

TRIBUNALE DI CATANZARO

SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO N.17/2019



GIUDICE ESECUZIONE

DOTT.SSA CARMEN RANIELI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

FALLIMENTO ■■■ R.F. 17/2019

Su incarico della Dott.ssa Carmen Ranieli, del Tribunale di Catanzaro per la procedura relativa al fallimento 2 SD s.r.l., il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli nominato CTU, assumeva il mandato di redigere la perizia di stima dei sottoelencati beni:

- **1) Immobile sito in Viale Crotone 118 ed identificato al NCEU foglio 101, part.lla 157 sub 114, cat. C/2;**
- **2) Immobile sito in Viale Crotone snc ed identificato al NCEU foglio 95, part.lla 960 sub 17, lastrico solare;**
- **3) Immobile sito in Viale Crotone snc ed identificato al NCEU foglio 95, part.lla 960 sub 1, area urbana ;**
- **4) Immobile sito in Viale Crotone snc ed identificato al NCEU foglio 95, part.lla 960 sub 5, area urbana ;**

Nel seguito, in accordo col curatore del fallimento l'Avv Maria Mastria, si concordava di ispezionare i luoghi e veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per l'11 novembre 2020 ore 10:00, sui luoghi di accertamento in Catanzaro Lido.

Di fatto, l'accesso si compiva relativamente ai cespiti di cui al foglio 95 part. 960, sub 1,5 e 17 ossia quei reliquati di terreno contigui al fabbricato ed il lastrico solare di cui al piano terzo del medesimo fabbricato.

Nessun accesso è stato possibile invece per quanto al modesto locale graficamente riportato alla planimetria allegata, ossia un locale al piano quarto del fabbricato di cui al foglio 101 part. 157 sub 114, su Viale Crotone.

Nel seguito, a causa della situazione pandemica ed a impedimenti vari, si differiva nel proseguire le lavorazioni di CTU.



Solo alla data del 24 febbraio 2022, nella mattinata, mi recavo autonomamente in Catanzaro Lido alla Via Crotone, nel fabbricato ove risultano ubicati al piano terra diverse attività commerciali, e dopo diversi tentativi riuscivo ad introdurmi nel portone condominiale.

Salito al quarto piano dello stabile, ho localizzato il piccolo quoziente immobiliare adiacente l'ascensore condominiale ed ho poi cercato di individuarne il possessore, atteso che era chiuso a chiave.

Di fatto, nel mentre mi trovavo sul pianerottolo, giungevano due coniugi i quali nell'aprire il proprio uscio di casa mi domandavano se cercavo qualcuno.

Spiegato loro la ragione della mia presenza, mi comunicavano che proprio quella modesta porzione immobiliare era da loro detenuta perché da loro acquistata nell'anno 2011 dalla società ■■■■■ ed a riprova di quanto affermato mi esponevano una copia della scrittura privata e dell'assegno di pagamento (allegati). Alla vendita, mi precisavano, non seguiva alcun rogito notarile. Concluso l'accesso mi recavo in studio per completare la consulenza per come di seguito.

STIMA DEGLI IMMOBILI

- 1) Immobile sito in Viale Crotone 118 ed identificato al NCEU foglio 101, part.lla 157 sub 114, cat. C/2;

Iniziando proprio da questo cespite, è da dire che trattasi (per come ricavabile dagli atti catastali e dalle allegare foto), di un piccolo vano destinato a ripostiglio, ubicato al piano quarto dello stabile ed attiguo al vano scala ed ascensore.

Il valore commerciale dello stesso appare alquanto risicato ed anche la possibile commerciabilità appare alquanto incerta, se non riconducibile a qualcuno dei condomini che abitano lo stesso piano, che sono di fatto in numero di tre compresi i signori che attualmente detengono il quoziente immobiliare.



