Ist. n. 25 dep. 20/03/2023

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

TRIBUNALE DI CATANZARO

SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO N.15/2021

[redacted]

GIUDICE FALLIMENTARE

DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

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

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

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

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

***LOCALI IN CATANZARO CENTRO**.*

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

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

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

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

IMMOBILI IN CATANZARO SUD QUARTIERE SALA

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

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

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

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

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

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

VALORI DI STIMA LOCALI IN CATANZARO CENTRO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ancora, si precisa che in detti valori di stima si è considerato pure l'onere di porto a rifiuto di tutto quanto rinvenuto all'interno di ciascun locale, atteso che quanto ritrovato non ha alcun valore commerciale e per quanto alle bottiglie di liquori non ci si assume alcuna responsabilità circa la corretta conservazione ed eventualmente la futura vendita per la consumazione.
Assunti i sopradetti valori di stima al metro quadro, possiamo procedere alla quadratura dei rispettivi cespiti da stimare.

BENI IN CATANZARO CITTA'

LOTTO 1:

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

€ 16.388,25

LOTTO 2:

- *Locale posto all'interno del portone del fabbricato su Corso Mazzini, al civico195 piano terra (foglio 48 part. 460 sub 1) con superficie commerciale di mq 22,00 X € 262,50 =* *€ 5.775,50*

VALORI DI STIMA FABBRICATI IN CATANZARO SALA.

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

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

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

Partendo da questo assunto di base, raffrontato pure, come nel caso specifico dalle condizioni materiali dei beni di che trattasi, che sono in uno stato di totale abbandono (tranne che per i locali "torrefazione e caseificio") ed incuria tale da rendersi necessario, per un proficuo utilizzo, opere di ristrutturazioni abbastanza consistenti, si può dedurre facilmente che le quotazioni in valore al mq. risultino modesti.
Osservando il risultato del listino della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicato dalla Agenzia delle Entrate, il valore medio, per locali in stato conservativo normale (ossia quantomeno agibili nell'immediatezza) è di € 760,00/mq. per capannoni tipici e di € 810,00 per laboratori.
Da indagini esperite presso alcune agenzie immobiliari della città, per locali similari, si desumono invece altri valori medi che raggiungono appena € 650,00/mq. per capannoni tipici ed € 730,00 per laboratori, laddove comunque vengono portati a raffronto le transazioni di locali meglio posizionati rispetto all'asse viario principale dell'area e privi della necessità di eseguire lavorazioni immediate. Mediando tali valori (€ 760,00 ed € 650,00) ***per capannoni tipici*** *avremo una media ponderale di* ***€ 705,00/ mq****. e mediando ancora i valori* ***per laboratori*** *(€ 810,00 e 730,00) avremo un valore ponderale di* ***€ 770,00/mq.***
I suddetti valori di stima, sicuramente molto vicini alla stima derivante direttamente dal mercato della zona, dovrà essere comunque depurato dal valore dei lavori che sommariamente andranno realizzati al fine di rendere gli immobili quanto meno immediatamente fruibili.
A tal proposito, occorre evidenziare che il sub 1107 posto al piano primo dello stabile, allo stato si presenta al rustico e con evidenti spostamenti di pareti interne, con l'assenza di infissi e comunque non utilizzabile se non a seguito di lavorazioni consistenti, per cui il valore commerciale , tenuto conto di quanto sopra deve necessariamente ridimensionarsi con un abbattimento di almeno € 300,00/mq, per cui il reale valore si riduce (€ 770,00 - € 300,00) ad € 470,00 mq.

Assunti i sopradetti valori di stima al metro quadro, possiamo procedere alla quadratura dei rispettivi cespiti da stimare e da porre in vendita in lotti separati.
Si rappresenta che la quadratura dei cespiti è stata eseguita sulla base delle rappresentazioni planimetriche-catastali in atti.

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

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

[redacted]

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

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

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

LOTTI IN CATANZARO CITTA'

