

TRIBUNALE DI CATANZARO
Sezione Fallimentare

Oggetto: Fallimento Prodel s.r.l. - Proc. N. 6/2007 -

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Giudice Delegato: dott.ssa Ninetta d'IGNAZIO

Commissario giudiziale: Avv. Edoardo Ferragina – Catanzaro

Tecnico estimatore: geom. Alessandro Castagna - Catanzaro



**Aggiornamento della Perizia di Stima
depositata il 07.03.2005**

(Concordato preventivo Prodel srl – proc. n° 4/2004)

PREMESSA

Con ordinanza del 25.01.2005, emessa dal G.D. dott.ssa Andricciola, il sottoscritto geom. Castagna Alessandro, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Catanzaro col n. 2498, ha redatto una prima relazione di stima per la valutazione di beni *mobili* ed *immobili*, nell'ambito del concordato preventivo "Prodel s.r.l." - proc. n° 4/2004 .

La perizia di stima, depositata in data 07.03.2005, aveva per oggetto:

beni immobili dell'azienda:

1. fabbricato industriale sito in contrada Quotebarile del Comune di Maida censito nel N.C.E.U. al foglio di mappa 1 p.lla 95 Cat D7/ rendita € 16.743,53;
2. terreno in contrada Quotebarile del Comune di Maida censito nel N.C.T. al foglio di mappa 1 particella 9 superficie mq 6.961;

beni mobili dell'azienda:

3. macchinari – impianti - attrezzature etc, occorrenti per le lavorazioni specifiche dell'azienda –

Poiché si deve oggi procedere alla vendita dei beni immobili, il G.D. dott.ssa Ninetta d'IGNAZIO ha ritenuto opportuno disporre un aggiornamento dei valori di stima riferiti all'attualità.

Per tale motivo, il Commissario giudiziale, Avv. Edoardo Ferragina, con p.e.c. di Ago/2018 ha conferito incarico al sottoscritto di procedere all'aggiornamento richiesto.

A tale scopo, ripetute quindi tutte le indagini di natura tecnico-economiche, disposti appositi sopralluoghi, rilevate le caratteristiche dei beni da stimare e stabiliti i criteri ed i procedimenti estimativi da adottare, si riportano di seguito le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate.

Nella stima che segue il compendio immobiliare oggetto della valutazione è stato suddiviso in lotti, così come di seguito elencati

nel Comune di MAIDA

fabbricati

| Lotto N° | Foglio | Part.IIa | Sub | Cat | Cl | Piano | Consistenza | Rendita |
|---------------------|---------------|-----------------|------------|------------|-----------|--------------|--------------------|----------------|
| 1 | 1 | 95 | | D/7 | | T-1 | | € 16.743,53 |

terreni

| | | | | | | | | |
|---|---|---|--|---------|---|--|-------------|------------|
| 2 | 1 | 9 | | uliveto | 2 | | mq 6.961,00 | R.D. 37,75 |
|---|---|---|--|---------|---|--|-------------|------------|

LOTTO N° 1

- Fabbricato industriale –

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'area cui è ubicato il fabbricato ricade nel Comune di Maida, in un'area P.I.P. identificata con i lotti n. 4 e 5 , posta a ridosso della S.S. 280 che unisce Catanzaro con Lamezia Terme –

Con esclusione dei lotti n° 1 –2 e 5 del P.I.P. , tutta l'area risulta edificata con strutture prefabbricate in c.a.p. aventi destinazione industriale-artigianale.

La zona ha andamento pianeggiante, è posta fuori dal centro abitato e vi si accede dalla complanare con ingressi allo svincolo di Marcellina e allo svincolo di Vena di Maida, entrambi posti lungo la S.S. 280 -

Il fabbricato ed il lotto di terreno adiacente sono nell'insieme recintati da tutti i lati, e precisamente: lato S.S. 280 con muro di contenimento in cls, su tutti gli altri lati con muro in cls e sovrastante ringhiera metallica-

La zona è bene inserita in ordine ai collegamenti viari, infatti nel raggio di pochi km. distano: lo svincolo autostradale SA-RC; l'aeroporto Lamezia T.; la stazione FF.SS. di Lamezia T., e gli svincoli per raggiungere la città di Catanzaro e di Lamezia Terme -

Per tale motivo, ed incentivati dai costi non molto elevati, negli anni '90 numerose imprese industriali e/o artigianali hanno realizzato le sedi dei propri stabilimenti in tale zona, assistendo così , lungo quasi tutta la S.S. 280, alla formazione di aggregati edilizi industriali che si alternano con ampi lotti coltivati o incolti -

Le opere di urbanizzazione primarie (rete fognante, sistemazione strade, illuminazione etc..) sono state in parte eseguite ed una parte ancora da ultimare –

2 DESCRIZIONE FABBRICATO

Capannone industriale ed annessi uffici, in elementi prefabbricati in c.a.p., costituito da n. 2 campate una di mt 25 ed una di mt 15 . Ha forma rettangolare con lati di mt 40,20 x mt 60,80 ed altezza alla gronda pari a mt 7.00 circa.

La tamponatura è costituita da pannelli autoportanti, anch'essi prefabbricati rifiniti all'esterno con graniglia ed all'interno con tinteggiatura colore bianco

La copertura, impermeabilizzata con fogli di lamiera, è costituita da n. 4 falde inclinate, che convogliano le acque piovane negli appositi discendenti in PVC-

Sul prospetto Sud della struttura insiste un piano soppalco, precedentemente destinato ad uffici , al quale si accede dalla scala in cls posta al piano terra . Ha forma rettangolare, con lati che misurano complessivamente mt 40,20 x mt. 10,40 circa -

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava così rifinito:

- infissi esterni: gli ingressi distribuiti lungo tutte le facciate, sono dotati di avvolgibili in acciaio, ***i rimanenti infissi (vetrate a scorrere) sono stati completamente rimossi*** - ved foto all -
- impianto elettrico : ***totalmente rimosso***
- pavimentazione interna : in calcestruzzo, con interposta rete elettrosaldata e rifinito con miscela indurente al quarzo - ***parzialmente danneggiata;***