Ad ogni modo, volendo assegnare un valore commerciale, assimilandolo ai parametri di valore dei locali di sgombero, si può assumere come allineato ai prezzi di zona, un valore di circa € 1.600,00, trattandosi di circa due mq . di estensione superficiaria.

- 2) Immobile sito in Viale Crotone snc ed identificato al NCEU foglio 95, part.lla 960 sub 17, lastrico solare;

Trattasi di un lastrico solare posto all'ultimo piano del fabbricato, raggiungibile a mezzo di ascensore.

Il piano di calpestio risulta impermeabilizzato ed il displuvio delle acque meteoriche avviene per mezzo di adeguate pendenze ricavate sul piano orizzontale di calpestio.

La zona su cui sorge il fabbricato, dal punto di vista dello strumento urbanistico, ricade in ZTO B1 con un indice di edificabilità di 0,80 mc./mq.

Dalle notizie apprese presso il settore urbanistica del comune, pare che la cubatura a suo tempo preesistente fu completamente esaurita dall'intervento di edificazione del fabbricato, per cui il lastrico solare in esame non offre alcuna possibilità di edificazione.

Alla luce del desunto dato di cui sopra, si comprende bene che il valore del lastrico si restringe al solo utilizzo a terrazzo, il che comporta che dal punto di vista del valore commerciale appaia abbastanza ridotto.

In loco, sulla zona di Catanzaro lido, per contesti similari si sono spuntati valori commerciali abbastanza consistenti, ma solo per superfici che di fatto si prestavano poi alla successiva edificazione di mansarde o similari (locali cosiddetti di sgombero ma che poi di fatto divengono abitati).

Nel caso in specie, sarà possibile edificare solo una copertura che all'interno rimarrà verosimilmente impraticabile vista la geometria del piano terrazzo ed il parziale ingombro rispetto alla totale estensione del lastrico solare, per cui va da se che il valore da assegnare rimane, come prima detto, esiguo.



Alla fine di determinare realmente il possibile valore ho pure richiesto informazioni in loco, presso note agenzie immobiliari che operano costantemente proprio su Catanzaro Lido, ed anche lì, dai riferimenti portatimi a paragone, ho avuto certezza che il valore fosse effettivamente esiguo.

Alla luce di quanto sopra, praticando una media sui valori imputati a seguito delle informazioni assunte, se ne può dedurre che il possibile valore del lastrico solare si attesta in € 180,00/mq. commerciale per cui l'effettivo valore è di circa € 15.000,00.

Anche in questo caso è da puntualizzare che l'interesse all'acquisto del cespite si restringe ai condomini dello stabile, ed ancora ai soli proprietari dell'ultimo piano.

- 3) Immobile sito in Viale Crotone snc ed identificato al NCEU foglio 95, part.lla 960 sub 1 , area urbana ;

Trattasi di una area urbana di fatto utilizzata ed assimilata a parcheggio al vicino e limitrofo lotto del medesimo quoziente immobiliare.

Per quanto al valore commerciale, si ripete quanto anzidetto circa la zonizzazione urbanistica dell'area, da cui discende naturalmente il possibile valore da imputare.

Per cui giova precisare che i coefficienti di edificabilità in capo ai reliquati di cui ci si occupa, di fatto sono stati saturati dalle precedenti edificazioni, inoltre, attesa la conformazione del modestissimo lotto, qualora per assurdo esso potrebbe rendersi edificabile per una qualsiasi ragione, ci si verrebbe a scontrare con la esiguità e la geometria di sviluppo del detto reliquato, di fatto non si potrebbe realizzare alcunché.

Fatte queste dovute considerazioni, dovendo far prevalere il buon senso sulla vicenda, è ancora da aggiungere che il bacino di interesse si restringe ai limitrofi confinanti che con l'eventuale acquisto del bene potrebbero



beneficiarsi di un modesto ampliamento del proprio lotto di terreno o della propria corte a servizio dell'alloggio.