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

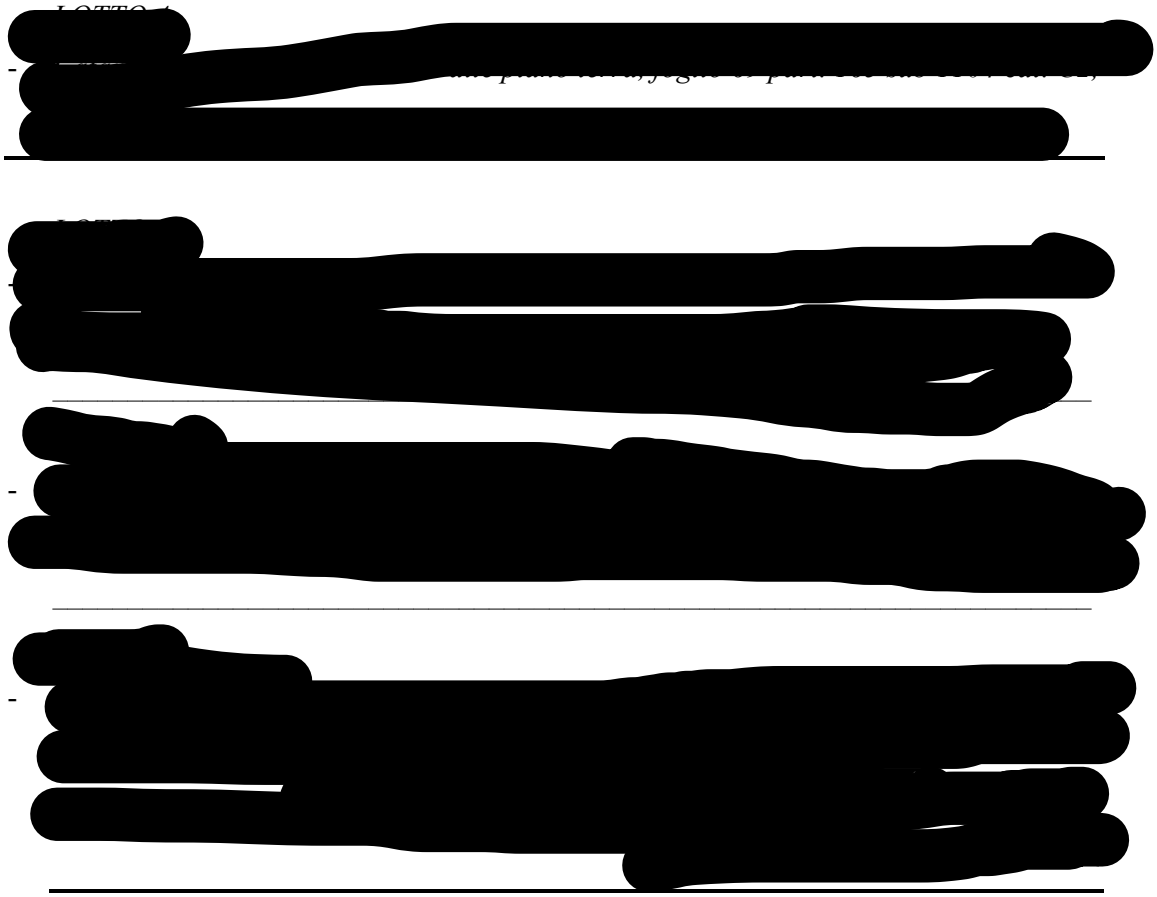
  € 16.388,25

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

  € 5.775,50

[redacted]

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



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

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

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

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

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

CONCLUSIONI

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

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

Catanzaro li 13 febbraio 2023

il CTU

Arch. Domenico Riccelli.

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



Comune: (CZ) CATANZARO
Foglio: 69

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

7-Gen-2022 9:51:58
Catasto pratica CZ0001031/2022
Rich. n. 200

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

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **07/01/2022**

Dati della richiesta
Fabbricati siti nel comune di CATANZARO (C352) provincia CATANZARO

Soggetto richiesto: [redacted]

Immobile di catasto fabbricati - n.1

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**
• Foglio **48** Particella **469** Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987
Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**
Foglio **48** Particella **469**

Indirizzo

SALITA SECONDA DEL ROSARIO n. 3 Piano T

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

Dati di classamento

Rendita: **Euro 217,17**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2**[a], Classe **5**, Consistenza **29 m²**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **07/01/2022**
Ora: **09:41:01**
Numero Pratica: **CZ0001016/2022**

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 149,77**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2**[e], Classe **5**, Consistenza **20 m²**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Dati di superficie

Totale: **42 m²**

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

Immobile di catasto fabbricati - n.3

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**
• Foglio **69** Particella **165** Subalterno **1**

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

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**
Foglio **69** Particella **165**

> Indirizzo

VIALE LUCREZIA DELLA VALLE Piano T

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

> Dati di classamento

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

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

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

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

› Dati di classamento

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

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009 Pratica n. CZ0148158 in atti dal 07/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11639.1/2009)
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

› Dati di superficie

Totale: **17 m²**

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

Immobile di catasto fabbricati - n.6

Causali di aggiornamento ed annotazioni

› Dati identificativi

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**
• Foglio **69** Particella **165** Subalterno **1104**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**
Foglio **69** Particella **165**

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

› Indirizzo

VIALE LUCREZIA DELLA VALLE n. 102 Piano T

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

› Dati di classamento

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

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009 Pratica n. CZ0148159 in atti dal 07/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11640.1/2009)
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

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

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

Immobile di catasto fabbricati - n.8

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**
• Foglio **69** Particella **165** Subalterno **1106**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**
Foglio **69** Particella **165**

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

> Indirizzo

VIALE LUCREZIA DELLA VALLE n. 102 Piano T

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

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 3.346,64**
Zona censuaria **3**,
Categoria **D/1**[b)]

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009 Pratica n. CZ0148161 in atti dal 07/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11642.1/2009)
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Immobile di catasto fabbricati - n.9

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**
• Foglio **69** Particella **165** Subalterno **1107**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**
Foglio **69** Particella **165**

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

> Indirizzo

VIALE LUCREZIA DELLA VALLE n. 102 Piano 1

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

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

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

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

Legenda

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

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

Ist. n. 25 dep. 20/03/2023

Data di presentazione: 19/05/1984 - Data: 07/01/2022 - N. pratica: CZ0001007/2022 - Richiedente: riccelli domenico - Ultima planimetria in atti

