



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Procedura n° 09/2017 R.F. – Sentenza n° 10/2017

FALLIMENTO

Giudice Delegato: Dr.ssa Adele FORESTA

Curatore Fallimentare: Avv. Oriana TRAVAGLIO

Istanza Nomina Curatore: 15-17 dicembre 2017
Autorizzazione G.D.: 19-21 dicembre 2017
Formulazione quesiti: 08 gennaio 2018
Deposito Consulenza: 01 giugno 2018

PERITO STIMATORE:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21 - 88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC" della provincia di Catanzaro con il n° 1507.

RELAZIONE DI STIMA - PARTE QUARTA

Magazzini siti in Lamezia Terme, Sant'Eufemia (FG. 4)

In ottemperanza a quanto richiesto dal Curatore Fallimentare ed a quanto indicato nella Relazione Introduttiva, di seguito si riportano, in risposta ai quesiti, tutti i dati inerenti gli immobili fg. 4, p.lla 113, sub 1102 siti in Lamezia Terme – Sant'Eufemia, ed accertati mediante la documentazione reperita.

Quesito n° 1 – Provveda ad effettuare una ricognizione degli immobili della società fallita e, quindi, identifichi con precisi dati catastali e confini il compendio fallimentare, descrivendolo dettagliatamente ed estraendo reperto fotografico dello stato dei luoghi. In ogni caso, verifichi preventivamente l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sui beni e in ipotesi positiva, sospenda le operazioni peritali, relazionando tempestivamente al Curatore per i conseguenti accertamenti.

1.a. Descrizione catastale degli immobili

N.C.E.U. del Comune di **Lamezia Terme**, Sezione **Sant'Eufemia**, Fg. **4**, P.lla **113 Sub 1102**, Zona Cens. **1**, Categoria **C/3**, Classe **U**, Consistenza **284 mq**, Superficie Catastale **314 mq**, Rendita **Euro 469,36**, Contrada Maruca snc, piano T; derivante da **VARIAZIONE del 27/10/1997** (n. B04159.1/1997) UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI AL FG. 4, P.LLA 113 SUB 1 in cui viene soppressa l'originaria **p.lla 113/1** corte di pertinenza del fabbricato; derivante da **COSTITUZIONE del 21/11/1986 in atti dal 27/10/1997** (n. 2694C/1986); derivante dal **N.C.T.** da **TIPO MAPPALE del 21/11/1986 in atti dal 02/10/1997** (n.2321.1/1986) in cui la p.lla **113 terreni** viene trasformata in **ente urbano** di mq 2.980; derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985.

La ricostruzione effettuata è stata necessaria al fine di verificare l'esistenza o meno di formalità gravanti anche sulle p.lle originarie, oltre alla verifica della titolarità ultraventennale dei beni.

1.b. Confini catastali

Il bene, sito al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni, confina catastalmente:

- A nord, a sud, ad ovest e ad est (in parte) con il sub 1101 (b.c.n.c.) corrispondente alla corte di pertinenza del fabbricato;
- Ad est (restante parte) con il sub 2 in testa ad altra ditta

