini esperite presso alcune agenzie immobiliari della città, per locali simili, si desumono invece altri valori medi che raggiungono appena € 650,00/mq. per capannoni tipici ed € 730,00 per laboratori, laddove comunque vengono portati a raffronto le transazioni di locali meglio posizionati rispetto all'asse viario principale dell'area e privi della necessità di eseguire lavorazioni immediate. Mediando tali valori (€ 760,00 ed € 650,00) **per capannoni tipici** avremo una media ponderale di **€ 705,00/mq.** e mediando ancora i valori **per laboratori** (€ 810,00 e 730,00) avremo un valore ponderale di **€ 770,00/mq.**

I suddetti valori di stima, sicuramente molto vicini alla stima derivante direttamente dal mercato della zona, dovrà essere comunque depurato dal valore dei lavori che sommariamente andranno realizzati al fine di rendere gli immobili quanto meno immediatamente fruibili.

A tal proposito, occorre evidenziare che il sub 1107 posto al piano primo dello stabile, allo stato si presenta al rustico e con evidenti spostamenti di pareti interne, con l'assenza di infissi e comunque non utilizzabile se non a seguito di lavorazioni consistenti, per cui il valore commerciale, tenuto conto di quanto sopra deve necessariamente ridimensionarsi con un abbattimento di almeno € 300,00/mq, per cui il reale valore si riduce (€ 770,00 - € 300,00) ad € 470,00 mq.

Assunti i sopradetti valori di stima al metro quadro, possiamo procedere alla quadratura dei rispettivi cespiti da stimare e da porre in vendita in lotti separati.

Si rappresenta che la quadratura dei cespiti è stata eseguita sulla base delle rappresentazioni planimetriche-catastali in atti.



Nel caso di interesse per zona e per lotti, gli immobili sono così ripartiti:

[REDACTED]

[REDACTED]
- Catanzaro [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



I sopradetti valori di stima, come preliminarmente precisato nella prefazione di questa consulenza, tengono in dovuto conto, oltre che della ubicazione degli immobili nel contesto cittadino e/o periferico di Catanzaro, anche delle precise condizioni strutturali e di utilizzo delle stesse.

TABELLE RIASSUNTIVA DEI BENI E DEI RISPETTIVI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

LOTTE IN CATANZARO CITTA'

- LOTTO N. 1: Locale posto a tergo della scalinata di Discesa Piazza Nuova, piano terra-seminterrato (foglio 48 part. 469 sub 1), superficie commerciale mq. 39,73 X € 412,50 mq. =

€ 16.388,25

- LOTTO N. 2 : Locale posto all'interno del portone del fabbricato su Corso Mazzini, al civico piano terra (foglio 48 part. 460 sub 1) con superficie commerciale di mq. 22,00 X € 262,50 =

€ 5.775,50

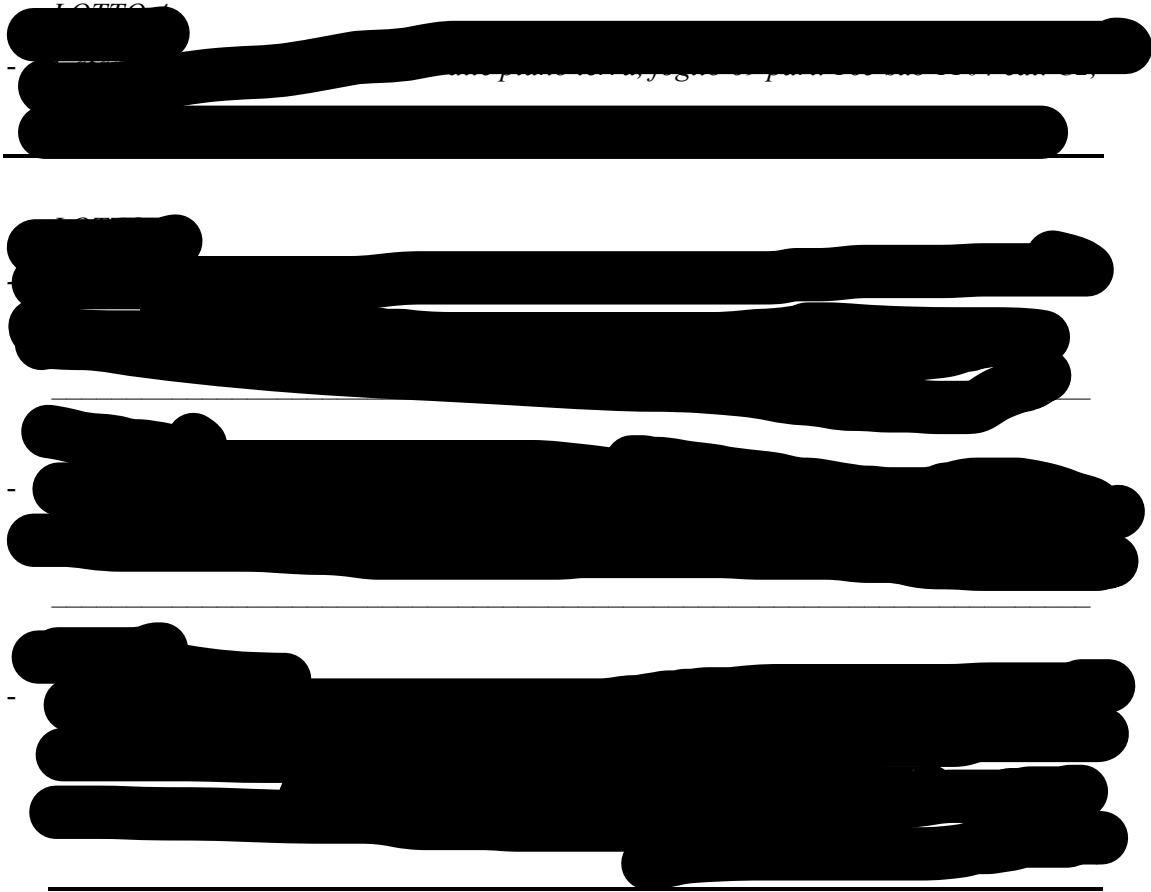
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





Oltre a quanto sopradetto e stimato, occorre evidenziare che all'interno dei locali sono presenti alcuni beni i quali potrebbero avere valore commerciale, seppure certamente modesto.