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

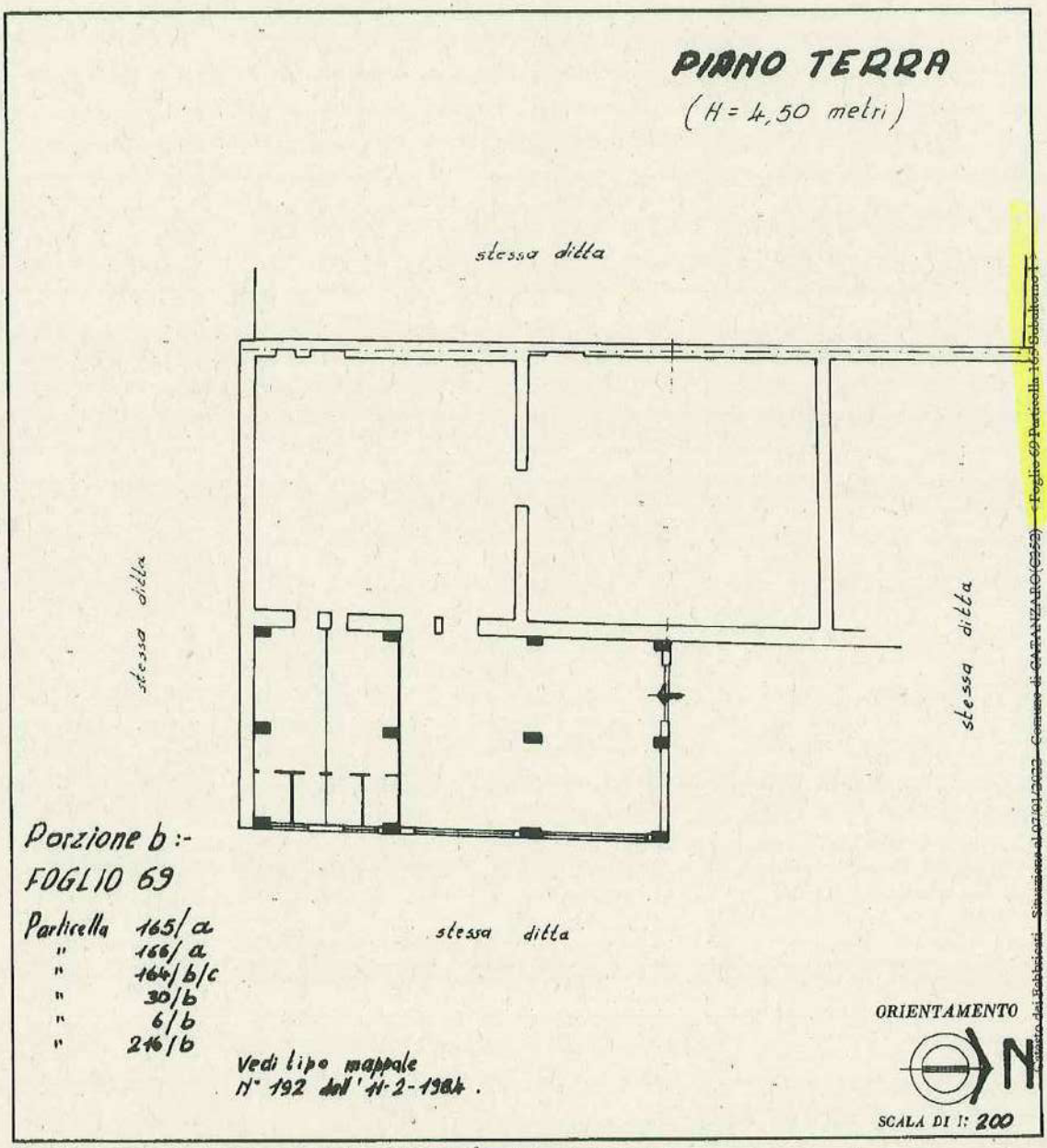
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Catanzaro Via Lucrezia della Valle

[redacted] rappresentante legale CURTO ALDO nato a (Z il 2-9-1944)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2022 - Comune di CATANZARO(C352) - Foglio 69 Particella 165 Subalterno 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

sub 1

Compilata dal Perito edile
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Antonio Lagonia
Iscritto all'Albo dei Periti Industriali
della Provincia di Catanzaro
DATA Catanzaro li, 19-5-1984
Firma: Lagonia Antonio

Data di presentazione: 19/05/1984 - Data: 07/01/2022 - N. pratica: CZ0001007/2022 - Richiedente: riccelli domenico - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

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

Ist. n. 25 dep. 20/03/2023

MODULARIO F rig rend 497

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

MOD. BN (CE

LIRE 500

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

PIANO TERRA

prop [redacted] .p.A.

CASEIFICIO
h mt. 4,50

[redacted] S.p.A.

[redacted] S.p.A.