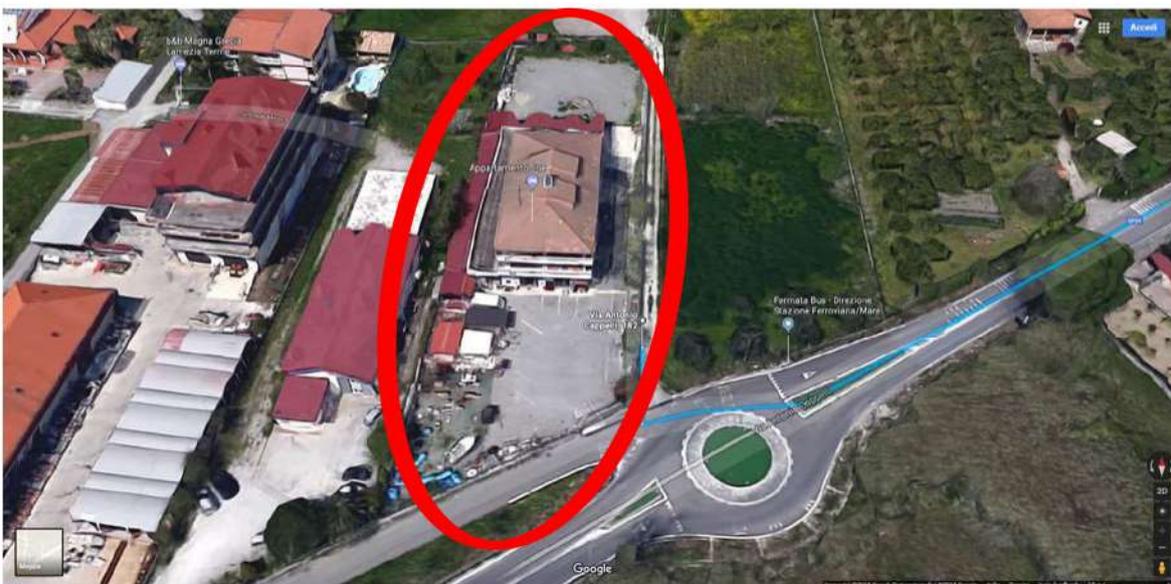
1.c. Ubicazione immobili

Il bene distinto nel **N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme**, sono ubicati nell'ex Comune di Sant'Eufemia, lungo la Strada Provinciale 99 denominata Via Antonio

Cappelli, in prossimità della rotonda a nord del cavalcavia sull'autostrada A2 e della fermata dell'autobus direzione Stazione Ferroviaria - mare (cfr. **Allegato 2: Individuazione Urbanistica dei beni**).

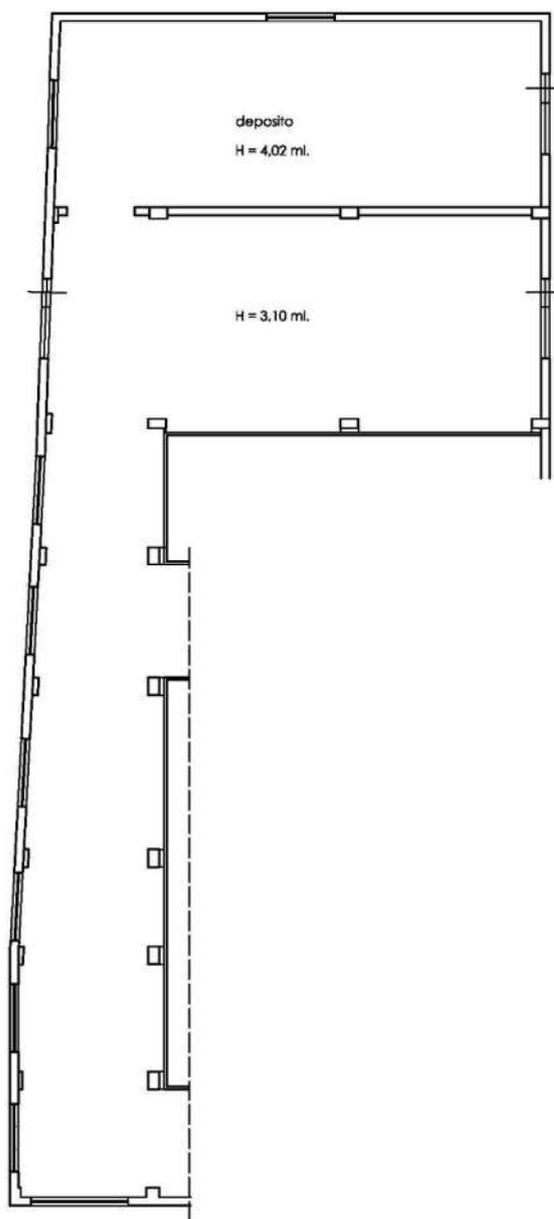


L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è porzione di un fabbricato di maggiori dimensioni con struttura intelaiata in c.a. su tre livelli fuori terra, edificata sull'area cortilizia (ex sub 1 – ora sub 1101) da cui ha accesso, in prossimità del confine ovest con un'altra unità immobiliare. Nello specifico, il bene è coperto dalla terrazza che costituisce pertinenza di altra u.i.