La porzione di struttura - precedentemente destinata ad uffici - risulta oggi completamente danneggiata; sono stati infatti riscontrati: fori di ampie dimensioni sulle tramezzature, pavimentazione e rivestimenti notevolmente danneggiati, impianto igienico-sanitario deteriorato, controsoffittature parzialmente crollate ; infissi esterni rimossi, impianto elettrico quasi totalmente inesistente -

E' di pertinenza al fabbricato l'area circostante di mq. 4.834,00 che risulta pavimentata in calcestruzzo con interposta rete elettrosaldata , rifinita con miscela indurente al quarzo e configurata secondo uno schema di pendenze che tende ad allontanare le acque dalla struttura -

L'area è recintata da tutti i lati con muri in cls e sovrastante strutture metalliche, incluso il terreno distinto con la p.lla 9 (successivo lotto 2), di cui la Prodel s.r.l. gode del diritto di superficie. Sulla struttura non sono stati rilevati gli impianti fissi descritti nella precedente consulenza -

3 CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile è rimasta invariata, non sono stati rilevati aumenti e/o diminuzioni di superficie rispetto la consulenza precedente.

E' così suddivisa:

- piano terra (con lati che misurano mt 60.82 x 40.22) = mq 2.446,00
- piano soppalco (mt 40.22 x 10.40) = mq 418,00
- corte (pavimentata in cls) = mq 4.834,00

La superficie di stima, resta così determinata:

| Destinazione | Sup.lorda (mq) | Coeff. | Sup. commerciale (di stima) |
|-----------------------|---------------------------|---------------|--|
| Capannone industriale | 2.446,00 | 1,00 | 2.446,00 |
| Soppalco | 418,00 | 1,00 | 418,00 |
| Corte pavimentata | 4.834,00 | 0,10 | 483,40 |

Totale superficie di stima

mq. 3.347,40

4 CONFINI

Nell'insieme, il fabbricato - con annessa area di pertinenza - confina :

a Nord con strada di piano in corso di definizione; ad Ovest con p.lla 9 di propr Comune di Maida e Prodel con diritto di superficie; a Sud con S.S. 280 ad Est con p.lla 17 propr Coopar –

5 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Nel N.C.E.U. il fabbricato è censito al Comune di Maida al foglio 1 p.lla 95 cat D/7 rendita € 16.743,53 in testa alla ditta: Comune di Maida diritto del Concedente; Prodel s.r.l. con sede a Catanzaro diritto di superficie –

6 TITOLO DI PROPRIETÀ - PROVENIENZA DEL BENE

Il fabbricato è stato realizzato a cura e spese della Prodel s.r.l., su un terreno censito in catasto al Comune di Maida al fog 1 p.lla 8 ed individuata nel P.I.P. con il lotto n. 4

Sul predetto terreno la società A.GRE.STRO. s.n.c. ha acquisito dal Comune di Maida il diritto di superficie per anni 99 giusta Convenzione del 03.06.1993 rogato da notaio Bilangione Mario di rep. n° 46108 .

Successivamente, la società A.GRE.STRO. s.n.c. è stata trasformata in Prodel s.n.c. di Delvecchio Gianmario ed ancora dopo in Prodel s.r.l per atto rogato da notaio Rocco Guglielmo in data 07.07.1998 di rep n. 50147 –

Si segnala che nella convenzione, precisamente all'art 10, è data la possibilità al concessionario del diritto di superficie, di acquistare il terreno al prezzo di € 1,34 al mq (ex £ 2.600) da migliorare secondo le variazioni ISTAT (ved convenzione all. alla consulenza originaria)

7 REGOLARITÀ EDILIZIA DELLA COSTRUZIONE

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Maida (ved all. alla consulenza originaria), il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 52 del 07.07.1998 e successiva variante in corso d'opera n° 50 del 12.11.1999 –

Per quanto potuto accertare, a tutt'oggi non è stato rilasciato certificato di agibilità, ma nulla osta all'acquisizione dello stesso, appena ultimate le reti fognarie –

8 GRAVAMI

Risultano iscritte e/o trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Atto Notaio Guglielmo Rocco del 02.06.99 di rep n° 59554 per Ipoteca volontaria derivante da "Concessione a garanzia di finanziamento"

Importo totale ipoteca di £ 3.081.309.000 di cui : per capitale £ 2.054.206.000 e per spese £ 1.027.103.000 a favore della SOCIETA' PER L'IMPRENDITORIALITA' GIOVANILE CON SEDE IN ROMA contro PRODEL S.R.L. –

(punto 4 dell'allegato Elenco sintetico delle formalità)

b) Atto notaio Guglielmo Rocco del 02.06.1999 di rep n° 59553 per Iscrizione di Privilegio Speciale Industriale a garanzia della somma complessiva di £ 3.081.309.000 a favore della SOCIETA' PER L'IMPRENDITORIALITA' GIOVANILE CON SEDE IN ROMA contro PRODEL S.R.L. –

(punto 5 dell'allegato Elenco sintetico delle formalità)

c) Scrittura privata autenticata notaio Perrella del 14.01.2004 di rep n° 58167 per Ipoteca volontaria derivante da "Concessione a garanzia di finanziamento"

Importo totale di € 250.000,00 a favore della BRAU UND BRUNNER BRAUEREIEN GMBH con sede in Germania contro PRODEL S.R.L. –

(punto 6 dell'allegato Elenco sintetico delle formalità)

d) Decreto di ammissione concordato preventivo di rep 2055 del 15.12.2004 emesso da Tribunale di Catanzaro, trascritto il 25.01.2005 al n. 1295 R.P. e n. 1692 R.G. –

(punto 7 dell'allegato Elenco sintetico delle formalità)

e) Ipoteca legale del 09.02.2007 n. 10995 di Rep a favore di E.TR. Esazione Tributi s.p.a. iscritta il 23.02.2007 ai n.ri 468 del R.P. e 3143 del R.G.

