

---

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

***Fallimento***  
***Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..***

Giudice: Dott. Luca Mercuri

***RELAZIONE STIMA CTU***

Tecnico incaricato: Dott. Arch. J Michela CAPICOTTO



***Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1752***

***Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2270***

***Architetto J. Michela CAPICOTTO***

***Via Aldo Moro, 12***

***Cap. 88050 Pentone (CZ)***

***C.F. CPCMHL84D68C352J***

***partita IVA: 03214250791***

***Cell.: (+39) 320/6961040***

***e-mail: [michela.capicotto@libero.it](mailto:michela.capicotto@libero.it)***

***e-mail certificata: [michela.capicotto@archiworldpec.it](mailto:michela.capicotto@archiworldpec.it)***



---

**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**INDICE**

I.	Premessa .....	1
II.	Risposta ai quesiti del G.E.....	4
III.	Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza.....	5
	<b>Quesito 1)</b> <i>l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....</i>	7
	<b>Quesito 2)</b> <i>una sommaria descrizione del bene medesimo da allegare all'istanza di vendita.....</i>	14
	<b>Quesito 3)</b> <i>Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento.....</i>	90
	<b>Quesito 4)</b> <i>L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.....</i>	102
	<b>Quesito 5)</b> <i>L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....</i>	102
	<b>Quesito 6)</b> <i>La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.....</i>	103
	<b>Quesito 7)</b> <i>In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.....</i>	105
	<b>Quesito 8)</b> <i>In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.....</i>	105



---

**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**Quesito 9)** *L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di perizia.....*108

**Quesito 10)** *il valore di mercato del bene indicando specificatamente i criteri all'uopo utilizzati.....*109

**Quesito richiesto 11)**

*la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) .....*119

**Indice allegati .....**122



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

## 1. Premessa

L'ill.mo Giudice Delegato Sez. Fallimenti del Tribunale di Catanzaro, Dott. Luca MERCURI, con ordinanza del 04/02/2021, facendo seguito alla richiesta del curatore Avv. Armando d'Elia, il quale evidenziava la necessità di procedere alla nomina di un esperto stimatore, stante la complessità dei cespiti interessati dal Fallimento, ha nominato la sottoscritta Arch. J. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752, Esperto Stimatore nel Fallimento Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall., al fine di valutare n.°25 immobili meglio individuati dal curatore nell'istanza del 26/01/2021.

Inoltre ogni bene pignorato è di seguito identificato con un numero progressivo di lotto, al fine di facilitarne una immediata identificazione nella more della perizia, che risulta complessa per il cospicuo quantitativo di beni da stimare, e soprattutto per facilitare sin da subito la predisposizione in lotti che saranno oggetto di vendita all'asta nelle fasi successive del procedimento.

Quindi i beni oggetto di fallimento sono così identificati:

- **Lotto 1**  
*Comune Catanzaro - Foglio 69, Particella 347, Sub. 8 - categoria " locale deposito in corso di costruzione" - Via Monsignor Armando Fares n. 15 Piano T;*
- **Lotto 2**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub 100 - categoria C/6, vani 11, superficie catastale 56 mq, classe 2, rendita catastale euro 193,39 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*
- **Lotto 3**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 116- categoria C/6, superficie catastale 34 mq, classe 2, rendita catastale euro 136,96 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*
- **Lotto 4**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 117 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*
- **Lotto 5**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 118 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*
- **Lotto 6**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 119 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*
- **Lotto 7**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 120 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 8**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 121 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

- **Lotto 9**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 122 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 10**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 123 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano T;*
- **Lotto 11**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 124 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 12**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 125 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 13**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 126 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 14**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 127 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 15**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 128 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 16**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 129- categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 17**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 18- categoria A/10, vani 3,5, superficie catastale 59 mq, classe U, rendita catastale euro 488,05 - Viale Crotone n.33 Piano T;*
- **Lotto 18**  
*Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 37 piano: 5 interno: 19 scala: B, individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub. 47.*
- **Lotto 19**  
*Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 37/D piano: 5 interno: 22 scala: C, individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub 137.*
- **Lotto 20**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 70 categoria C/2, superficie catastale 127 mq, classe 3, rendita catastale euro 340,86 - Viale Crotone n. 37/D piano: 5 interno: 23 scala: C*
- **Lotto 21**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 138 categoria A/3, vani 4,5, superficie catastale 102 mq, classe 3, rendita catastale euro 267,27 - Viale Crotone n. 37/L piano: 5 interno: 13 scala: D;*



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

- **Lotto 22**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 87 categoria C/2, vani 11, superficie catastale 172 mq, classe 3, rendita catastale euro 542,28 - Viale Crotone n. 37/L piano: 5 interno: 14 scala: D;*
- **Lotto 23**  
*Comune Montauro - Foglio 15, Particella 1157, Sub. 3 - categoria C/6, superficie catastale 10 mq, classe 2, rendita catastale euro 17,04 - Contrada Botterio piano T;*
- **Lotto 24**  
*Comune Montauro - Foglio 15, Particella 1156, Sub. 4 - categoria A/2, vani 5, superficie catastale 106 mq, classe U, rendita catastale euro 387,34 - Contrada Botterio piano T-1;*
- **Lotto 25**  
*Comune Montauro - Foglio 15, Particella 272, Sub. 1110.- categoria A/2, vani 4, superficie catastale 74 mq, classe U, rendita catastale euro 309,87 - Piazza Calalunga snc piano: T interno:*

Il sottoscritto CTU ha proceduto ad accettare l'incarico, e successivamente ho proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

1. N.C.E.U. di Catanzaro;
2. Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro;
3. Ufficio Urbanistica del Comune di Montauro;

In seguito ai rilievi e alle ricerche effettuate, ho potuto adempiere al mio incarico



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**Risposta ai quesiti del G.E.**

**Quesito 1)** L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

**Quesito 2)** Una sommaria descrizione dello stesso.

**Quesito 3)** Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento.

**Quesito 4)** L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

**Quesito 5)** L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

**Quesito 6)** La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

**Quesito 7)** In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

**Quesito 8)** La verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene della società fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

**Quesito 9)** L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di perizia.

**Quesito 10)** il valore di mercato del bene indicando specificatamente i criteri all'uopo utilizzati;



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

### **1. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza**

Trattandosi di un numero cospicuo di unità immobiliari da periziare sono state effettuate diverse giornate di sopralluogo, nello specifico otto, per come di seguito:

#### **1° Sopralluogo 12/03/2021**

- Immobile sito nel Comune di Montauro (Cz) a Contrada Botterio piano T-1 individuato catastalmente al Foglio 15, Particella 1156, Sub. 4.
- Comune di Montauro (Cz) a Contrada Botterio piano T, Foglio 15, Particella 1157, Sub. 3.

#### **2° Sopralluogo 24/03/2021**

- Immobile sito nel Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 37/L piano: 5 interno: 13 scala: D, individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub. 138.
- Posto auto individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub 117.
- Posto auto individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub. 118.
- Posto auto individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub 119.
- Posto auto individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub. 124.
- Posto auto individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub 125.
- Posto auto individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub. 126.
- Posto auto individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub 127.
- Posto auto individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub. 128.
- Posto auto individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub. 129.

#### **3° Sopralluogo 29/03/2021**

- ✓ Comune di Montauro (Cz) a Piazza Calalunga snc piano: T interno: 7, Foglio 15, Particella 272, Sub. 1110.

#### **4° Sopralluogo 23/04/2021**

- Immobile sito nel Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 33 piano T, individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub 18.
- Immobile sito nel Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 37/D piano: 5 interno: 23 scala: C, individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub. 70.
- Posto auto individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub. 120.



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

- Posto auto individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub 121.
- Posto auto individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub. 122.
- Posto auto individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub 123.

**5° Sopralluogo 07/05/2021**

- Immobile sito nel Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 37/L piano: 5 interno: 14 scala: D, individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub. 87.
- Immobile sito nel Comune di Catanzaro al Viale Crotone s.n.c. individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub 100.
- Immobile sito nel Comune di Catanzaro al Viale Crotone s.n.c. individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub. 116.

**6° Sopralluogo 20/05/2021**

- Immobile sito nel Comune di Catanzaro alla via Monsignor Armando Fares n. 15 Piano T individuato catastalmente al Foglio 69, Particella 347, Sub. 8.

**7° Sopralluogo 28/09/2021**

- Immobile sito nel Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 33 piano T, individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub 47.

**8° Sopralluogo 29/11/2021**

- Immobile sito nel Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 33 piano T, individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub 137.

In merito alla descrizione dettagliata delle unità immobiliari si rimanda al Quesito n.2 della presente relazione di stima.



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**Quesito richiesto: 1**

**l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**

Di seguito si procederà a dare identificazione di ciascun bene oggetto del fallimento; per una immediata individuazione degli stessi; si rammenta che gli stessi sono stati già individuati in singoli lotti. Inoltre si evidenzia che la sequenza dei lotti rispecchia l'ordine di elencazione dei beni redatto dal curatore nell'istanza di nomina dell'esperto stimatore del 26/01/2021.

Di seguito la classificazione dei lotti.

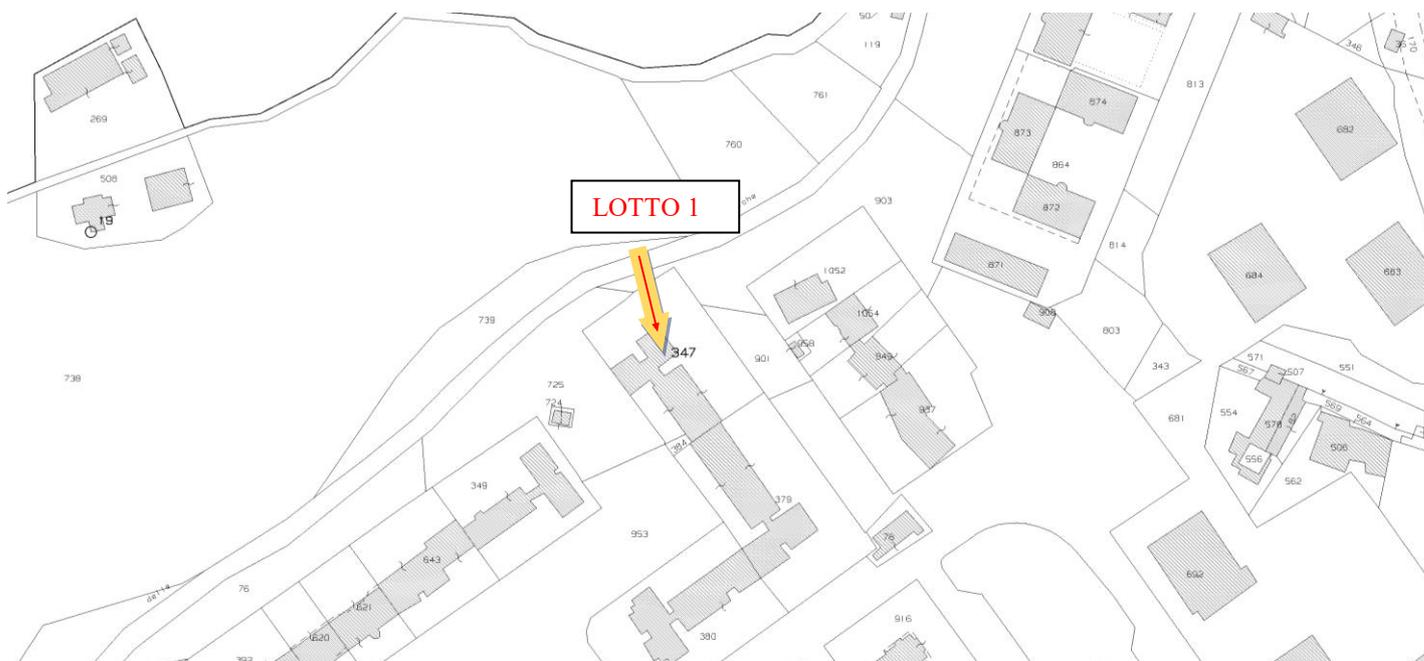
➤ **Lotto 1**

*Comune Catanzaro - Foglio 69, Particella 347, Sub. 8 - categoria " in corso di costruzione"- Via Monsignor Armando Fares n. 15 Piano T;*

Il lotto 1 è costituito da un locale magazzino ubicato al Piano Terra di una palazzina condominiale, meglio identificata come **Condominio Italia 75** in Via Monsignor Armando Fares n. 15 del Comune di Catanzaro.

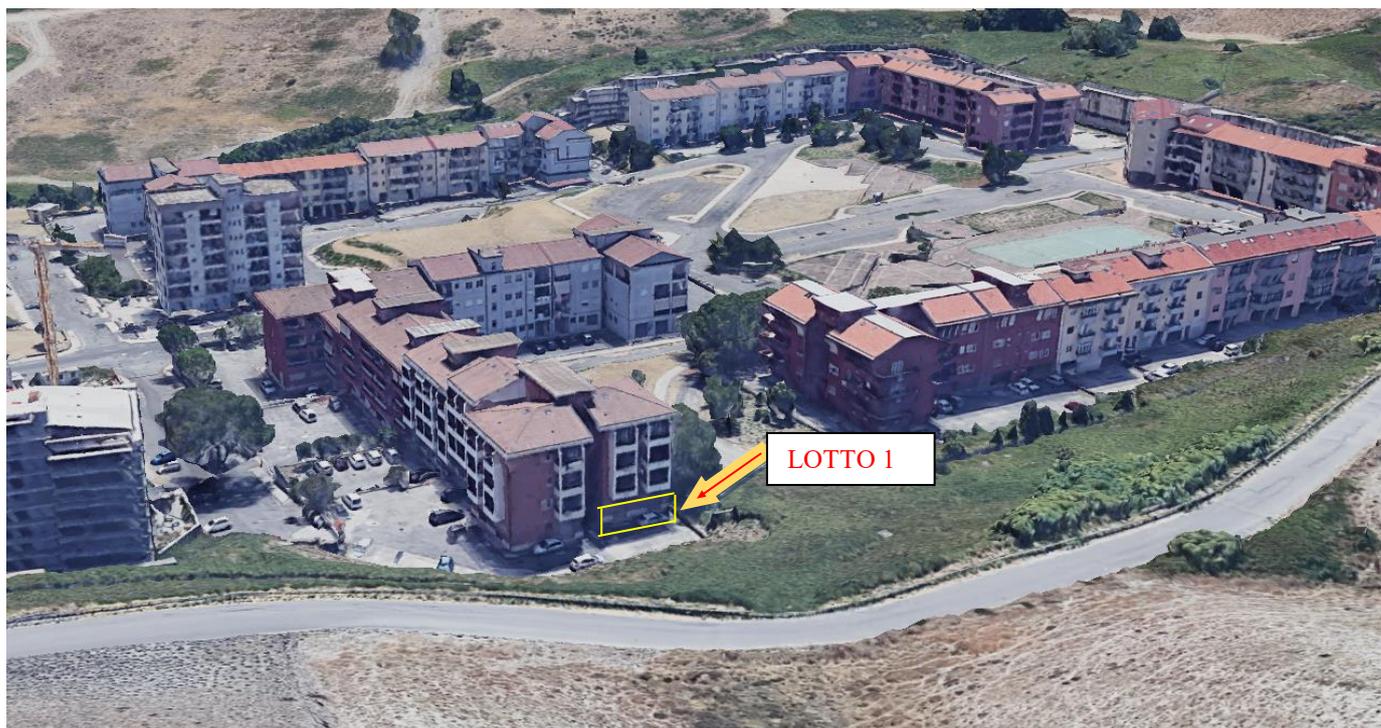
La palazzina confina a nord con terreno a ridosso della Via Enrico Molè, a est con la Traversa II Via Monsignor Fares che è una strada interna e chiusa che non consente ulteriore transito, a ovest e sud con altri fabbricati condominiali.

**ESTRATTO MAPPA CATASTALE CATANZARO (Via Fares)**



*Procedura n° 20/2020*  
*Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..*

**ESTRATTO GOOGLE MAPS CATANZARO (Via Monsignor Armando Fares)**



- **Lotto 2**  
 Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub 100** - categoria C/6, vani 11, superficie catastale 56 mq, classe 2, rendita catastale euro 193,39 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;
- **Lotto 3**  
 Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 116**- categoria C/6, superficie catastale 34 mq, classe 2, rendita catastale euro 136,96 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;
- **Lotto 4**  
 Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 117** - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;
- **Lotto 5**  
 Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 118** - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;
- **Lotto 6**  
 Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 119** - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;
- **Lotto 7**  
 Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 120** - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;
- **Lotto 8**  
 Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 121** - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;
- **Lotto 9**



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 122** - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;

➤ **Lotto 10**

Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 123** - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano T;

➤ **Lotto 11**

Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 124** - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;

➤ **Lotto 12**

Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 125** - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;

➤ **Lotto 13**

Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 126** - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;

➤ **Lotto 14**

Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 127** - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;

➤ **Lotto 15**

Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 128** - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;

➤ **Lotto 16**

Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 129**- categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;

➤ **Lotto 17**

Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 18**- categoria A/10, vani 3,5, superficie catastale 59 mq, classe U, rendita catastale euro 488,05 - Viale Crotone n.33 Piano T;

➤ **Lotto 18**

Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 37 piano: 5 interno: 19 scala: B, individuato catastalmente al **Foglio 99, Particella 215, Sub. 47**.

➤ **Lotto 19**

Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 37/D piano: 5 interno: 22 scala: C, individuato catastalmente al **Foglio 99, Particella 215, Sub 137**.

➤ **Lotto 20**

Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 70** categoria C/2, superficie catastale 127 mq, classe 3, rendita catastale euro 340,86 - Viale Crotone n. 37/D piano: 5 interno: 23 scala: C

➤ **Lotto 21**

Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 138** categoria A/3, vani 4,5, superficie catastale 102 mq, classe 3, rendita catastale euro 267,27 - Viale Crotone n. 37/L piano: 5 interno: 13 scala: D;

➤ **Lotto 22**

Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 87** categoria C/2, vani 11, superficie catastale 172 mq, classe 3, rendita catastale euro 542,28 - Viale Crotone n. 37/L piano: 5 interno: 14 scala: D;



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

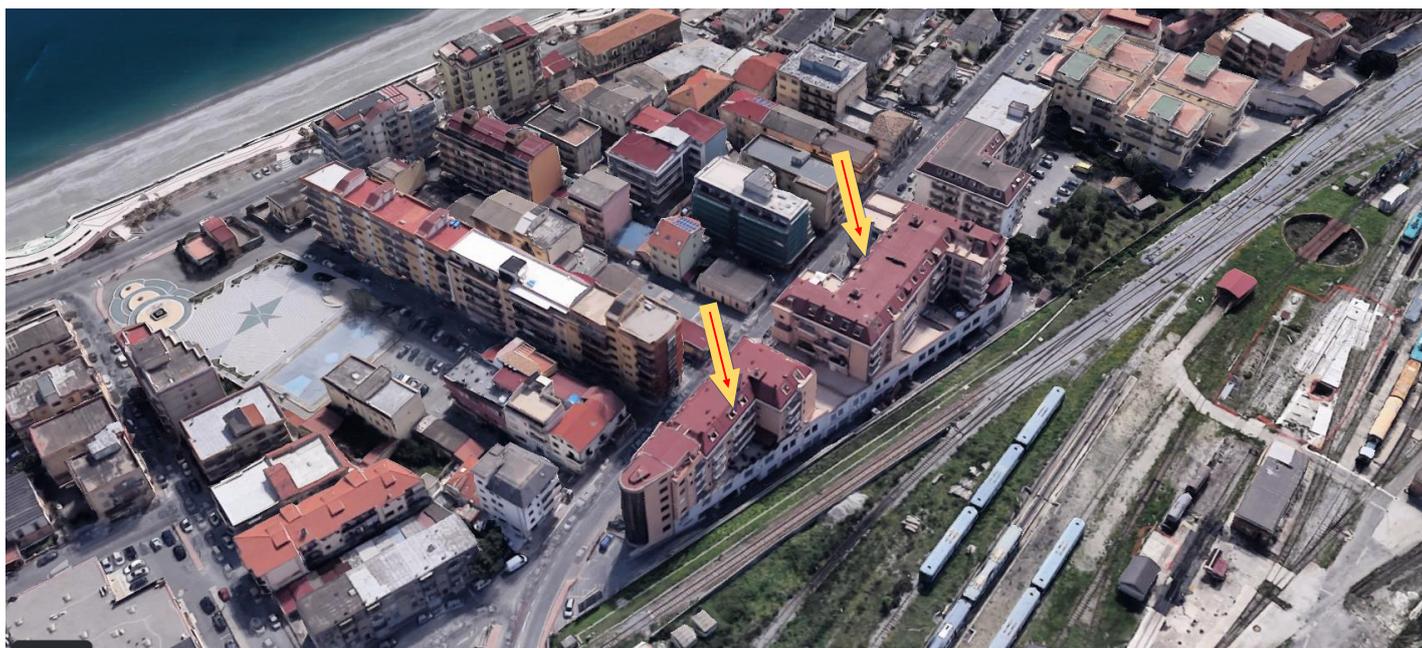
I lotti da n°2 a n°22, sono parte integrante di un fabbricato condominiale che a sei piani totali, servito da n.5 corpi scala/ascensori (A-B-C-D-E) che garantiscono il collegamento verticale/orizzontale tra i piani del complesso residenziale e commerciale. Detto fabbricato ospita attività di vario genere, tendenzialmente al piano terra o piano strada sono ubicate attività commerciali, sanitarie e altro genere, mentre ai piani superiori immobili residenziali. La palazzina è ubicata nel Comune di Catanzaro, lungo Viale Crotone, e precisamente lungo la fascia litoranea del capoluogo calabrese.