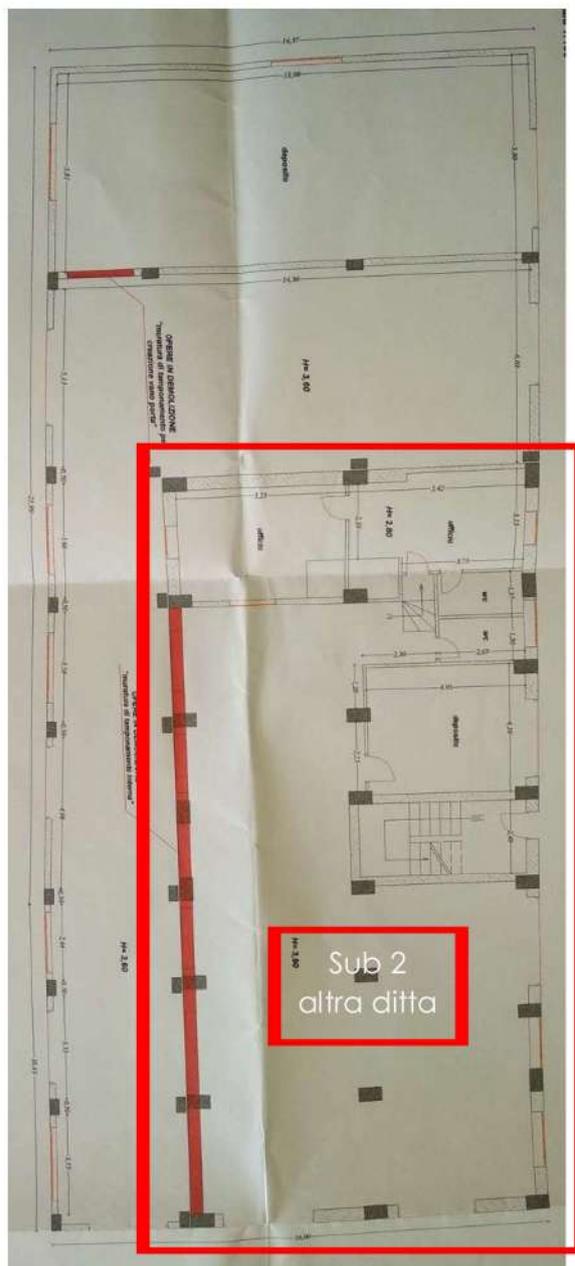


1.d. Descrizione immobili

Con accesso dal cancello carrabile automatizzato posto sulla corte di pertinenza dell'intero fabbricato, il bene è costituito da una porzione di locale artigianale attualmente utilizzato per l'attività commerciale di bricolage (cfr. **Allegato 3: Rilievo Fotografico del bene**).



Planimetria rilevata



Planimetria di progetto

Edificato in epoca successiva al resto del fabbricato, la struttura intelaiata in c.a. completamente autonoma è, allo stato, collegata con il sub 2 in virtù della demolizione della parete di tamponamento che costituiva l'originario confine dello

stesso sub 2 in cui è, attualmente, ubicato l'ingresso principale (al pubblico) dell'attività.

Si precisa che l'accesso del sub 1102 oggetto di causa è stato sostituito da una vetrina di servizio alla medesima attività di cui sopra.

Dotato di controsoffittatura del tipo a pannelli ispezionabili, ubicati a circa mt. 3,10 da terra, il bene si articola in uno spazio rettangolare piuttosto stretto e lungo, costituito dal locale artigianale, che si allarga solo nella porzione posta sul retro del fabbricato. Quest'ultima parte, è divisa in due locali di cui uno (coperto dalla terrazza) è utilizzato integralmente per l'esposizione, l'altro, invece, (coperto da una tettoia) è utilizzato come deposito ed accessibile solo dal personale.

Il bene è illuminato naturalmente sia grazie alla vetrina posta sul prospetto sud principale che alle finestrate a nastro poste sul lato ovest del fabbricato: in realtà, la presenza della tettoia esterna a copertura dello spazio cortilizio ad ovest, a confine con la p.lla 543 di proprietà di altra ditta, limita notevolmente il passaggio della luce. Tuttavia, oltre alla vetrina, sul parte retrostante del locale sono ubicate n°2 aperture interamente vetrate poste sui lati est ed ovest che, se utilizzate, garantirebbero un adeguato livello di aero-illuminazione naturale.

La pavimentazione è del tipo in ceramica antiscivolo, le pareti risultano intonacate e tinteggiate di bianco, mentre sulla controsoffittatura in pannelli si rileva qualche macchia derivante da probabile infiltrazione d'acqua già risolta. Nel complesso, lo stato di conservazione sia interno che esterno è buono.

Sia dal punto di vista catastale che comunale, è stato possibile appurarne la conformità sia in merito alla superficie realizzata che alle divisioni interne con un utilizzo inferiore della volumetria assentita in virtù della controsoffittatura realizzata.