(punto 8 dell'allegato Elenco sintetico delle formalità)

f) Sentenza dichiarativa di fallimento n. 6/2007 del 03.04.2007 emessa da Tribunale di Catanzaro e trascritta il 20.04.2007 ai n.ri 4741 del R.P. e 7347 del R.G.

(punto 9 dell'allegato Elenco sintetico delle formalità)

9 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Prima di procedere al giudizio di stima è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito all'attualità ed alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Un'attenta analisi del mercato, integrata da puntuali indagini riferite ai diversi segmenti di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia di stima da adottare, al fine di determinare il più probabile valore del bene.

I dati riguardanti i volumi di compravendita segnano ormai da tempo un *trend* in continua discesa, sia per quanto attiene il mercato residenziale sia per quanto riguarda gli altri segmenti di mercato, evidenziando segni di sofferenza.

La crisi finanziaria e quella legata al credito si sono manifestate in tutta la loro gravità e permangono tutt'oggi, anche se in quest'ultimo periodo si sono registrati dei timidi segnali di ripresa del numero delle compravendite; inoltre, la presenza di un'abbondante offerta immobiliare nel mercato e la contemporanea carenza delle richieste ha favorito il prolungamento di una fase di stagnazione del mercato stesso, già iniziata da tempo.

I tempi di attesa nella trattazione delle compravendite si sono sensibilmente allungati comportando un calo anche dei prezzi, soprattutto nei casi in cui il venditore per motivi di necessità si veda costretto a cedere i beni.

I segmenti di mercato che interessano i beni oggetto di stima sono quelli relativi ad “**edifici Industriali / Artigianali**” che, come è noto, non sono caratterizzate da un particolare dinamismo e la cui appetibilità commerciale è di fatto dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trovano etc...

10 METODOLOGIA ESTIMATIVA

Il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei cespiti, accertati liberi da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

A tale scopo, dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche dei siti da stimare, si è ritenuto opportuno esprimere la propria valutazione sotto l'aspetto economico del "più probabile valore di mercato" e, per questo motivo, sono state redatte - laddove è stato possibile - due stime: *sintetica e analitica*.

La prima è comparativa: l'immobile in esame è stato valutato paragonandolo ad immobili con le medesime caratteristiche, di valore noto riferito alla zona.

La seconda è per capitalizzazione dei redditi: si basa sul reddito lordo annuo realizzabile dalla concessione in uso dell'alloggio.

Operando la media tra i due valori conseguiti è stato desunto il probabile valore di mercato dell'intero fabbricato ed annessa area di pertinenza, al quale è stata detratta la quota di incidenza del suolo (*rimasta invariata*) e sommato il valore del terreno gravato da diritto di superficie (*ved stima diritto di superficie*) -

11 INDAGINI DI MERCATO

Stabilito il criterio di valutazione, si è proceduto quindi all'acquisizione degli elementi essenziali ai fini della determinazione del valore di stima, tenendo conto delle caratteristiche del lotto in questione.

Si è tentato di reperire valutazioni, convalidati poi con atti di compravendita, inerenti immobili con caratteristiche più prossime a quelli in esame.

L'operazione è risultata oggettivamente molto difficoltosa per **assenza di mercato nella zona** e quindi carenza di atti di trasferimento con valori certi riferiti agli ultimi 5 anni -

Tuttavia, per ottenere un giudizio di stima attendibile, i pochi dati acquisiti sono stati comparati con i valori forniti da alcune agenzie immobiliari (ImmobilSud – Tecnocasa) e con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare etc..

Per immobili aventi le stesse caratteristiche ed ubicati nello stesso Comune, si è proceduto quindi ad acquisire, da una parte, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle locazioni e, dall'altra, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle compravendite.

Si sono ottenuti i seguenti risultati:

a) Capannoni comm.le/industriale

compravendite

valore medio compreso tra 400,00 e 500,00 €/mq

locazioni

valore medio compreso tra 2,00 e 2,50 €/mq

La variazione dei costi, così come espresso nelle forbici di riferimento, sono condizionati da vantaggi e/o svantaggi derivanti dalla ubicazione dell'immobile all'interno del Comune medesimo, dallo stato di manutenzione, dalla consistenza, dal grado di rifiniture, dalla presenza dei servizi primari, delle urbanizzazioni primarie e secondarie,; etc...

12 DEFINIZIONE DEI VALORI UNITARI DI STIMA

I valori unitari sopra individuati sono stati omogeneizzati, attraverso coefficienti di ponderazione, in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle del cespite oggetto di stima, e tenuto conto altresì della quasi totale assenza di mercato immobiliare, ottenendo così le seguenti valutazioni:

per compravendite

valore medio 300,00 €/mq (con stato di manutenzione normale)

per locazioni

valore medio 2,00 €/mq

Il valore di stima, ottenuto sulla base dei parametri di cui sopra, è stato infine rielaborato, in considerazione dello stato di *manutenzione dell'immobile*, del *grado di rifiniture*, della *consistenza*, della *destinazione*, etc..

13 STIMA

Stima Comparativa

Il valore dell'immobile resta pertanto definito dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato come sopra stabilito.

- *Superficie di stima* *mq. 3.347,40*

Valore di stima *(con stato di manutenzione normale)*

- *mq. 3.347,40 x €/mq 300,00* = € 1.004.220,00
- a detrarre:
- 5% per vetustà* = - € 50.211,00
- 25% per risanamento struttura* = - € 251.055,00
- 1° VALORE DI STIMA** € **702.954,00**

10 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Preliminarmente si vuole precisare che strutture di siffatta natura e con simili caratteristiche non sono frequentemente presenti sul mercato delle locazioni, tanto da indurre i tecnici chiamati alla stima ad escludere il metodo di calcolo per capitalizzazione del reddito.

Nel caso specifico, l'adozione di una stima per **capitalizzazione del reddito**, è anche finalizzata a trovare riscontro con quanto determinato nella stima comparativa.