Di seguito i beni presenti:

- *In Catanzaro città, nel locale ad uso deposito ubicato all'interno del portone di cui al civico 195 di Corso Mazzini sono presenti alcune bottiglie di liquore oramai datate e risalenti nel tempo, tanto da porre seri dubbi sulla loro utilizzabilità a livello di commestibilità, per cui prudentemente se ne consiglia la distruzione.*
- *In Catanzaro, nel locale alla scalinata di Piazza Nuova 3, risultano riposti all'interno alcune bottiglie di liquori e sciroppi scaduti, masserizie varie del tipo tazzine da caffè con logo pubblicitario impresso, bicchieri di carta, scaffalature metalliche contenenti detti elementi, alcune sedie in pvc. Il valore totale di detti beni si può equiparare al costo dello sgombero a discarica.*
- *In Catanzaro Sala, nel locale torrefazione, risultano presenti due tavoli rettangolari in truciolare, alcune bilance da pesa, una pesa a bilico, alcune macchine da scrivere elettriche apparentemente obsolete e probabilmente non funzionanti (non si ha contezza*



in quanto in assenza di rete di alimentazione elettrica) alcuni sacchi di Juta , due tavoli scrivania con rispettive sedie, interi cartoni di contabilità aziendale datata, alcuni vasetti in lamiera per contenitori caffè, alcune serigrafie e targhe di partecipazioni aziendali ad eventi vari, varie mercanzie di risibile valore ed un traspallett apparentemente non funzionante.

Il valore presunto di detta mercanzia, può essere stimato (in eccesso) in € 200,00.

CONCLUSIONI

A maggior chiarezza ed a corredo della presente relazione, si ravvisa la necessità di rappresentare che per quanto ai beni in Catanzaro Sala, nello specifico per quanto ai diritti sull'area esterna dei lotti di vendita, bisogna far riferimento all'art. 3 dell'atto per notar Guglielmo da Catanzaro rep n. 12411 racc. n. 1994 del 18 dicembre 1993, i cui contenuti riguardano, nello specifico , servitù attive e passive indicate precisate e trascritte in tale atto che si allega alla presente relazione.

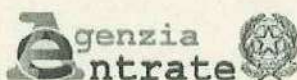
Si allegano, visure catastali, planimetrie immobili, foto, estratti inerenti le valutazioni e atto notarile riguardante le servitù sui beni di Catanzaro Sala.

Catanzaro li 13 febbraio 2023

il CTU

Arch. Domenico Riccelli.





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/01/2022
Ora: 09:41:01
Numero Pratica: CZ0001016/2022
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

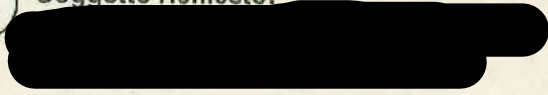
Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2022

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di CATANZARO (C352) provincia CATANZARO



Soggetto richiesto:



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

• Foglio 48 Particella 469 Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

① Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 48 Particella 469

> Indirizzo

SALITA SECONDA DEL ROSARIO n. 3 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2014
Pratica n. CZ0127015 in atti dal 29/11/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 34700.1/2014)

> Dati di classamento

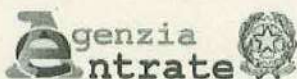
Rendita: **Euro 217,17**

Zona censuaria 1,

Categoria C/2^a, Classe 5, Consistenza 29 m²

Impianto meccanografico del 30/06/1987





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/01/2022
Ora: 09:41:01
Numero Pratica: CZ0001016/2022
Pag: 3 - Segue

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 149,77**
Zona censuaria 1,
Categoria C/2^a, Classe 5, Consistenza 20 m²

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di superficie**

Totale: 42 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/01/1940, prot. n. 4044



**Immobile di catasto fabbricati -
n.3**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

• Foglio 69 Particella 165 Subalterno 1

FRAZIONAMENTO del 19/05/1984 in atti dal
17/09/1997 P.F. (n. 1631.1/1984)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 69 Particella 165

> **Indirizzo**

VIALE LUCREZIA DELLA VALLE Piano T

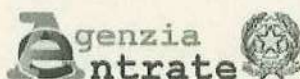
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2014
Pratica n. CZ0132339 in atti dal 02/12/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39626.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 2.427,43**
Zona censuaria 3,
Categoria D/1^b

FRAZIONAMENTO del 19/05/1984 in atti dal
17/09/1997 P.F. (n. 1631.1/1984)





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/01/2022
Ora: 09:41:01
Numero Pratica: CZ0001016/2022
Pag: 5 - Segue

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 22,41**
Zona censuaria 3,
Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 14 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009
Pratica n. CZ0148158 in atti dal 07/07/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11639.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 17 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/01/1999, prot. n. B00067



Immobile di catasto fabbricati - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

• Foglio 69 Particella 165 Subalterno 1104

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 69 Particella 165

VARIAZIONE del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999
FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONI (n. B00067.1/1999)

> **Indirizzo**

VIALE LUCREZIA DELLA VALLE n. 102 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2014
Pratica n. CZ0132343 in atti dal 02/12/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39630.1/2014)

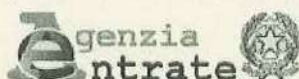
> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 256,16**
Zona censuaria 3,
Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 160 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009
Pratica n. CZ0148159 in atti dal 07/07/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11640.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/01/2022
Ora: 09:41:02
Numero Pratica: CZ0001016/2022
Pag: 7 - Segue



Immobile di catasto fabbricati -
n.8



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

• Foglio **69** Particella **165** Subalterno **1106**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **69** Particella **165**

VARIAZIONE del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999
FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI
DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI RISTRUTTURAZION (n. B00067.1/1999)

> **Indirizzo**

VIALE LUCREZIA DELLA VALLE n. 102 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2014
Pratica n. CZ0132345 in atti dal 02/12/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39632.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 3.346,64**

Zona censuaria **3,**

Categoria **D/1^{b)}**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009
Pratica n. CZ0148161 in atti dal 07/07/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11642.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)



Immobile di catasto fabbricati -
n.9



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

• Foglio **69** Particella **165** Subalterno **1107**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **69** Particella **165**

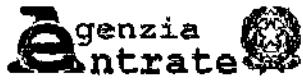
VARIAZIONE del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999
FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI
DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI RISTRUTTURAZION (n. B00067.1/1999)

> **Indirizzo**

VIALE LUCREZIA DELLA VALLE n. 102 Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2014
Pratica n. CZ0132346 in atti dal 02/12/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39633.1/2014)





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/01/2022
Ora: 09:41:02
Numero Pratica: CZ0001016/2022
Pag: 9 - Fine

Dati contabili: Ricevuta n. 197 del 07/01/2022 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: riccelli domenico

Legenda

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita` immobiliare abitativa*
- b) D/1: Opifici*