A questo punto sarebbe da considerare quale potenziale acquirente il solo confinante. Ma dubito che il reliquato possa essere recintato, atteso che oramai da anni viene utilizzato a parcheggio e che addirittura il medesimo risulta pure asfaltato. Alla luce di quanto sopra, un possibile valore del reliquato appare congruo in € 1.500,00 (cfr foto allegata).

- 4) Immobile sito in Viale Crotone snc ed identificato al NCEU foglio 95, part.lla 960 sub 5 , area urbana ;

Trattasi di una area urbana di fatto utilizzata ed assimilata al limitrofo ed ampio lotto posto a valle della corte delimitata del fabbricato.

Non risulta delimitato da alcuna recinzione ed è palesemente accorpato di fatto al più ampio lotto di terreno avente accesso autonomo e di soggetti estranei alla procedura.

È da rilevare inoltre che detto reliquato, di forma trapezoidale allungata, si trova ad una quota di alcuni metri inferiore a quella della corte del fabbricato, perciò utilizzabile solamente dal proprietario del lotto che lo ha accorpato.

Per quanto al valore commerciale, si ripete quanto anzidetto circa la zonizzazione urbanistica dell'area, da cui discende naturalmente il possibile valore da imputare.

Per cui giova precisare che i coefficienti di edificabilità in capo ai reliquati di cui ci si occupa, di fatto sono stati saturati dalle precedenti edificazioni, inoltre, attesa la conformazione del modestissimo lotto, qualora per assurdo esso potrebbe rendersi edificabile per una qualsiasi ragione, ci si verrebbe a scontrare con la esiguità e la geometria di sviluppo del detto reliquato, di fatto non si potrebbe realizzare alcunché.

Fatte queste dovute considerazioni, dovendo far prevalere il buon senso sulla vicenda, è ancora da aggiungere che il bacino di interesse si restringe al



limitrofo proprietario del maggiore lotto che con l'eventuale acquisto del bene potrebbero beneficiarsi di un modesto ampliamento della propria superficie di terreno. A questo punto sarebbe da considerare quale potenziale acquirente il solo confinante.

Alla luce di quanto sopra, un possibile valore del reliquato appare congruo in € 1.000,00. (cfr foto allegata)

Allegati:

- *verbali di sopralluogo;*
- *planimetrie ed atti catastali;*
- *documentazione fotografica.*

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, trasmetto la presente relazione.

Catanzaro 2 marzo 2022

il CTU

Dott. Arch. Domenico Riccelli



Studio Legale Maria Mastria
Via Bruno Chimirri 14
88100, Catanzaro

IL TRIBUNALE DI CATANZARO
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO [REDACTED]

R.F. 17/2019

G.D.: Dott.ssa Carmen Ranieli

Curatore designato: Avv. Maria Mastria

Istanza per la nomina di uno stimatore dei beni immobili ai fini della vendita
competitiva

Ill.mo Signor Giudice Delegato al Fallimento,

premessi che:

- Con provvedimento del 6.02.2020 è stato approvato e dichiarato esecutivo il programma di liquidazione ex art. 104 ter l.f.;
- Tra le attività da intraprendere vi è la liquidazione dei seguenti beni:
 - 1) Immobile sito in Viale Crotone 118 ed identificato all'NCEU foglio 101, part.lla 157, sub. 114, cat C/2;
 - 2) Immobile sito in Viale Crotone snc ed identificato all'NCEU foglio 95, part.lla 960 sub. 17, lastrico solare;
 - 3) Immobile sito in Viale Crotone snc ed identificato all'NCEU foglio 95, part.lla 960 sub. 1, area urbana;
 - 4) Immobile sito in Viale Crotone snc ed identificato all'NCEU foglio 95, part.lla 960 sub. 5, area urbana;

- risulta necessario procedere alla stima dei predetti beni onde poter provvedere alla liquidazione mediante vendita competitiva;

TANTO PREMESSO

L'esponente curatore chiede che l'On. Sig. Giudice Voglia nominare un esperto stimatore che proceda alla valutazione dei beni di cui in premessa. Si segnala, salvo diversa determinazione dell'On. Sig. Giudice, l'arch. Riccelli Domenico con studio in via Fontana Vecchia n. 29 in Catanzaro pec: riccellidomenico@ariubapec.it.