Pertanto, posto che il reddito lordo annuo potrebbe essere pari a € 84.000,00 (n. 12 rate mensili di € 7.000,00), si è proceduto alla determinazione del reddito annuo netto da capitalizzare, il quale, per effetto delle spese di gestione e manutenzione, è così ottenuto:

detrazioni per

| | | |
|--|------|--------------------|
| ✓ lavori periodici non attribuibili alla manutenzione ordinaria, assicurazione fabbricato etc.. | 2% | € 1.680,00 |
| ✓ sfitti ed insolvibilità - è stato considerato che in media ogni dieci anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'immobile rimanga sfitto per sei mesi, si ha una perdita di € 40.164,00 corrispondente a € 4.016,40 annue | 5% | € 4.200,00 |
| spese di gestione | 0,5% | € 420,00 |
| imposizioni fiscali medie | 30% | € 25.200,00 |
| Reddito netto annuo (da capitalizzare) | | € 52.500,00 |

Per la ricerca del più probabile tasso di capitalizzazione, mediamente compreso tra il 2% ed il 6%, è stato usato il seguente criterio:

- da 0.02 a 0.03 per case di civile abitazione, negozi o comunque per immobili che rappresentano un investimento sicuro;
- da 0.04 a 0.05 per fondi rustici o comunque in presenza di un investimento più incerto;
- da 0.05 a 0.06 per immobili industriali, essendo questi più rischiosi .

Per il fabbricato in esame, si è ritenuto equo adottare quale tasso di capitalizzazione il 5,5% per cui si avrà:

$$V \text{ (valore)} = \frac{Bf \text{ (reddito netto)}}{r \text{ (tasso di capitalizzazione)}}$$

$$V = \frac{€ 52.500,00}{0,055} \quad € 954.545,45$$

aggiunte per:

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| - corte pavimentata 1/10 | € 95.454,54 |
| Valore complessivo (a nuovo) | € 1.050.000,00 |

a detrarre:

| | |
|--|---------------------|
| 5% per vetustà | - € 52.500,00 |
| 25% per risanamento strutturaa | - € 262.500,00 |
| Valore complessivo (riferito all'attualità) | € 735.000,00 |

2° Valore di stima € 735.000,00

Dalla media dei risultati conseguiti con le due stime sopra esposte, il più probabile valore di mercato dello stabile e dell'area ad esso asservita, risulta pari

$$a \frac{1}{2} (702.954,00 + 735.000,00) = \underline{\underline{€ 718.977,00}}$$

12 STIMA TERRENO GRAVATO DA DIRITTO DI SUPERFICIE

Tale valore è stato determinato dalla sommatoria dei futuri redditi netti (*per la durata del diritto di superficie*) ricavabili dalla concessione in uso del fabbricato meno tutte le spese, tutto scontato all'attualità, cioè 87 anni -

Il valore di superficie è dato da:

$$V_d = R_n \frac{q^n - 1}{r} \times \frac{1}{q^n} - [S_1 - (S_2 \frac{1}{q^n})] \quad \text{dove:}$$

R_n = Reddito netto ricavabile

S_1 = spese relative all'impianto della struttura

S_2 = spese da sostenere alla scadenza della convenzione, per ripristino del terreno

n = durata del diritto di superficie

Per lo sconto all'attualità dei futuri redditi è stato utilizzato un tasso di capitalizzazione pari allo 0.05 -

Il calcolo è stato elaborato sulla scorta dei dati acquisiti con le stime analitiche precedenti e precisamente:

| | |
|---------------|---|
| Reddito netto | € 52.500,00 |
| S_1 | € 850.000 |
| S_2 | € 50.000,00 |
| n | anni 74 (rimanenti alla scadenza della convenzione) |

Si avrà pertanto:

$$V_{\text{diritto}} = € 52.500,00 \times 19,4455 - (850.000,00 - 1.285,00)$$

Valore del diritto di superficie = € 172.173,75 ed in c.t. **172.000,00**

13 VALUTAZIONE

Il valore attuale del fabbricato gravato da diritto di superficie, è dato da:

| | | |
|---|---|--------------|
| <i>valore fabbricato ed annessa area</i> | | € 718.977,00 |
| <i>valore suolo libero (ved stima originaria)</i> | - | € 207.590,00 |
| <i>valore sulo gravato da diritto di superficie</i> | + | € 172.000,00 |

Valore di stima € 683.387,00 ed in c.t. € 683.000,00

LOTTO N° 2

- Terreno -

1 DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Appezamento di terreno a forma rettangolare, con lati misura media mt 100,00 x mt 69,00 –

E' incolto, ha andamento pianeggiante ed è compreso tra due lotti (n.ri 4 e 6) già edificati – E' recintato su tre lati con muri in cls e sovrastante ringhiere metalliche completi di cancelli d'ingresso. Detta recinzione comprende anche l'area su cui sorge la struttura precedentemente trattata, ma il limite di confine tra i due lotti è individuabile nella pavimentazione esterna- Risulta interrato nel terreno, la cisterna dell'impianto GPL a servizio dello stabilimento industriale di cui al precedente lotto 1

Le opere di urbanizzazione, sono parzialmente in corso d'opera -

Misura complessivamente una superficie pari a mq 6.961,00 (S.N.)

2 CONFINI

Il suolo confina a Nord con strada di piano in corso di definizione; ad Est con p.lla 99 di propr ditta "Il pascolo"; a Sud con S.S. 280 ad Ovest con fabbricato ed annessa corte, descritto in precedenza (p.lla 95)

3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Nel N.C.T. il terreno è censito al Comune di Maida al foglio 1 p.lla 9 qualità Uliveto classe 2 superf. mq 6.961,00 Reddito D. € 37,75 e Reddito A € 19,77 in testa alla ditta: *Comune di Maida proprietà per l'area ; Prodel s.r.l. con sede a Catanzaro concessionaria per il diritto di superficie (anni 99)*–

4 PROVENIENZA DEL BENE

Sul terreno la società A.GRE.STRO. s.n.c. ha acquisito dal Comune di Maida il diritto di superficie per anni 99 giusta Convenzione del 03.06.1993 rogato da notaio Bilangione Mario di rep. n° 46108 .