Lo scrivente esperto stimatore, specificatamente, su questo fabbricato, ha proceduto a periziare n.21 unità immobiliari, rispettivamente così dettagliate:

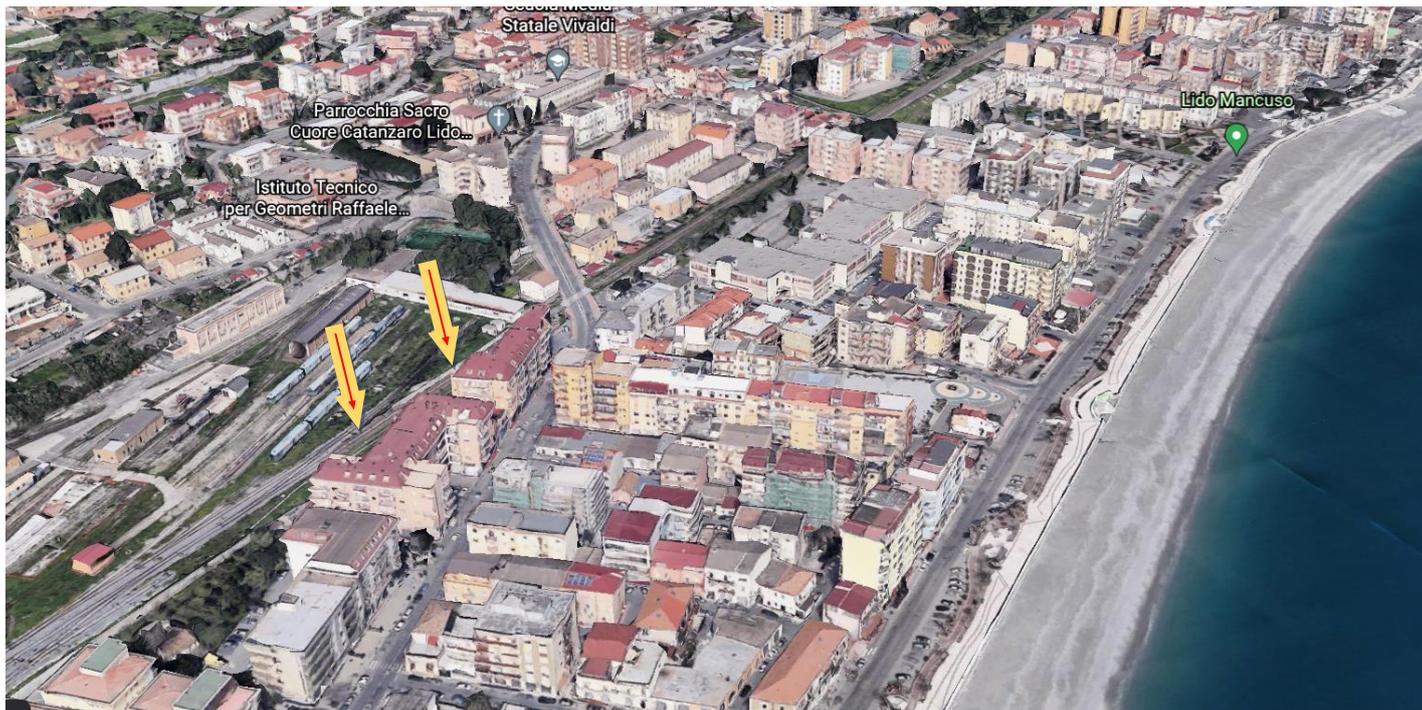
- N.13 posti auto scoperti;
- N.2 box auto/ autorimesse coperte;
- N.1 locale uso ufficio;
- N.2 abitazioni residenziali;
- N.3 locali magazzino;

Il fabbricato confina a nord con la linea ferroviaria RFI, a sud/est con la strada di percorrenza Viale Crotone, ed infine ad ovest con una strada di interna di utilizzo per i locali a piano terra lato ovest, e di percorrenza carrabile e pedonale della parte retrostante il fabbricato utile a raggiungere i parcheggi ed i box coperti al piano seminterrato

***ESTRATTO GOOGLE MAPS CATANZARO (Viale Crotone)***



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



**ESTRATTO MAPPA CATASTALE CATANZARO (Viale Crotone)**



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

➤ **Lotto 23**

Comune Montauro - **Foglio 15, Particella 1157, Sub. 3** - categoria C/6, superficie catastale 10 mq, classe 2, rendita catastale euro 17,04 - Contrada Botterio piano T

➤ **Lotto 24**

Comune Montauro - **Foglio 15, Particella 1156, Sub. 4** - categoria A/2, vani 5, superficie catastale 106 mq, classe U, rendita catastale euro 387,34 - Contrada Botterio piano T-1

➤ **Lotto 25**

Comune Montauro - **Foglio 15, Particella 272, Sub. 1110.-** categoria A/2, vani 4, superficie catastale 74 mq, classe U, rendita catastale euro 309,87 - Piazza Calalunga snc piano: T interno: 7

I lotti n°23-24 e 25, sono ubicati nel Comune di Montauro presso Località Calalunga che è prettamente una zona turistica a balneare molto apprezzata.

Le unità immobiliari si trovano a distanza ravvicinata. In merito al Lotto n.23 si rileva che trattasi di un piccolo appezzamento di terreno di 10 mq circa sul quale è radicato un albero di ulivo, nelle vicinanze della strada di percorrenza del fabbricato condominiale che ospita il Lotto n°25.

Il lotto 24 è una villetta bifamiliare a due piani fuori terra, ubicata all'interno del **Condominio COMPL. RESID. PIETRAGRANDE** e provvista di ingresso autonomo. Il lotto 25 è un appartamento ad unico livello, ubicato al Piano Terra di una palazzina condominiale a 7 piani totali, provvista di ingresso autonomo che si affaccia sulla strada chiusa e privata carrabile .

**ESTRATTO MAPPA CATASTALE MONTAURO**



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**ESTRATTO GOOGLE MAPS MONTAURO (Viale Crotone)**



---

*Procedura n° 20/2020*  
*Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..*

**Quesito 2)**

**una sommaria descrizione del bene medesimo da allegare all'istanza di vendita;**

Di seguito si procederà a redigere una sommaria descrizione di ciascun lotto, da allegare alla successiva istanza di vendita.

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 1**

*Comune Catanzaro - Foglio 69, Particella 347, Sub. 8 - categoria " in corso di costruzione" -  
Via Monsignor Armando Fares n. 15 Piano T;*

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 69, Particella 347, Sub. 8** del N.C.E.U. del Comune di Catanzaro è un magazzino/deposito catastalmente classificato come F3 ossia "in corso di costruzione". Il locale è ubicato al Piano Terra di una palazzina condominiale, meglio Identificata come "Condominio Italia 75" e ubicato in Via Monsignor Fares del Comune di Catanzaro.

L'area condominiale è recintata e chiusa rispetto alla strada di accesso che è una strada senza uscita; il perimetro condominiale è accessibile mediante cancello carrabile e cancello.

Alla data di avvenuto sopralluogo, il locale nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di stato e di conservazione. Lo scrivente CTU ha avuto modo di constatare che attualmente il locale è allo stato rustico, è privo di pavimentazione ma bensì è presente il solo battuto, inoltre le pareti perimetrali sono a vista in laterizio senza alcuno strato diintonacatura. Al locale si accede dalla corte condominiale mediante n.2 saracinesche. Il locale alla data di avvenuto sopralluogo è utilizzato come deposito di materiale di vario genere. Inoltre si evidenzia che all'interno del locale è presente una perdita di acqua nera del soprastante fabbricato condominiale. Il Sig. Bove Antonio, presente alle operazioni peritali riferisce verbalmente di aver provveduto più volte a riparare il danno senza trovare soluzione definitiva. Si rimanda alle foto di seguito allegate.



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'esterno del locale :



Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'INTERNO del locale:



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



➤ **Descrizione dettagliata Lotto 2**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub 100 - categoria C/6, vani 11, superficie catastale 56 mq, classe 2, rendita catastale euro 193,39 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 99, Particella 215, Sub 100** del N.C.E.U. del Comune di Catanzaro è un locale con superficie catastale pari a 56 mq ed altezza utile pari a 2,58 mt, catastalmente classificato in categoria C/6 (rimesse/box auto coperti).

Il locale è ubicato al piano seminterrato di una palazzina condominiale sita in Viale Crotone nella zona litoranea di Catanzaro; l'accesso al piano seminterrato avviene sul lato posteriore e retrostante rispetto alla via principale mediante un cancello carrabile ad azionamento meccanico, oppure attraverso il corpo scale di collegamento verticale interno alla palazzina stessa.

Alla data di avvenuto sopralluogo, l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di stato e di conservazione. Lo scrivente CTU ha avuto modo di constatare che attualmente il locale è utilizzato come deposito di materiale di vario genere.

Le operazioni peritali sono avvenute alla presenza del Sig. Bove Antonio.

Si rimanda alle foto allegate alla presente

Non risultano difformità catastali né urbanistiche.



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 2**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 100 categoria C/6**

Data: 24/01/2021 - n. T8446 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocoll n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>100</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. 2616</span>
Scheda n. <b>1</b> <span style="float: right;">Scala 1:200</span>		

**PIANO SEMINTERRATO**

h:2.58

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 100 ->  
 VIALE CROSTONE SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti  
 Data: 24/01/2021 - n. T8446 - Richiedente: 01633690795  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'ESTERNO dell'immobile :



Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'INTERNO dell'immobile:



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 3**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 116- categoria C/6, superficie catastale 34 mq, classe 2, rendita catastale euro 136,96 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 99, Particella 215, Sub. 116** del N.C.E.U. del Comune di Catanzaro è un locale con superficie catastale pari a 43 mq e con h utile pari a 3,40 mt, catastalmente classificato in categoria C/6 (rimesse/box auto coperti).

Il locale è ubicato al piano seminterrato di una palazzina condominiale sita in Viale Crotone nella zona litoranea di Catanzaro; l'accesso al piano seminterrato avviene sul lato posteriore e retrostante rispetto alla via principale mediante un cancello carrabile ad azionamento meccanico, oppure attraverso il corpo scale di collegamento verticale interno alla palazzina stessa

Alla data di avvenuto sopralluogo, l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di stato e di conservazione. Lo scrivente CTU ha avuto modo di constatare che attualmente il locale è utilizzato come deposito di materiale di vario genere.

Le operazioni peritali sono avvenute alla presenza del Sig. Bove Antonio, il quale dichiara di utilizzare detto locale come pertinenza dell'immobile catastalmente identificato al Foglio 99, Particella 215, Sub. 87 (Lotto 22), manifestando la volontà di poter continuare ad usufruire del bene, come pertinenza del locale di cui sopra.

Non risultano difformità catastali né urbanistiche.

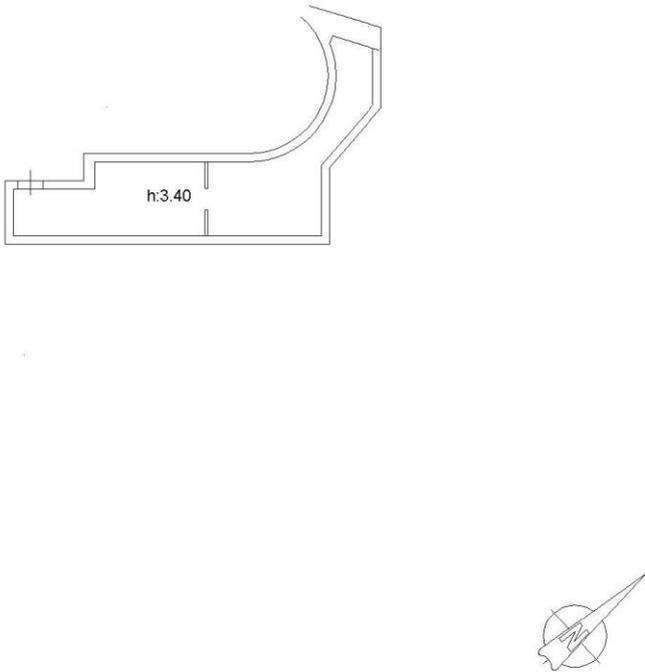


**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 3**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 116 categoria C/6**

Data: 24/01/2021 - n. T8812 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>116</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. 2616</span>
Scheda n. <b>1</b> <span style="float: right;">Scala 1: 200</span>		
<p><b>PIANO SEMINTERRATO</b></p> 		
Ultima planimetria in atti Data: 24/01/2021 - n. T8812 - Richiedente: 01633690795 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 116 >  
 VIALE CROTONE SNC piano: S1;



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'ESTERNO dell'immobile :



Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'INTERNO dell'immobile:



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 4**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 117 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 5**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 118 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 6**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 119 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*

Le tre unità catastali identificate come sopra, sono ubicate al piano seminterrato di una palazzina condominiale sita in Viale Crotone nella zona litoranea di Catanzaro; l'accesso al piano seminterrato avviene sul lato posteriore e retrostante rispetto alla via principale mediante un cancello carrabile ad azionamento meccanico, oppure attraverso il corpo scale di collegamento verticale interno alla palazzina stessa. Ogni unità ha una superficie catastale pari a 12 mq, ed ognuna è posizionale sul perimetro esterno del fabbricato, quindi si configura come posto auto scoperto.

Si rileva che in fase di sopralluogo, e nello specifico in corrispondenza del posto auto identificato al subalterno 119, è stata rilevata la presenza di quadri elettrici installati sul muro perimetrale, in apposita struttura di protezione in alluminio e vetro, e di un paletto fissato al suolo che impedisce la fruizione del posto auto menzionato. Si rimanda alle foto allegate alla presente, che meglio rappresentano lo stato dei luoghi.

Non risultano difformità catastali né urbanistiche.

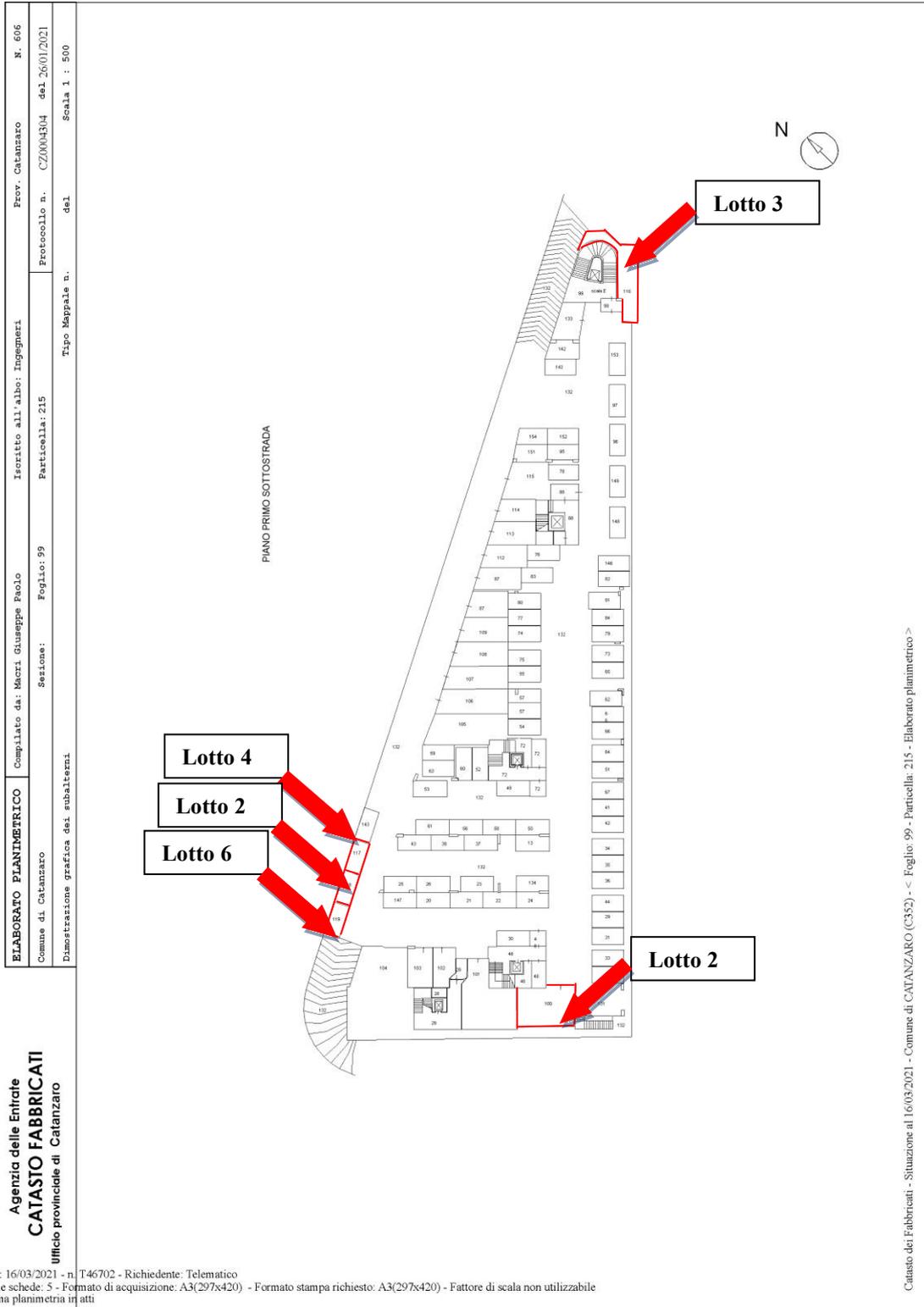


**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : ELABORATO PLANIMETRICO**  
**INDIVIDUAZIONE UNITA' CATASTALI**

*Elaborato depositato presso l'Agenzia del Territorio*

Data: 16/03/2021 - n. T46702 - Richiedente: Telematico



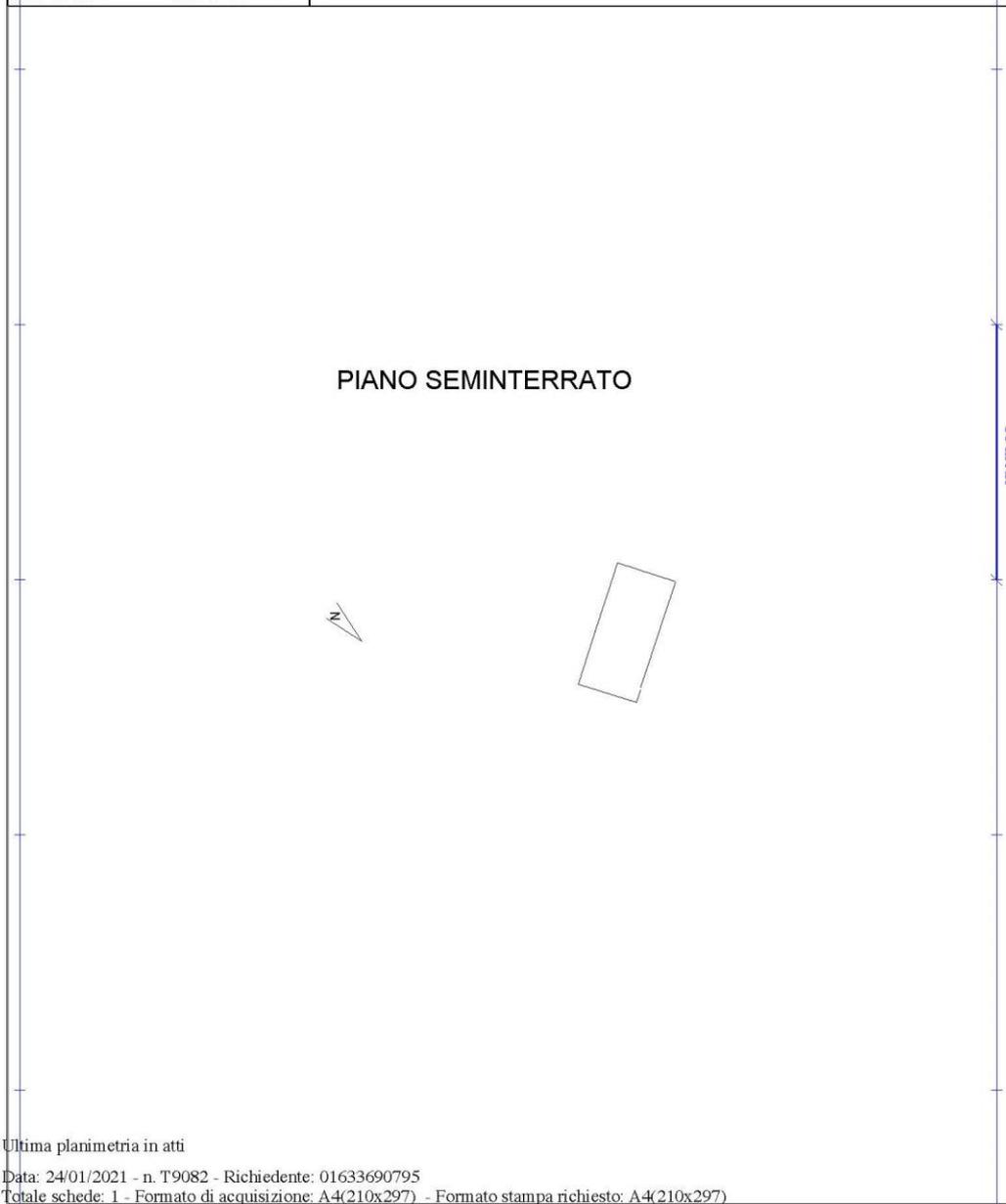
Data: 16/03/2021 - n. T46702 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile  
 Ultima planimetria in atti

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 4**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 117 categoria C/6**

Data: 24/01/2021 - n. T9082 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>117</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. 2616</span>
Scheda n. <b>1</b> <span style="float: right;">Scala 1:200</span>	<div style="text-align: center;"> <p><b>PIANO SEMINTERRATO</b></p>  </div>	
Ultima planimetria in atti Data: 24/01/2021 - n. T9082 - Richiedente: 01633690795 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 117 > VIALE CROTONE/SNC piano: S1;