Le superfici rilevate, valide ai fini della stima, sono le seguenti (**cf. Allegato 4**):

superficie utile locale artigianale:	mq 196,94
superficie utile locale deposito:	mq 85,79
superficie lorda:	<u>mq 310,52</u>
superficie convenzionale di vendita:	mq 310,52

Quesito n° 2 - Precisi la provenienza del bene alla società fallita, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà.

La **proprietà del beni**, è pervenuta alla **società fallita**, in virtù di **verbale del 13/07/2015**, rogito notaio Dott. Gianluca PERRELLA, rep. 98.387, racc. 24356, non

trascritto, in cui la società _____ trasferisce la sede legale e modifica
la denominazione in _____ **(cfr. Allegato 5: Atti di proprietà)**.

Ai fini della continuità storica, si precisa che la proprietà è pervenuta:

- Alla società _____ in virtù di **atto costitutivo della società a r.l. del 21/12/2007**, rep. 133.103, racc. 23.151, rogito notaio Dott. Francesco NOTARO, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/01/2008, R.P. 118, R.G. 236 da potere di _____
- A _____, il terreno su cui ha poi edificato personalmente il fabbricato, è pervenuto in virtù di **atto di compravendita del 26/05/1981**, rep. 98.828, racc. 15.357, rogito notaio Dott. Fortunato GALATI, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 19/06/1981, R.P. 9524, R.G. 10629 da potere di Vescio Pasquale.

Pertanto, il bene è di **piena proprietà** della società fallita.

Quesito n° 3 - Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli di denaro.

Il bene non è in situazione di comproprietà bensì di **piena proprietà** della società fallita, pertanto non si ritiene necessario effettuare una divisione a tal fine.

Quesito n° 4 - Dica lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se o occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, specificando, in presenza di contratti registrati, la data di scadenza della durata ed il canone di locazione praticato. In ogni caso, determini il più probabile canone di locazione dell'immobile.

Il bene è occupato in virtù di **Contratto di Locazione del 02/08/2017**, registrato a Lamezia Terme in data **04/08/2017 al n. 1386, serie 3T**, tra il _____
in persona del Curatore Avv. Oriana Travaglio ed in qualità di locatore e la ditta _____
in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. _____
in qualità di conduttore **(cfr. Allegato 5)**.

Il canone di affitto è stato convenuto in **mensili Euro 400,00** (quattrocento/00), per un canone complessivo **annuale di Euro 4.800,00** (quattromilaottocento/00).

La durata del contratto è stata stabilita in mesi 12 e precisamente fino al **31/07/2018**, alla scadenza del quale il contratto verrà a cessare automaticamente salvo eventuali proroghe concesse dal Giudice Delegato.

Si precisa che il suddetto contratto di affitto "si scioglierà ipso iure al momento del decreto di trasferimento degli immobili o, se anteriore, a quello dell'estinzione della procedura fallimentare".

Quesito n° 5 - Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, indicando, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Riferisca, altresì, dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni. Verifichi se 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 sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Spese condominiali: NO.

Servitù trascritte: NO

Convenzioni matrimoniali: NO

Domanda giudiziale: NO

Formalità

Dalla visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (**cf. Allegato 6: Visure ipocatastali aggiornate**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti, alla data del 01/06/2018, gravano le formalità di seguito descritte.

trascrizioni

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 12/07/2017 sulla Società esecutata;

iscrizioni

- Nessuna.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del **12/07/2017**

Registro generale **9126**

Registro particolare **7012**

Numero Repertorio **10/2017** del **07/06/2017**

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1

MASSA DEI CREDITORI DEL

Con sede in: -

Codice Fiscale: -

CONTRO

Soggetto n.1

Con sede in:

Codice Fiscale:

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, l'unico creditore iscritto risulta la **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** (sentenza dichiarativa di fallimento).