Con osservanza

Catanzaro, 22.10.2020

Avv. Maria Mastria

Tel. 338-3055911/Fax, 0961-293848

Email: maria.mastria@libero.it

PEC: maria.mastria@avvocaticatanzaro.legalmail.it

Studio Legale Maria Mastria
Via Bruno Chimirri 14
88100, Catanzaro

IL TRIBUNALE DI CATANZARO
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO ██████████

R.F. 17/2019

G.D.: Dott.ssa Carmen Ranieli

Curatore designato: Avv. Maria Mastria

VERBALE DI ACCESSO PER STIMA BENI IMMOBILI

Il giorno 11 Novembre 2020 alle ore 10,00 in Viale Crotone in Catanzaro lido sono presenti il curatore fallimentare avv. Maria Mastria, lo stimatore nominato con provv del GD del 30.10.2020, arch. Domenico Riccelli, il sig. ██████████ in qualità di ex amministratore della società fallita. Il curatore procede all'accesso ed alla visione dei beni da liquidare che rinviene nei termini di seguito descritti:

1) Immobile sito in Viale Crotone 118 ed identificato all'NCEU foglio 101, part.lla 157, sub. 114; cat C/2

Il locale deposito (pubb.) posto a piano seminterrato in viale Crotone 118 ed identificato all'NCEU foglio 101, part.lla 157, sub. 114; cat C/2. Il sig. ██████████ dichiara al momento che le chiavi di accesso al locale sono in possesso di sua ex moglie che ne aveva diritto di deprezzato a titolo di credito. Il sig. ██████████ aveva di rimborso e di metterlo in

2) Immobile sito in Viale Crotone sne ed identificato all'NCEU foglio 95, part.lla 960 sub. 17, lastrico solare

Il lastrico solare esistente nel sub 17 e di fatto non presenta alcuna delimitazione con altra parte del lastrico solare formata da sub 18. La superficie è presente impervio e lastrato con griglia cementata e circondata da un perimetro in muratura di circa 1 mt di altezza.

3) Immobile sito in Viale Crotone sne ed identificato all'NCEU foglio 95, part.lla 960 sub. 1, area urbana

Il sub 1 del fatto esistente nella porzione di viale

Tel. 338-3055911/Fax: 0961-203848

Email: maria.mastria@sibero.it

PEC: maria.mastria@avvocaticatanzaro.legalmail.it

Ministero dell'Economia e delle Finanze


[← Torna al portale](#)

Area riservata

SISTER

Utente:

[Esci](#)

Visure catastali

[Persona fisica](#)
[Persona giuridica](#)
[Immobile](#)
[Indirizzo](#)
[Partita](#)
[Elenco immobili](#)
[Nota](#)
[Mappa](#)
[Punti fiduciali](#)
[Elaborato Planimetrico](#)
[Riepilogo Visure](#)
[Cambia Ufficio](#)
[Passa a Ispezioni](#)
[Richieste](#)
[Assistenza](#)
Ti trovi in: [Home dei Servizi / Visure](#)

Convenzione: ██████████ (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: ██████████



Ufficio provinciale di: CATANZARO Territorio

Situazione aggiornata al : 24/02/2022

Soggetto selezionato

Nominativo: ██████████
 Codice fiscale: ██████████
 Comune di: ██████████ Codice: ██████████
 Immobili individuati: ██████████