MODULARIO
F. rig. rend. 007



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

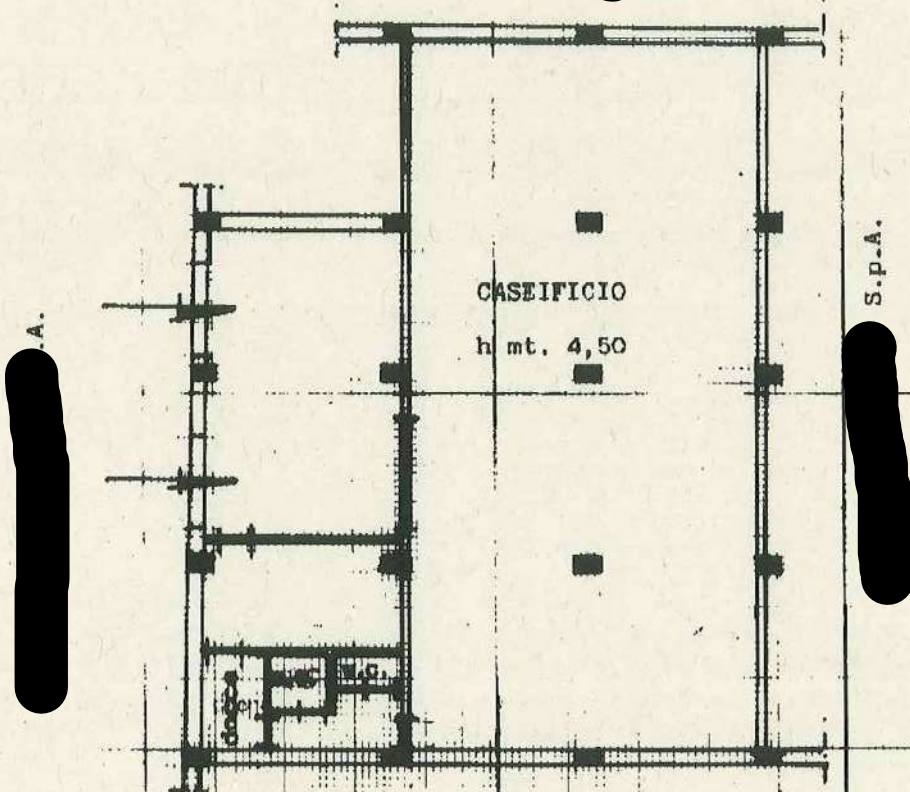
MOD. BN (CE)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CATANZARO via LUCRETIA DELLA VALLE civ. 102

PIANO TERRA

prop. [redacted] p.A.



CASEIFICIO

h mt. 4,50

S.P.A.

prop. [redacted] p.A.

CATANZARO



SCALA IN 1:100

Cat. n. 165 Subalterno 1102 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio 69 Particella 165 Subalterno 1102 >
VIALE LUCRETIA DELLA VALLE n. 102 Piano T

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal **ING. Leonardo MAURO**
(Titolo, cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

Iscritto all'albo de **Ingegneri**



B67190



Caricifer





Interno Caricifico





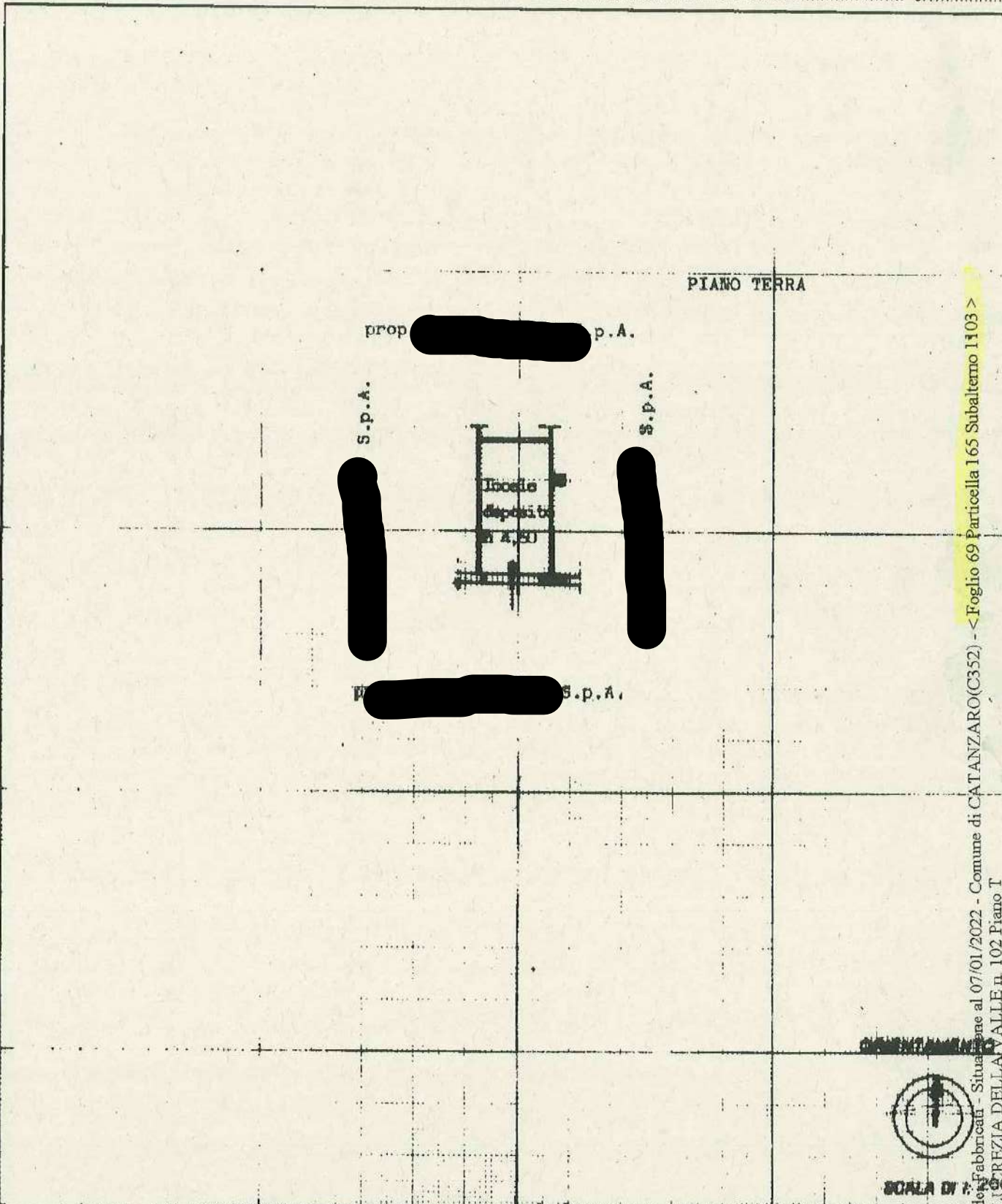


MINISTERO DEL TERRITORIO

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

(LIRE
500)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CATANZARO via I.UGREZIA DELLA VALLE civ. 102



Catasto Edilizio Urbanistico - Situazione al 07/01/2022 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 69 Particella 165 Subalterno 1103 >
VIA I.UGREZIA DELLA VALLE n. 102 Piano T



SCALA DI 1:...