Successivamente, la società A.GRE.STRO. s.n.c. è stata trasformata in Prodel s.n.c. di Delvecchio Gianmario ed ancora dopo in Prodel s.r.l per atto rogato da notaio Rocco Guglielmo in data 07.07.1998 di rep n. 50147 –

Si segnala che nella convenzione, precisamente all'art 10, è data la possibilità al concessionario del diritto di superficie, di acquistare il terreno al prezzo di € 1,34 al mq (ex £ 2.600) da maggiorare secondo le variazioni ISTAT (ved convenzione all)

5 SITUAZIONE URBANISTICA

Nello strumento urbanistico vigente al Comune di Maida, l'area ricade zona D-insediamenti produttivi, individuata nel P.I.P. con il lotto n° 5-

Le N.T.A., consentono una copertura max della superficie del 35 % (pari a mq 2.436,00) ed H max mt. 8,00 –

6 GRAVAMI

Sul terreno in esame , cui la Prodel gode del diritto di superficie, risultano trascritte le seguenti formalità:

*a) Decreto di ammissione concordato preventivo di rep 2055 del 15.12.2004 emesso da Tribunale di Catanzaro, trascritto il 25.01.2005 al n. 1295 R.P. e n. 1692 R.G. –
(punto 7 dell'allegato Elenco sintetico delle formalità)*

*b) Sentenza dichiarativa di fallimento n. 6/2007 del 03.04.2007 emessa da Tribunale di Catanzaro e trascritta il 20.04.2007 ai n.ri 4741 del R.P. e 7347 del R.G.
(punto 9 dell'allegato Elenco sintetico delle formalità)*

7 STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Come per la valutazione precedente, il valore è dato da:

$$Vd = Rn \frac{q^n - 1}{r} \times \frac{1}{q^n} - [S1 - \frac{S2}{q^n}] \quad \text{dove:}$$

Rn = Reddito netto ricavabile del superficiario

S1 = spese iniziali relative alla struttura realizzabile

S2 = spese da sostenere alla scadenza della convenzione, per ripristino del terreno

n = durata del diritto di superficie

Vista l'analogia con gli elementi estimativi applicati in precedenza, il probabile valore del "diritto di superficie" è stato determinato sulla base dello stesso valore precedente, al quale è stato detratto una percentuale proporzionale alla minore superficie del lotto.

Si avrà quindi:

$$V_{\text{diritto di superf}} = 172.000,00 - 5\% = \text{€ } 163.400,00$$

Valore di stima € 163.400,00

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

| N° Lotto | BENI IMMOBILI | |
|----------|--|-------------------|
| | Valore di stima € | |
| 1 | FABBRICATO INDUSTRIALE sito in loc Quotabarile del Comune di Maida censito nel N.C.E.U. al fog 1 p.lla 95 Cat D/7 rendita € 16.743,53 Gravato di diritto di superficie | 683.000,00 |
| 2 | TERRENO sito in loc. Quotabarile del Comune di Maida, classificato nello strumento urbanistico "industriale", censito nel N.C.T. al fog 1 p.lla 9 superf. mq 6.961,00 - Valore diritto di superficie | 163.400,00 |
| | Totale | 846.700,00 |

La stima è riferita all'attualità ed ha carattere puramente previsionale, significando che, nel corso di vendita, il valore effettivo potrebbe concretizzarsi in una somma anche sensibilmente diversa, in relazione al particolare e contingente momento economico, nonché ad imprevedibili evoluzioni del mercato immobiliare

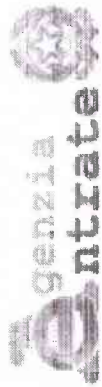
Sono allegati e formano parte integrante della presente relazione:

- *Documentazione catastale (estratto di mappa e visure storiche)*
- *Documentazione ipotecaria (elenco sintetico delle formalità + n. 2 note)*
- *Valutazioni on line*
- *Documentazione fotografica*
- *Elaborati grafici Capannone (lotto 1)*

Il tecnico

Geom. Castagna Alessandro





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/09/2018

Data: 03/09/2018 - Ora: 15.39.49 Segue

Visura n.: T184581 Pag: 1

| | | |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di MAIDA (Codice: E834) | |
| Catasto Fabbricati | Provincia di CATANZARO | Foglio: 1 Particella: 95 |

INTESTATI

| | | | |
|---|-------------------------------------|--------------|----------------------------|
| 1 | COMUNE DI MAIDA con sede in MAIDA | 00297456793* | (4) Diritto del concedente |
| 2 | PRODEL S.R.L. con sede in CATANZARO | 01849710791* | (6) Superficie |

Unità immobiliare dal 01/10/2011

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | | | |
|-------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|-------------------|--------|-------------|----------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 1 | 95 | | | | D/7 | | | | Euro 16.743,53 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 protocollo n. CZ0249742 in atti del 01/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 59009.1/2011) |
| Indirizzo | | CONTRADA CROCE piano. T-1. | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2002

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | | | |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|-------------------|--------|-------------|----------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 1 | 95 | | | | D/7 | | | | Euro 16.743,53 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/06/2002 protocollo n. 199805 in atti dal 24/06/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24450.1/2002) |
| Indirizzo | | CONTRADA CROCE BARILE piano. T-1. | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | |



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/09/2018

Data: 03/09/2018 - Ora: 15.39.49 Fine
Visura n.: T184581 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/1999

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------|-----------|--------|-------------------|-------------|---------------------------------|---|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Mico | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie | Rendita |
| 1 | Urbana | 1 | 95 | | Cens. | Zona | D/7 | | | Catastale | Euro 16.743,53 L. 32.420.000 | COSTITUZIONE del 27/05/1999 in atti dal 27/05/1999 (n. B02374.1/1999) |
| Indirizzo LOCALITA' BARILE piano. T-I; | | | | | | | | | | | | |
| Notifica classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni Partita 1091285 Mod.58 - | | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 27/05/1999