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Dati	Altri
<input type="radio"/>	F	Proprieta'	CATANZARO(CZ) VIALE per 1/1 CROTONE n. 118 Scala. B Piano 4	101	157	114	Cat.C/2	03	2 m ²	Euro: 6,20			
<input type="radio"/>	F	Proprieta'	CATANZARO(CZ) VIALE per 1/1 CROTONE n. SNC Piano 3	95	960	17	Cat.F/5		114 m ²	Euro:			
<input type="radio"/>	F	Proprieta'	CATANZARO(CZ) VIALE per 1/1 CROTONE n. SNC Piano T	95	960	1	Cat.F/1		75 m ²	Euro:			
<input type="radio"/>	F	Proprieta'	CATANZARO(CZ) VIALE per 1/1 CROTONE n. SNC Piano T	95	960	5	Cat.F/1		28 m ²	Euro:			

[Intestati](#)
[Visura Per Immobile](#)
[Ricerca per Partita](#)
[Indietro](#)

Comune: (CZ) CATANZARO

Foglio: 101 A11: A

Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T127470/2022

Vis. tel. (0.90 euro)

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



I Particella: 157

E=17500

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro**

Dichiarazione protocollo n. CZ0233650 del 07/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro

Viale Crotone

civ. 118

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 157

Subalterno: 114

Compilata da:

Pullano Pierpaolo

Iscritto all'albo:

Geometri

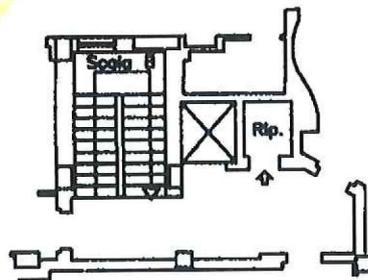
Prov. Catanzaro

N. 2641

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Quarto



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2020 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 101 - Particella: 157 - Subalterno: 114 >
VIALE CROSTONE n. 118 piano: 4 scala: R.

Ultima planimetria in atti

Data: 10/11/2020 - n. T80789 - Richiedente: CNNPTR58H29C352I

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

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

Allegato consegnato dal detentore
 materiale del bene di cui a F 101
 part. 157 sub 114

SCRITTURA PRIVATA

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge:

Tra i costituiti

1. [REDACTED] in persona del Suo Legale rappresentante
2. [REDACTED]

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO APPRESSO:

Art.1) LA 2SD vende alla sig.ra [REDACTED] che dichiara di acquistare con l'impegno di accettare tutto quanto appena descritto, un ripostiglio ubicato al 4° piano scala B, facente parte del fabbricato in Catanzaro Lido Viale Crotone n. 118, identificato in catasto al foglio 101, particella 157 sub 114

Art .2) Il prezzo convenuto e stipulato tra le parti come sopra costituite, per il locale di cui sopra all' art 1, resta stabilito in € 2.000,00 (duemila/00), a titolo di rimborso spese.

Art 3) Il possesso del ripostiglio avviene contestualmente alla firma del presente contratto preliminare. La Sig.ra [REDACTED] viene, quindi immessa nel materiale e giuridico possesso del locale sopra descritto, con espressa facoltà di disporre liberamente, anche concedendo gli stessi in locazione a terzi.

Art 4) Il ripostiglio viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova nel rispetto di tutte le regole condominiali, e con tutti i diritti, azioni, ragioni, pertinenze ed accessori, servitù attive e passive apparenti se e come esistenti. A tal uopo, l'acquirente dichiara di conoscere di approvare fin da ora il contenuto nella forma e nella sostanza del regolamento di condominio.