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Ing. Leonardo MAURO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

BoF199

Identificativi catastali
F. 69
165 sub 1103

Iscritto all'albo de Ingegneri
della provincia di CATANZARO n. 728

MODULARIO
F. rig. rend. 407



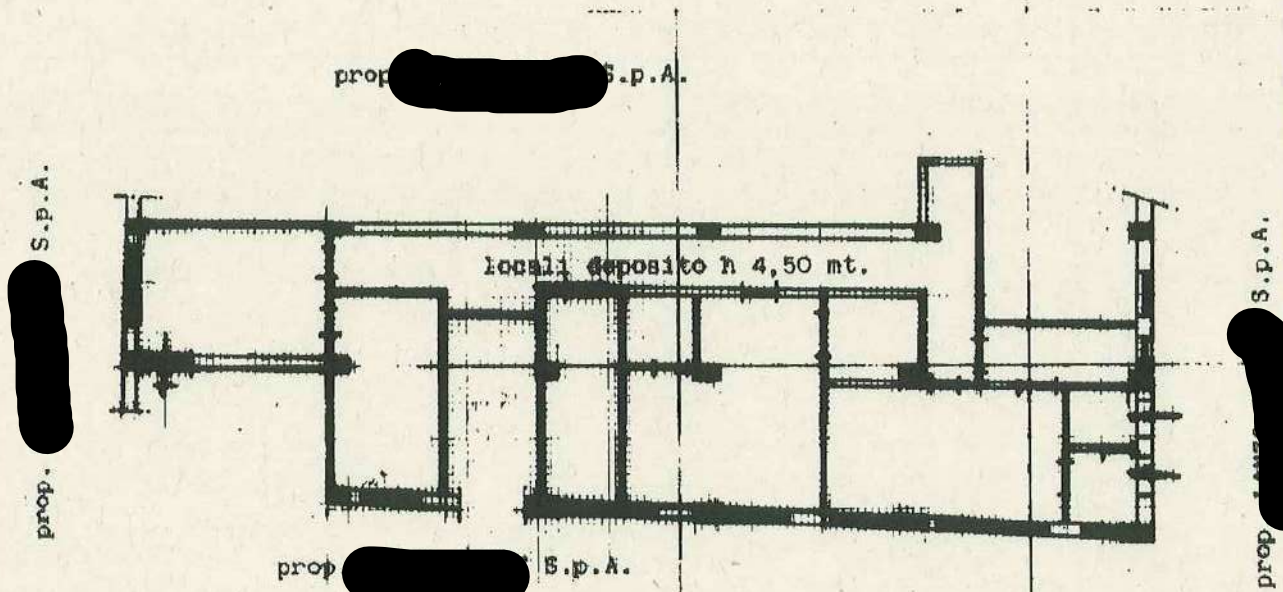
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

LIRE
500
102

Planimetria di u.i.u. in Comune di..... CATANZARO via..... LUCREZIA DELLA VALLE civ.....

PIANO TERRA



Catasto Edilizio Urbano - Sezione al 07/01/2022 - Comune di CATANZARO (C3227) - Foglio 69 Particella 165 Subalterno 1104 - VIA LUCREZIA DELLA VALLE n. 102 Piano T



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal **Ing. Leonardo MAURO**
(Titolo, cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