[redacted] p.A.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2022 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 69 Particella 165 Subalterno 1102 >
VIALE LUCREZIA DELLA VALLE n. 102 Piano T

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
Foglio 69 Particella 165 Sub. 1102

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

Iscritto all'albo de Ingegneri

della provincia di CATANZARO n. 1118

Data 11/01/1999

RISERVATO ALL'UFFICIO

B6799

Scheda 1 di 1 - Formato di stampa: A4(210x297) - Catasto di scala: 1:1

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18dab8a6b1de3e99a6752577afd5879a





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





Interno Caseificio

Ist. n. 25 dep. 20/03/2023

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



Interno Cantiere

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

Ist. n. 25 dep. 20/03/2023

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

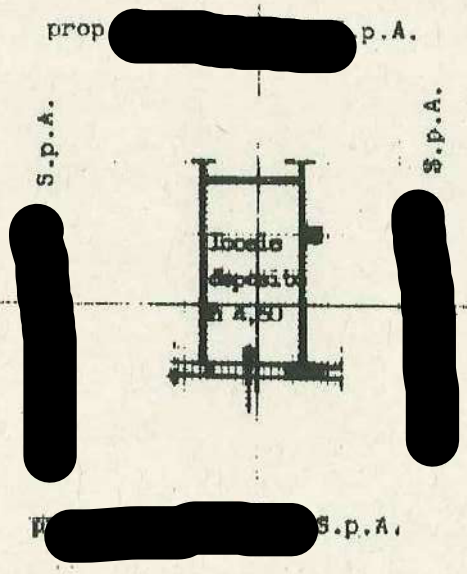
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C

LIRE 500

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

PIANO TERRA



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

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 69
P. 165 SUB. 1103

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

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

data 07/01/99 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
B07/99

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

Ist. n. 25 dep. 20/03/2023

Data di presentazione: 11/01/1999 - Data: 07/01/2022 - N. pratica: CZ0001005/2022 - Richiedente: riccelli domenico - Ultima planimetria in atti

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

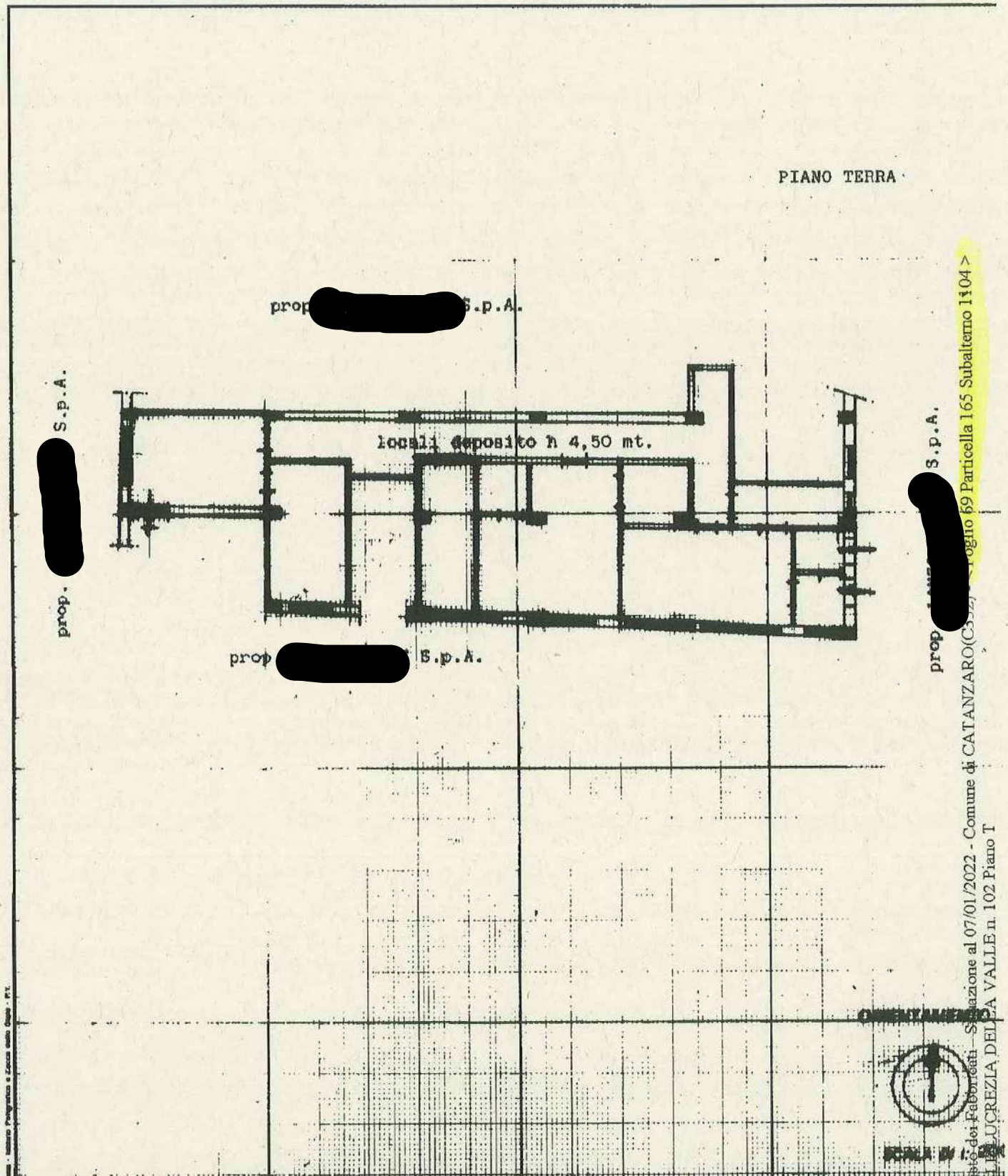
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE

LIRE 500

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

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2022 - Comune di CATANZARO(C352) - Foglio 69 Particella 165 Subalterno 1104 >
VIA LUCREZIA DELLA VALLE n. 102 Piano T

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

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

Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di CATANZARO al n. 728

data 13-12-98 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
B67199

Data di presentazione: 11/01/1999 - Data: 07/01/2022 - N. pratica: CZ0001005/2022 - Richiedente: riccelli domenico - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq: A4(210x297) - Formato di rappresentazione: A4
Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18dab8a6b1de3e99a6752577afd5879a

Ist. n. 25 dep. 20/03/2023

Data di presentazione: 11/01/1999 - Data: 13/02/2023 - N. pratica: CZ0008216/2023 - Richiedente: RICCELLI DOMENICA - Planimetria non attuale

MODULARIO
F rig rand 497

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

MOD BN (CE

LIRE 500

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

PIANO TERRA

[redacted]

locale deposito
h mt. 4,50

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2023 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 69 Particella 163 Subalterno 1105 >
VIALE LUCREZIA DELLA VALLE n. 102 piano T

SCALA DI 1: 20

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

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

Iscritto all'albo de Ingegneri
della provincia di CATANZARO

Data 11/01/1999 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
B67199

Identificativi catastali
Sez. [redacted] Foglio 69 Particella 163 Sub 1105

Scheda 1 di 1 Formato originale A4 (210x297) Rapporto di scala 1:1

Data di presentazione: 11/01/1999 - Data: 13/02/2023 - N. pratica: CZ0008216/2023 - Richiedente: RICCELLI DOMENICA - Planimetria n
Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18da08a6b1de3e99a6752577afd5879a

Ist. n. 25 dep. 20/03/2023

MODULARIO
F - rig rend 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

MOD BN (CEU)

LIRE 500

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

PIANO TERRA

[redacted] p.A.

p.A.

TORREFAZIONE h mt. 4,50

p.A.

W.C

W.C

[redacted]

[redacted]

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

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
Sez. 69 Foglio 165 Particella 1196 Subalterno 1406

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

Iscritto all'albo de Ingegneri

della provincia di CATANZARO 728

RISERVATO ALL'UFFICIO
B67195

Scheda n. 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Fatto in scala 1:1

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15da68a6b1de3e99a6752577afd5879a

Ist. n. 25 dep. 20/03/2023

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

MOD. BN (CE)

LIRE 500

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

PIANO PRIMO

[redacted]

locali deposito h mt. 3,00

terrazza mq. 500

[redacted]

prop [redacted]