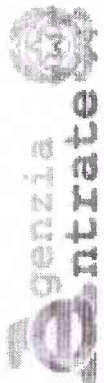
| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------------|
| | COMUNE DI MAIDA con sede in MAIDA | PRODEL S.R.L. con sede in CATANZARO | | |
| 1 | | | 00297450793 | (4) Diritto del concedente |
| 2 | | | 01849710791 | (6) Superficie |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 27/05/1999 in atti dal 27/05/1999 Registrazione: (n. B02374.1/1999) | | | | |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/09/2018 - Ora: 15.38.34
Visura n.: T184066 Pag: 2

Segue

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/09/2018

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/07/1998 Voltura in atti dal 07/05/1999 Repertorio n. 50147 Rogante: NOT. GURTEMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO del 23/07/1998 (n. 5676.1/1998)

Situazione degli intestati dal 29/10/1998

| N. | COMUNE DI MAIDA | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|-----------------|----------------|---|
| 1 | PRODEL S.N.C. DI DEL VECCHIO GIANMARIO E COMPANY | | | PROPR. DEL FERRENO fino al 07/07/1998 |
| 2 | | | | CONCESSIONARIO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER ANNI 99 fino al 07/07/1998 |

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1996 Voltura in atti dal 07/05/1999 Repertorio n. 33816 Rogante: NOTAIO GUGLIEMMO Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO n. 2061 del 07/11/1996 (n. 8304.1/1996)

Situazione degli intestati dal 03/06/1993

| N. | COMUNE DI MAIDA | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|-----------------|----------------|---|
| 1 | A GRESTRO SNC DI VINCENZO GRUCCO E COMPANY | | | CONCESSIONARIA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER ANNI 99 fino al 29/10/1996 |
| 2 | | | | (10 Proprietà) per l'area fino al 29/10/1996 |

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/06/1993 Voltura in atti dal 07/05/1999 Repertorio n. 46108 Rogante: NOT. M. BILANGIONE Sede: NOCIERA TERINESE Registrazione: UR Sede: LAMEZIA TERME n. 1011 del 11/06/1993 (n. 2557.1/1999)

Situazione degli intestati dal 15/01/1992

| N. | COMUNE DI MAIDA | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | | fino al 03/06/1993 |

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 15/01/1992 in atti dal 10/12/1996 Registrazione: (n. 172.1/1992)

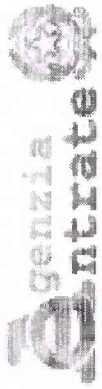
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | | | |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|-------------|----------------------------|-----------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m ²) | | Deduz. | Reddito | | |
| 1 | 1 | 4 | | | SEMIN IRRIG. | 2 | 28 99 00 | ha arc. ca. | Dominicale L. 1.884.350 | Agrario L. 869.700 | Impianto meccanografico del 09/07/1985 |
| Notifica | | | | Partita | | 378 | | | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

| N. | COMUNE DI MAIDA | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | | fino al 13/12/1994 |

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 09/07/1985



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/09/2018 - Ora: 15.58.34 / Fine

Visura n.: T184066 Pag. 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/09/2018

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/09/2018 Ora 09:57:20
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta CZ 60883 del 2018
Ricevuta di cassa n. 10698
Ispezione n. CZ 60884/3 del 2018
Inizio ispezione 04/09/2018 09:57:04

Richiedente CASTAGNA ALESSAN

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01849710791

Situazione aggiornamento

| | | | |
|-----------------------------------|------------|----|------------|
| Periodo informatizzato dal | 01/01/1989 | al | 03/09/2018 |
| Periodo recuperato e validato dal | -/-/1979 | al | 31/12/1988 |

Elenco omonimi

- | | | |
|----|---|---------------|
| 1. | A.GRE.STO. S.N.C. DI VINCENZO GRECO & C. | |
| | Con sede in MAIDA (CZ) | |
| | Codice fiscale | 01849710791 |
| 2. | PRODEL S.N.C. DI DEL VECCHIO GIANMARIO & C. *** | |
| | Con sede in CATANZARO (CZ) | |
| | Codice fiscale | 01849710791 |
| 3. | PRODEL S.R.L. *** | |
| | Con sede in CATANZARO (CZ) | |
| | Codice fiscale | 01849710791 * |
| 4. | SOCIETA' A. GRE.STO S.N.C. DI VINCENZO GRECO E C. | |
| | Con sede in MAIDA (CZ) | |
| | Codice fiscale | 01849710791 |

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

-
- | | |
|----|---|
| 1. | TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/06/1993 - Registro Particolare 9767 Registro Generale 11829 Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 46108 del 03/06/1993 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in MAIDA(CZ) Nota disponibile in formato immagine |
| 2. | TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 05/11/1996 - Registro Particolare 16636 Registro Generale 20022 |

Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/09/2018 Ora 09:57:20
Pag. 2 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta CZ 60883 del 2018
Ricevuta di cassa n. 10698
Ispezione n. CZ 60884/3 del 2018
Inizio ispezione 04/09/2018 09:57:04

Richiedente CASTAGNA ALESSAN

Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 33816 del 29/10/1996
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Immobili siti in MAIDA(CZ)
Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22/07/1998 - Registro Particolare 10764 Registro Generale 13294
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 50147 del 07/07/1998
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Immobili siti in MAIDA(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/1999 - Registro Particolare 1657 Registro Generale 11049
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 59554 del 02/06/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in MAIDA(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/1999 - Registro Particolare 1658 Registro Generale 11053
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 59553 del 02/06/1999
PRIVILEGIO derivante da PRIVILEGIO SPECIALE INDUSTRIALE
Immobili siti in MAIDA(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2004 - Registro Particolare 83 Registro Generale 700
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 58167 del 14/01/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in MAIDA(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/01/2005 - Registro Particolare 1295 Registro Generale 1692
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2055/2004 del 15/12/2004
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Immobili siti in MAIDA(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2007 - Registro Particolare 468 Registro Generale 3143

Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/09/2018 Ora 09:57:20
Pag. 3 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta CZ 60883 del 2018
Ricevuta di cassa n. 10698
Ispezione n. CZ 60884/3 del 2018
Inizio ispezione 04/09/2018 09:57:04

Richiedente CASTAGNA ALESSAN

Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 10995/30 del 09/02/2007
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in MAIDA(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2007 - Registro Particolare 4741 Registro Generale 7347
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6/2007 del 03/04/2007
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in MAIDA(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 60883 del 2018

Ispezione n. CZ 60884/4 del 2018

Inizio ispezione 04/09/2018 09:57:04

Richiedente CASTAGNA ALESSAN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3143

Registro particolare n. 468

Presentazione n. 11 del 23/02/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

Data 09/02/2007

Numero di repertorio 10995/30

Pubblico ufficiale o E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.