B67199

MODULARIO
F. rig. rand. 497

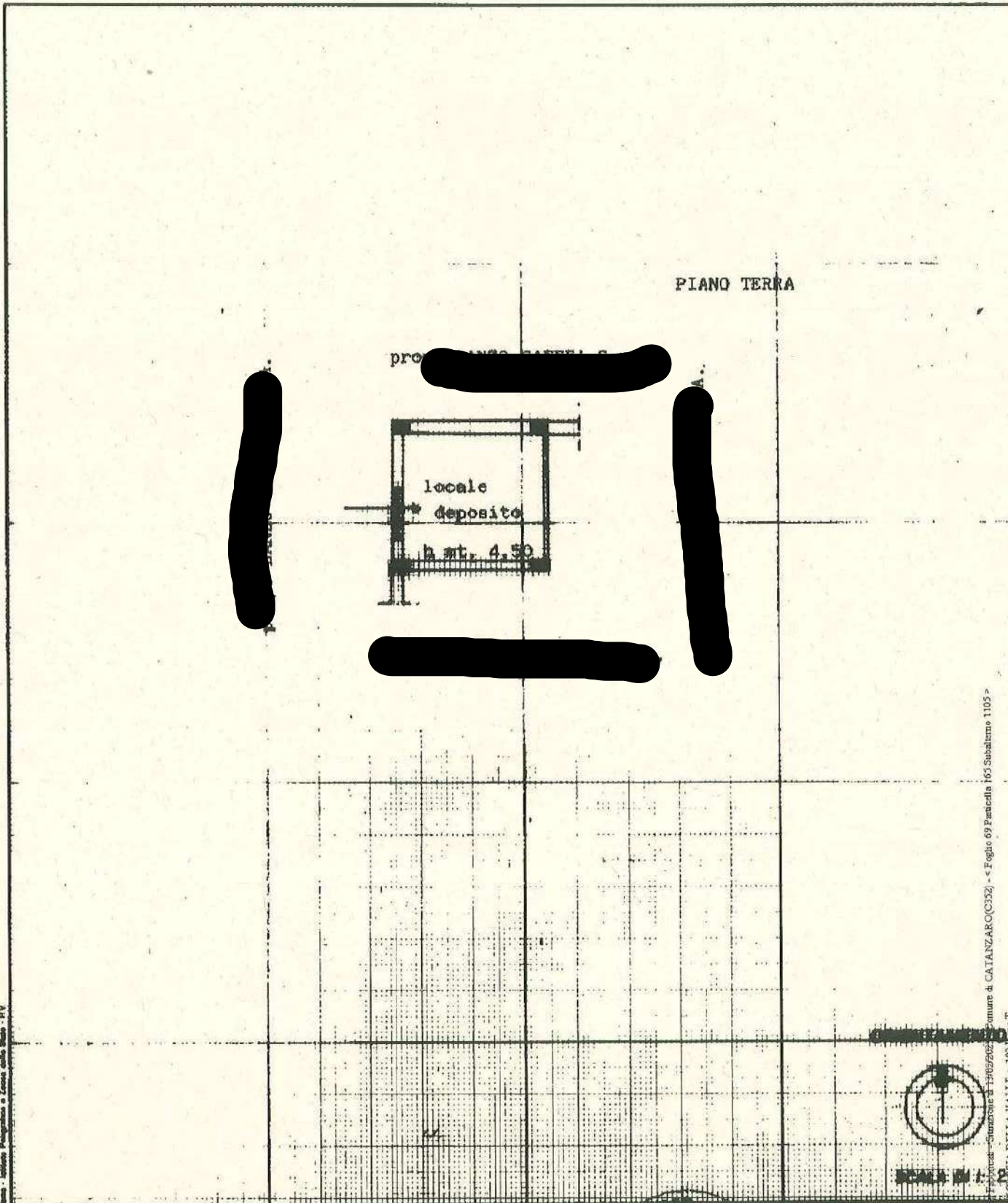


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CATANZARO via LUCREZIA DELLA VALLE civ. 102



CONSERVATORE



SCALE IN 1:25

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal Ing. Leonardo MAURO
(Titolo, cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

B67199

Identificativi catastali

Iscritto all'elenco degli Ingegneri

MODULARIO
Fig. rend. 487

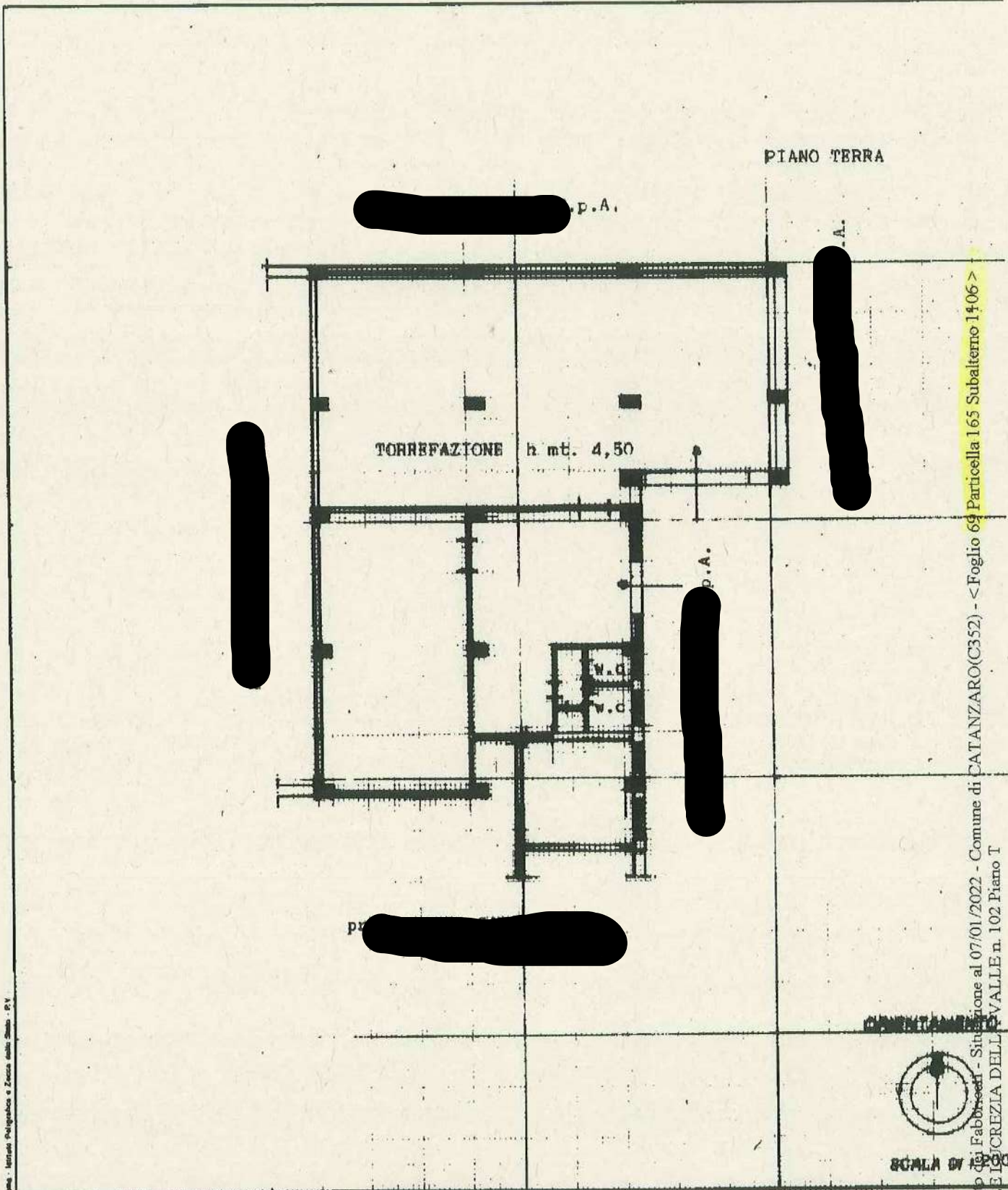


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

(LIRE
500)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CATANZARO via LUCREZIA DELLA VALLE civ. 102



Catasto di Catanzaro - Situazione al 07/01/2022 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 69 Particella 165 Subalterno 1406 >
VIALE LUCREZIA DELLA VALLE n. 102 Piano T