Letto confermato e sottoscritto

L'ACQUIRENTE

LA DITTA MENDITRICE

Catanzaro Lido li 12/01/2011

Allegati consegnatomi dal detentore
materiale del bene di cui al Fg 101
art. 157 sub 114

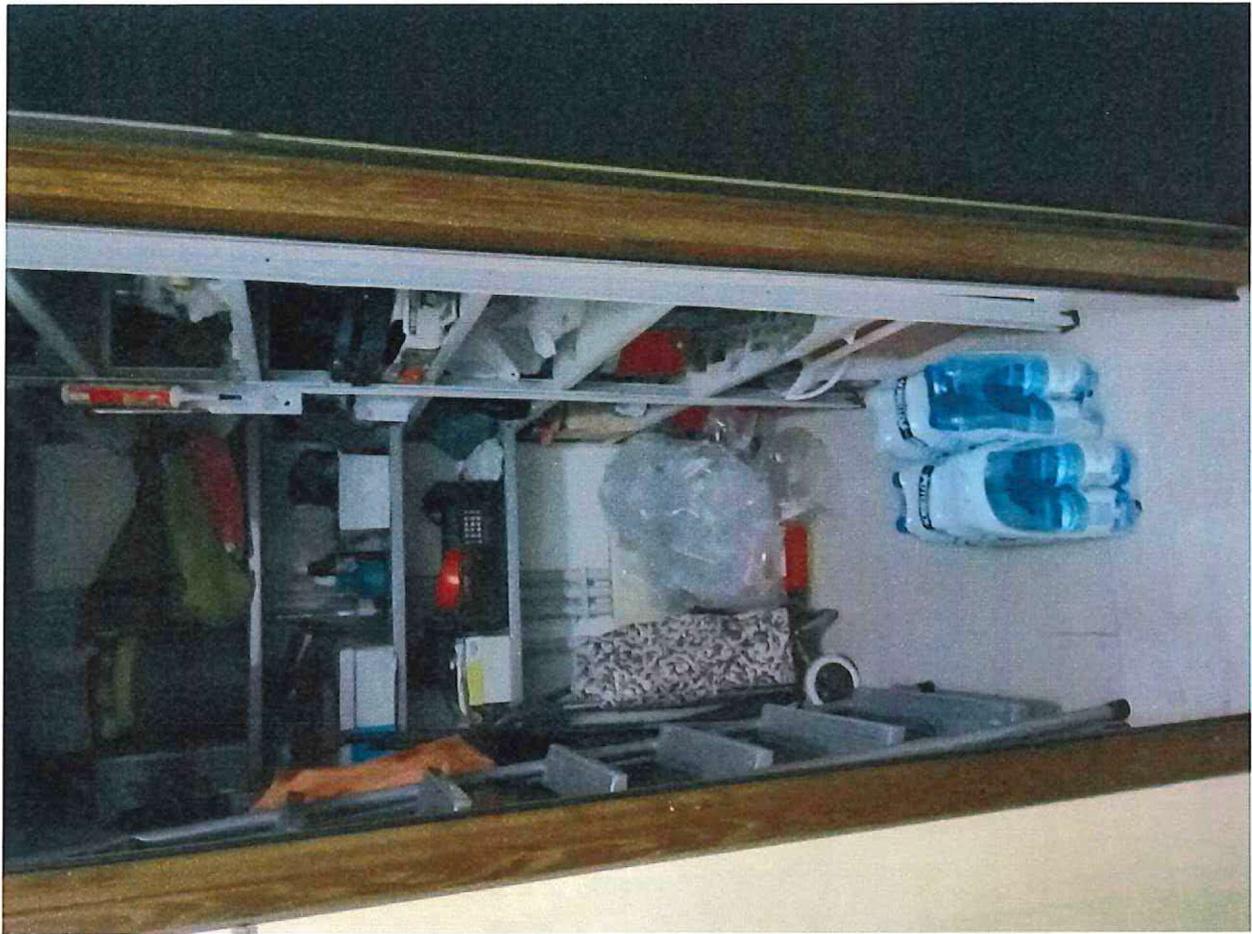


Il Presente Assegno Sostituisce

Il Precedente Fatto Il Mese di Gennaio

Conto [redacted] assegno [redacted]





Terreno workshop in uso alle
[REDACTED]



Ripristino del piano Educativo dello
Stabile in Via Crocifissa
F. 10-1 pent. 157 sub 114