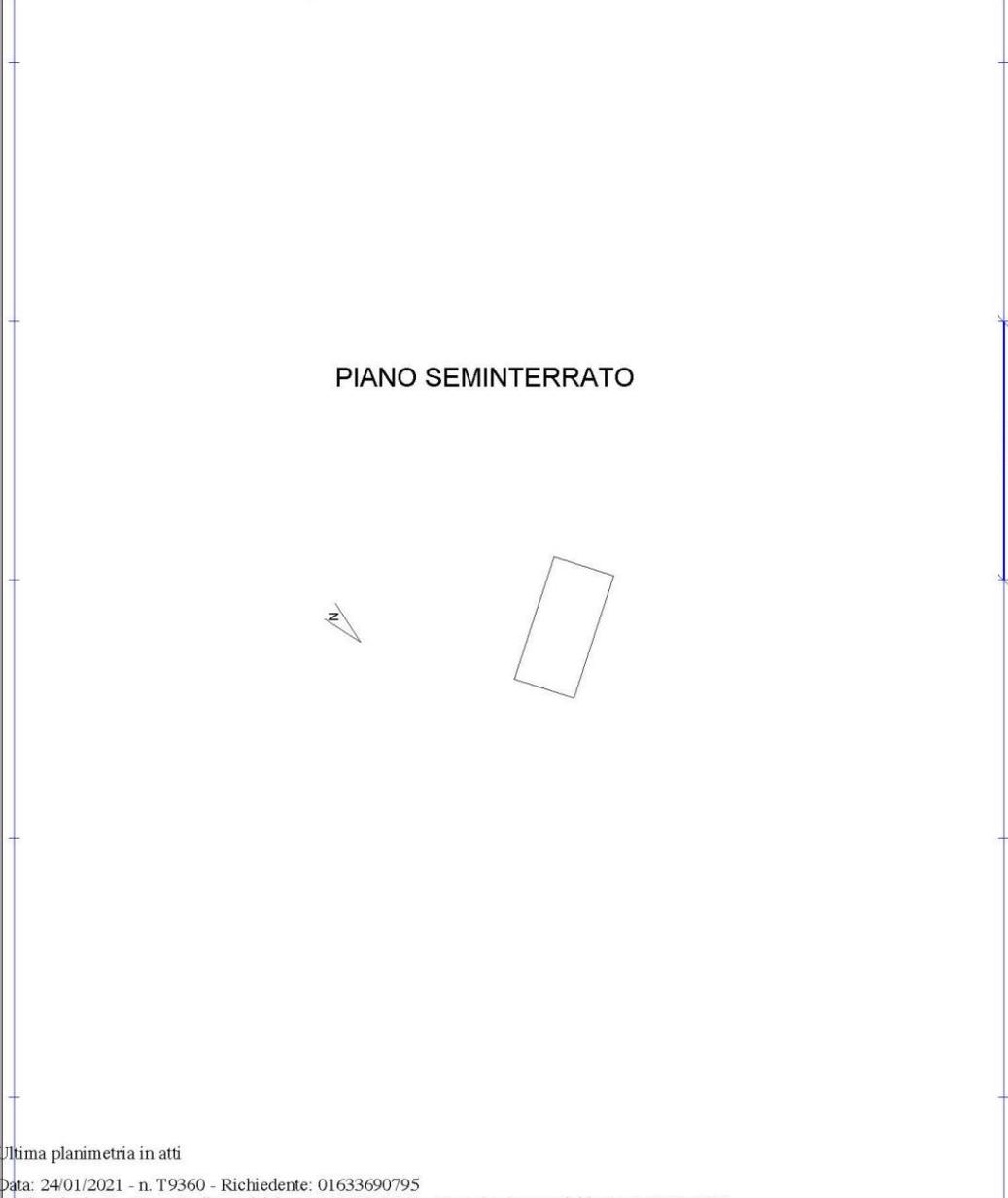


**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 5**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 118 categoria C/6**

Data: 24/01/2021 - n. T9360 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>118</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. 2616</span>
Scheda n. <b>1</b> Scala <b>1:200</b>		
<p><b>PIANO SEMINTERRATO</b></p> 		
Ultima planimetria in atti Data: 24/01/2021 - n. T9360 - Richiedente: 01633690795 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 118 >  
 VIALE CROSTONE SNC piano: S1;

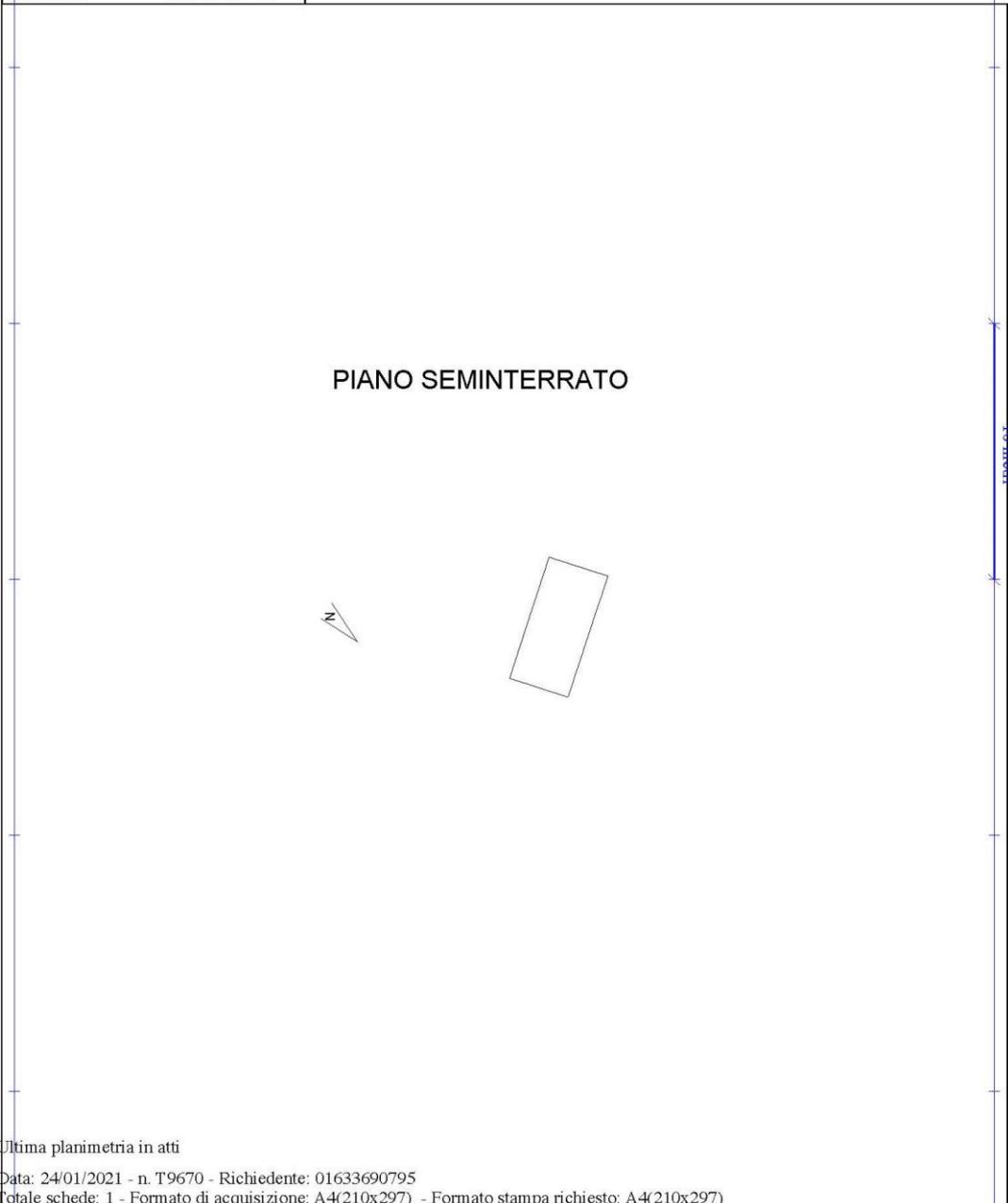


**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 6**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 119 categoria C/6**

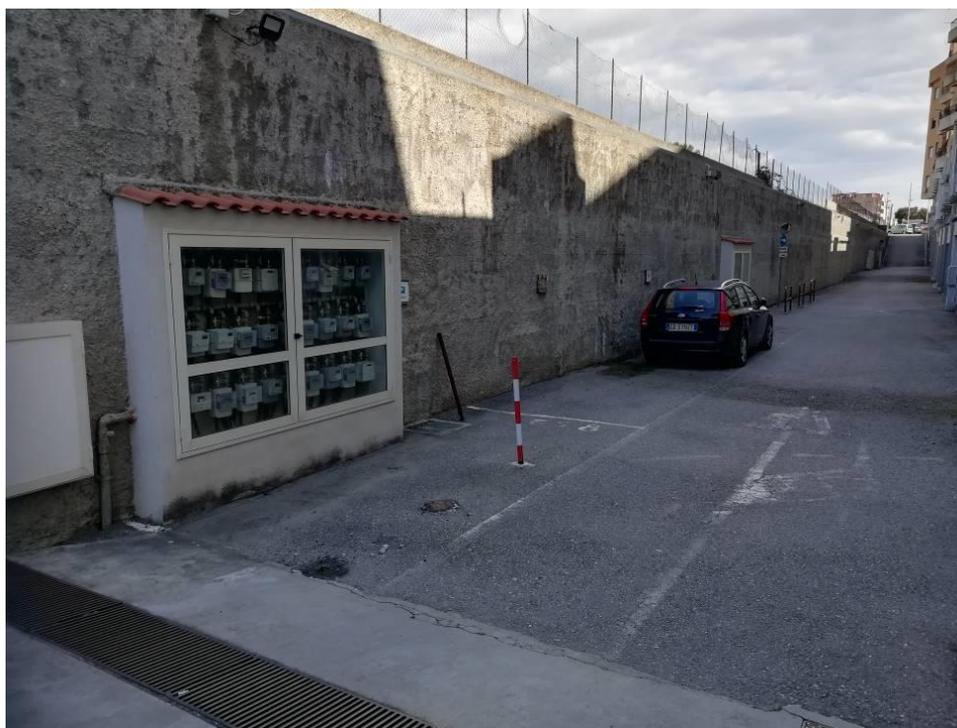
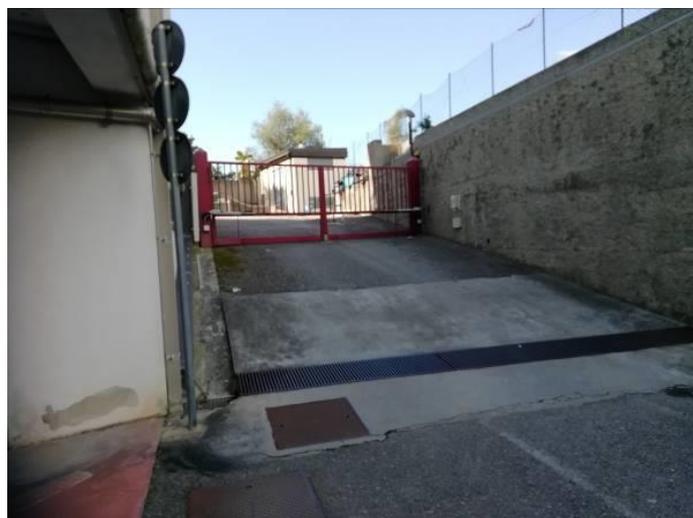
Data: 24/01/2021 - n. T9670 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>119</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. <b>2616</b></span>
Scheda n. <b>1</b> Scala <b>1:200</b>		
<p><b>PIANO SEMINTERRATO</b></p> 		
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 119 > VIALE CROTONE SNC piano: S1;		
Ultima planimetria in atti Data: 24/01/2021 - n. T9670 - Richiedente: 01633690795 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti la collocazione dei Lotti 4,5 e 6;



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 7**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 120 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 8**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 121 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 9**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 122 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*

Le tre unità catastali identificate come sopra (trattasi di posti auto scoperti), sono ubicate al piano terra del fabbricato condominiale, che coincide con il piano strada di Viale Crotone nella zona litoranea di Catanzaro. Si rileva che in fase di sopralluogo, è stato appurato che attualmente gli stessi posti auto vengono quotidianamente occupati *sine titulo* dal personale della Farmacia Colace posta nelle immediate vicinanze; la quale ha manifestato la volontà di corrispondere mensilmente una quota di canone per continuarne ad usufruire. L'accesso a detti posti auto piano seminterrato avviene liberamente dal piano strada di Viale Crotone essendo questi ubicati sul lato **ovest** del fabbricato.

Ogni unità ha una superficie catastale pari a 12 mq, ed ognuna è posizionale sul perimetro esterno del fabbricato, quindi si configura come posto auto scoperto.

Si rimanda alle foto allegate alla presente, che meglio rappresentano lo stato dei luoghi.

Non risultano difformità catastali né urbanistiche.

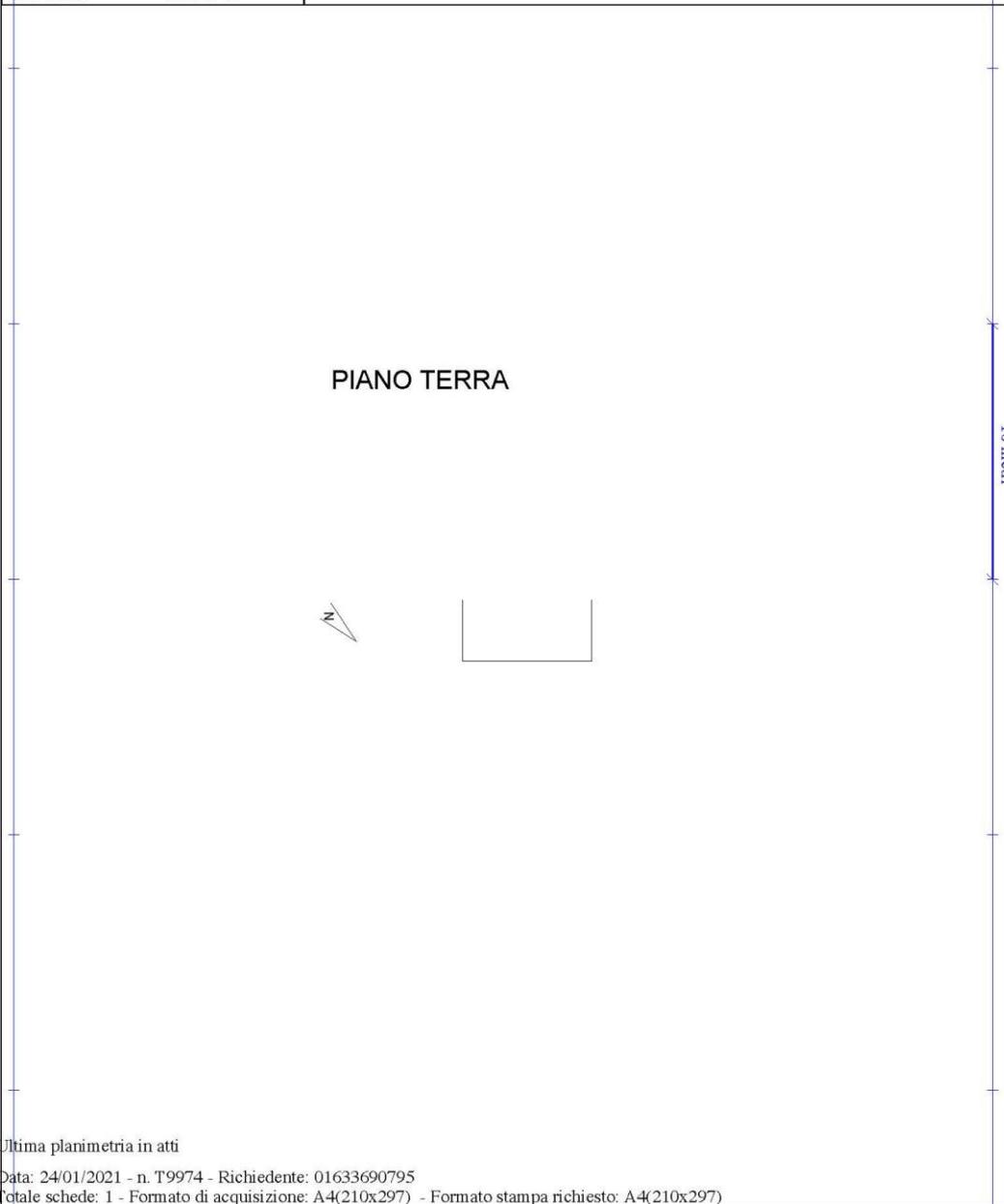


**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 7-8-9**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 120 categoria C/6**

Data: 24/01/2021 - n. T9974 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollata n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>120</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. 2616</span>
Scheda n. <b>1</b> Scala <b>1:200</b>		
<p><b>PIANO TERRA</b></p> 		
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 120 > VIALE CROTONE SNC piano: T;		
Ultima planimetria in atti Data: 24/01/2021 - n. T9974 - Richiedente: 01633690795 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

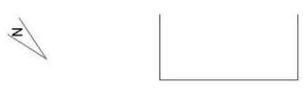


**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 8**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 121 categoria C/6**

Data: 24/01/2021 - n. T10178 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>121</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. <b>2616</b></span>
Scheda n. <b>1</b> Scala <b>1:200</b>		
<p><b>PIANO TERRA</b></p> 		
Ultima planimetria in atti Data: 24/01/2021 - n. T10178 - Richiedente: 01633690795 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 121 >  
 VIALE CROSTONE SNC piano: T;



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 9**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 122 categoria C/6**

Data: 24/01/2021 - n. T31320 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. <b>SNC</b></span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>122</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. <b>2616</b></span>
Scheda n. <b>1</b> <span style="float: right;">Scala <b>1:200</b></span>		
<p><b>PIANO TERRA</b></p> 		
Ultima planimetria in atti Data: 24/01/2021 - n. T31320 - Richiedente: 01633690795 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 122 >  
 VIALE CROSTONE SNC piano: T;



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti la collocazione dei Lotti 7,8 e 9;



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 10**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 123 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano T;*

L'unità catastale identificata come sopra ha una superficie catastale pari a 12 mq (trattasi di posto auto scoperto), è ubicata al piano terra lato **ovest** del fabbricato condominiale, che coincide con il piano strada di Viale Crotone nella zona litoranea di Catanzaro.

In fase di sopralluogo, è stato appurato che attualmente detto posto auto è destinato alle persone con ridotte capacità motorie.

Si rimanda alle foto allegate alla presente, che meglio rappresentano lo stato dei luoghi.

Non risultano difformità catastali né urbanistiche.



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 10**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 123 categoria C/6**

Data: 24/01/2021 - n. T31485 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>123</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. 2616</span>
Scheda n. <b>1</b> <span style="float: right;">Scala 1:200</span>		

**PIANO TERRA**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 123 >  
 VIALE CROSTONE SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti  
 Data: 24/01/2021 - n. T31485 - Richiedente: 01633690795  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 11**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 124 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 12**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 125 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 13**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 126 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 14**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 127 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 15**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 128 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 16**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 129- categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*

Le sei unità catastali identificate come sopra (trattasi di posti auto scoperti), sono ubicate al piano terra del fabbricato condominiale, che coincide con il piano strada di Viale Crotone nella zona litoranea di Catanzaro. Si rileva che in fase di sopralluogo, è stato appurato che attualmente gli stessi posti auto vengono quotidianamente occupati *sine titulo* da alcuni condomini non identificati.

Ogni unità ha una superficie catastale pari a 12 mq, ed ognuna è posizionale sul perimetro esterno del fabbricato, quindi si configura come posto auto scoperto.

L'accesso e l'utilizzo dei suddetti posti auto non è di libero utilizzo ma avviene dalla strada secondaria che corre sul lato posteriore e retrostante rispetto alla via principale, ed accessibile mediante un cancello carrabile ad azionamento meccanico.

Si rimanda alle foto allegate alla presente, che meglio rappresentano lo stato dei luoghi.

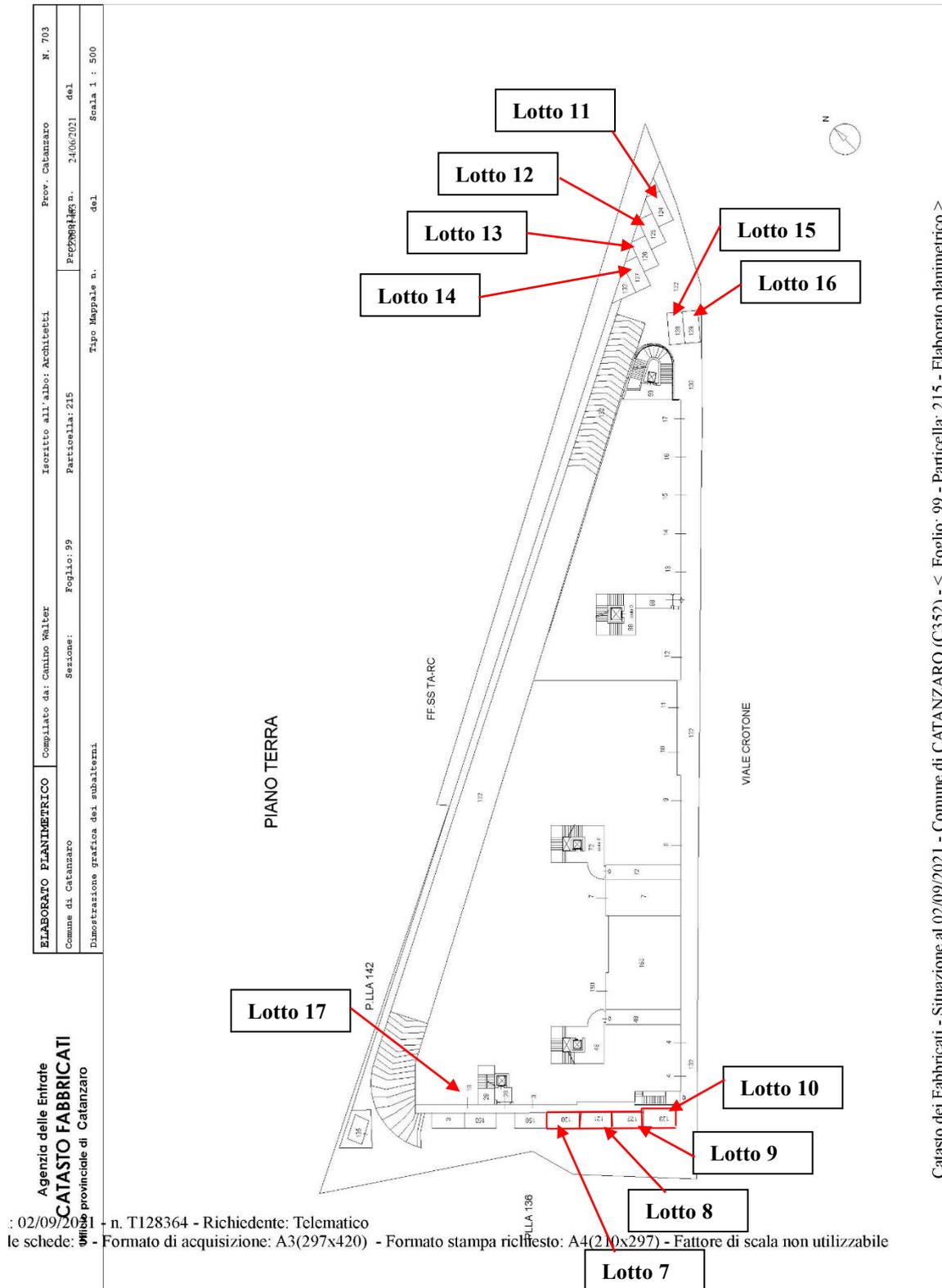
Non risultano difformità catastali né urbanistiche.