SCALA DI

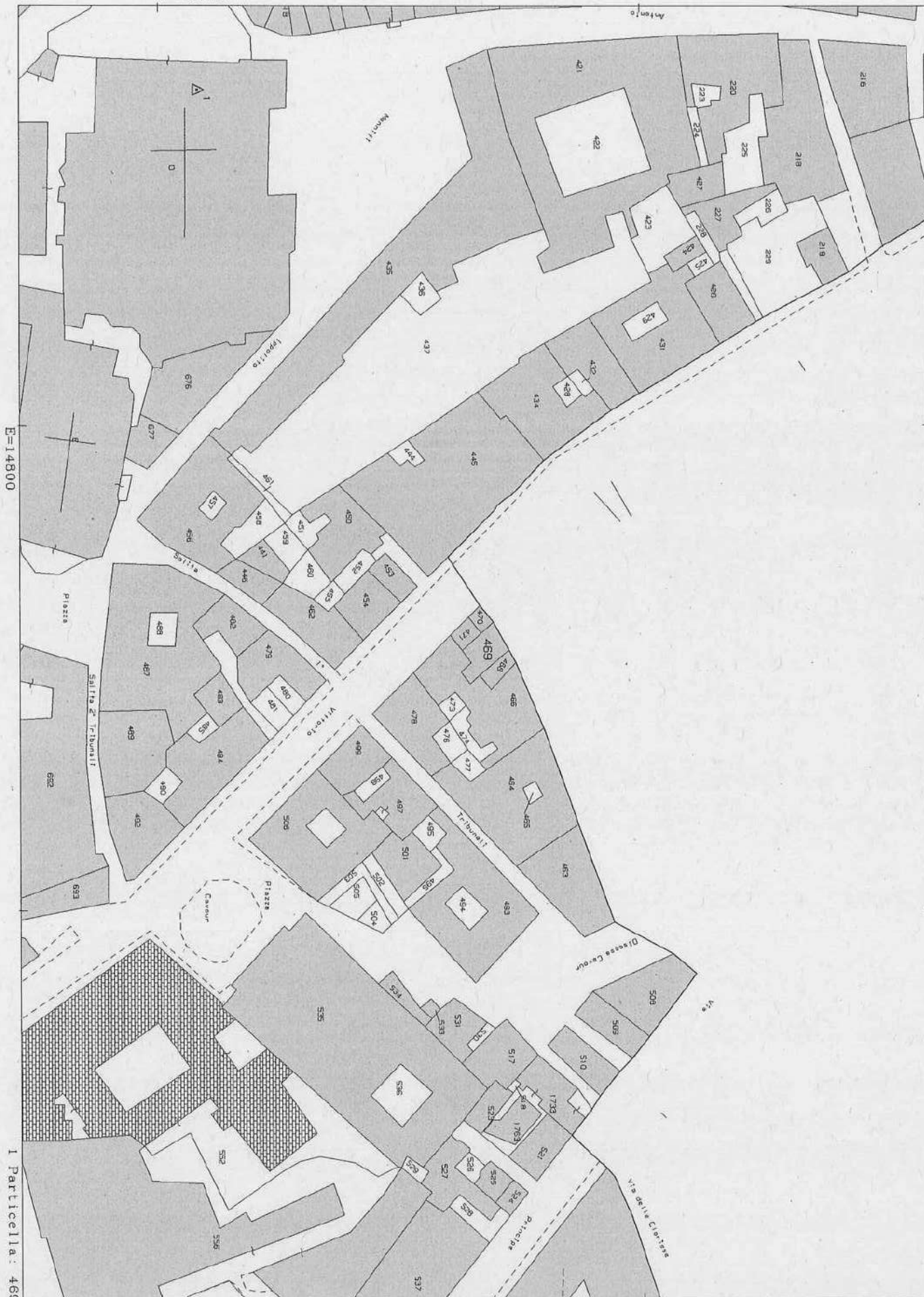
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>ING. Leonardo MAURO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO B67199
Identificativi catastali 106	Iscritto all'albo de <u>Ingegneri</u> della provincia di <u>CATANZARO</u> n. <u>728</u> Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso da ARUBAPEC S.P.A. N. 03 Serial: 150e38a6b1de3e99a6752577afd5879a	SCALA DI



N=-26200

Direzione Provinciale di Catanzaro Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPE SIFONETTI

Vis. ord. (1.00 euro)



E=14800

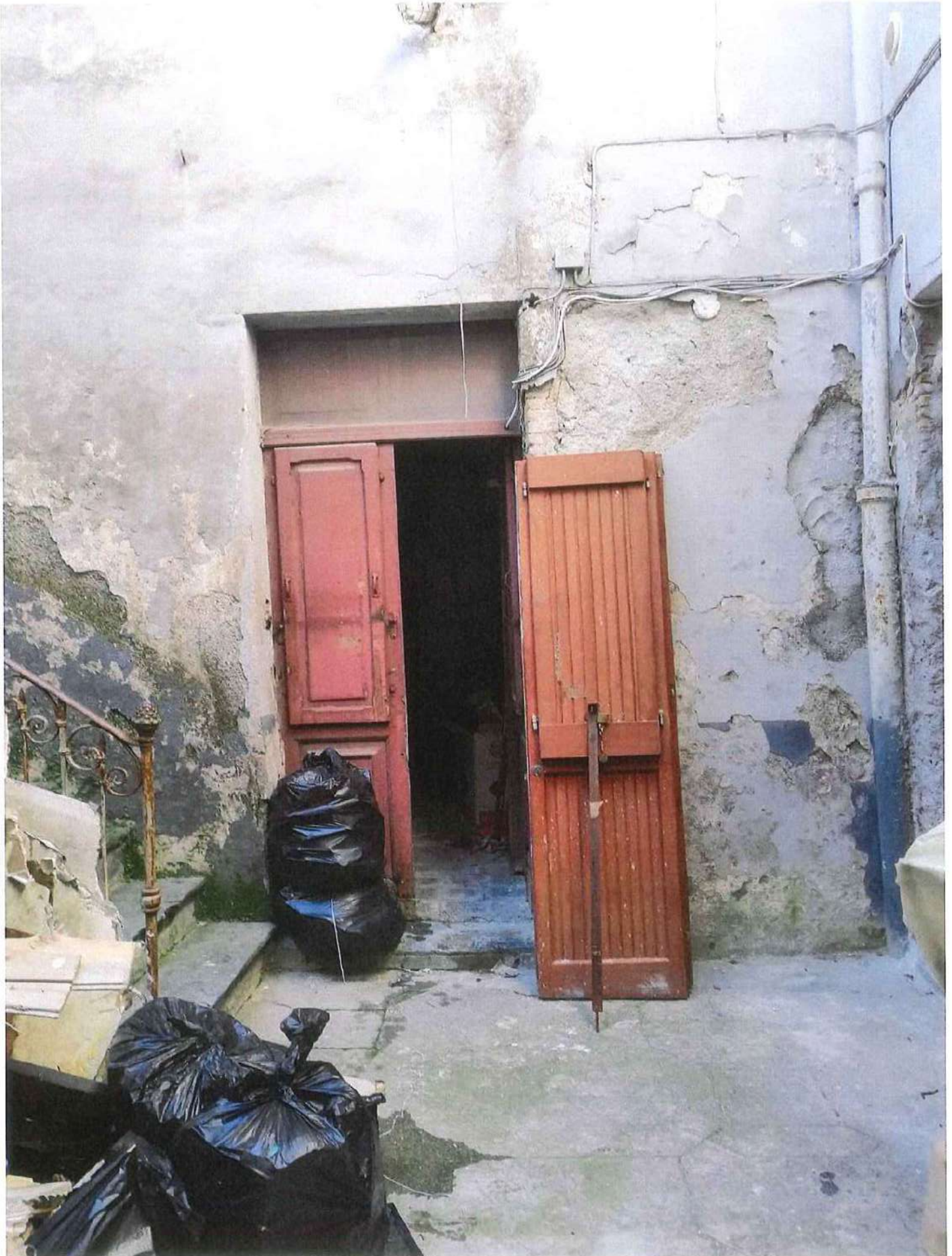
I Particella: 469

Comune: (CZ) CATANZARO
Foglio: 48

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m
Protocollo pratica CZ0001024/2022
Rich. n. 199