ELABORATO PLANIMETRICO

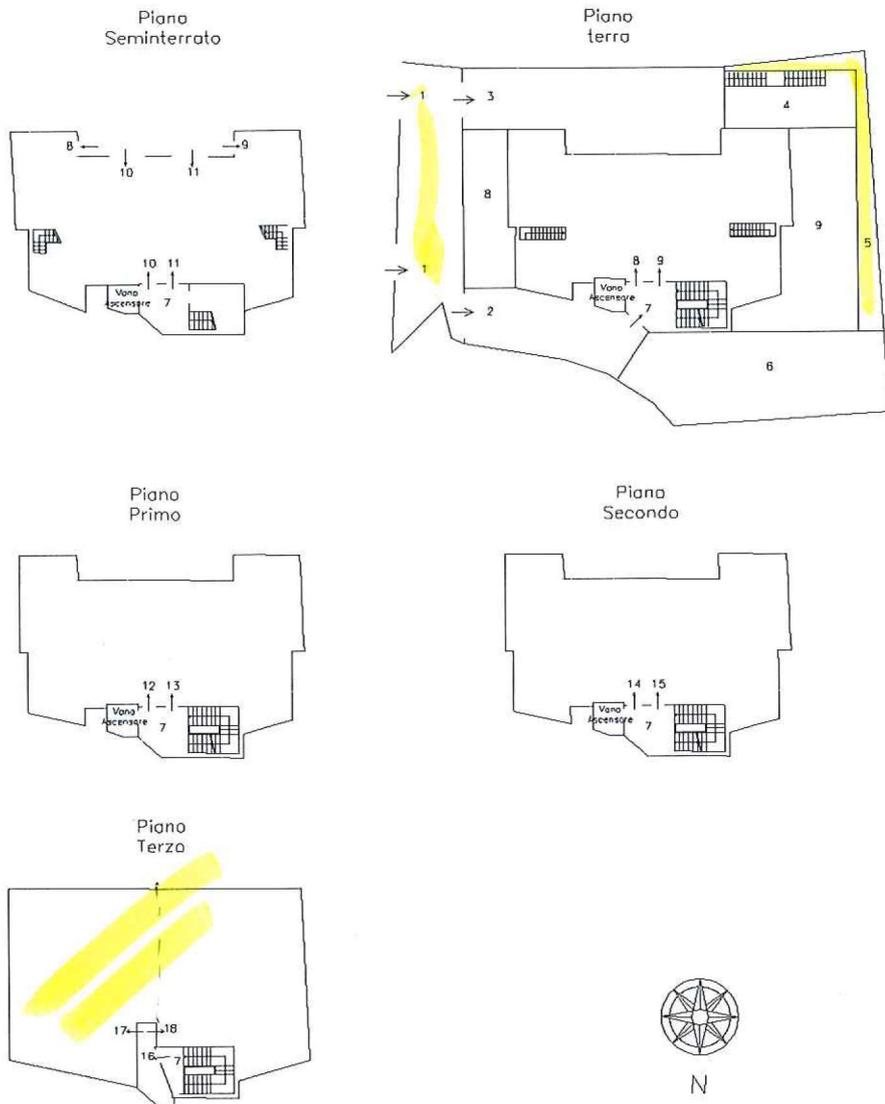
Compilato da:
Pullano Pierpaolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catanzaro N. 2641

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Comune di Catanzaro	Protocollo n. CZ0197999 del 09/10/2009
Sezione: Foglio: 95 Particella: 960	Tipo Mappale n. 195890 del 06/10/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti

Data: 10/11/2020 - n. T85329 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2020 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 95 - Particella: 960 - Elaborato planimetrico >