CONTINUA

SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali

F. 69 p.lla 165 sub. 1402

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

Iscritto all'albo de Ingegneri
CATANZARO 728

Data 07/01/2022 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

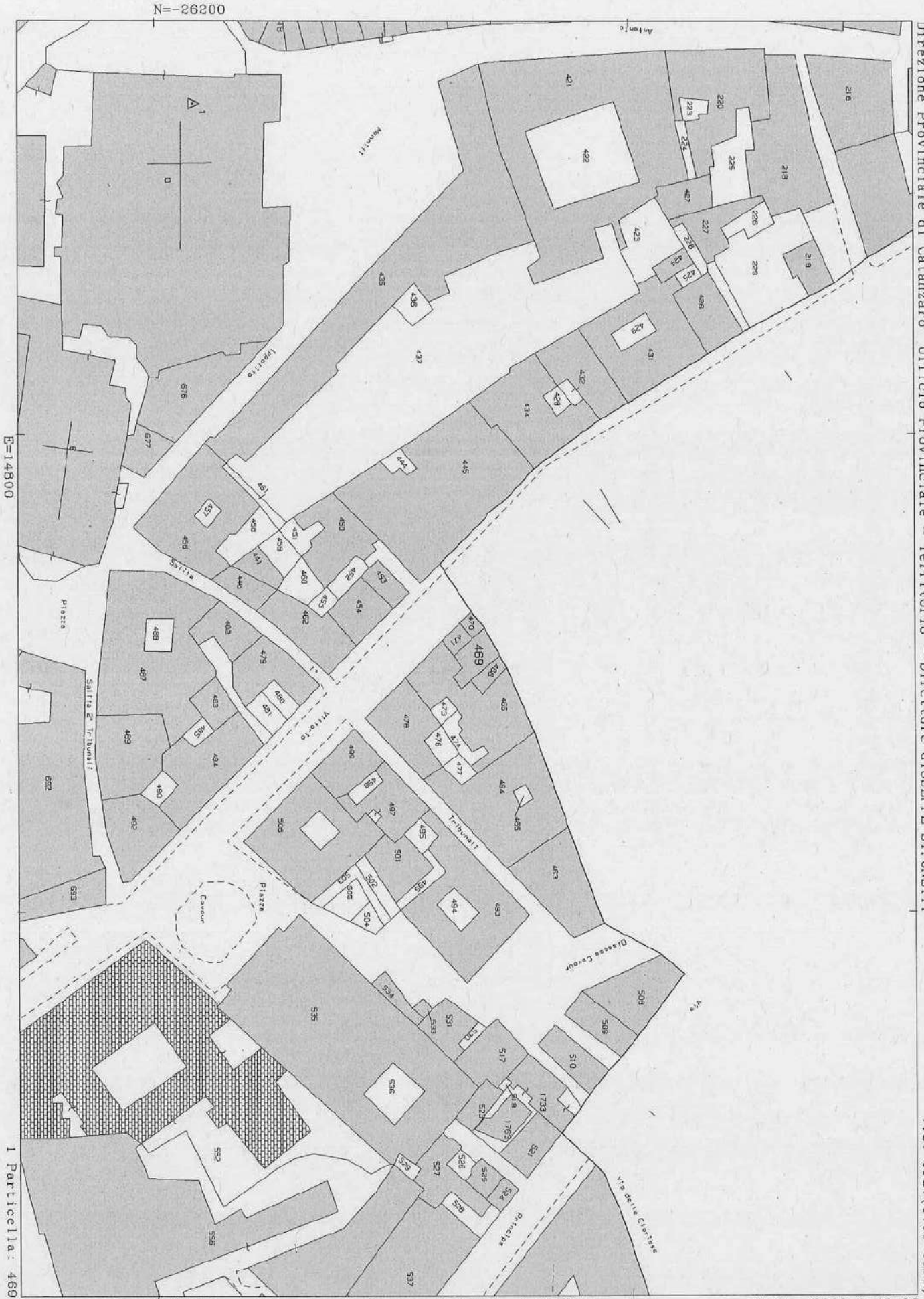
B67/99

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2022 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 69 Particella 165 Subalterno 1402 >
VIALE LUCREZIA DELLA VALLE n. 102 Piano: 1;

Prop. LANZO CAFFE' S.p.A.

Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di stampa: - Scala: 1:1

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

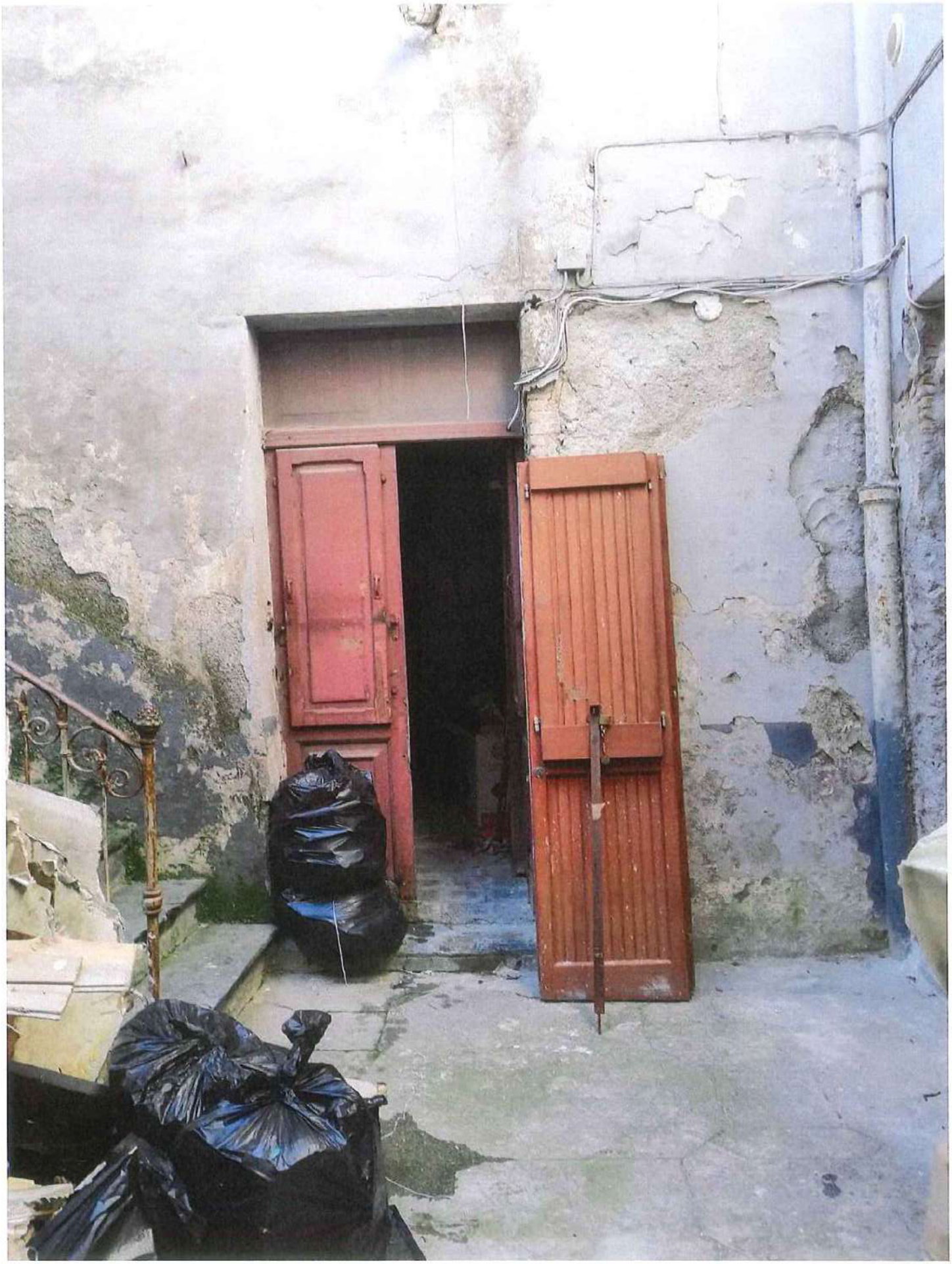


Comune: (CZ) CATANZARO
Foglio: 48

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

7-Gen-2022 9:49:26
Protocollo pratica CZ0001024/2022
Rich. n. 199

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



locale oggetto di esecuzione e valutazione

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

MINISTERO DELLE FINANZE 29/01/1940

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.° 13163005

Comune Catanzaro Ditta (*) Crucinio Giovannina fu Michele

Via Corso Vittorio Emanuele

(*) Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

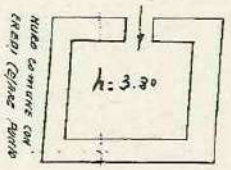
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R. D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE di Catanzaro

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 13163005

ATRIO SCALA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2022 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 48 Particella 460 Subaltemo 1 >
CORSO GIUSEPPE MAZZINI n. 197 Piano T

Data di presentazione: 29/01/1940 - Data: 07/01/2022 - N. pratica: CZ0000998/2022 - Richiedente: riccelli domenico - Ultima planimetria in atti

presentata in catasto sotto L. 1150/42

Data di presentazione: 29/01/1940 - Data: 07/01/2022 - N. pratica: CZ0000998/2022 - Richiedente: riccelli domenico - Ultima planimetria in atti di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala 1:1

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

Ist. n. 25 dep. 20/03/2023



Locale oggetto di valutazione

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

MINISTERO DELLE FINANZE 30/12/1939

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.° 13170763

Comune CATANZARO *Ditta* [1] G.PPE

Via Fossa Fazzari 3

[1] Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

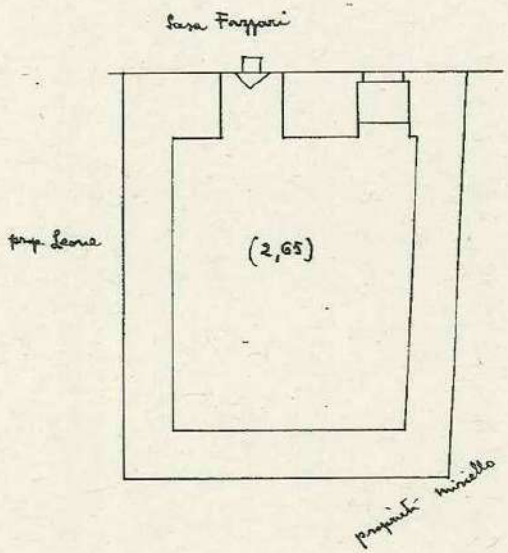
di CATANZARO

Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

13170763



Presentazione in catasto ante L. 1150/42

Data di presentazione: 30/12/1939 - Data: 07/01/2022 - N. pratica: CZ0001002/2022 - Richiedente: riccelli domenico - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala 1:1

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

Ist. n. 25 dep. 20/03/2023

Ist. n. 25 dep. 20/03/2023

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

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

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Uffici

Destinazione: Produttiva

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

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Mettiamoci la faccia

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

Ist. n. 25 dep. 20/03/2023

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

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

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

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

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere 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

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

Ist. n. 25 dep. 20/03/2023

REPERTORIO N. 12411 RACCOLTA N. 1994

REPUBBLICA ITALIANA

COMPRAVENDITA

Il giorno diciotto dicembre millenovecentonovantatre

(18/12/1993)

In Catanzaro, nel mio studio alla II Traversa Milano n. 5

Innanzi a me dr. Rocco GUGLIELMO, Notaio in Catanzaro, i

scritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia e senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia delle parti e con il mio consenso

sono presenti i signori

- CURTO Aldo, nato a Catanzaro il 2 settembre 1944, domiciliato per la carica in Catanzaro alla via Nunzio Nasi, ragioniere, il quale interviene e stipula il presente atto nella sola ed espressa qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società a responsabilità limitata "LEYLA ESPERIA - S.r.l.", con sede in Catanzaro alla via Nunzio Nasi, con il capitale di Lire 21.000.000, iscritta al n. 8721 del Registro delle Imprese presso il Tribunale di Catanzaro, codice fiscale e partita IVA numero 00485580799, in virtù dei poteri a lui derivanti dal vigente statuto sociale

- LANZO Maria, nata a Catanzaro il 28 ottobre 1941, domiciliata per la carica in Catanzaro al Viale Cassiodoro, ragioniera, la quale interviene e stipula il presente atto nella sola ed espressa qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società per Azioni "LANZOCAFFE' - S.p.A.", con sede in Catanzaro al Viale Cassiodoro, con il capitale di Lire 208.000.000, iscritta al n. 2607 del Registro delle Imprese presso il Tribunale di Catanzaro, avente codice fiscale e partita IVA numero 00470520792, in virtù dei poteri a lui derivanti dal vigente statuto sociale.