COSTI CANCELLAZIONI

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro B – Immobili, in quanto il sistema di registrazione è sul soggetto e non sull'immobile, ossia nominativo. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, su tutti i beni compresi nel compendio non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere l'immobile 'libero' da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione di beni'. I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

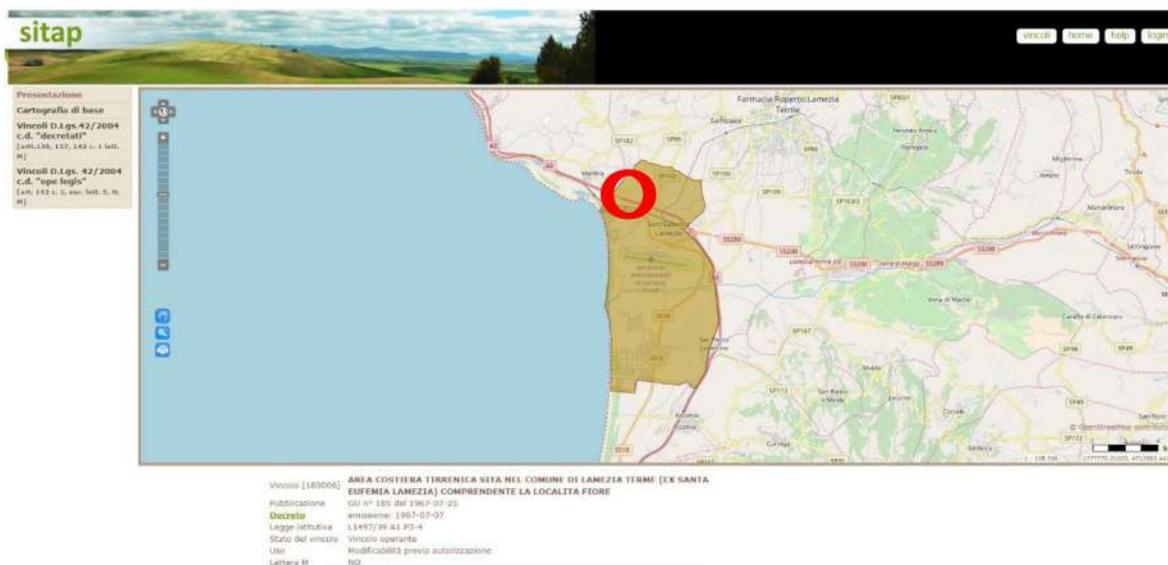
TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI

Tassa ipotecaria	€ 40,00+
Imposta di bollo	€ 60,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 300,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa **€ 400,00**.

Vincoli edificatori

Dalla consultazione della cartografia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, è emerso che **il cespite è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004**, in particolare, il vincolo a cui ci si riferisce è quello paesaggistico, individuato dall'art. 136.



Il bene è inserito, in base al vigente P.R.G. del Comune di Lamezia Terme, nella zona territorialmente omogenea di tipo **E1 – Agricola Ordinaria**, gravata dal suddetto **Vincolo Paesaggistico** e regolamentata dall'art. 27 – Capo 2.4. Singoli Edifici non appartenenti ad insediamenti rurali. In corso di approvazione, il PSC Comunale conferma nella Carta dei Vincoli il medesimo gravame già esistente e regolamentato all'art. 12 del REU.

Convenzioni trascritte: NO.

Diritti: Proprietà piena derivante da atto di compravendita.

Quesito n° 6 - Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

L'allegato n°1, contiene tutte le visure storico-catastali necessarie alla ricostruzione catastali dei beni, con relativo foglio di mappa, planimetrie catastali e visure aggiornate.

L'allegato n°6, contiene tutte le visure ipotecarie aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1989 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla certificazione notarile già presente agli atti.

Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

Quesito n° 7 - Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare, indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

Dalla documentazione in possesso e dai controlli effettuati presso l'Ufficio Archivio Edilizia Privata e l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Lamezia Terme è emerso quanto segue (**cf. Allegato 7: Regolarità Edilizia**).

Il fabbricato individuato dalla p.lla 113, è stato oggetto di diverse autorizzazioni comunali individuate dalle seguenti cartelle/fascicoli archiviati:

- ✚ Cartella 2/83 fascicolo 2.989 Archivio Edilizia Privata;
- ✚ Cartella 6358/1/1 Condono Edilizio;
- ✚ Cartella 6358/1/2 Condono Edilizio;
- ✚ Cartella 8897/1 Condono Edilizio;
- ✚ Cartella 8897/2 Condono Edilizio;
- ✚ Cartella 8897/3/1 Condono Edilizio;
- ✚ Cartella 8897/3/2 Condono Edilizio;
- ✚ Cartella 110/10 fascicolo 460/2010 Archivio Edilizia Privata;
- ✚ Cartella 127/10 fascicolo 88/2010 Archivio Edilizia Privata;
- ✚ Cartella 141/11 fascicolo 237/2011 Archivio Edilizia Privata;
- ✚ Cartella 6/11 fascicolo 62/2011 Archivio Edilizia Privata.