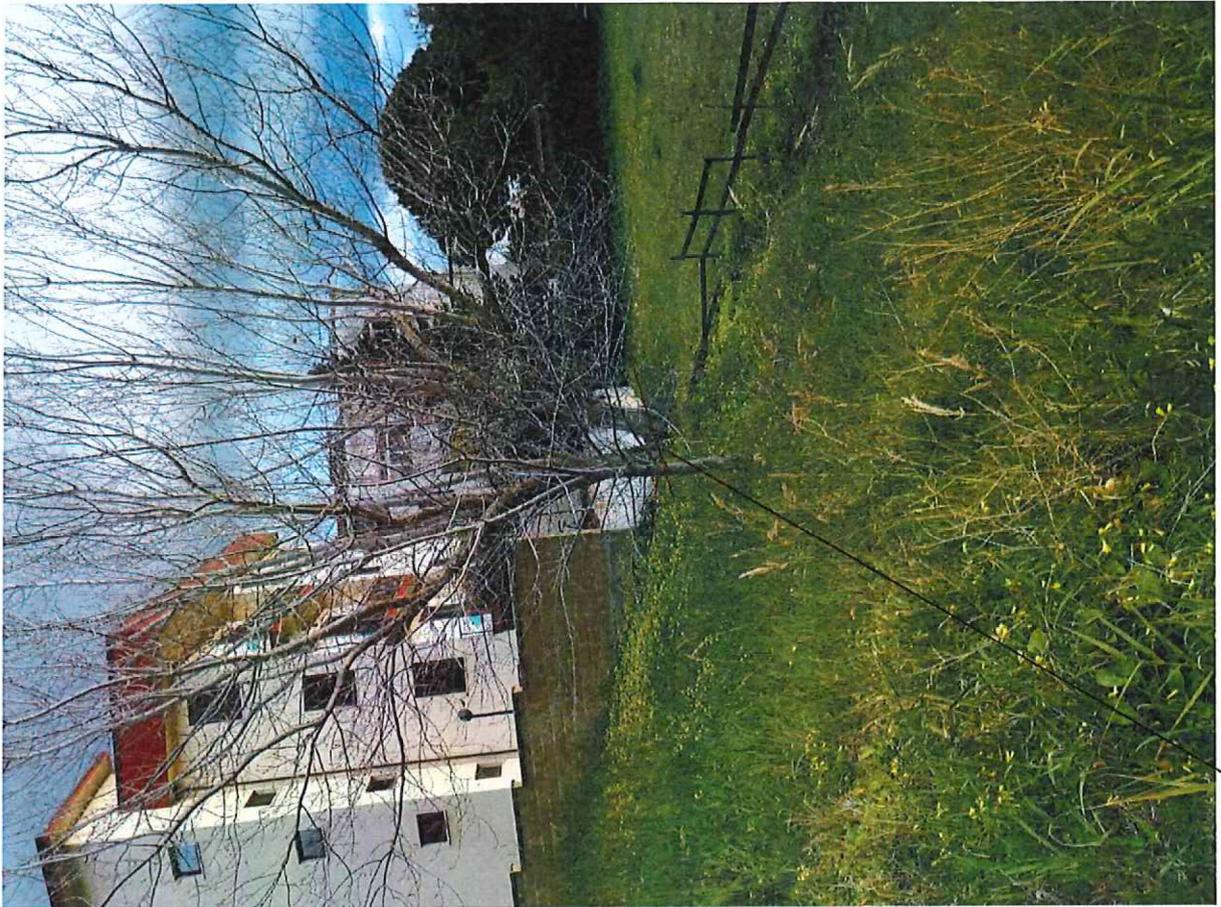


Reliquato T₀ 95 part. 360 sub 1, allo stato utilizzato a giardino ed occupato di fatto alla strada Comunale.

(Att. Tipo Raffale)



↳ Riquadrato Fg 95 part. 960 sub 1 allo stato urbanizzato o
 pendente ed adossato di fatto alla strada Comunale.
 (All Tipo Mappale)



↳ Riquadrato Fg 95 part. 960 sub 5 allo stato
 adossato al Comune di Torrazza e senza via di
 accesso, completamente inutilizzabile (All Tipo Mappale)