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dab8a6b1de3e99a6752577afd5879a





presentazione in catasto ante L. 1150/42

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R. D.L. 13 aprile 1930 - XVII - n. 852)

COMUNE
 di *Catanzaro*

Tallonino di risciostro
 UELLA

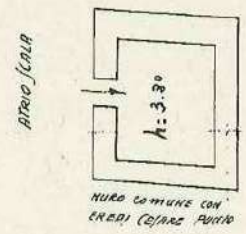
SCHEDA NUMERO
 13163005

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
 29/01/1940

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XV - n. 852)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° *13163005*
 Comune *Catanzaro* Ditta *Riccelli Domenico*
 Via *Monte M. S. Angelo*

Il Signore cognome, nome, patrinimo di solo primo intestatario



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2022 - Comune di CATANZARO(C352) - Foglio 48 Particella 460 Subaltemo I > CORSO GIUSEPPE MAZZINI n. 197 Piano I



Locale oggetto di valutazione



presentazione in cartari ante L. 1150/42

30/12/1939

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939 - N. 1032)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 131 70763

Comune CATANZARO

Via S. Francesco 3

Ditta in S. G. p. r. e

in S. g. r. e. p. r. e. m. m. m. p. a. l. e. r. m. e. n. t. i. d. e. l. l. a. s. t. a. t. i. s. t. i. c. a. d. e. l. l. a. p. r. o. p. r. i. e. t. a. d. e. l. l. a. s. t. a. t. i. s. t. i. c. a.

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R. D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 1032)

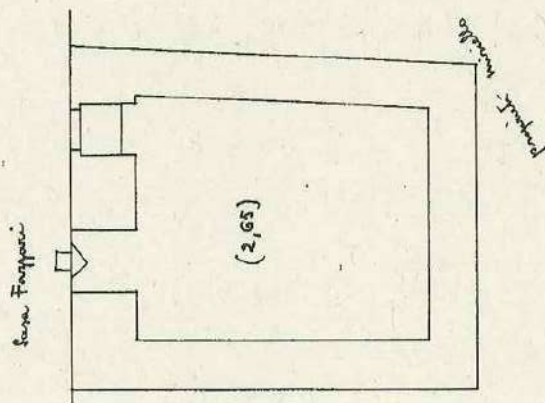
COMUNE

di CATANZARO

Talonnino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

13170763



p. t.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Centrale/VIA INDIPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Uffici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	950	1300	L	5,3	7,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Mettiamoci la faccia





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA LUCREZIA DELLA VALLE -DAL PONTE PER CZ SALA SINO AL MERCATONE

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.15

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	670	850	L	4	5,2	N
Laboratori	NORMALE	720	900	L	4,3	5,4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autorimessa non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere: seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio



REPERTORIO N. 12411

RACCOLTA N. 1994

REPUBBLICA ITALIANA

COMPRAVENDITA

Il giorno diciotto dicembre millenovecentonovantatre

(18/12/1993)

in Catanzaro, nel mio studio alla II Traversa Milano n. 5
 innanzi e me dr. Rocco GUGLIELMO, Notaio in Catanzaro, e
 iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro,
 Epifanio, Lametia Terme e Vibò Valentia e senza l'assistenza
 degli testimoni per espressa e concorde rinuncia delle
 parti e con il mio consenso

sono presenti i signori

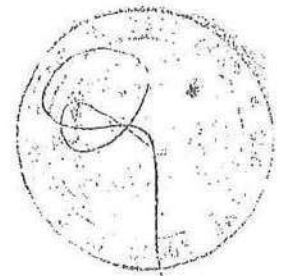
- EURIO Aldo, nato a Catanzaro il 2 settembre 1944, domiciliato per la carica in Catanzaro alla via Nunzio Nasi, ragioniere, il quale interviene e stipula il presente atto nella sola ed espressa qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società a responsabilità limitata "LEYLA SORPENTA - S.r.l.", con sede in Catanzaro alla via Nunzio Nasi, con il capitale di Lire 21.000.000, iscritta al n. 371 del Registro delle Imprese presso il Tribunale di Catanzaro, codice fiscale e partita IVA numero 00485580799, in virtù dei poteri e dei derivanti dal vigente statuto sociale.

- LAMARCO Maria, nata a Catanzaro il 28 ottobre 1941, domiciliata per la carica in Catanzaro al Viale Cassiodoro, ragioniere, la quale interviene e stipula il presente atto nella sola ed espressa qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società per Azioni "LANZOCAPPE' - S.p.A.", con sede in Catanzaro al Viale Cassiodoro, con il capitale di Lire 208.000.000, iscritta al n. 260 del Registro delle Imprese presso il Tribunale di Catanzaro, avente codice fiscale e partita IVA numero 00470520792, in virtù dei poteri e dei derivanti dal vigente statuto sociale.

Nell'identità personale delle parti io notaio sono certo. Le stesse mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale:

Art. 1 - CONSENSO. - La Società a responsabilità limitata [redacted] in sede in Catanzaro, vende alla Società per Azioni [redacted] con sede in Catanzaro che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, in piena proprietà di una porzione del complesso industriale di proprietà della Società venditrice, già destinato a complesso industriale de [redacted] sito in Catanzaro, Quartiere Sain, local [redacted], e precisamente:

- la porzione costituita da un capannone, con annessi servizi al piano terra e dal reparto uffici, con terrazzo a livello, al soprastante primo piano, per una superficie coperta complessiva di metri quadrati 1.261 (milleduecentosessantuno), nel suo insieme, confinante con restante proprietà della Società venditrice da più i lotti, con proprietà Siciliana de



MP 1261



Cumia e aventi causa, salvo altri.

--- Il quoziente immobiliare innanzi descritto e così individuato nel M.C.E.U. di Catanzaro:

"protocollo 926 del 21 aprile 1984, subalterno "a", via Lucrezia della Valla, piano T-1, ancora da classificare e protocollo 926 del 21 aprile 1984, subalterno "b", Via Lucrezia della Valla, piano T, ancora da classificare; giuste la denuncia di accatastamento effettuata con scheda presentata in data 21 aprile 1984, protocollata al n. 926 e successiva denuncia di variazione per frazionamento, presentata in data 19 maggio 1984, protocollata al n. 1631.