La visione diretta dei fascicoli ha permesso di ricostruire la storia edificatoria del fabbricato: limitando l'attenzione sulla porzione oggetto di causa è emerso che i titoli abilitativi del sub 1102 sono i seguenti:

1. **C.E. in sanatoria n°5937 del 09/08/1999** in testa a _____ per la costruzione di "*unità immobiliare posta al piano terra e relativo ampliamento con destinazione attività artigianale-industriale*" individuato con il sub 1102. La Concessione rilasciata prescriveva che lo scarico delle acque nere

devesse essere collegato alla rete fognante comunale o in apposito pozzo a tenuta. In data 10/12/2010 protocollo 85138 veniva depositata una S.C.I.A. per la realizzazione di una condotta fognante di allaccio alla rete comunale esistente del fabbricato individuato dalla p.lla 113 (cartella 110/10). Ottemperando in toto alle indicazioni della C.E. in sanatoria;

2. **Permesso di Costruire n°21 del 31/01/2011** in testa alla ditta

per il "*cambio destinazione d'uso per il diverso utilizzo con opere al piano terra con nuova destinazione ad attività commerciale-artigianale*".

Quest'ultima autorizzazione prevedeva la demolizione parziale della parete di confine con il sub 2 e della muratura a nord per la creazione di un vano porta di accesso diretto al deposito.

La visione degli elaborati di progetto, ha confermato la regolarità edilizia dell'unità immobiliare sia per consistenza che per destinazione, pertanto il bene **non necessita di sanatoria**.

Quesito n° 8 - Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Dalle indagini effettuate è risultato che, per questa zona e per la destinazione ricercata (C/3 artigianale), la Banca Dati **non fornisce alcuna indicazione** (fascia/zona: Suburbana/VETERE - Codice di zona: E12 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale) (**cf. Allegato 8: Criteri di stima**).

L'indagine relativa ai prezzi richiesti oggi nella medesima zona, finalizzati alla vendita, estrapolati dai **borsini immobiliari** pubblicati, **non ha prodotto risultati** per la tipologia richiesta con categoria **C/3**.

La sottoscritta ha, proceduto con l'applicazione dei metodi di stima stabiliti dai **criteri IVS** (Standard Internazionali di Valutazione) per la suddetta tipologia edilizia. Più precisamente, è stata presa in considerazione la metodologia dell'MCA

(Market Comparison Approach) - metodo del confronto di mercato. Il *market approach* raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico-estimativi, sia generali che specifici dell'immobile con **categoria C/3** costituiti da localizzazione, dimensione, destinazione, tipologia strutturale.

Nello specifico, partendo dall'estratto di mappa, è stata effettuata una prima ricerca sulle unità immobiliari presenti nel foglio oggetto di causa tenendo conto della medesima categoria catastale del cespite. Successivamente è stato necessario scremare la ricerca procedendo con il controllo delle trascrizioni presenti sulle u.i. del foglio di mappa negli ultimi 24 mesi.

Il confronto del risultato ottenuto con l'esito catastale, ha fornito gli elementi necessari per l'ulteriore restrizione alle trascrizioni per atti di compravendita di beni comparabili: l'esito della ricerca **non ha prodotto risultati**, indice di grave crisi del mercato immobiliare per la tipologia ricercata.

A questo punto, a parere della scrivente, il metodo più appropriato sembra essere quello di "*trasformazione*", che viene applicato per la stima di quei beni che nello stato in cui si trovano non hanno tutte le potenzialità di valore o reddito, ma che con opportuni interventi di lavorazione, possono acquisire. La trasformazione deve essere: tecnicamente possibile, economicamente conveniente, legalmente ammissibile. Il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene ottenuto con la trasformazione ed il costo stesso della trasformazione.