Codice fiscale 12158250154

Autorità emittente

Sede COSENZA (CS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Capitale € 259.231,28

Tasso interesse annuo 8.4%

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 518.462,56

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E834 - MAIDA (CZ)

Catasto TERRENI

Foglio 1 Particella 8

Subalterno -

Natura T - TERRENO

Consistenza 73 are 22 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 60883 del 2018

Ispezione n. CZ 60884/4 del 2018

Inizio ispezione 04/09/2018 09:57:04

Richiedente CASTAGNA ALESSAN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3143

Registro particolare n. 468

Presentazione n. 11 del 23/02/2007

| | | | |
|--------------------------------------|-------------|-----------------------------|--|
| Sede | COSENZA | (CS) | |
| Codice fiscale | 12158250154 | Domicilio ipotecario eletto | E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. VIA XXIV MAGGIO PAL. |
| Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di | PROPRIETA' SUPERFICIARIA |
| Per la quota di | 100/100 | | |

Contro

| | | | |
|--------------------------------------|---------------|-------------------|--------------------------|
| Soggetto n. 1 | In qualità di | - | |
| Denominazione o ragione sociale | PRODEL SRL | | |
| Sede | CATANZARO | (CZ) | |
| Codice fiscale | 01849710791 | | |
| Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di | PROPRIETA' SUPERFICIARIA |
| Per la quota di | 100/100 | | |

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 60883 del 2018

Ispezione n. CZ 60884/5 del 2018

Inizio ispezione 04/09/2018 09:57:04

Richiedente CASTAGNA ALESSAN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7347

Registro particolare n. 4741

Presentazione n. 73 del 20/04/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 03/04/2007

Numero di repertorio 6/2007

Pubblico ufficiale o TRIBUNALE

Codice fiscale 80003600790

Autorità emittente

Sede CATANZARO (CZ)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente FERRAGINA AVV. EDOARDO

Indirizzo CATANZARO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E834 - MAIDA (CZ)

Catasto TERRENI

Foglio 1 Particella 8 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 73 are 22 centiare

Indirizzo LOCALITA' QUOTA BARILE N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune E834 - MAIDA (CZ)

Catasto TERRENI

Foglio 1 Particella 2 Subalterno -

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 60883 del 2018

Ispezione n. CZ 60884/5 del 2018

Inizio ispezione 04/09/2018 09:57:04

Richiedente CASTAGNA ALESSAN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7347

Registro particolare n. 4741

Presentazione n. 73 del 20/04/2007

Immobile n. 2

Comune E834 - MAIDA (CZ)
 Catasto TERRENI
 Foglio 1 Particella 9 Subalterno -
 Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 61 centiare
 Indirizzo LOCALITA' QUOTA BARILE N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune E834 - MAIDA (CZ)
 Catasto TERRENI
 Foglio 1 Particella 2 Subalterno -

Immobile n. 3

Comune E834 - MAIDA (CZ)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 1 Particella 95 Subalterno -
 Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
 Indirizzo LOCALITA' BARILE N. civico -
 Piano T-1

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune E834 - MAIDA (CZ)
 Catasto TERRENI
 Foglio 1 Particella 8 Subalterno -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Denominazione o ragione sociale MASSA DI CREDITORI FALLIMENTO DELLA PRODEL S.R.L.
 Sede
 Codice fiscale -
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Denominazione o ragione sociale PRODEL S.R.L.
 Sede CATANZARO (CZ)
 Codice fiscale 01849710791
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 60883 del 2018

Ispezione n. CZ 60884/5 del 2018

Inizio ispezione 04/09/2018 09:57:04

Tassa versata € 4,00

Richiedente CASTAGNA ALESSAN

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7347

Registro particolare n. 4741

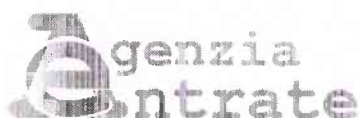
Presentazione n. 73 del 20/04/2007

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA TRASCRIZIONE DELLA PRESENTE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO VIENE PRENOTATA A DEBITO CON N.50 MOD.2/A/SG.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: MAIDA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE E COMMERCIALE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | NORMALE | 400 | 650 | L | 2,3 | 2,8 | N |
| Capannoni tipici | NORMALE | 500 | 700 | L | 2,5 | 3 | N |
| Laboratori | NORMALE | 450 | 600 | L | 1,8 | 2 | N |

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi: [il codice definitorio](#)



mettiamoci
la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

- VENDI SUBITO
- AFRITTA SUBITO
- STIMA IN LOCO
- STIMA TELEFONICA
- STIMA ONLINE
- CALCOLATORE MQ COMMERCIALI
- CALCOLATORE VALORE CATASTALE
- COME VALUTARE GLI IMMOBILI
- COME VENDERE AL MEGLIO
- GUIDA ALL'ACQUISTO SICURO
- GUIDA PRATICA ALLA LOCAZIONE
- SUCCESSIONI & DONAZIONI
- NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI
- CONFRONTO MUTUI IMMOBILIARI