Art. 2 - PREZZO - Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato, a corpo e non a misura, in complessive Lire 245.650.450 (duecentoquarantacinquemilioni seicentocinquantamilaquattrocentocinquanta), oltre IVA, somma che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente e pertanto, a lei ne rilascia ampia e finale quietanza, con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Art. 3 - POSSESSO - La parte acquirente viene ammessa, senza sollevare eccezioni, nel legittimo possesso dell'immobile acquistato, che le viene consegnato e trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con accessori e pertinenze, nonché con le servitù attive e passive attualmente esistenti, principalmente per quanto attiene le servitù attive qui di seguito specificate:

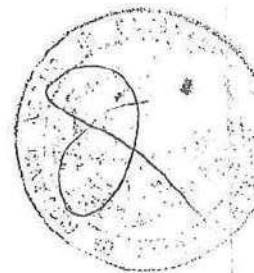
---a) l'accesso a favore dell'immobile in questione e posto sul lato sud, che parte dalla strada nazionale e si innesta nell'area di proprietà della Società venditrice a fianco del fabbricato Sicilliani, già sede della Veplast di Vespertini Carlo, il cancello di accesso poggia sul muro del fabbricato stesso di proprietà Sicilliani;

---b) sul piazzale antistante la Società LANZOCAPPE' - S.p.A. ed i suoi aventi causa hanno il diritto di accesso, di carico e scarico delle merci e di parcheggio automobili, secondo le esigenze dell'azienda ed in proporzione ad i suoi diritti;---

---c) la Società acquirente ed i suoi aventi causa hanno altresì il diritto di godere ed utilizzare la cabina elettrica ivi esistente, sempre in proporzione ai diritti acquistati;---

---d) la società acquirente ha la facoltà di esercitare il diritto di scarico dei liquami attraverso i corpi sul lato del fiume, sino a raggiungere il fiume medesimo. Detto attraversamento sarà effettuato sotto la direzione e controllo dell'Ingegnere Gianfranco Provenzano o comunque di altro tecnico di fiducia della Società venditrice, la quale ha il diritto di porre un termine non inferiore a giorni quaranta per l'esecuzione di detto attraversamento da eseguirsi secondo le norme di igiene vigenti.---

---e) la Società acquirente ed i suoi aventi causa hanno il diritto di usufruire di tutte le opere esistenti: rete idri-



ca, rete fognante, impianto di illuminazione, previo intervento per renderle agibili e funzionali, anticipando ogni spesa. Anche queste opere dovranno essere effettuate sotto la direzione e la vigilanza di un tecnico di fiducia della Società venditrice.

ART. 4 - GARANZIE - La Parte venditrice - tenuta a tutte le garanzie previste dalla legge e dichiara pertanto: - che i titoli di provenienza sono legittimi in senso sia sostanziale che formale;

- che sull'immobile venduto non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, oneri e diritti reali o personali non apparenti.

ART. 5 - REGIME TRIBUTARIO DEL PRESENTE ATTO - La parte venditrice dichiara che il presente atto è soggetto ad I.V.

Le parti precisano che l'IVA suddetta è stata inclusa nelle seguenti fatture, rilasciate dalla Società venditrice nei confronti della Società acquirente: fattura n. 1 del 31 dicembre 1983, fattura n. 1 del 2 febbraio 1985 e fattura n. 1 del 2 febbraio 1985.

Le spese tutte del presente atto sono a carico della parte acquirente, fatta eccezione per l'imposta I.N.V.I.M. che, ai sensi di legge, è carico della parte venditrice, la quale mi consegna la dichiarazione prescritta dal D.P.R. 25 ottobre 1977, n. 843 e dichiara che il valore dell'immobile venduto alla data del 31.12.1992 è di lire 245.650.450 (duecentoquarantacinquemilionesseicentocinquantamilaquattrocentocinquanta).

ART. 6 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE - La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti della Legge 28.2.1985 n. 47 nonché ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15, presta ammone da me notare fatta circa la responsabilità penale prevista per il caso di dichiarazioni mendaci, dichiara:

- che la costruzione del complesso immobiliare compravenduto è stata iniziata ed ultimata in data anteriore all'1 settembre 1967, in conformità alla normativa urbanistica allora vigente;

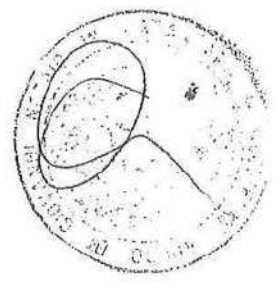
- che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

- che, in merito, non sono stati mai adottati, né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

ART. 7 - PROVENIENZA IMMOBILIARE - Il suddescritto immobile è pervenuto alla parte venditrice con decreto di trasferimento di immobile emesso dal Giudice Delegato alle procedure fallimentari della Società per Azioni [redacted]

[redacted] in data 28 gennaio 1983, registrato e trascritto il giorno 8 febbraio 1983 al n. 294, Serie IV, trasferito il 21 febbraio 1983 al n. 3.601 R.G.

ART. 8 - DICHIARAZIONE EX L. 165/1990 - La parte venditrice



7/83 / . 150.000.000 28.800.000
1/85 / . 80.782.500 14.940.850
2/85 / . 4868.450 876.321
245.650.950 44.727.171
↓
287.868.121



ce, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 comma 1°
 ter, della Legge 26 giugno 1990 n. 165, nonché ai sensi della
 Legge 4 gennaio 1983 N. 15, previa ammonizione da me notata
 fatta circa la responsabilità penale prevista per il caso di
 dichiarazioni mendaci, dichiara che il reddito fondiario del
 complesso immobiliare compravenduto non è stato dichiarato
 nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la quale il termi-
 ne di presentazione è già scaduto alla data odierna, trattan-
 do il d. immobile strumentale per l'esercizio dell'impresa,
 peraltro, già trasferito nel possesso della Società acquiren-
 te fin dal momento delle quindici ratifiche. -----
 In questo atto, scritto da me Notaio in pagine sette e quanto
 all'ottava sin qui di due fogli, ho dato lettura alle parti
 che lo approvano. -----

Il Notaio
 Side Carlo nella qualità -----
 Lenzo Maria nella qualità -----
 Niccolò Guglielmo -----

E' copia composta di.....⁴.....fogli.....che si certifica
 conforme all'originale e si rilascia per uso.....POURQUOI.....

Catanzaro.

[Handwritten signature]