Procedura n° 20/2020  
Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..

**DOCUMENTO CATASTALE : ELABORATO PLANIMETRICO  
INDIVIDUAZIONE UNITA' CATASTALI**

*Elaborato depositato presso l'Agenzia del Territorio*



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 11**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 124 categoria C/6**

Data: 24/01/2021 - n. T31894 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>124</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. <b>2616</b></span>
Scheda n. <b>1</b> Scala <b>1:200</b>		
<p><b>PIANO TERRA</b></p>		
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 124 > VIALE CROSTONE SNC piano: T;		
Ultima planimetria in atti Data: 24/01/2021 - n. T31894 - Richiedente: 01633690795 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 12**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 125 categoria C/6**

Data: 24/01/2021 - n. T33508 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>125</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. 2616</span>
Scheda n. <b>1</b> <span style="float: right;">Scala 1:200</span>		
<p><b>PIANO TERRA</b></p>		
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 125 > VIALE CROSTONE SNC piano: T;		
Ultima planimetria in atti Data: 24/01/2021 - n. T33508 - Richiedente: 01633690795 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 13**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agencia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 126 categoria C/6**

Data: 24/01/2021 - n. T33791 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>126</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. 2616</span>
Scheda n. <b>1</b> <span style="float: right;">Scala 1:200</span>		

**PIANO TERRA**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 126 >  
**VIALE CROSTONE SNC piano: T;**

Ultima planimetria in atti  
 Data: 24/01/2021 - n. T33791 - Richiedente: 01633690795  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

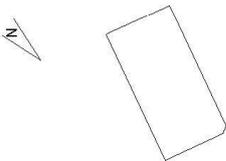


**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 14**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 127 categoria C/6**

Data: 24/01/2021 - n. T39476 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>127</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. 2616</span>
Scheda n. <b>1</b> <span style="float: right;">Scala 1:200</span>		
<p><b>PIANO TERRA</b></p> 		
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 127 > VIALE CROSTONE SNC piano: T;		
Ultima planimetria in atti Data: 24/01/2021 - n. T39476 - Richiedente: 01633690795 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

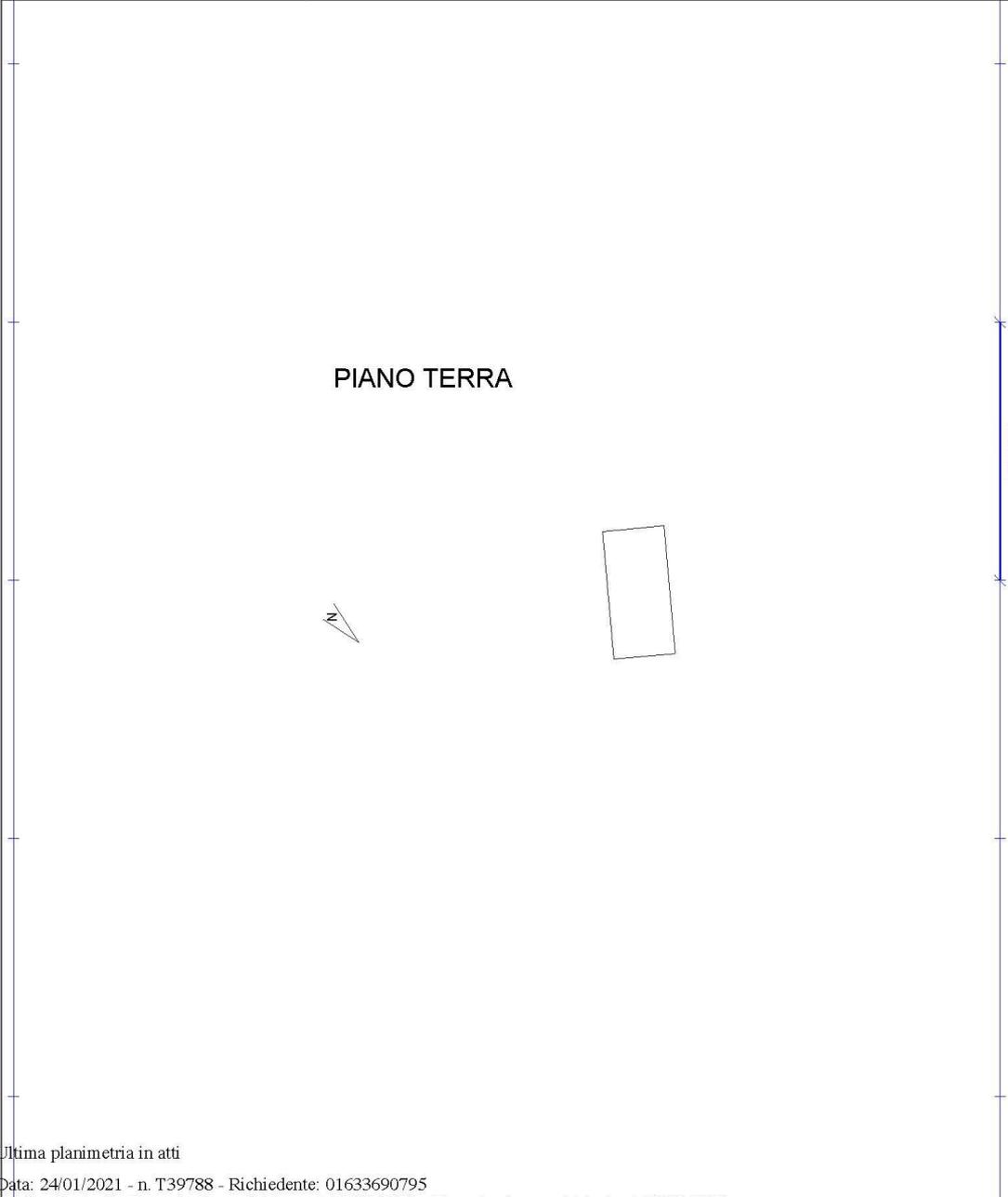


**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 15**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 128 categoria C/6**

Data: 24/01/2021 - n. T39788 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>128</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. <b>2616</b></span>
Scheda n. <b>1</b> <span style="float: right;">Scala 1: <b>200</b></span>		
<p><b>PIANO TERRA</b></p> 		
Ultima planimetria in atti Data: 24/01/2021 - n. T39788 - Richiedente: 01633690795 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 128 >  
 VIALE CROSTONE SNC piano: T;



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 16**

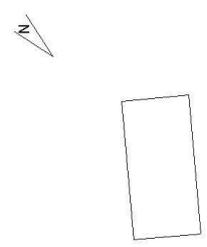
**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 129 categoria C/6**

Data: 25/01/2021 - n. T63685 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>129</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. 2616</span>
Scheda n. <b>1</b> <span style="float: right;">Scala 1: 200</span>		

**PIANO TERRA**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 129 >  
 VIALE CROSTONE SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti  
 Data: 25/01/2021 - n. T63685 - Richiedente: 01633690795  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 17**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 18- categoria A/10, vani 3,5, superficie catastale 59 mq, classe U, rendita catastale euro 488,05 - Viale Crotone n.33 Piano T;*

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 99, Particella 215, Sub. 18** del N.C.E,U. del Comune di Catanzaro è un locale con superficie catastale pari a 59 mq circa e altezza utile pari a 4,00 mt, catastalmente classificato in categoria A/10 (Uso Ufficio).

Il locale è ubicato al piano terra della palazzina condominiale sita in Viale Crotone nella zona litoranea di Catanzaro; l'accesso è indipendente rispetto agli ingressi condominiali ed avviene sul lato sud-est della palazzina.

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di stato e di conservazione. Lo scrivente CTU ha avuto modo di constatare che alla data di avvenuto sopralluogo, il locale è occupato dall'associazione Onlus meglio denominata "Usabile ODV" e dall'associazione denominata "Il Mantello" che hanno stipulato con il Comune di Catanzaro un contratto di comodato d'uso.

Il Presidente della Onlus, Sig. Carlo Crucitti, ha provveduto allo sgombero del locale che ad oggi è nella disponibilità della curatela.

Non risultano difformità catastali né urbanistiche.



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 17**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**

**Foglio 99, Particella 215, Sub 18 categoria A/10**

Data: 24/01/2021 - n. T40063 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0281068 del 25/11/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Catanzaro</b> <b>Viale Crotone</b> <span style="float: right;">civ. 33</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>99</b> Particella: <b>215</b> Subalterno: <b>18</b>	Compilata da: <b>Griffo Michele</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Catanzaro</b> <span style="float: right;">N. 2616</span>

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 18 >  
 VIALE CROTONE n. 33 piano: 1;

Ultima planimetria in atti  
 Data: 24/01/2021 - n. T40063 - Richiedente: 01633690795  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'ESTERNO dell'immobile :



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'INTERNO dell'immobile :



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 18**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 47- categoria C/2, superficie catastale*

*69mq classe U, rendita catastale euro 213,81 - Viale Crotone n.37, piano: 5 interno:19 scala: B;*

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 99, Particella 215, Sub. 47** del N.C.E.U. del Comune di Catanzaro è un immobile con superficie catastale calpestabile pari a 69 mq circa e altezza utile pari a 2,20 mt, catastalmente classificato in categoria C/2 (Uso Magazzino).

Il locale è ubicato al piano quinto della palazzina condominiale sita in Viale Crotone nella zona litoranea di Catanzaro; l'accesso dal fronte strada avviene dalla scala B posto sul lato sud-est della palazzina.

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di stato e di conservazione. Lo scrivente CTU ha avuto modo di constatare che alla data di avvenuto sopralluogo, l'immobile è abitato in modo saltuario dalla Signora Buscaglin, come da verbale allegato alla presente relazione.

Si rileva che l'immobile è accatastato come C/2 (magazzino), mentre la realtà dei luoghi, rappresentata nella documentazione fotografica, ci mostra un appartamento adibito ad uso residenziale. Da indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro non risulta rinvenuta alcuna pratica edilizia che legittimi il cambio di destinazione d'uso.

In merito alle difformità si rileva che mentre nella planimetria catastale il locale risulta un ambiente unico, nella realtà sono presenti tramezzi divisorii, per cui l'immobile risulta composto da cucina/salotto, un bagno e due camere da letto.

Con riferimento al presente immobile si osserva quanto segue:

I. Lo scrivente CTU, facendo seguito alla richiesta di chiarimenti avanzata dal Curatore Avv. Armando D'ELIA, riportandosi al contenuto della mail del 27/04/2021 avanzata dalla Sig.ra BruscaGLin Giulia, rappresentata dell'Avv. Maurizio Bova, in data 02/09/2021 depositava nota di chiarimenti che verrà integralmente allegata alla presente relazione;

II. La Sig.ra BruscaGLin Giulia, appellandosi alla sentenza n.1382/2012 emessa dal Tribunale di Catanzaro, rivendica la proprietà dell'immobile di cui sopra. Tuttavia, a parere dello scrivente esperto stimatore emergono anomalie, sinteticamente di seguito indicate, ma meglio descritte nella nota di chiarimenti resa, ossia:

- la sentenza non viene chiaramente ed univocamente identificato il bene oggetto del contendere;
- consistenza catastale dubbia ed errata identificazione del subalterno nell'elenco subalterni;
- da ispezione Ipotecaria emerge che la sentenza suddetta non è stata mai registrata presso i Registri immobiliari;

Si allega perizia di parte redatta dal Geom. Griffò M. presente alle operazioni di primo accesso in qualità di CTP della Sig.ra Buscaglin.

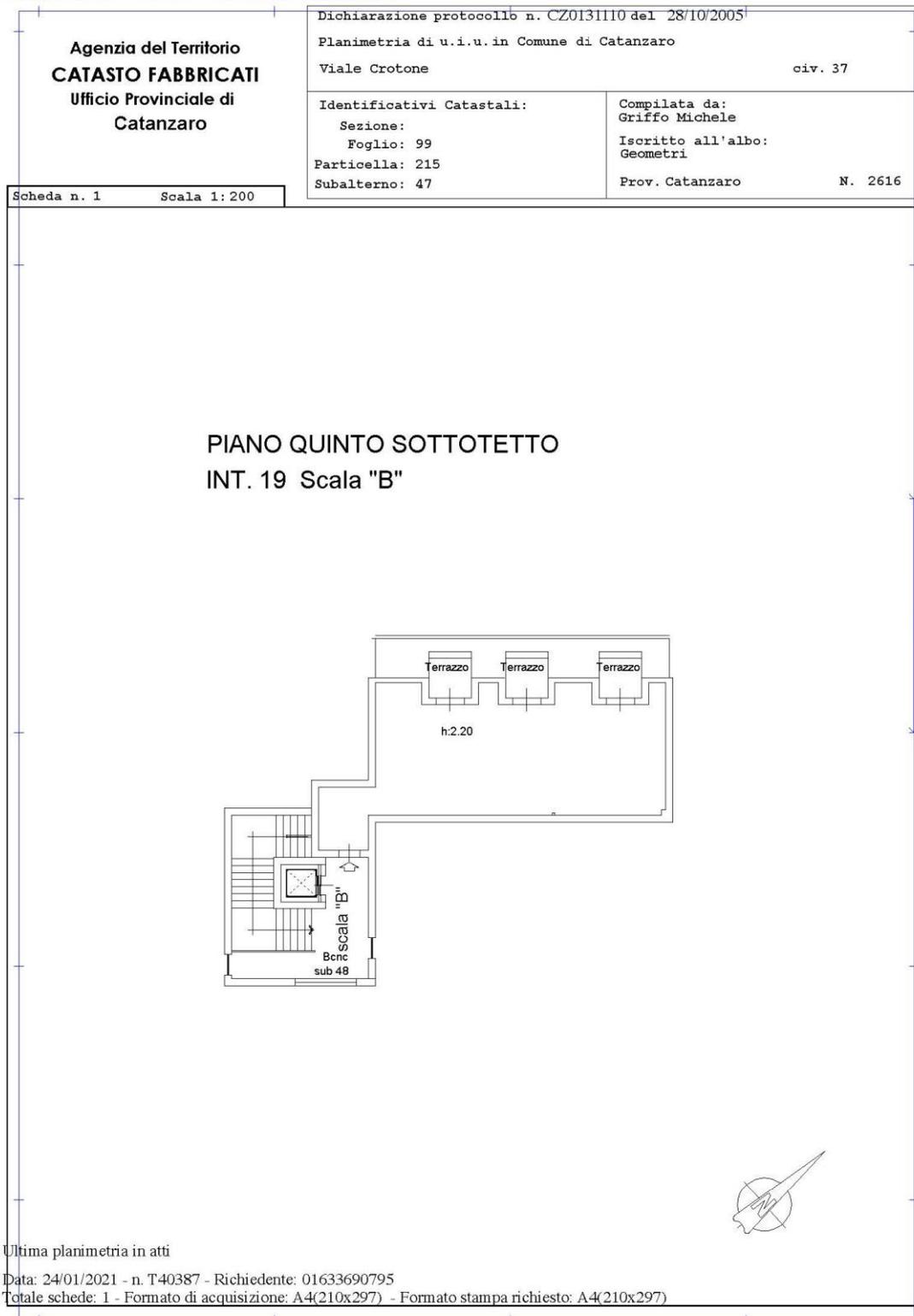


**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 18**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 47 categoria C/2**

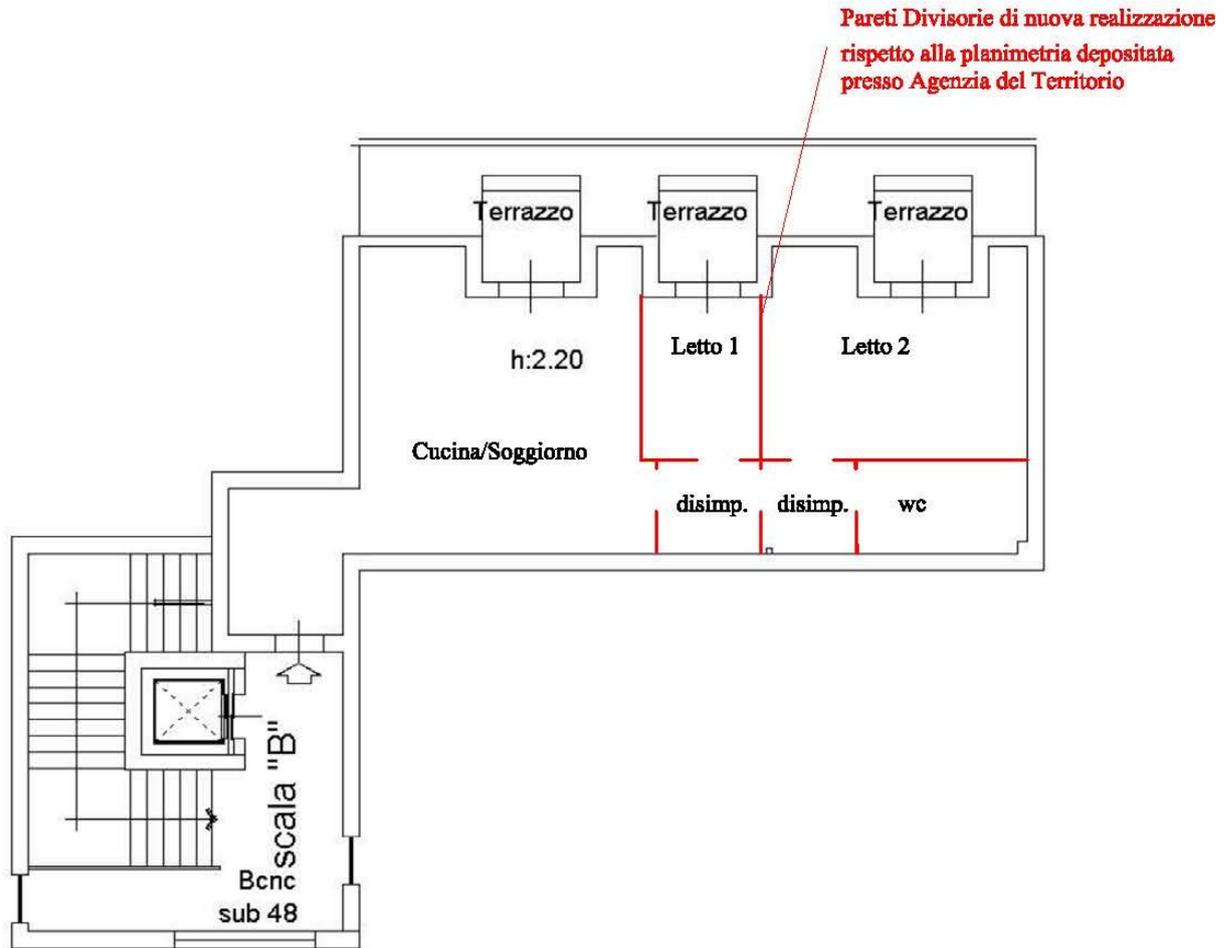
Data: 24/01/2021 - n. T40387 - Richiedente: 01633690795



Procedura n° 20/2020  
Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 18**

*Planimetria elaborata in fase di sopralluogo*  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 47 categoria C/2**



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'INTERNO dell'immobile:



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 19**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 137- categoria A/3, vani 5, superficie catastale 80 mq, classe U, rendita catastale euro 296,096 - Viale Crotone n.37/D, piano: 5 interno:22 scala: C;*

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 99, Particella 215, Sub. 137** del N.C.E.U. del Comune di Catanzaro è un immobile con superficie catastale calpestabile pari a 80 mq circa e altezza utile pari a 2,20 mt, catastalmente classificato in categoria A/3 (Uso Abitazione).

Il locale è ubicato al piano quinto della palazzina condominiale sita in Viale Crotone nella zona litoranea di Catanzaro; l'accesso dal fronte strada avviene dalla scala C posto sul lato sud-est della palazzina.

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione. Lo scrivente CTU ha avuto modo di constatare che alla data di avvenuto sopralluogo, che l'immobile non è abitato da tempo, è privo di mobili di arredo e di allaccio alcuno (idrico, elettrico ecc). Inoltre si sottolinea che l'accesso forzoso è avvenuto alla presenza del fabbro incaricato dal Curatore, Avv. Armando D'Elia, e del curatore stesso, come da verbale allegato alla presente relazione. Non risultano difformità catastali né urbanistiche.

Tuttavia in fase di sopralluogo sulla terrazza esterna di utilizzo e pertinenza dell'immobile, sono stati rilevati, causa mancata manutenzione dovuta all'inutilizzo dell'immobile, episodi di discontinuità del piano del pavimento della terrazza che certamente con molta probabilità causa danni all'appartamento sottostante, essendo sicuramente venuta a mancare la funzione di impermeabilità tra il piano di calpestio del pavimento e il solaio sottostante.

Infatti è già affiorata vegetazione spontanea in corrispondenza di questi punti critici, così come è saltata la continuità del piano di calpestio del pavimento esterno.

Si rimanda alla seguente documentazione fotografica.