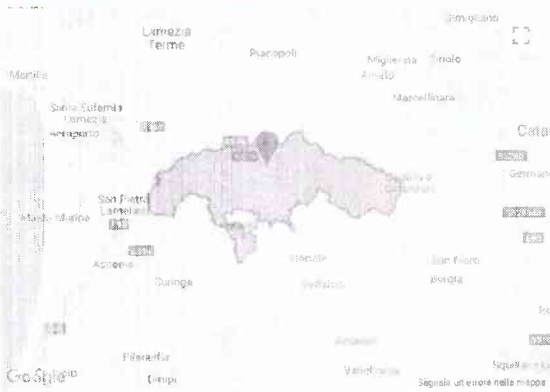
Maida - CZ

INDIETRO

Località Quoteabili



Zona Trattasi Di Zona Agricola Dove Non Si Riscontra Un Mercato Immobiliare Apprezzabile



Vuoi Rendimenti di locazione Stampa Quotazioni di zona Salva Quotazioni di zona (pdf)

Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o Clicca qua

MOSTRA Quotazioni di vendita

MOSTRA Quotazioni di locazione

Abitazioni e Ville Uffici Box & Parcheggi

SPACENTI. IN QUESTA ZONA LE QUOTAZIONI DI QUESTA TIPOLOGIA NON SONO DISPONIBILI



STIMA IN LOCO

Valutazione con sopralluogo (Possibilità certificazione) Precise

Devi Vendere o Affittare? Vuoi sapere quanto realmente puoi realizzare?

Chiama subito al 800.960.019 o compila il Form

Procedi

STIMA TELEFONICA

Valutazione senza sopralluogo (Possibilità certificazione) Affidabile

Sai valutando un'operazione immobiliare, hai bisogno di una stima affidabile?

Chiama subito al 800.960.019 o compila il Form

Procedi

STIMA ONLINE

Valutazione automatizzata (Senza certificazione) Rapida

Vuoi avere un'idea generale del valore di un immobile?

Compila il Form risposta immediata

Procedi

VALUTAZIONI IMMOBILIARI CERTIFICATE a partire da 110 €

DATACENTER API ED APPLICAZIONI IMMOBILIARI

SEI UN AGENTE IMMOBILIARE ESPERTO?

Sportello Telematico

Visure e Dati Immobiliari on line

PLANIMETRIE CATASTALI 19,80 €

ELAB. & ESTRATTI MAPPA a partire da 19,80 €

VISURE CATASTALI a partire da 9,80 €

VISURE IPOTECARIE a partire da 29,80 €

VISURE PROTESTI a partire da 9,80 €

VISURE CAMERALI a partire da 14,80 €

REGISTRAZIONI CONTRATTI locazione 45,00€

DISDETTE CONTRATTI locazione 35,00€

Valutometri & Utility

Calcola il valore immobiliare preciso

VALORE DI VENDITA (Solo per operatori registrati)

VALORE DI AFFITTO (Solo per operatori registrati)

VALORE NUDA PROPRIETA' (Calcolatore & tabelle)

TABELLE CATEG. CATASTALI (Tutte le tipologie)

Sei un Professionista specializzato in valutazioni e perizie immobiliari? Collabora con noi

Foto 1 – prospetto Nord



Foto 2 – prospetto Nord



Foto 3 – prospetto Est



Foto 4 – prospetto Nord-Est



Foto 5 – prospetto Ovest



Foto 6 – interno



Foto 7 – interno



Foto 8 – interno



Foto 9 – prospetto Ovest (uffici)

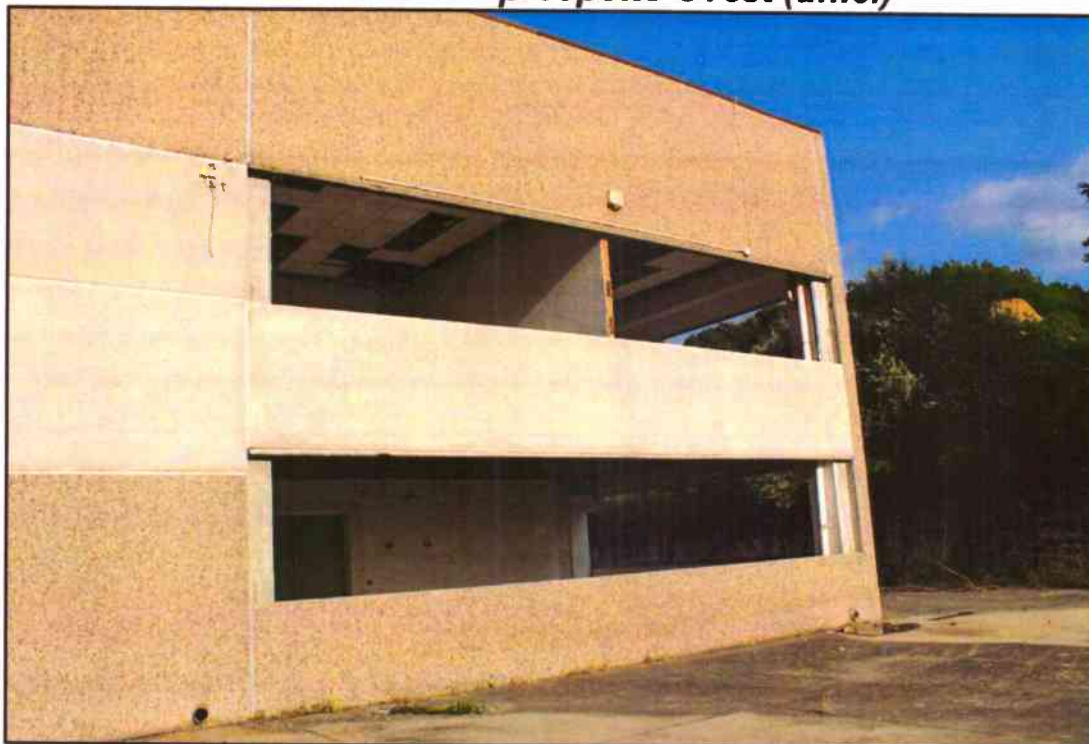


Foto 10 – prospetto Sud-Ovest



Foto 11 – prospetto Sud lato S.S. 280



Foto 12 – prospetto Sud lato S.S. 280



TERRENO - fog 1 p.lla 9

Foto 13



Foto 14



Foto 15