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

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

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

MP 1261

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

Cumis o aventi causa, salvo altri.----------
---Il quoziente immobiliare innanzi descritto e così individuato nel N.C.E.U. di Catanzaro:----------
"protocollo 926 del 21 aprile 1984, subalterno "a", via Lucrezia della Valle, piano T-1, ancora da classificare e protocollo 926 del 21 aprile 1984, subalterno "b", Via Lucrezia della Valle, piano T, ancora da classificare; giusta la denunzia di accatastamento effettuata con scheda presentata in data 21 aprile 1984, protocollata al n. 926 e successiva denunzia di variazione per frazionamento, presentata in data 19 maggio 1984, protocollata al n. 1631.----------

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

ART. 3 - POSSESSO - La parte acquirente viene immessa, senza sollevare eccezioni, nel legittimo possesso dell'immobile acquistato, che le viene consegnato e trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con accessori e pertinenze, nonchè con le servitù attive e passive attualmente esistenti, principalmente per quanto attiene le servitù scritte qui di seguito specificate:----------
---a) l'accesso a favore dell'immobile in questione è posto sul lato sud, che parte della strada nazionale e si innesta nell'area di proprietà della Società venditrice a fianco del fabbricato Siciliani, già sede della Veplast di Vespertini Carlo, il cancello di accesso poggia sul muro del fabbricato accesso di proprietà Siciliani;----------
---b) sul piazzale antistante la Società LANZOCAFFE' - S.p.A. ed i suoi aventi causa hanno il diritto di accesso, di carico e scarico delle merci e di parcheggio automezzi, secondo le esigenze dell'azienda ed in proporzione ad i suoi diritti;----
---c) la Società acquirente ed i suoi aventi causa hanno altresì il diritto di godere ed utilizzare la cabina elettrica ivi esistente, sempre in proporzione ai diritti acquistati;---
---d) la società acquirente ha la facoltà di esercitare il diritto di scarico dei liquami attraverso i corpi sul lato del fiume, sino a raggiungere il fiume medesimo. Detto attraversamento sarà effettuato sotto la direzione e controllo dell'Ingegnere Gianfranco Provenzano o comunque di altro tecnico di fiducia della Società venditrice, la quale ha il diritto di porre un termine non inferiore a giorni quaranta per l'esecuzione di detto attraversamento da eseguirsi secondo le norme di igiene vigenti.----------
---e) la Società acquirente ed i suoi aventi causa hanno il diritto di usufruire di tutte le opere esistenti: rete idri-

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

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

Art. 4 - GARANZIE - La Parte Venditrice è tenuta a tutte le garanzie previste dalla legge e dichiara pertanto:
- che i titoli di provenienza sono legittimi in senso sia sostanziale che formale;
- che sull'immobile venduto non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, oneri e diritti reali o personali non apparenti.

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

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

Le spese tutte del presente atto sono a carico della parte acquirente, fatta eccezione per l'imposta INVIM. che, ai sensi di legge, è carico della parte venditrice, la quale mi consegna la dichiarazione prescritta dal D.P.R. 25 ottobre 1973, n.643 e dichiara che il valore dell'immobile venduto alla data del 31.12.1992 è di lire 245.650.450 (duecentoquarantacinquemilioniseicentocinquantamilaquattrocentocinquanta).

Art. 6 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE - La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti della legge 28.2.1985 n. 47 nonchè ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15, previa ammonizione fattale dal notaio fatta circa la responsabilità penale prevista per il caso di dichiarazioni mendaci, dichiara:
- che la costruzione del complesso immobiliare compravenduto è stata iniziata ed ultimata in data anteriore all'1 settembre 1967, in conformità alla normativa urbanistica allora vigente;
- che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi;
- che, in merito, non sono stati mai adottati, nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

Art. 7 - PROVENIENZA IMMOBILIARE - Il suddescritto immobile è pervenuto alla parte venditrice con decreto di trasferimento di immobile emesso dal Giudice Delegato alla procedura fallimentare della Società per Azioni [redacted] in data 28 gennaio 1983, registrato a Catanzaro il giorno 8 febbraio 1983 al n. 294, Serie IV, trascritto il 21 febbraio 1983 al n. 3.601 R.G.

Art. 8 - DICHIARAZIONE EX L. 165/1990 - La parte venditri-

1/83 £. 150.000.000 28.800.000
1/85 £. 80.782.500 [illegible]
2/85 £. 4868.450 376.321
245.650.850 44.237.171
289.868.121

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

ce, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3, comma 2 ter, della Legge 26 giugno 1990 n. 165, nonche ai sensi della Legge 4 gennaio 1968 N. 15, previa ammonizione da me notaio fatta circa la responsabilità penale prevista per il caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che il reddito fondiario del complesso immobiliare compravenduto non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la quale il termine di presentazione è già scaduto alla data odierna, trattandosi di immobile strumentale per l'esercizio dell'impresa, peraltro, già trasferito nel possesso della Società acquirente fin dal momento della suindicata retrocessione.

Di questo atto, scritto da me Notaio su pagine sette e quanto dell'ottava sin qui di due fogli, ho dato lettura alle parti che lo approvano.

p.l.:

Vide Carlo nella qualità

Lenzo Mario nella qualità

Rocco Guglielmo

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

Catanzaro,

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