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 19**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 137 categoria A/3**

Data: 24/01/2021 - n. T41044 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0157106 del 23/05/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro Viale Crotone <span style="float: right;">civ. 37/D</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 99 Particella: 215 Subalterno: 137	Compilata da: Griffio Michele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catanzaro <span style="float: right;">N. 2616</span>

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO QUINTO SOTTOTETTO**  
**INT. 22 Scala "C"**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 137 >  
 VIALE CROTONE n. 37/D piano: 5 interno: 22 scala: C;

Ultima planimetria in atti  
 Data: 24/01/2021 - n. T41044 - Richiedente: 01633690795  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'INTERNO dell'immobile:



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 20**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 70 categoria C/2, superficie catastale 127 mq, classe 3, rendita catastale euro 340,86 - Viale Crotone n. 37/D piano: 5 interno: 23 scala: C*

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 99, Particella 215, Sub. 70** del N.C.E.U. del Comune di Catanzaro è un locale con superficie catastale pari a 127 mq e con altezza utile di 2,20 mt, catastalmente classificato in categoria C/2 (Magazzino). Tuttavia in fase di sopralluogo di primo accesso, lo scrivente CTU ha invece constatato che lo stesso risulta essere abitato con carattere residenziale e continuativo dal Sig. Chiodo Giovanni che vi abita con la propria famiglia.

Il Sig. Chiodo Giovanni, il quale ha consentito lo svolgimento delle operazioni peritali, verbalizza e dichiara di occupare, con la famiglia, l'immobile in forza della Sentenza n.484/13 emessa dal Giudice del Tribunale di Catanzaro in data 15.3.2013 a definizione del giudizio R.G. n.2464/10 promosso nei confronti della Società Bove Costruzioni Srl registrata all'Agenzia delle Entrate con rep. N. 724/13

Da indagini urbanistiche condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Catanzaro per verificare l'originaria destinazione d'uso del cespite, emerge che nella Concessione Edilizia n°11377/99 del 23/01/2001 il cespite nasce urbanisticamente come magazzino. Inoltre sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria estrapolata dall'Agenzia del Territorio, poiché sono state rinvenute delle pareti divisorie interne al cespite. E' stato quindi eseguito un accurato rilievo metrico, la cui risultanza è la planimetria di seguito riportata che ci dà una corretta rappresentazione spaziale e metrica dell'unità immobiliare descritta.

Poiché l'immobile è accatastato in categoria C/2 (magazzino), ma allo stato dei luoghi diviso in stanze da tramezzi murari e vissuto come abitazione per cui il ceite si compone di una cucina, un salotto, tre camere da letto, due ripostigli e due bagni.



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 20**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 70 categoria C/2**

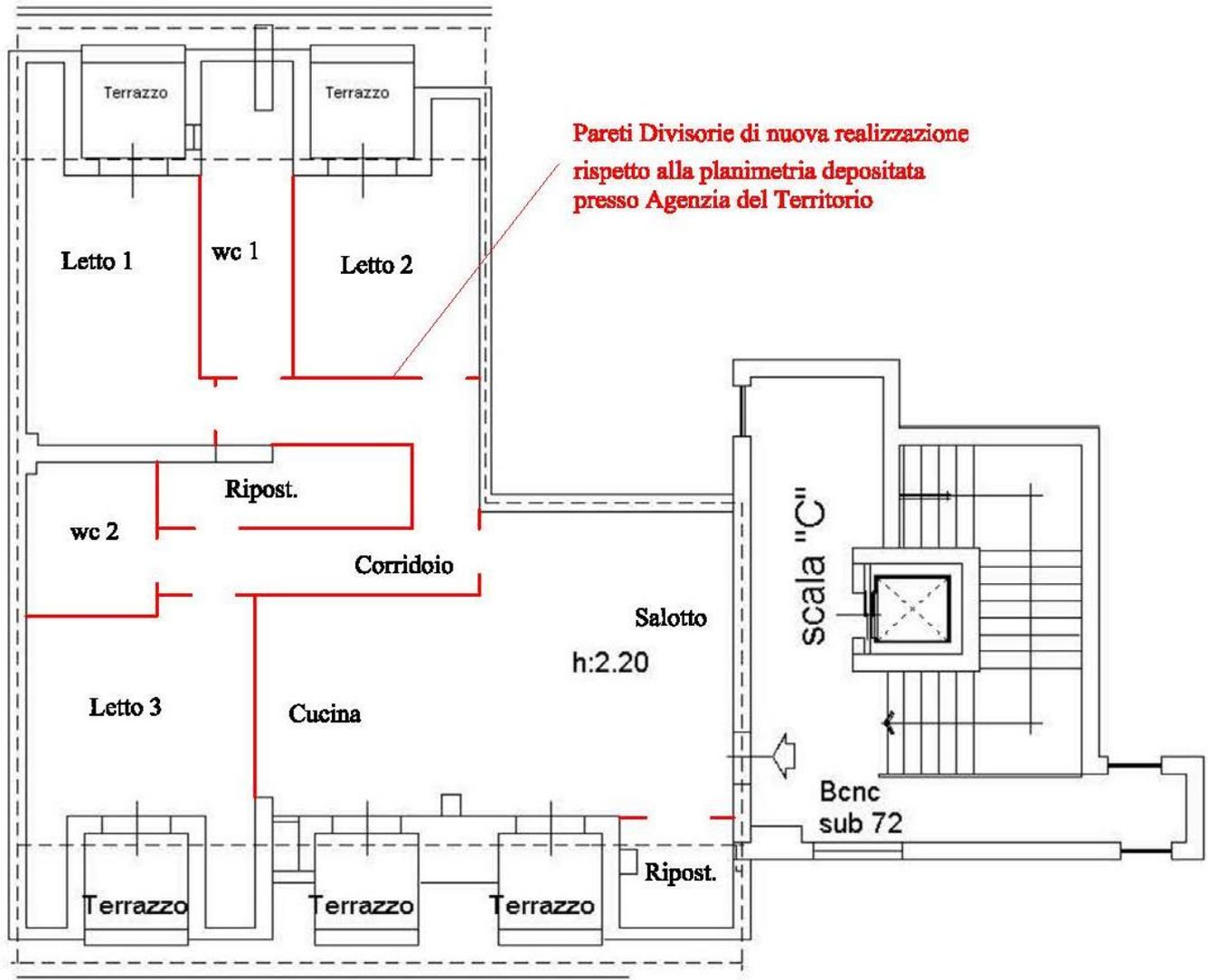
Data: 24/01/2021 - n. T41251 - Richiedente: 01633690795



Procedura n° 20/2020  
Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..

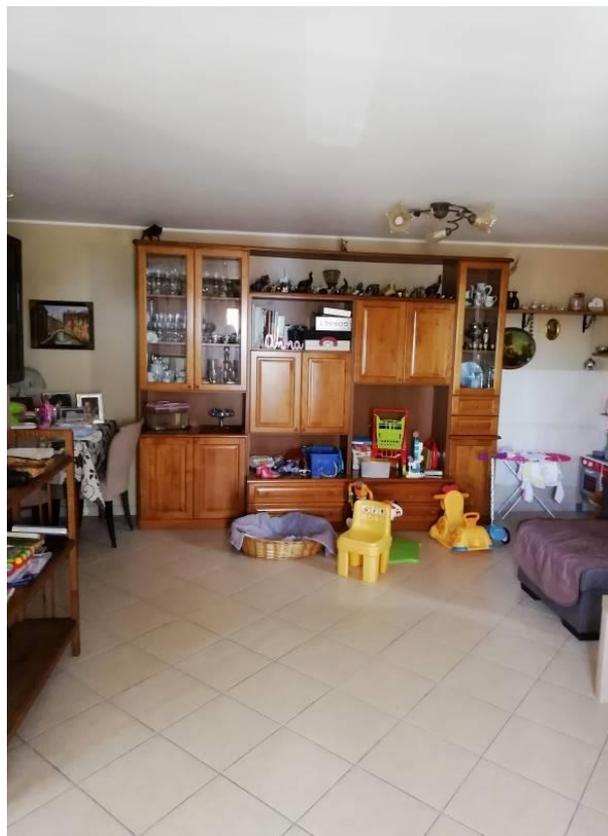
**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 20**

*Planimetria elaborata in fase di sopralluogo*  
Foglio 99, Particella 215, Sub 70 categoria C/2



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'INTERNO dell'immobile :



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 21**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 138 categoria A/3, vani 4,5, superficie catastale 102 mq, classe 3, rendita catastale euro 267,27 - Viale Crotone n. 37/L piano: 5 interno: 13 scala: D;*

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 99, Particella 215, Sub. 138** del N.C.E.U. del Comune di Catanzaro è un locale con superficie catastale pari a 102 mq e con altezza utile di 2,20 mt, catastalmente classificato in categoria A/3 (abitazione residenziale).

Da indagini urbanistiche condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Catanzaro per verificare l'originaria destinazione d'uso del cespite, emerge che nella Concessione Edilizia n°11377/99 del 23/01/2001 il cespite nasce urbanisticamente come magazzino. Successivamente è stato oggetto di "recupero di sottotetto ai fini abitativi", mediante DIA prot. N. 18397 del 10/02/2010 con riferimento alla L.U.R. 19/02 art 49, comma 2), lett. a) che ammette altezza utile di 2,20 mt ai fini abitativi, consentendo quindi l'attuale accatastamento in categoria catastale A/3.



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 21**

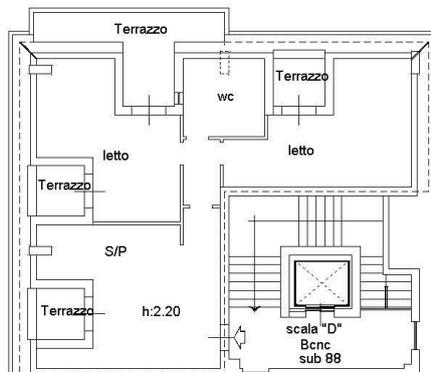
**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 138 categoria A/3**

Data: 25/01/2021 - n. T19381 - Richiedente: 01633690795

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0051733 del 22/03/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro Viale Crotone <span style="float: right;">civ. 37/L</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 99 Particella: 215 Subalterno: 138	Compilata da: Griffo Michele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catanzaro <span style="float: right;">N. 2616</span>

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO QUINTO - SOTTOTETTO**  
**INT. 13 Scala "D"**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 99 - Particella: 215 - Subalterno: 138 ->  
 VIALE CROTONONE n. 37/L piano: 5 interno: 13 scala: D;

Ultima planimetria in atti

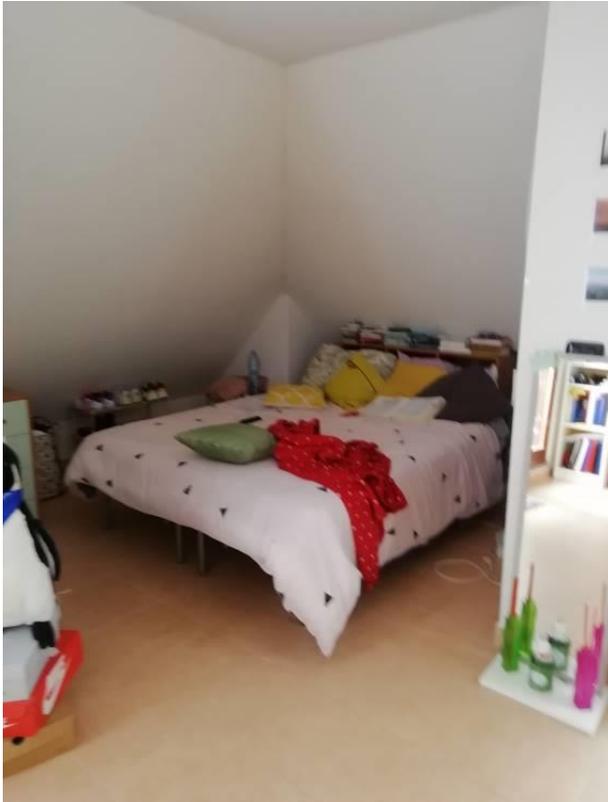
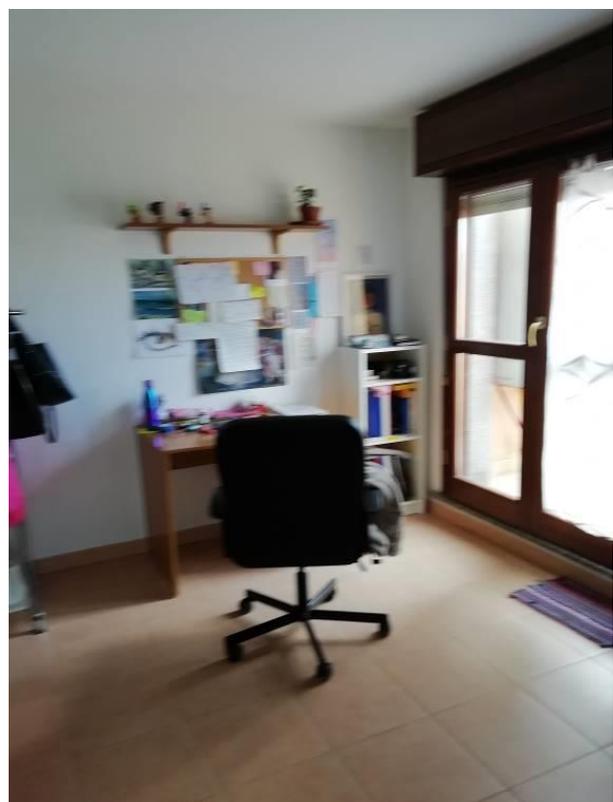
Data: 25/01/2021 - n. T19381 - Richiedente: 01633690795

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'INTERNO dell'immobile :



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 22**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 87 categoria C/2, vani 11, superficie catastale 172 mq, classe 3, rendita catastale euro 542,28 - Viale Crotone n. 37/L piano: 5  
interno: 14 scala: D*

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 99, Particella 215, Sub. 87** del N.C.E.U. del Comune di Catanzaro è un locale con superficie catastale pari a 175 mq e con altezza utile di 2,20 mt, catastalmente classificato in categoria C/2 (Magazzino). Tuttavia in fase di sopralluogo di primo accesso, lo scrivente CTU ha invece constatato che lo stesso risulta essere abitato con carattere residenziale e continuativo dal Sig. Bove Antonio che vi abita con la propria famiglia, oassia insieme alla moglie, attualmente disoccupata ed ai tre figli; in fase di sopralluogo il Sig. Bove Antonio ha manifestato la volontà di corrispondere mensilmente una quota di canone di fitto per poter continuare a rimanervi.

Infatti sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria estrapolata dall'Agenzia del Territorio, infatti nella planimetria in atti al catasto il locale appare privo di tramezzi divisorii che tuttavia sono state rinvenute nella realtà. E' stato quindi eseguito un accurato rilievo metrico, la cui risultanza è la planimetria di seguito riportata che ci dà una corretta rappresentazione spaziale e metrica dell'unità immobiliare descritta.

Poiché l'immobile è accatastato in categoria C/2 (magazzino), ma allo stato dei luoghi diviso in stanze da tramezzi murari e vissuto come abitazione per cui il cespite si compone di una cucina, un salotto, tre camere da letto, due ripostigli e due bagni. Inoltre esternamente all'abitazione, nell'ampia terrazza scoperta che precede l'ingresso all'immobile dalla Scala E, sono stati ricavati una cucina ed un bagno di utilizzo del salotto allestito sotto la tettoia di legno che funge da riparo alla terrazza pocanzi citata.

Si rimanda alla successiva documentazione fotografica.

Da indagini urbanistiche condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Catanzaro per verificare l'originaria destinazione d'uso del cespite, emerge che nella Concessione Edilizia n°11377/99 del 23/01/2001 il cespite nasce urbanisticamente come magazzino.

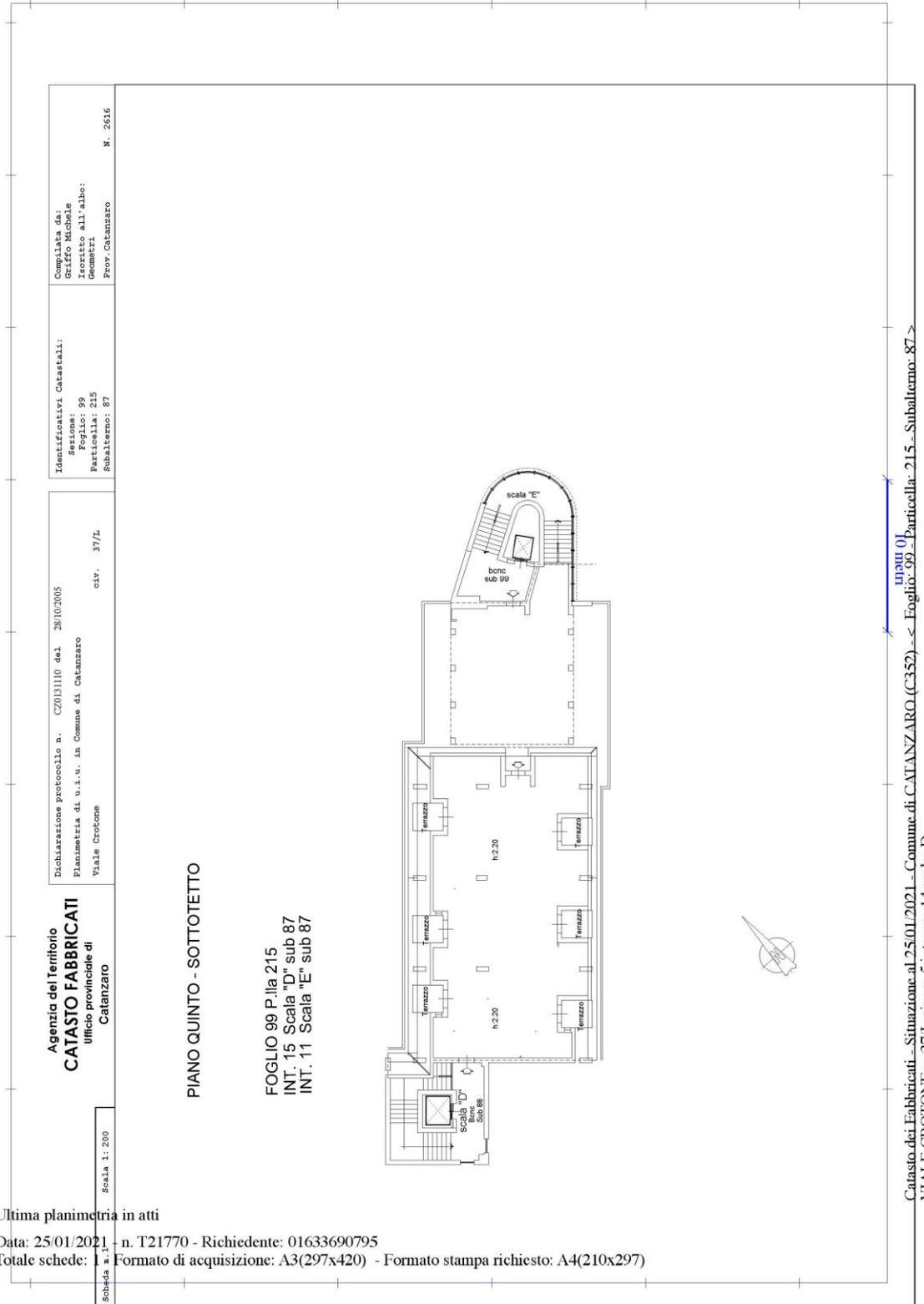


**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 22**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 99, Particella 215, Sub 87 categoria C/2**

Data: 25/01/2021 - n. T21770 - Richiedente: 01633690795



Ultima planimetria in atti

Data: 25/01/2021 - n. T21770 - Richiedente: 01633690795

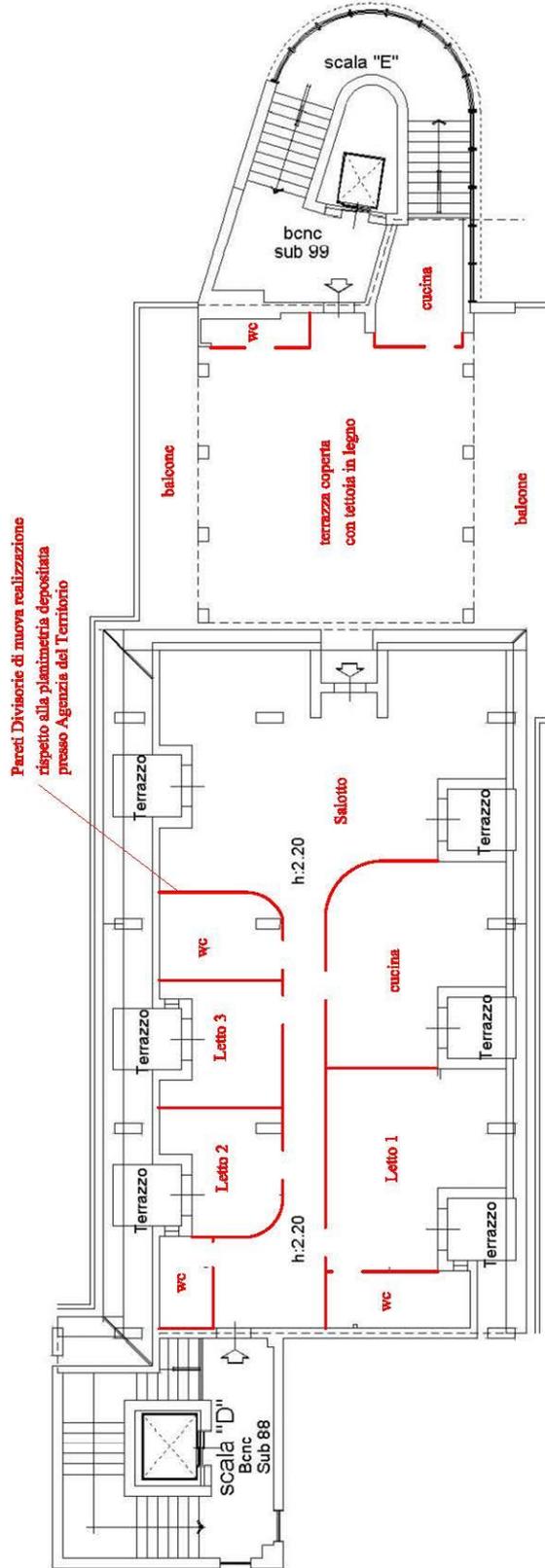
Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Procedura n° 20/2020  
Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..

DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 22

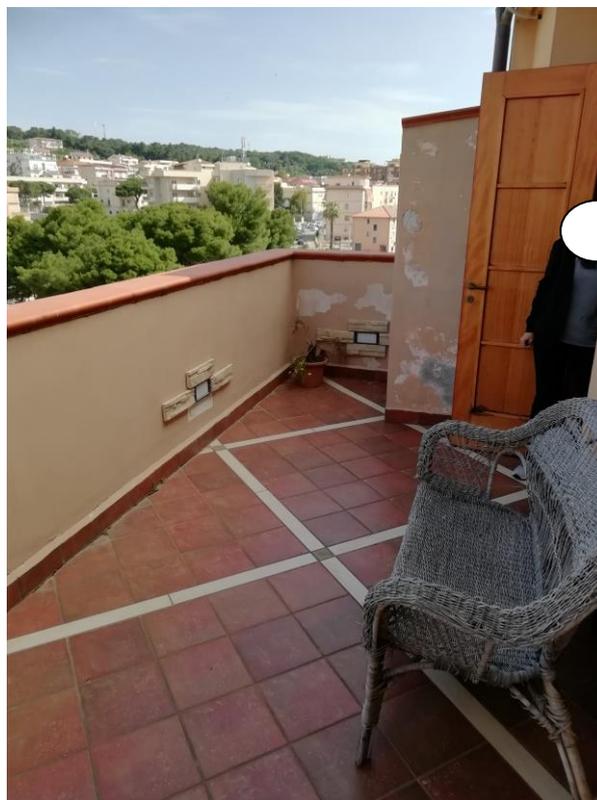
Planimetria elaborata in fase di sopralluogo  
Foglio 99, Particella 215, Sub 87 categoria C/2

FOGLIO 99 P.IIa 215  
INT. 15 Scala "D" sub 87  
INT. 11 Scala "E" sub 87



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti la terrazza esterna:



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'INTERNO dell'immobile:



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



*Procedura n° 20/2020*  
*Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..*

**ESTRATTO MAPPA CATASTALE CATANZARO LIDO (Viale Crotone)**

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 23**

*Comune Montauro - Foglio 15, Particella 1157, Sub. 3 - categoria C/6, superficie catastale 10 mq, classe 2, rendita catastale euro 17,04 - Contrada Botterio piano T*

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 15, Particella 1157, Sub. 3** del N.C.E.U. del Comune di Montauro è in realtà una porzione di terreno posto su strada, attualmente non utilizzato poiché sopra vi è la presenza di un albero di ulivo, avente superficie catastale pari a 10 mq, e catastalmente classificato in categoria C/6 (Posti auto scoperti/box).

Si rimanda alle foto allegate.

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti il Lotto 23:



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 23**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 15, Particella 1157, Sub. 3.categoria C/6**

Data presentazione: 26/01/2000 - Data: 24/01/2021 - n. T7496 - Richiedente: 01633690795

MODULARIO F. fig. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. <b>BN</b> (CEU)
Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>MONTAURIO</b> via <b>C.T. BOTTERIO</b>		LIRE <b>200</b>	civ. ....
PIANO TERRA			
stessa ditta			
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">stessa ditta</div> <div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 100px;"></div> <div style="writing-mode: vertical-rl;">stessa ditta</div> </div>			
stessa ditta			
<b>ORIENTAMENTO</b>  SCALA DI 1:100			
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazioni <input type="checkbox"/> Data presentazione: 26/01/2000 Foglio: 15 - Particella: 1157 - Subalterno: 3 > n. <b>1157</b> sub <b>3</b>	Compilata da <b>Arch. HATARESE FRANCO</b> (Titolo, cognome e nome) Data: 24/01/2021 - n. T7496 - Richiedente: 01633690795 Iscritto all'Albo degli Arch. n. <b>1157</b> della provincia di <b>CATANZARO</b> n. <b>633</b> data ..... Firma .....		RISERVATO ALL'UFFICIO CONTRADA BOTTERIO piano: 1



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 24**

*Comune Montauro - Foglio 15, Particella 1156, Sub. 4 - categoria A/2, vani 5, superficie catastale 106 mq, classe U, rendita catastale euro 387,34 - Contrada Botterio piano T-1*

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 15, Particella 1156 Sub. 4** del N.C.E,U. del Comune di Montauro è un villetta bifamiliare a due piani fuori terra indipendente con superficie catastale pari a 106 mq e con altezza utile di 2,80 mt, catastalmente classificato in categoria A/2 (abitazione residenziale) .

Il Sig. Bove Luciano ha consentito lo svolgimento delle operazioni peritali; con successiva richiesta avanzata al curatore in data 18.3.2021, per problemi familiari ha chiesto di essere autorizzato a rimanere ad abitare l'immobile fino alla definizione della procedura fallimentare,

Non ci sono difformità catastali né urbanistiche.

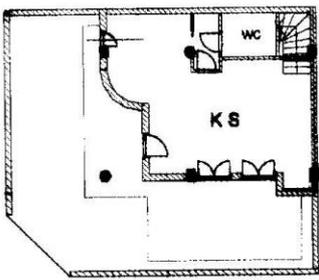
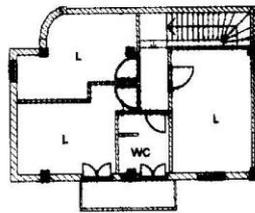


**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 24**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 15, Particella 1156, Sub 4 .categoria A/2**

Data presentazione: 26/01/2000 - Data: 24/01/2021 - n. T7575 - Richiedente: 01633690795

<p>MODULARIO F. rig. rend. 487</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. <b>01</b> (CEU)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block;">LIRE 200</p>	
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>MONTAURO</u> via <u>C.F.R. BOTTERIO</u> civ. ....</p>			
<p><b>PIANO TERRA</b> H = 2,84</p> <p>STESSA DITTA</p>  <p>STESSA DITTA</p> <p><b>PRIMO PIANO</b> H = 2,70</p>  <p style="text-align: right;">ORIENTAMENTO</p>  <p style="text-align: right;">SCALA DI 1:200</p>			
<p>Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>                  Ultima planimetria in atti                  Denuncia di variazione <input type="checkbox"/></p>		<p>Compilate da <u>Arch. MATARESE FRANCO</u>                  (Titolo, cognome e nome)</p>	
<p>Data presentazione: 26/01/2000 - Data: 24/01/2021 - n. T7575 - Richiedente: 01633690795                  Totale schede catastali iscritte all'albo: 2102257 - Formato stampa richiesto: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto della provincia di <u>CATANZARO</u> n. ....</p>		<p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p>	
<p>F. <u>1156</u> sub. <u>4</u>                  n. .... data .....</p>		<p>Firma <u>[Signature]</u></p>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di MONTAURO (F432) - < Foglio: 15 - Particella: 1156 - Subaltemo: 4 ->  
 CO.MONTAURO BOTTERIO piano: 1-1



---

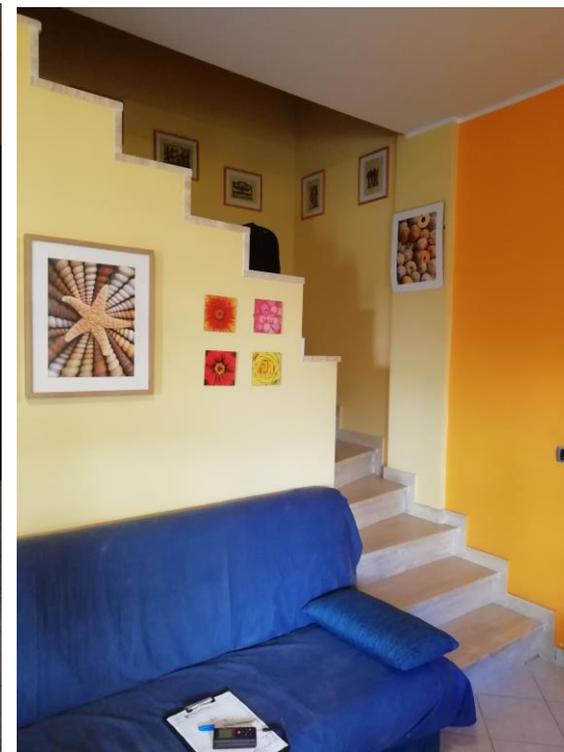
**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'ESTERNO dell'immobile:

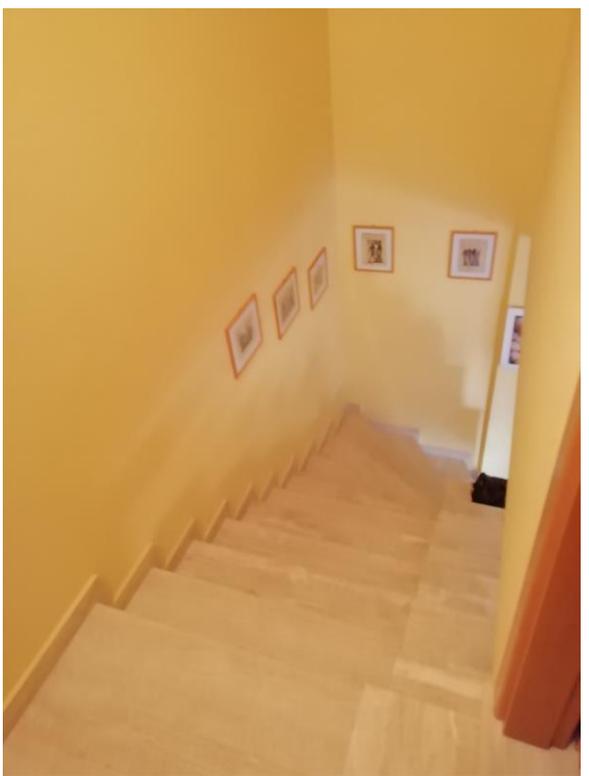


**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'INTERNO dell'immobile:



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

➤ **Descrizione dettagliata Lotto 25**

*Comune Montauro - Foglio 15, Particella 272, Sub. 1110.- categoria A/2, vani 4, superficie catastale 74 mq, classe U, rendita catastale euro 309,87 - Piazza Calalunga snc piano: T interno: 7,*

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 15, Particella 272, Sub. 1110.** del N.C.E.U. del Comune di Montauro è un'abitazione ad unico piano di una palazzina condominiale, accatastata in categoria A/3 (abitazione residenziale) con superficie catastale pari a 74 mq e con altezza utile di 2,85 mt. In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità catastali, poiché l'attuale distribuzione degli spazi interni, è conforme alla planimetria catastale.

Da indagini urbanistiche condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Montauro è emerso che vi sono difformità urbanistiche poiché lo stato reale dei luoghi non rispecchia la documentazione ricevuta dall'Ufficio tecnico.

Il Sig. Bove Antonio, presente al sopralluogo dichiara e verbalizza che l'immobile viene utilizzato dal cognato Battaglia Francesco il quale, paga bollette e spese condominiali.

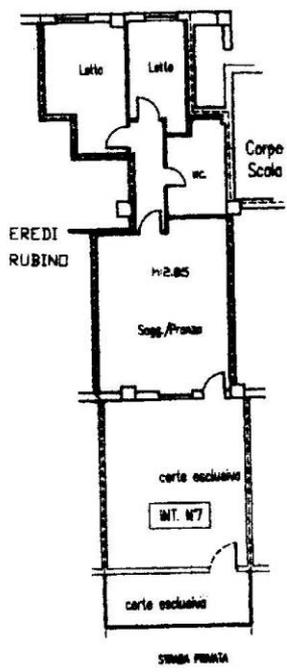


**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**DOCUMENTO CATASTALE : LOTTO 25**

**Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio**  
**Foglio 15, Particella 272, Sub. 1110..categoria A/2**

Data presentazione: 15/06/2001 - Data: 24/01/2021 - n. T7679 - Richiedente: 01633690795

MODULARIO n. r.f. n. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. EN (CEU)  LIRE 200
Planimetria di u.i.u. in Comune di.....MONTAURO..... via ..C.DA.CALALUNGA.PIETRAGRANDE..... civ.....		
<p>PIANO TERRA</p> 		
		Foglio 15 - Particella: 272 - Subalterno: 1110 - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di MONTAURO (F432) - < PIAZZA CALALUNGA SNC piano: T interno: 7.
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ulteriori variazioni <input checked="" type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO
Compilata dal <b>GRIFFO Geom. MICHELE</b> (Titolo, cognome e nome)		
Data presentazione: 15/06/2001 - Data: 24/01/2021 - n. T7679 - Richiedente: 01633690795 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) n. 272 sub. 1110 della provincia di <b>Cuneo</b> data ..... Firma .....		

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'INTERNO dell'immobile:



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**Quesito 3)**

***Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento.***

Per quanto concerne la definizione dello stato di occupazione di ciascun bene, si rimanda a quanto riscontrato nei verbali di sopralluogo di primo accesso, che si sono svolti in più giornate, dove si è constatato che allo stato attuale gli immobili sono tutti occupati, alla data di avvenuto sopralluogo, sine titulo, come di seguito:

➤ **Lotto 1**

*Comune Catanzaro - Foglio 69, Particella 347, Sub. 8 - categoria " in corso di costruzione "*  
*Via Monsignor Armando Fares n. 15 Piano T;*

Locale magazzino/ deposito di materiale di vario genere.

Le chiavi del locale sono detenute dal Sig. Bove Antonio, presente alle operazioni peritali.

➤ **Lotto 2**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub 100 - categoria C/6, vani 11, superficie catastale 56 mq, classe 2, rendita catastale euro 193,39 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*

Locale deposito di materiale di vario genere.

Le chiavi del locale sono detenute dal Sig. Bove Antonio, presente alle operazioni di peritali.

➤ **Lotto 3**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 116- categoria C/6, superficie catastale 34 mq, classe 2, rendita catastale euro 136,96 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*

Locale magazzino/ deposito di materiale di vario genere.

Le chiavi del locale sono detenute dal Sig. Bove Antonio, presente alle operazioni di peritali, il quale dichiara di utilizzare detto locale come pertinenza del bene identificato al Foglio 99, Particella 215, Sub. 87 , qui denominato Lotto 22;

➤ **Lotto 4**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 117 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*

➤ **Lotto 5**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 118 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

- **Lotto 6**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 119 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*
- **Lotto 7**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 120 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 8**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 121 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 9**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 122 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 11**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 124 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 12**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 125 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 13**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 126 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 14**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 127 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 15**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 128 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 16**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 129- categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*

Totale n°12 Posti auto. In fase di sopralluogo è stato rilevato che alcuni risultano essere utilizzati *sine titolo* da condomini non identificati.

- **Lotto 10**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 123 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano T;*

Posto auto persone diversamente abili.



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

➤ **Lotto 17**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 18- categoria A/10, vani 3,5, superficie catastale 59 mq, classe U, rendita catastale euro 488,05 - Viale Crotone n.33 Piano T;*

Locale uso ufficio, che alla data di avvenuto sopralluogo, risulta occupato dall'associazione Onlus meglio denominata "Usabile ODV" e dall'associazione denominata "Il Mantello" in virtù di un contratto di comodato d'uso siglato con il Comune di Catanzaro. Ad oggi nella disponibilità della curatela.

➤ **Lotto 18**

*Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 37 piano: 5 interno: 19 scala: B, individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub. 47.*

Alla data di sopralluogo di primo accesso, all'interno dell'appartamento è stata rilevato che lo stesso è utilizzato in modo saltuario. Inoltre l'appartamento risulta sommariamente arredato, e ciò denota appunto l'utilizzo occasionale che ne viene fatto.

➤ **Lotto 19**

*Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 37/D piano: 5 interno: 22 scala: C, individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub 137.*

Alla data di sopralluogo di primo accesso, all'interno dell'appartamento è stata rilevato che lo stesso non è utilizzato da molto tempo. Per cui risulta totalmente sprovvisto di mobilia, privo di allacci (acqua, luce ecc.). L'accesso forzoso è avvenuto alla presenza del fabbro e del Curatore nominato.

➤ **Lotto 20**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 70 categoria C/2, superficie catastale 127 mq, classe 3, rendita catastale euro 340,86 - Viale Crotone n. 37/D piano: 5 interno: 23 scala: C;*

Unità immobiliare occupata sine titolo dal Sig. Chiodo Giovanni, il quale verbalizza e dichiara di occupare, con la famiglia, l'immobile in forza della Sentenza n.484/13 emessa dal Giudice del Tribunale di Catanzaro in data 15.3.2013 a definizione del giudizio R.G. n.2464/10 promosso nei confronti della Società Bove Costruzioni Srl registrata all'Agenzia delle Entrate con rep. N. 724/13.



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

➤ **Lotto 21**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 138 categoria A/3, vani 4,5, superficie catastale 102 mq, classe 3, rendita catastale euro 267,27 - Viale Crotone n. 37/L piano: 5 interno: 13 scala: D;*

Alla data di sopralluogo di primo accesso, all'interno del locale è stata riscontrata la presenza di alcune studentesse universitarie che, sine titulo, vi abitavano in modo stabile. Ad oggi l'immobile è nella disponibilità della curatela.

➤ **Lotto 22**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 87 categoria C/2, vani 11, superficie catastale 172 mq, classe 3, rendita catastale euro 542,28 - Viale Crotone n. 37/L piano: 5 interno: 14 scala: D;*

Unità immobiliare utilizzata sine titulo dal Sig. Bove Antonio, il quale dichiara di occuparla con carattere continuativo insieme alla moglie, attualmente disoccupata ed ai tre figli. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del Sig. Bove Antonio e della moglie, i quali hanno consentito un pacifico svolgimento delle attività peritali.

➤ **Lotto 23**

*Comune Montauro - Foglio 15, Particella 1157, Sub. 3 - categoria C/6, superficie catastale 10 mq, classe 2, rendita catastale euro 17,04 - Contrada Botterio piano T*

Trattasi di piccolo appezzamento di terra, circa 10 mq, occupato da ulivo.

➤ **Lotto 24**

*Comune Montauro - Foglio 15, Particella 1156, Sub. 4 - categoria A/2, vani 5, superficie catastale 106 mq, classe U, rendita catastale euro 387,34 - Contrada Botterio piano T-1*

Unità immobiliare utilizzata sine titulo dal Sig. Bove Luciano, il quale dichiara di occuparla con carattere continuativo.

➤ **Lotto 25**

*Comune Montauro - Foglio 15, Particella 272, Sub. 1110.- categoria A/2, vani 4, superficie catastale 74 mq, classe U, rendita catastale euro 309,87 - Piazza Calalunga snc piano: T int. 7*

Le chiavi dell'appartamento sono detenute dal Sig. Bove Antonio, che presente al sopralluogo dichiara e verbalizza che l'immobile viene utilizzato dal cognato Battaglia Francesco.



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

❖ **ISPEZIONE IPOTECARIA**

Di seguito , per ogni Lotto, verranno indicate le relative formalità (Trascrizioni e Iscrizioni):

➤ **Lotto 1**

*Comune Catanzaro - Foglio 69, Particella 347, Sub. 8 - categoria " in corso di costruzione "*  
*Via Monsignor Armando Fares n. 15 Piano T;*

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2000 - Registro Particolare 20330 Registro Generale 26059**

Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 121692 del 06/12/2000  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in Catanzaro(CZ)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

**2. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2009 - Registro Particolare 2753 Registro Generale 15955**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 6345/30 del 13/10/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da NORMA (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Immobili siti in Catanzaro(CZ)  
SOGGETTO DEBITORE  
1. Annotazione n. 595 del 14/04/2017 (RESTRIZIONE BENI)

**3. ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2011 - Registro Particolare 362 Registro Generale 2149**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 398/30 del 27/01/2011  
IPOTECA LEGALE derivante da NORMA (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Immobili siti in Catanzaro(CZ)  
SOGGETTO DEBITORE  
2. Annotazione n. 596 del 14/04/2017 (RESTRIZIONE BENI)

**4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2021 - Registro Particolare 595 Registro Generale 702**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CZ Repertorio 24/2020 del 23/12/2020  
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Immobili siti in Catanzaro(CZ)



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

- **Lotto 2**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub 100 - categoria C/6, vani 11, superficie catastale 56 mq, classe 2, rendita catastale euro 193,39 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*
- **Lotto 3**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 116- categoria C/6, superficie catastale 34 mq, classe 2, rendita catastale euro 136,96 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*
- **Lotto 4**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 117 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*
- **Lotto 5**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 118 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*
- **Lotto 6**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 119 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;*
- **Lotto 7**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 120 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 8**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 121 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 9**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 122 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 10**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 123 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. Piano T;*
- **Lotto 11**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 124 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 12**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 125 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 13**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 126 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 14**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 127 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 15**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 128 - categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

- **Lotto 16**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 129- categoria C/6, superficie catastale 12 mq, classe 2, rendita catastale euro 48,34 - Viale Crotone s.n.c.. PianoT;*
- **Lotto 18**  
*Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 37 piano: 5 interno: 19 scala: B, individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub. 47.*
- **Lotto 20**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 70 categoria C/2, superficie catastale 127 mq, classe 3, rendita catastale euro 340,86 - Viale Crotone n. 37/D piano: 5 interno: 23 scala: C*
- **Lotto 22**  
*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 87 categoria C/2, vani 11, superficie catastale 172 mq, classe 3, rendita catastale euro 542,28 - Viale Crotone n. 37/L piano: 5 interno: 14 scala: D;*

**1. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2004 - Registro Particolare 18376 Registro**

**Generale 29233**

Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 117928 del 16/12/2004  
 ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO  
 Immobili siti in Catanzaro(CZ)  
 1.Trascrizione n. 9457 del 12/07/2005

**2. ANNOTAZIONE CONTRO del 22/06/2005 - Registro Particolare 2475 Registro**

**Generale 15310**

Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 122073 del 28/04/2005  
 ANNOTAZIONI A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI  
 Immobili siti in Catanzaro(CZ)  
 1.Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6330 del 2004

**3. RETTIFICA A TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2005 - Registro Particolare 9457**

**Registro Generale 16971**

Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 123568 del 24/06/2005  
 ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO  
 Immobili siti in Catanzaro(CZ)  
 1.Formalità di riferimento: Trascrizione n.18376 del 2004

**4. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2009 - Registro Particolare 2753 Registro Generale**

**15955**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 6345/30 del 13/10/2009  
 IPOTECA LEGALE derivante da NORMA (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)



*Procedura n° 20/2020*  
*Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..*