Nello specifico:

- non avendo riferimenti di mercato inerenti il valore al metro quadrato di locali artigianali in contrada Maruca;
- avendo, al contempo, riscontrato una presenza maggiore di negozi rilevata dalle quotazioni immobiliari, con una media di circa **€ 745,00/mq** per la zona in questione, sommariamente congruo con i dati registrati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (min € 690,00 – max € 930,00) per la categoria C/1;

-
- in considerazione della differenza di valore dettata principalmente dagli oneri necessari alla trasformazione di un locale artigianale in locale commerciale sia a livello di autorizzazione comunale/tassazione che a livello catastale, comprensivo dell'incremento di valore dell'unità immobiliare trasformata, il minor valore del locale artigianale è quantificabile in circa il **35%** del valore di mercato di un negozio;

la sottoscritta reputa necessario utilizzare il suddetto metodo al contrario, applicando la decurtazione sopra indicata al fine di poter stabilire un congruo valore di mercato. Pertanto, avremo:

$$€ 745,00 \times 35\% = € 484,25 \sim \mathbf{€ 485,00/mq}$$

sommariamente congruo con la media delle quotazioni immobiliari.

Le superfici rilevate, valide ai fini della stima, sono le seguenti (**cf. Allegato 4**):

superficie utile locale artigianale:	mq 196,94
superficie utile locale deposito:	mq 85,79
superficie lorda:	<u>mq 310,52</u>
superficie convenzionale di vendita:	mq 310,52

$$\mathbf{VALORE VENALE} = \text{mq } 310,52 \times \text{€/mq } 485,00 = \mathbf{€ 150.602,20}$$

Ai fini della determinazione del valore effettivo dell'immobile, occorre considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti e/o altri oneri, che, a parere della scrivente, può essere stimato in una detrazione pari a circa il 10%, oltre al costo necessario per la ricostruzione del muro di delimitazione tra le unità immobiliari quantificato in circa € 4.000,00 [€ 60,00/mq x mq (20,00 x 3,10)] con aggiunta dell'apertura della vetrina per garantire il nuovo accesso, degli oneri per il rilascio della relativa autorizzazione, del nuovo impianto elettrico da realizzare, per ulteriori € 6.000,00. Il tutto, per complessivi € 10.000,00.

Pertanto, si avrà:

$$€ 150.602,20 - 10\% = € 135.541,98$$

$$€ 135.541,98 -$$

$$\underline{€ 10.000,00} = \text{oneri per ricostruzione parete di delimitazione tra unità immobiliari}$$

$$€ 125.541,98 \approx \mathbf{€ 125.500,00}$$

Quesito n° 9 - Corredi la relazione – da presentare su supporto informatico anche in formato word e pdf, nonché con omissione dei nominativi per la successiva pubblicazione ai fini della vendita – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale per ciascun lotto.

LOTTO UNICO

“**Locale artigianale** sito al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni attualmente collegata ad un'attività commerciale di bricolage, articolato in: un locale principale dalla forma rettangolare piuttosto allungata (s.u. mq 196,94) con doppia porta vetrata sui lati est ed ovest e vetrina sul lato sud; deposito con accesso dal locale principale (s.u. mq 85,79). Il tutto per una superficie complessiva pari a circa **mq 310,52. Ottimo stato. Non necessita di sanatoria.** Distinto nel **N.C.E.U.** del Comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia, fg. **4**, p.lla **113** Sub **1102**, Zona Cens. **1**, Categoria **C/3**, Classe **U**, Consistenza **284 mq**, Superficie Catastale **314 mq**, Rendita **Euro 469,36**, Contrada Maruca snc, piano T.

Prezzo base: € 125.500,00”

Dettaglio

- descrizione catastale
N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia, fg. **4**, p.lla **113** Sub **1102**, Zona Cens. **1**, Categoria **C/3**, Classe **U**, Consistenza **284 mq**, Superficie Catastale **314 mq**, Rendita **Euro 469,36**, Contrada Maruca snc, piano T.
- pertinenza catastale
Quota: **1/1** proprietà.
- Confini
Il bene, sito al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni, confina catastalmente:
 - A nord, a sud, ad ovest e ad est (in parte) con il sub 1101 (b.c.n.c.) corrispondente alla corte di pertinenza del fabbricato;
 - Ad est (restante parte) con il sub 2 in testa ad altra ditta
- ubicazione dell'immobile
Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Sant'Eufemia, lungo la S.P.99 denominata Via Antonio Cappelli, in prossimità della rotonda a nord del cavalcavia sull'autostrada A2 e della fermata dell'autobus direzione Stazione Ferroviaria - mare.
- qualità dell'immobile
Unità immobiliare destinata a locale artigianale, posta al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni, attualmente collegata ad un'attività commerciale di bricolage.
- composizione
Il bene si articola in un locale principale dalla forma rettangolare piuttosto allungata (s.u. mq 196,94) con doppia porta vetrata sui lati est ed ovest e vetrina sul lato sud; deposito con accesso dal locale principale (s.u. mq 85,79). Il tutto per una superficie complessiva pari a circa **mq 310,52.**
- provenienza dei beni
La **proprietà dei beni**, è pervenuta alla **società fallita**, in virtù di **verbale del 13/07/2015**, rogito notaio Dott. Gianluca PERRELLA, rep. 98.387, racc. -, non trascritto,