Immobili siti in Catanzaro(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 595 del 14/04/2017 (RESTRIZIONE BENI)

**5. ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2011 - Registro Particolare 362 Registro Generale 2149**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 398/30 del 27/01/2011

IPOTECA LEGALE derivante da NORMA (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in Catanzaro(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 596 del 14/04/2017 (RESTRIZIONE BENI)

**6. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2021 - Registro Particolare 595 Registro Generale 702**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CZ Repertorio 24/2020 del 23/12/2020

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in Catanzaro(CZ)

**7. ISCRIZIONE del 08/03/2021 - Registro Particolare 235 Registro Generale 2783**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 12 del 03/12/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

➤ **Lotto 17**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 18- categoria A/10, vani 3,5, superficie catastale 59 mq, classe U, rendita catastale euro 488,05 - Viale Crotone n.33 Piano T;*

➤ **Lotto 19**

*Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 37/D piano: 5 interno: 22 scala: C, individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub 137.*

**1. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2004 - Registro Particolare 18376 Registro Generale 29233**

Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 117928 del 16/12/2004

ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Immobili siti in Catanzaro(CZ)

1. Trascrizione n. 9457 del 12/07/2005

**2. ANNOTAZIONE CONTRO del 22/06/2005 - Registro Particolare 2475 Registro Generale 15310**

Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 122073 del 28/04/2005



*Procedura n° 20/2020*  
*Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..*

ANNOTAZIONI A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Immobili siti in Catanzaro(CZ)

1. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6330 del 2004

**3. RETTIFICA A TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2005 - Registro Particolare 9457**

**Registro Generale 16971**

Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 123568 del 24/06/2005

ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Immobili siti in Catanzaro(CZ)

1. Formalità di riferimento: Trascrizione n.18376 del 2004

**4. ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2011 - Registro Particolare 362 Registro Generale**

**2149**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 398/30 del 27/01/2011

IPOTECA LEGALE derivante da NORMA (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in Catanzaro(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 596 del 14/04/2017 (RESTRIZIONE BENI)

**5. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2021 - Registro Particolare 595 Registro**

**Generale 702**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CZ Repertorio 24/2020 del 23/12/2020

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in Catanzaro(CZ)

**6. ISCRIZIONE del 08/03/2021 - Registro Particolare 235 Registro Generale 2783**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 12 del 03/12/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

➤ **Lotto 21**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 138 categoria A/3, vani 4,5, superficie catastale 102 mq, classe 3, rendita catastale euro 267,27 - Viale Crotone n. 37/L piano: 5 interno: 13 scala: D;*

**1. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/2015 - Registro Particolare 2919 Registro**

**Generale 3592**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CZ Repertorio 2228 del 11/02/2015

DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Immobili siti in Catanzaro(CZ)



*Procedura n° 20/2020*  
*Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.*

**2. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2021 - Registro Particolare 595 Registro Generale 702**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CZ Repertorio 24/2020 del 23/12/2020  
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Immobili siti in Catanzaro(CZ)

**3. ISCRIZIONE del 08/03/2021 - Registro Particolare 235 Registro Generale 2783**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 12 del 03/12/2008  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

➤ **Lotto 23**

*Comune Montauro - Foglio 15, Particella 1157, Sub. 3 - categoria C/6, superficie catastale 10 mq, classe 2, rendita catastale euro 17,04 - Contrada Botterio piano T;*

*Nessuna.*

➤ **Lotto 24**

*Comune Montauro - Foglio 15, Particella 1156, Sub. 4 - categoria A/2, vani 5, superficie catastale 106 mq, classe U, rendita catastale euro 387,34 - Contrada Botterio piano T-1;*

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/10/2000 - Registro Particolare 16004 Registro**

**Generale 20209**

Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA Repertorio 112219 del 28/09/2000  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in Montauro (CZ)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

**2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/03/2007 - Registro Particolare 860 Registro Generale 4434**

Pubblico ufficiale ETR ESAZIONE TRIBUTI SPA Repertorio 2721/30 del 28/02/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da NORMA (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Immobili siti in Montauro CZ)  
SOGGETTO DEBITORE  
1. Annotazione n. 1257 del 28/04/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

**3. ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2008 - Registro Particolare 3051 Registro Generale 20116**

Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR SPA Repertorio 599/30 del 02/12/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da NORMA (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)



*Procedura n° 20/2020*  
*Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..*

Immobili siti in Montauro CZ)  
SOGGETTO DEBITORE

**4. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2009 - Registro Particolare 2753 Registro Generale 15955**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 6345/30 del 13/10/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da NORMA (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Immobili siti in Catanzaro(CZ)  
SOGGETTO DEBITORE  
4. Annotazione n. 595 del 14/04/2017 (RESTRIZIONE BENI)

**5. ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2011 - Registro Particolare 362 Registro Generale 2149**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 398/30 del 27/01/2011  
IPOTECA LEGALE derivante da NORMA (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Immobili siti in Catanzaro(CZ)  
SOGGETTO DEBITORE  
1. Annotazione n. 596 del 14/04/2017 (RESTRIZIONE BENI)

**6. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2013 - Registro Particolare 2734 Registro Generale 4238**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 5530/30 del 18/03/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE  
Immobili siti in Montauro(CZ)  
1. Annotazione n. 1528 del 18/12/2015 (CANCELLAZIONE)

**7. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2021 - Registro Particolare 595 Registro Generale 702**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CZ Repertorio 24/2020 del 23/12/2020  
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Immobili siti in Montauro (CZ)

**8. ISCRIZIONE del 08/03/2021 - Registro Particolare 235 Registro Generale 2783**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 12 del 03/12/2008  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA



*Procedura n° 20/2020*  
*Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..*

➤ **Lotto 25**

Comune Montauro - **Foglio 15, Particella 272, Sub. 1110.- categoria A/2, vani 4, superficie catastale 74 mq, classe U, rendita catastale euro 309,87** - Piazza Calalunga snc piano: T interno: 7;

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/05/2001 - Registro Particolare 7341 Registro Generale 9177**

Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 77269 del 30/04/2001  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in Montauro (CZ)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

**2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/03/2007 - Registro Particolare 860 Registro Generale 4434**

Pubblico ufficiale ETR ESAZIONI TRIBUTI S.P.A. Repertorio 2721/30 del 28/02/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da NORMA (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Immobili siti in Montauro (CZ)  
SOGGETTO DEBITORE

9. Annotazione n. 1257 del 28/04/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**3. ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2008 - Registro Particolare 3051 Registro Generale 20116**

Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR SPA Repertorio 599/30 del 02/12/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da NORMA (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Immobili siti in Montauro CZ)  
SOGGETTO DEBITORE

**4. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2009 - Registro Particolare 2753 Registro Generale 15955**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 6345/30 del 13/10/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da NORMA (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Immobili siti in Catanzaro(CZ)  
SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 595 del 14/04/2017 (RESTRIZIONE BENI)

**5. ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2011 - Registro Particolare 362 Registro Generale 2149**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 398/30 del 27/01/2011  
IPOTECA LEGALE derivante da NORMA (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)



*Procedura n° 20/2020*  
*Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..*

Immobili siti in Catanzaro(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

1.Annotazione n. 596 del 14/04/2017 (RESTRIZIONE BENI)

**6. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2013 - Registro Particolare 2734 Registro Generale 4238**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 5530/30 del 18/03/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Immobili siti in Montauro(CZ)

1.Annotazione n. 1528 del 18/12/2015 (CANCELLAZIONE)

**7. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2021 - Registro Particolare 595 Registro Generale 702**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CZ Repertorio 24/2020 del 23/12/2020

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in Montauro (CZ)

***Quesito 4)***

***L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico***

Non ci sono formalità, vincoli e oneri.

***Quesito 5)***

***L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.***

Si rimanda alle formalità che verranno cancellate in sede di trasferimento del bene, a seguito di avvenuta vendita.



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**Quesito 6)**

**La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

**Verifica della regolarità edilizia e urbanistica Lotti**

➤ **Lotto 1**

**Comune Catanzaro - Foglio 69, Particella 347, Sub. 8 - categoria "in corso di costruzione"**  
**Via Monsignor Armando Fares n. 15 Piano T;**

**Conformità catastale ed urbanistica non soddisfatta.**

Non è presente alcuna planimetria catastale presso i terminali dell'Agenzia del Territorio, essendo allo stato il locale deposito in corso di costruzione, come visibile dalle foto allegate che mostrano le tamponature perimetrali ed il pavimento di calpestio ancora a rustico.

Per regolarizzare la mancanza di conformità urbanistica bisogna procedere a depositare una SCIA presso lo Sportello SUAP del Comune di Catanzaro per definire il cambio di categoria catastale attualmente F3(in corso di costruzione) a favore della categoria C/2 Magazzino/deposito. Successivamente per definire la conformità catastale bisogna presentare una pratica Docfa presso l'Agenzia del Territorio.

\*\*\*

➤ **Lotto 2**

**Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub 100 - categoria C/6, vani 11, superficie catastale 56 mq, classe 2, rendita catastale euro 193,39 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;**

➤ **Lotto 3**

**Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 116- categoria C/6, superficie catastale 34 mq, classe 2, rendita catastale euro 136,96 - Viale Crotone s.n.c.. Piano S1;**

➤ **Lotto 17**

**Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 18- categoria A/10, vani 3,5, superficie catastale 59 mq, classe U, rendita catastale euro 488,05 - Viale Crotone n.33 Piano T;**

**Conformità catastale ed urbanistica soddisfatta.**

\*\*\*

➤ **Lotto 18**

**Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 37 piano: 5 interno: 19 scala: B, individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub. 47- categoria C/2,.**

Urbanisticamente il cespite nasce come C/2 (Deposito/magazzino), ed in questa categoria risulta accatastato presso l'Agenzia del Territorio. Tuttavia in fase di sopralluogo è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni che indicano un utilizzo uso residenziale del cespite.

**Conformità catastale ed urbanistica soddisfatta.**

103



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

➤ **Lotto 19**

*Comune di Catanzaro al Viale Crotone n. 37/D piano: 5 interno: 22 scala: C, individuato catastalmente al Foglio 99, Particella 215, Sub 137 - categoria A/3.*

**Conformità catastale ed urbanistica soddisfatta.**

\*\*\*

➤ **Lotto 20**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 70 categoria C/2, superficie catastale 127 mq, classe 3, rendita catastale euro 340,86 - Viale Crotone n. 37/D piano: 5 interno: 23 scala: C;*

Urbanisticamente il cespite nasce come C/2 (Deposito/magazzino), ed in questa categoria risulta accatastato presso l'Agencia del Territorio. Tuttavia in fase di sopralluogo è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni che indicano un utilizzo uso residenziale del cespite.

**Conformità catastale ed urbanistica soddisfatta.**

\*\*\*

➤ **Lotto 21**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 138 categoria A/3, vani 4,5, superficie catastale 102 mq, classe 3, rendita catastale euro 267,27 - Viale Crotone n. 37/L piano: 5 interno: 13 scala: D;*

Il cespite identificato al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al Foglio 99, particella 215 sub 138, è stato oggetto di "recupero di sottotetto ai fini abitativi", mediante DIA prot. N. 18397 del 10/02/2010 con riferimento alla L.U.R. 19/02 art 49, comma 2), lett. a) che ammette altezza utile di 2,20 mt ai fini abitativi, consentendo quindi l'accatastamento in categoria catastale A/3.

**Conformità catastale ed urbanistica soddisfatta.**

➤ **Lotto 22**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 87 categoria C/2, vani 11, superficie catastale 175 mq, classe 3, rendita catastale euro 542,28 - Viale Crotone n. 37/L piano: 5 interno: 14 scala: D;*

Urbanisticamente il cespite nasce come C/2 (Deposito/magazzino), ed in questa categoria risulta accatastato presso l'Agencia del Territorio. Tuttavia in fase di sopralluogo è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni che indicano un utilizzo uso residenziale del cespite.

**Conformità catastale ed urbanistica soddisfatta.**

\*\*\*

➤ **Lotto 24**

*Comune Montauro - Foglio 15, Particella 1156, Sub. 4 - categoria A/2, vani 5, superficie catastale 106 mq, classe U, rendita catastale euro 387,34 - Contrada Botterio piano T-1*

Il fabbricato è parte di un progetto autorizzato con Licenza Edilizia n.236 del 25.8.73.

Segue Concessione Edilizia in Sanatoria n°46/S del 27/5/97 Pratica n°322.

**Conformità catastale ed urbanistica soddisfatta.**



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

➤ **Lotto 25**

*Comune Montauro - Foglio 15, Particella 272, Sub. 1110.- categoria A/2, vani 4, superficie catastale 74 mq, classe U, rendita catastale euro 309,87 - Piazza Calalunga snc piano: T int.7*

Dalle indagini urbanistiche è stata rinvenuta pratica edilizia che rappresenta una diversa distribuzione degli spazi interni. Mentre la planimetria catastale rispecchia a pieno il reale stato dei luoghi. Si rimanda alle foto allegate.

Per regolarizzare la NON conformità urbanistica bisogna procedere a depositare una SCIA in Sanatoria presso lo Sportello SUAP del Comune di Montauro.

***Conformità catastale soddisfatta.***

***Conformità urbanistica NON soddisfatta.***

**N.B.** I Lotti da n.4 a 16, e Lotto 23 sono posti auto per cui la verifica della regolarità edilizia e urbanistica, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, non sono necessari. Ovviamente gli stessi sono regolarmente accatastati

***Quesito 7)***

***In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.***

Non ci sono opere abusive, ma difformità catastali e/o urbanistiche che si possono sanare.

Per le modalità si rimanda al precedente Quesito 6.

***Quesito 8)***

***La verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene della società fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Aggiornamento destinazione Urbanistica.***

Con riferimento al compendio oggetto di stima si precisa che i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico. Con riferimento alla destinazione urbanistica segue quanto segue.



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**✚ CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CATANZARO**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Catanzaro emerge quanto segue: la richiesta dell'Arch.J **Michela Capicotto** in qualità di CTU, inviata allo Sportello Unico per l'Edilizia CALABRIASUE con codice univoco n° **1883** ed acquisita da questo Settore in data **03.08.2021** con protocollo n° **106801**;

la Delibera di Consiglio Comunale n° 182 del 22.12.2016 avente ad oggetto "*Legge Urbanistica Regionale n° 19/2001 e smi - art. 27 quater – Adesione al principio di consumo zero*" e successiva Delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 13.04.2021 avente ad oggetto "*Presa d'atto del recepimento della vincolistica sovraordinata ed individuazione cartografica delle varianti al PRG già approvate ai fini del principio di consumo suolo zero*";

➤ **Lotto 1**

*Comune Catanzaro - Foglio 69, Particella 347, Sub. 8 - categoria " in corso di costruzione "*  
 Via Monsignor Armando Fares n. 15 Piano T;

1. **che** il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° **69** particella n° **347 (Fabbricato e corte)** nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato: "*Zona Territoriale Omogenea B3 – Zona residenziale di completamento degli ambiti urbani già dotati di pianificazione attuativa – Piani di Edilizia Economica e Popolare, Piani di Lottizzazione, Piani di Lottizzazione d'Ufficio, Ambiti di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata Agevolata e Sovvenzionata.*";
2. **che** detto bene **non è compreso** nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16 giugno 1927 n° 1776 (Usi Civici);
3. **che** detto bene è compreso nel cosiddetto "Cono Visivo", individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 134 del 03.08.2016;
4. **che** detto bene è parzialmente compreso nella perimetrazione di un'area classificata parte come "*R3 – Rischio elevato con associato perimetro frana*" e parte come "*Fascia di rispetto pericolo 3*" dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 115 del 28.12.2001;
5. **che** detto bene è parzialmente compreso nella perimetrazione di un'area classificata come "*Area di Attenzione*" a seguito dell'adozione delle misure di salvaguardia del PGRA-PAI Frane di cui al D.S. n° 540 del 13.10.2020;



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

➤ **Lotto da 2 a 22**

*Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215.*

1. **che** il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° 99 particella n° 215 (**Fabbricato e corte**) nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato: “Zona Territoriale Omogenea B3 – Zona residenziale di “Zona Territoriale Omogenea B1 – Zona residenziale saturata – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti”;
2. **che** detto bene **non è compreso** nella perimetrazione di un’area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16 giugno 1927 n° 1776 (Usi Civici);
3. **che** detto bene è compreso nella perimetrazione di un’area soggetta al Vincolo di cui all’art. 142, 1° comma lettera “A - 300 ml dalla linea di battigia” del Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42 - Vincolo Ambientale;
4. **che** detto bene è compreso nel cosiddetto “**Cono Visivo**”, individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 134 del 03.08.2016;
5. **che** detto bene è parzialmente compreso nella perimetrazione di un’area classificata come “**Area a Rischio R3**” dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.) - **perimetrazione aree rischio idraulico** - approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 115 del 28.12.2001;
6. **che** detto bene è parzialmente compreso nella perimetrazione di un’area classificata come “**Area di Attenzione**” a seguito dell’adozione delle misure di salvaguardia del PGRA-PAI Frane di cui al D.S. n° 540 del 13.10.2020;

✚ **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA MONTAURO**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Montauro emerge quanto segue: la richiesta dell’Arch.J **Michela Capicotto** in qualità di CTU, inviata allo Sportello Unico per l’Edilizia CALABRIASUE con prot. n° **4768** ed acquisita in data **26.08.2021**; la Delibera del Commissario Prefettizio con i poteri del C.C.n° 12 del 12.04.2018 avente ad oggetto l’approvazione del PSC Piano Strutturale Comunale , certifica:

➤ **Lotto 23 e Lotto 24**

*Comune Montauro - Foglio 15, Particella 1157;*

➤ **Lotto 25**

*Comune Montauro - Foglio 15, Particella 272;*



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Ricade in A.U.C. 1.2 – Capo 2 . Ambiti Urbani Consolidati – A.U.C. Sub-Ambiti AUC 1.2 art.06.2 del REU:Gli Ambiti Urbani Consolidati AUC costituiscono parti di città e/o territorio caratterizzate sia dalla presenza di insediamenti organizzati con continuità per usi urbani che d’insediamenti urbani diffusi soprattutto in prossimità delle contrade e delle zone periurbane. Tali ambiti sono serviti da viabilità e infrastrutture a rete che in molti casi necessitano di interventi di P.O.T. Proprio per la presenza diffusa sul territorio e le caratteristiche dello stesso che per come individuate, evidenziano sostanzialmente differenze tipologiche insediative , sono stati identificati e suddivisi nei seguenti sub-ambiti di riferimento:

Sub-Ambito A.U.C. \_1.2.

Tessuti Urbani nella zona marina di sotto della SS.106 da considerare saturi i cui interventi urbanistici sono regolamentati dall’art. 07.2 del REU.

Sulla particella

- Non ricade nell’elenco del catasto incendi;
- Non sono sottoposte a vincolo Idrogeologico e Forestale;

**Quesito 9)**

***L’informazione sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di perizia.***

***Lotto 1: Comune Catanzaro - Foglio 69, Particella 347, Sub. 8 - categoria “ in corso di costruzione”- Via Monsignor Armando Fares n. 15 Piano T”***

L’amministratore SARLO Elena rappresentata e difesa dall’avv. Nicola Gambardella, A NOME DEL “Condominio Italia 75”, via Fares 13-15 di Catanzaro, C.F. 97016360790, ha presentato istanza di ammissione al passivo fallimentare. Si rimanda alle determinazioni monetarie del Curatore.

\*\*\*

***Lotti da 2 a 22: Comune CZ - Foglio 99, Particella 215 sub 120 a 129,100,116,47,70,87,137 e 138***  
 Si rimanda agli estratti conto inviati dall’Amministratore del Condominio SINTEG CALABRIA ITALCONDOMINI SAS allegati alla presente relazione.

\*\*\*

***Lotto 23: Comune Montauro - Foglio 15, Particella 1157, Sub. 3 - categoria C/6, superficie catastale 10 mq, classe 2, rendita catastale euro 17,04 - Contrada Botterio piano T;***



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

**Lotto 24:** Comune Montauro - Foglio 15, Particella 1157, Sub. 4 - categoria A/2, vani 5, superficie catastale 106 mq, classe U, rendita catastale euro 387,34 - Contrada Botterio piano T-1;

Si rimanda agli estratti conto inviati dall'Amministratore del Condominio COMPL. RESID. PIETRAGRANDE, Sig. Corapi Eleonardo, allegati alla presente relazione.

**Quesito 10)**

***il valore di mercato del bene indicando specificatamente i criteri all'uso utilizzati;***

**Determinazione della superficie commerciale unità immobiliare**

Quando si parla di stimare un immobile per poi metterlo in vendita sul mercato, si parla sempre di una stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale.

Per superficie commerciale si intende:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato tenendo conto dei seguenti criteri:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 100% delle superfici, pareti portanti, nel caso di immobili indipendenti;
- c. 50% delle superfici, pareti portanti, nel caso pareti in comune con immobili confinanti;

Per il computo delle *superfici scoperte* vanno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi,terrazze e spazi esterni scoperti;
  - a. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso esclusivo del conduttore;
  - b. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso comune;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

Le percentuali indicate possono variare in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta considerata e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Una volta calcolata la superficie commerciale, si considererà lo stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. Quindi al fine della valutazione finale dell'immobile debbono essere considerate le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. A questo punto, una volta assegnato un prezzo al metro quadrato, questo verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc., che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale.

Ovviamente è stato effettuato il calcolo delle superfici di pertinenza come di seguito calcolate

**PERTINENZA LOTTI**

<u>LOTTO</u>	<u>Area pertinenze, accessori ecc.</u>	<u>mq</u>	<u>Area</u>	<u>(% mq)</u>	<u>mq</u>
LOTTO 21	Foglio 99, Particella 215, Sub 137 categoria A/3	13 mq	Aree scoperte	(25 % di 13 )	3,25
LOTTO 22	Foglio 99, Particella 215, Sub. 138 categoria A/3	7 mq	Aree scoperte	(25 % di 7 )	1,75
LOTTO 24	Comune di Montauro (Cz) Foglio 15, Particella 1156, Sub. 4	7 mq	Aree scoperte	(25 % di 7 )	1,75
LOTTO 25	Comune di Montauro (Cz) Foglio 15 Particella 272 Sub. 1110.	4 mq	Aree scoperte	(25 % di 4 )	1,00

**• Fonti di Informazione**

- ✓ Uffici: N.C.E.U. di Catanzaro;
- ✓ Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro e Montauro;
- ✓ Ufficio Conservatoria Catanzaro;
- ✓ Altre fonti: pubblicazioni di Agenzie immobiliari, libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari;
- ✓ Borsini immobiliari;
- ✓ Banca dati Quotazioni Immobiliari.



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

- **Valore unità immobiliare.**

Per determinare il valore immobiliare di ogni singolo bene IMMOBILIARE, farò riferimento ad una serie di elementi documentali di riscontro quali ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari valori della Banca dati Quotazioni Immobiliari ecc.

Bisogna precisare che per determinare il valore venale dell'unità immobiliare all'attualità, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i processi di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre se immesso in un libero mercato, in quanto i canoni di locazione sono pochi e generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà, pertanto, risolta col procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Tuttavia il metro quadrato è solo il punto iniziale necessario per la stima. Inoltre nell'analisi di tutti gli incrementi possibili da attribuire nella stima, sono stati applicati opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare (Conservazione, Vetustà, Adeguatezza tecnologica, Livello di piano, Luminosità, Affaccio e Comfort). Si è reso necessario applicare opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dai beni periziati.

Le indagini sono state effettuate contattando telefonicamente agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati, gli immobili presi come campione per poter stimare il costo parametrico ottenuto hanno tutti le medesime caratteristiche dell'immobile trattato.



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

A. Dall'analisi dei dati presenti nella **Agenzia delle Entrate Banca dati Quotazioni Immobiliari** emergono le seguenti quotazioni:

**COMUNE CATANZARO**

- Abitazioni civili: min 1600 €/ mq max 1800 €/ mq
- Box: min 850 €/ mq max 1000 €/ mq
- Posti auto scoperti: min 475 €/ mq max 670 €/ mq
- Magazzini: min 760€/ mq max 900 €/ mq
- Uffici: min 1500 €/ mq max 2000 €/ mq

**COMUNE MONTAURO**

- Abitazioni civili: min 960 €/ mq max 1200 €/ mq
- Ville e Villini NORMALE: min 1100 €/ mq max 1400 €/ mq

B. Dall'analisi dei dati presenti nel **borsino immobiliare** emergono le seguenti quotazioni:

**COMUNE CATANZARO**

- MAGAZZINO Categoria C2: min 440 €/ mq med 586 €/mq max 733 €/ mq
- POSTI AUTO SCOPERTI: min 395 €/mq med 461 €/mq max 526 €/ mq
- ABITAZIONI: min 1.418 €/mq med 1.647 €/mq max 1.877 €/ mq
- BOX AUTO min 628 €/mq med 741 €/mq max 854 €/mq
- UFFICI min 1.235 €/mq med 1.432 €/mq max 1.628 €/mq

**COMUNE MONTAURO**

- ABITAZIONI: min 655 €/mq med 735 €/mq max 815 €/ mq
- Ville e Villini: min 850 €/mq med 987 €/mq max 1.124 €/ mq

C. Dall'analisi delle **pubblicazioni di Agenzie immobiliari** emergono le seguenti quotazioni:

**COMUNE CATANZARO**

- MAGAZZINO Categoria C2: 128.000,00 € per superficie di 107 mq (Valore 1.196,26 €/ mq )
- POSTI AUTO SCOPERTI: min 395 €/mq med 461 €/mq max 526 €/ mq



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

- ABITAZIONI: 260.000,00 € per superficie di 100 mq (Valore 2.600,00 €/ mq )
- BOX AUTO min 628 €/mq med 741 €/mq max 854 €/mq
- UFFICI: 120.000,00 € per superficie di 176 mq (Valore 681,81 €/ mq )

**COMUNE MONTAURIO**

- ABITAZIONI: 125.000,00 € per superficie di 93 mq (Valore 1.344,08 €/ mq )
- Villini: 135.000,00 € per superficie di 70 mq (Valore 1.928,57 €/ mq )

Ovviamente i valori sopra indicati sono stati messi a confronto.

Si procede effettuando una media aritmetica dei risultati ottenuti così da indicare che il più probabile valore di mercato (VI) applicabile al compendio stimato, utilizzando tale metodologia, è pari a:

$$VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \text{€/mq}$$

**COMUNE CATANZARO**

- VI ABITAZIONI categoria A/3 =  $\frac{\text{€ } 1700 + \text{€ } 1.647 + \text{€ } 2.600}{3} = 1.982 \text{ €/mq}$
- VI MAGAZZINO categoria C/2 =  $\frac{\text{€ } 830 + \text{€ } 586 + \text{€ } 1.196,26}{3} = 870,75 \text{ €/mq}$
- VI POSTO AUTO SCOPERTO =  $\frac{\text{€ } 572,5 + \text{€ } 461}{2} = 516,75 \text{ €/mq}$
- VI BOX AUTO =  $\frac{\text{€ } 925 + \text{€ } 741}{2} = 833 \text{ €/mq}$
- VI UFFICI =  $\frac{\text{€ } 1.750 + \text{€ } 1.432 + 681,81}{3} = 1.287 \text{ €/mq}$

**COMUNE MONTAURIO**

- VI ABITAZIONI categoria A/3 =  $\frac{\text{€ } 1.080 + \text{€ } 735 + \text{€ } 1.344,08}{3} = 1.053 \text{ €/mq}$
- VI VILLINO categoria A/2 =  $\frac{\text{€ } 1.250 + \text{€ } 987 + \text{€ } 1.928,57}{3} = 1.388,52 \text{ €/mq}$



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

Il valore così determinato per ciascuna categoria catastale di bene stimato, può essere indicativamente aumentato, se si ritiene opportuno, di una determinata % che oscilla da un minimo del 20% ad un massimo del 100%, ciò sia per equiparare l'immobile ai corrispondenti valori di mercato, per unità immobiliari simili, e sia per tener conto delle migliorie decorative, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel nostro caso, come documentato dalla documentazione fotografica e alle indagini tecniche condotte sul luogo, appare opportuno correggere il valore di stima di €/mq relativamente al LOTTO n.20 e LOTTO n.22, in quando pur essendo accatastati in categoria C/2 (magazzino/deposito) con valore di stima di 870,75 €/mq, nello stato reale dei luoghi i due immobili presentano migliorie tecnologiche, decorative, di finitura esterna/interna, quindi condizioni intrinseche ed estrinseche, che non possono essere ignorate. Infatti appare scorretto paragonare i due beni, nell'applicazione del valore di stima di €/mq dei due Lotti 20 e 22, ad un convenzionale magazzino/deposito.

A conclusione di quanto premesso, lo scrivente esperto stimatore **nel computo del valore di stima da applicare alle superfici calpestabili del LOTTO n.20 e LOTTO n.22, applicherà una maggiorazione del 40% rispetto al valore inizialmente determinato, con un parametro di stima finale pare a di 1.219,05 €/mq.**

Infine si precisa che relativamente al Lotto 1 il valore di stima di 870,75 €/mq, sarà decurtato del 30% poiché il locale è in fase di definizione e certamente necessita di interventi edilizi per essere appetibile sul mercato al pari di altri locali C/2 simili. Il valore applicato sarà 610,00 €/mq.

Di seguito si riporta lo schema di sintesi **PROVVISORIO** del valore di ciascun bene:

<b>LOTTO</b>	<b><u>Identificazione Bene</u></b>	<b><u>Area pertinenze accessori ecc.</u></b>	<b><u>Area totale lorda (mq) (*)</u></b>	<b><u>Area totale (mq)</u></b>	<b><u>Valore €/mq</u></b>	<b><u>Valore Base d'Asta €</u></b>
<b>LOTTO 1</b>	Comune Catanzaro - Foglio 69, Particella 347, Sub. 8	-	-	175	610,00	106.750,00
<b>LOTTO 2</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub 100 - categoria C/6;	-	56 mq	56 mq	833,00	46.648,00
<b>LOTTO 3</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 116- categoria C/6	-	34mq	34mq	833,00	28.322,00



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

<b>LOTTO 4</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 117 - categoria C/6	-	12 mq	12 mq	516,75	<b>6.201,00</b>
<b>LOTTO 5</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 118 - categoria C/6	-	12 mq	12 mq	516,75	<b>6.201,00</b>
<b>LOTTO 6</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 119 - categoria C/6	-	12 mq	12 mq	516,75	<b>6.201,00</b>
<b>LOTTO 7</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 120 - categoria C/6	-	12 mq	12 mq	516,75	<b>6.201,00</b>
<b>LOTTO 8</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 121- categoria C/6	-	12 mq	12 mq	516,75	<b>6.201,00</b>
<b>LOTTO 9</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 122 - categoria C/6	-	12 mq	12 mq	516,75	<b>6.201,00</b>
<b>LOTTO 10</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 123 - categoria C/6	-	-	12 mq	Parcheggio Auto Disabili Autorizzato	
<b>LOTTO 11</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 124 - categoria C/6	-	12 mq	12 mq		<b>6.201,00</b>
<b>LOTTO 12</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 125- categoria C/6	-	12 mq	12 mq	516,75	<b>6.201,00</b>
<b>LOTTO 13</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 126 - categoria C/6	-	12 mq	12 mq	516,75	<b>6.201,00</b>



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

<b>LOTTO 14</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 127 - categoria C/6	-	12 mq	12 mq	516,75	<b>6.201,00</b>
<b>LOTTO 15</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 128- categoria C/6	-	12 mq	12 mq	516,75	<b>6.201,00</b>
<b>LOTTO 16</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 129 - categoria C/6	-	12 mq	12 mq	516,75	<b>6.201,00</b>
<b>LOTTO 17</b>	Comune Catanzaro Foglio 99, Particella 215, Sub. 18 Cat. A/10	-	59 mq	59 mq	1.287	<b>75.933,00</b>
<b>LOTTO 18</b>	Comune Catanzaro Foglio 99, Particella 215, Sub.47 Cat. C/2	-	76 mq	76 mq	870,75	<b>66.177,00</b>
<b>LOTTO 19</b>	Comune Catanzaro Foglio 99, Particella 215, Sub 137 cat. A/3	3,25	80 mq	83,25	1.982	<b>165.001,5</b>
<b>LOTTO 20</b>	Comune Catanzaro Foglio 99, Particella 215, Sub. 70 categoria C/2	-	127 mq	127 mq	1.219,05	<b>154.819,35</b>
<b>LOTTO 21</b>	Comune Catanzaro Foglio 99, Particella 215, Sub. 138 cat. A/3	1,75	102 mq	103,75	1.982	<b>205.632,5</b>
<b>LOTTO 22</b>	Comune Catanzaro Foglio 99, Particella 215, Sub. 87 cat. C/2	-	175 mq	175 mq	1.219,05	<b>213.333,75</b>
<b>LOTTO 23</b>	Comune di Montauro (Cz) Foglio 15 Particella 1157, Sub. 3	-	-	10 mq	Posto auto occupato da albero di ulivo	
<b>LOTTO 24</b>	Comune di Montauro (Cz) Foglio 15, Particella 1156, Sub. 4	1,75	99 mq	100,75 mq	1.388,52	<b>139.893,39</b>
<b>LOTTO 25</b>	Comune di Montauro (Cz) Foglio 15 Particella 272 Sub.1110.	1,00	70 mq	71 mq	1.053	<b>74.763,00</b>

(\*)Superficie comprensiva di muri interni/esterni, ballatoio, pertinenze ecc.

N.B. a. 100% delle superfici calpestabili;

b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) ;

c. 100% delle superfici, pareti portanti libere e non condivise;

d. .50% delle superfici, pareti portanti condivise;

e. 25% dei balconi,terrazze e spazi esterni scoperti;



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall.**

Di seguito si riporta lo schema di sintesi **DEFINITIVO** del valore di ciascun bene:

<b>LOTTO</b>	<b>IDENTIFICAZIONE BENE</b>	<b>Valore Bene (€)</b>	<b>Indicazione vendita</b>
<b>LOTTO 1</b>	Comune Catanzaro - Foglio 69, Particella 347, Sub. 8 - in corso di costruzione	106.750,00	Regolarizzare Diff.Urban.e Catastale
<b>LOTTO 2</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub 100 - categoria C/6;	46.648,00	✓
<b>LOTTO 3</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 116- categoria C/6	28.322,00	✓
<b>LOTTO 4</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 117 - categoria C/6	6.201,00	✓
<b>LOTTO 5</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 118 - categoria C/6	6.201,00	✓
<b>LOTTO 6</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 119 - categoria C/6	6.201,00	✓
<b>LOTTO 7</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 120 - categoria C/6	6.201,00	✓
<b>LOTTO 8</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 121- categoria C/6	6.201,00	✓
<b>LOTTO 9</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 122 - categoria C/6	6.201,00	✓
<b>LOTTO 10</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 123 - categoria C/6	Posto auto disabili autorizzato	
<b>LOTTO 11</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 124 - categoria C/6	6.201,00	✓
<b>LOTTO 12</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 125- categoria C/6	6.201,00	✓
<b>LOTTO 13</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 126 - categoria C/6	6.201,00	✓
<b>LOTTO 14</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 127 - categoria C/6	6.201,00	✓
<b>LOTTO 15</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 128- categoria C/6	6.201,00	✓
<b>LOTTO 16</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 129 - categoria C/6	6.201,00	✓
<b>LOTTO 17</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 18- categoria A/10	75.933,00	✓
<b>LOTTO 18</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 47 categoria C/2	66.177,00	✓



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

<b>LOTTO 19</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 137 categoria A/3	165.001,5	✓
<b>LOTTO 20</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 70 categoria C/2	154.819,35	✓
<b>LOTTO 21</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 138 categoria A/3	205.632,5	✓
<b>LOTTO 22</b>	Comune Catanzaro - Foglio 99, Particella 215, Sub. 87 categoria C/2	213.333,75	✓
<b>LOTTO 23</b>	Comune di Montauro (Cz) - Foglio 15, Particella 1157, Sub. 3.	<i>Posto suto occupato da albero ulivo secolare</i>	
<b>LOTTO 24</b>	Comune di Montauro (Cz) - Foglio 15, Particella 1156, Sub. 4.	139.893,39	✓
<b>LOTTO 25</b>	Comune di Montauro (Cz) - Foglio 15, Particella 272, Sub. 1110.	74.763,00	<i>Regolarizzare Diff. Urban.</i>

In conclusione ed in corrispondenza con lo specchietto Definitivo del valore dei beni periziati, lo scrivente CTU indica di escludere dai lotti di vendita i Lotti 10 e 23 per le ragioni di cui sopra.

Con riguardo ai Lotti 1 e Lotto 25 si evidenzia che in entrambi i casi bisogna procedere a regolarizzare la situazione catastale e/o urbanistica per rendere i beni vendibili. Oppure si potrebbe prospettare una seconda ipotesi che computi sommariamente le spese da sostenere a carico di ogni lotto, le quali andranno ad essere decurtate dal valore attuale dei Lotti così determinato.

Volendo percorrere la seconda ipotesi lo scrivente CTU ; espone quanto segue:

I. Computo Spese Regolarizzazione **Lotto 1**: Totale 1.750,00 € circa

- Conformità Urbanistica:

1. SCIA Edilizia Onorario 1.200,00 €
2. Diritti di segreteria Da determinarsi

- Conformità Catastale:

1. Docfa Aggiornamento plan. Catastale Onorario 500,00 €
2. Spese vive 50 €



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

II. Computo Spese Regolarizzazione **Lotto 25**: Totale 2.000,00 € circa

- Conformità Urbanistica:

3. SCIA in Sanatoria Edilizia Onorario 1.500,00 €
4. Sanzione Diritti di segreteria 516,00 €

Alla luce delle valutazioni sopra esposte nel caso in cui il G.E. voglia procedere alla vendita dei Lotti 1 e Lotto 25 allo stato in cui si trovano, decurtando dal valore determinato le spese utili, alla regolarizzazione catastale e/o urbanistica, il valore dei suddetti Lotti sarà determinato come di seguito:

<b>LOTTO</b>	<b>IDENTIFICAZIONE BENE</b>	<b>Valore Bene (€)</b>	<b>Valore finale decurtato (€) Per regolarizzaz. Catastale/Urban.</b>
<b>LOTTO 1</b>	Comune Catanzaro - Foglio 69, Particella 347, Sub. 8 - in corso di costruzione	106.750,00	105.000,00
<b>LOTTO 25</b>	Comune di Montauro (Cz) - Foglio 15, Particella 272, Sub. 1110.	74.763,00	72.763,00

**Quesito richiesto: 11**

**la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).**

Per quanto riguarda la situazione energetica, in fase di sopralluogo è stato accertato, che per gli immobili non è stata prodotta alcuna certificazione energetica. Quindi il sottoscritto CTU su richiesta del curatore Avv. Armando D'Elia ha prodotto APE per i seguenti beni, da allegare ai contratti di fitto:

- **Lotto 17** Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 18-** categoria A/10, vani 3,5, superficie catastale 59 mq, classe U, rendita catastale euro 488,05 - Viale Crotone n.33 Piano T;
- **Lotto 21** Comune Catanzaro - **Foglio 99, Particella 215, Sub. 138** categoria A/3, vani 4,5, superficie catastale 102 mq, classe 3, rendita catastale euro 267,27 - Viale Crotone n. 37/L piano: 5 interno: 13 scala: D;
- **Lotto 24** Comune Montauro - **Foglio 15, Particella 1156, Sub. 4** - categoria A/2, vani 5, superficie catastale 106 mq, classe U, rendita catastale euro 387,34 - Contrada Botterio piano T-1;
- **Lotto 25** Comune Montauro - **Foglio 15, Particella 272, Sub. 1110.-** categoria A/2, vani 4, superficie catastale 74 mq, classe U, rendita catastale euro 309,87 - Piazza Calalunga snc piano: T interno:



**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

Le certificazioni energetiche sono state redatte mediante software TerMus versione 42.00.

TerMus 42.00 recepisce le indicazioni dei nuovi decreti attuativi della Legge 90/2013 approvati il 26 giugno 2015, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015 e in vigore dal 1° ottobre 2015:

- Decreto 26 giugno - Linee guida APE 2015  
Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 -  
Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici
- Decreto 26 giugno - Requisiti minimi  
Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici
- Decreto 26 giugno - Nuove relazioni tecniche di progetto

Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è aggiornato alle nuove "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (Decreto 26 giugno 2015)" che sostituiscono il D.M. 26 giugno 2009, in attuazione alla Legge 90/2013).

In dettaglio :

- Nel nuovo A.P.E. di TerMus 42.00 la classe energetica è determinata a partire dall'Edificio di Riferimento attraverso l'indice di prestazione energetica globale (EPgl somma di tutti gli indici), espresso in termini di energia primaria non rinnovabile.
- All'interno dell'A.P.E. sono chiaramente evidenziati tutti i servizi energetici presenti nell'edificio e i relativi consumi (riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento, illuminazione artificiale, ventilazione meccanica, trasporto di persone e cose).
- Le classi energetiche passano da sette a dieci (A4, A3, A2, A1, B, C, D, E, F, G).
- Nel nuovo Attestato sono presenti ulteriori informazioni relative alle prestazioni dell'involucro per l'estate e per l'inverno, ai consumi energetici relativi all'aliquota non rinnovabile e a quella rinnovabile, il dettaglio degli impianti presenti, gli interventi raccomandati e la stima della classe energetica raggiungibile.



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**Aggiornamento alle nuove norme UNI/TS 11300**

Con l'aggiornamento alla versione 40.00, TerMus recepisce:

- la revisione della norma UNI/TS 11300-4
- la nuova norma UNI/TS 11300-5
- la nuova norma UNI/TS 11300-6

Dal 29 giugno 2016 le nuove norme UNI/TS 11300 sono obbligatorie per la verifica dei requisiti minimi di legge e per la redazione degli APE.

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente

Distinti saluti

Pentone lì 01/02/2022

Il C.T.U (Arch. J. Michela CAPICOTTO)



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**Indice degli allegati:**

**Allegato 1:**

- ✓ Verbale sopralluogo (totale n.8 svolte in giornate diverse);

**Allegato 2:**

COMUNE CATANZARO e COMUNE MONTAURO

- ✓ Estratto di mappa catastale;
- ✓ Elaborato planimetrico ed Elenco Immobili;
- ✓ Visura e Planimetria Catastale Lotti;

**Allegato 3:**

- ✓ Quotazioni Agenzia delle Entrate;
- ✓ Quotazioni Borsino Immobiliare;
- ✓ Inserzioni Agenzie Immobiliari;

**Allegato 4:**

- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Catanzaro;
- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Montauro;

**Allegato 5:**

- ✓ Invio estratto pendenze. Amministratore Corapi Condominio Montauro;

**Allegato 6:**

- ✓ Invio Estratto Condominio Condominio Italia 75, via Fares Catanzaro;

**Allegato 7:**

- ✓ Invio Estratto Condominio Sinteg Catanzaro;

**Allegato 8:**

- ✓ Richieste Accesso agli Atti Agenzia del Territorio;



---

**Procedura n° 20/2020**  
**Fallimento: Bove Costruzioni S.r.l. n. 20/2020 Reg. Fall..**

**Allegato 9:**

- ✓ Copia Documentazione Urbanistica da Ufficio Tecnico Montauro Lotto 24;

**Allegato 10:**

- ✓ Copia Documentazione Urbanistica da Ufficio Tecnico Montauro Lotto 25;

**Allegato 11:**

- ✓ Richiesta Redazione Ape ;
- ✓ APE Certificato Prestazione Energetica Lotto 17;

**Allegato 12:**

- ✓ Richiesta Redazione Ape ;
- ✓ APE Certificato Prestazione Energetica Lotto 21;

**Allegato 13:**

- ✓ Richiesta Redazione Ape ;
- ✓ APE Certificato Prestazione Energetica Lotto 24;

**Allegato 14:**

- ✓ Richiesta Redazione Ape ;
- ✓ APE Certificato Prestazione Energetica Lotto 25;

**Allegato 15:**

- ✓ Richiesta Chiarimenti da parte di Avv. Bova Maurizio a nome della Sig.ra BruscaGLIN Giulia e relazione CTP;
- ✓ Nota Chiarimenti CTU;