in cui la società s.r.l. trasferisce la sede legale e modifica la denominazione ir fini della continuità storica, si precisa che la proprietà è pervenuta:

- Alla società in virtù di **atto costitutivo della società a r.l. del 21/12/2007**, rep. 133.103, racc. 23.151, rogito notaio Dott. Francesco NOTARO, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/01/2008, R.P. 118, R.G. 236 da potere di
- A il terreno su cui ha poi edificato personalmente il fabbricato, è pervenuto in virtù di **atto di compravendita del 26/05/1981**, rep. 98.828, racc. 15.357, rogito notaio Dott. Fortunato GALATI, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 19/06/1981, R.P. 9524, R.G. 10629 da potere di Vescio Pasquale.

Pertanto, i beni sono di **piena proprietà** della società fallita.

- comproprietari: **NO**.

- stato di possesso dei beni:

Il bene è occupato in virtù di **Contratto di Locazione del 02/08/2017**, registrato a Lamezia Terme in data **04/08/2017 al n. 1386, serie 3T**, tra il in persona del Curatore Avv. Oriana Travaglio ed in qualità di locatore e la ditta in persona del legale rappresentante pro tempore Sig.

qualità di conduttore. Il canone di affitto è stato convenuto in **mensili Euro 400,00** (quattrocento/00), per un canone complessivo **annuale di Euro 4.800,00** (quattromilaottocento/00). La durata del contratto è stata stabilita in mesi 12 e precisamente fino al **31/07/2018**, alla scadenza del quale il contratto verrà a cessare automaticamente salvo eventuali proroghe concesse dal Giudice Delegato. Si precisa che il suddetto contratto di affitto "si scioglierà ipso iure al momento del decreto di trasferimento degli immobili o, se anteriore, a quello dell'estinzione della procedura fallimentare".

- Spese Condominiali: **NO**

- Servitù trascritte: **NO**

- Convenzioni matrimoniali: **NO**

- Formalità trascritte

trascrizioni

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del **12/07/2017** Registro particolare **7012**

Registro generale **9126**

Numero Repertorio **10/2017** del **07/06/2017**

A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI

CONTRO:

iscrizioni

NESSUNA

costi cancellazione: circa **€ 300,00** per spese vive + circa **€ 400,00** per spese tecniche.

Imposte registro, ipotecaria e catastale: Registro 9% sul valore di acquisto + **€ 50,00** tassa ipotecaria + **€50,00** tassa catastale.

- Vincoli:

Dalla consultazione della cartografia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, è emerso che **il cespite è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004**, in particolare, il vincolo a cui ci si riferisce è quello paesaggistico, individuato dall'art. 136.

Il bene è inserito, in base al vigente P.R.G. del Comune di Lamezia Terme, nella zona territorialmente omogenea di tipo **E1 – Agricola Ordinaria**, gravata dal suddetto

Vincolo Paesaggistico e regolamentata dall'art. 27 – Capo 2.4. Singoli Edifici non appartenenti ad insediamenti rurali. In corso di approvazione, il PSC Comunale conferma nella Carta dei Vincoli il medesimo gravame già esistente e regolamentato all'art. 12 del REU.

- regolarità edilizie:

Il bene, è stato edificato a seguito di rilascio di **C.E. in sanatoria n°5937 del 09/08/1999** in testa a _____ per la costruzione di "unità immobiliare posta al piano terra e relativo ampliamento con destinazione attività artigianale-industriale" individuato con il sub 1102. Successivamente, è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n°21 del 31/01/2011** in testa alla ditta _____ per il "cambio destinazione d'uso per il diverso utilizzo con opere al piano terra con nuova destinazione ad attività commerciale-artigianale".
Non necessita di sanatoria.

- Agibilità: **NO**

- valore: **€ 125.500,00**

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione – parte prima, integrata da n° 8 (otto) allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme lì, 31/05/2018

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte

