

Tribunale Civile e Penale di Lamezia Terme Sezione Fallimentare

Fallimento n. 18/2010 [REDACTED]

Giudice Delegato: dott.ssa Adele Foresta

Curatore Fallimentare: avv. *Simona Barberio*

Consulente Tecnico D'Ufficio: **MARCO GIGLIOTTI ARCHITETTO**

1. Premessa

In data 06 dicembre 2010, nel Tribunale di Lamezia Terme, il Giudice Delegato Dott. Alessandro Brancaccio, nominava il sottoscritto Arch. Marco Gigliotti, nato a Lamezia Terme (CZ) il 26/02/1969, con codice fiscale GGL MRC 69B26 M208 U, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Catanzaro con numero 1266, Consulente Tecnico d'Ufficio.

La causa in oggetto è la R.F. 18/2010 della [REDACTED]

Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il Giudice mi formulava i seguenti quesiti:

quesito n. 1 _provveda l'esperto ad effettuare l'esatta ricognizione dei beni immobili rientranti nella massa fallimentare, mediante accertamenti presso i pubblici registri;

quesito n. 2 _identifichi con precisione dati catastali e confini e descriva dettagliatamente gli immobili acquisiti alla massa, verificando la corrispondenza con i dati riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ove già effettuata, e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sui medesimi; di cui occorrerà indicare anche gli estremi identificativi (numero ed anno) e la fase in cui si trovano (ad esempio, se siano già stati posti in vendita);

quesito n. 3 _precisi la provenienza del bene al fallito e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

quesito n. 4 _valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici

conguagli in denaro;

quesito n. 5 dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che delimitino la piena fruibilità dei cespiti, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del fallimento;

quesito n. 6 indichi il regime patrimoniale del fallito, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

quesito n. 7 riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato); le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il fallito e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del fallimento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;

quesito n. 8 riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni, di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi delle relative cancellazioni.

quesito n. 9 acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

quesito n. 10 riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del detto T.U. e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata legge n. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata legge 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

quesito n. 11 determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione

del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

quesito n. 12 _corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed la numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

quesito n. 13 _Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

quesito n. 14 _Provveda l'esperto ad effettuare l'esatta ricognizione dei beni mobili rientranti nella massa fallimentare, stimandone il relativo valore.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

1.1 Attività di perizia e consulenza

L'attività di consulenza ha avuto inizio il giorno dopo l'udienza di giuramento del 06 DICEMBRE 2010. Nei giorni seguenti il C.T.U. si è recato presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare di questo Tribunale per avere accesso ai fascicoli della causa in oggetto e estrarre copia utile ai fini della perizia.

Nei dieci giorni successivi, il sottoscritto C.T.U. ha letto e studiato la copia dei fascicoli delle parti, al fine di poterne trarre gli elementi suscettibili di indagine.

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

Ufficio del territorio di Catanzaro, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine;

Ufficio del territorio, polo decentrato di Lamezia Terme (CZ), allo scopo di effettuare

delle semplici visure;

Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare le proprietà dei soggetti coinvolti nel fallimento, individuare la presenza di creditori iscritti e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;

Ufficio delle Entrate (già Ufficio del Registro) di Lamezia Terme (CZ), per conoscerne le registrazioni ed eventualmente produrne copia;

Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico;

Ufficio del Comando di Polizia Municipale di Lamezia Terme (CZ) per accertare la presenza di eventuali verbali di violazione alla Legge N. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e, al P. R. G. vigente nei Comuni;

Ufficio dell'Archivio Notarile di Catanzaro per produrre copia della restante parte dei titoli di proprietà degli immobili oggetto d'indagine;

Agenzia del territorio di Catanzaro – Ufficio del Catasto allo scopo di "correggere" e chiarificare la situazione catastale dei beni in Gizzeria;

Cancelleria civile del Tribunale di Lamezia Terme allo scopo di appurare l'esistenza di possibili cause a carico del fallito.

Nel corso delle ricerche sopra descritte, è stato possibile effettuare le operazioni di sopralluogo. Il sottoscritto, dopo aver prestato giuramento di rito, incontrava numerose volte il curatore nominato, avvocato Simona Barberio, dalla quale riceveva una serie di informazioni soprattutto in merito ai beni immobili e mobili afferenti alla società fallita.

Gli stessi infatti, risultavano distribuiti su vari siti, e quindi, risultava necessario stabilire una calendario da concordare anche con la società fallita per la visione degli stessi.

Da ripetuti colloqui con il curatore e con il Giudice Delegato, il dott. Alessandro Brancaccio, emergeva ancora, che i beni acquisiti all'attivo fallimentare sono:

- due locali commerciali siti in Lamezia Terme, via dei Bizantini n. 150.

E inoltre emerso che:

- la società fallita, la ██████████ risultava essere nella disponibilità del compendio immobiliare sito in Lamezia Terme, Zona Industriale ex SIR, Lotti 23 e 24 composto da un'area della superficie di complessivi mq. 21.838 su cui insiste un capannone industriale esteso per circa mq. 8.000 ed altri fabbricati minori;

- che nel suddetto compendio immobiliare erano presenti una serie di beni materiali,

indispensabili per il pieno e corretto utilizzo degli immobili, e per la conduzione di attività terziarie che si svolgono negli stessi.

A tal fine si è ritenuto necessario periziare anche i suddetti beni, al fine di accertarne il valore commerciale, in quanto sottoposti ad un contratto di locazione finanziaria.

Con il curatore quindi, sentita la cancelleria fallimentare del Tribunale di Lamezia Terme, e avisato l'Amministratore Unico dell'Impresa [REDACTED] si riteneva di iniziare la visione dei beni a partire dal COMPENDIO IMMOBILIARE sito nella Zona Industriale ex SR, Lotti 23 e 24 composto da un'area della superficie di complessivi mq. 21.838 su cui insiste un capannone industriale esteso per circa mq. 8.000 ed altri fabbricati minori.

Tale immobile risulta essere nella piena disponibilità della [REDACTED] come risulta da contratto di locazione commerciale, stipulato in data 10 giugno 2010, tra la [REDACTED] in qualità di *parte locatrice* e la [REDACTED], in qualità di *parte conduttrice*, nel quale si evince che:

1. la [REDACTED] ha piena disponibilità del suddetto compendio immobiliare;
2. che nello stesso si trovano anche tutti i beni mobili e le attrezzature ricompresi in un elenco allegato al contratto;
3. che la [REDACTED] concede in locazione tutti gli spazi e le attrezzature presenti nel compendio ed elencate in contratto alla [REDACTED] che intende avviare nel suddetto immobile, utilizzando le predette attrezzature, un'attività logistica in favore di terzi.

Il primo sopralluogo, di comune accordo, veniva fissato per giorno 14 gennaio 2011, alle ore 9,30, all'interno del compendio immobiliare situato nella Zona Industriale ex SR, identificato dai Lotti 23 e 24, nel Comune di Lamezia Terme, identificato catastalmente al NCEU al Foglio 50, particella 767, subalterni 2,3,4, e 5.

Sul posto erano presenti i signori: geom. Emiliano Foligno, personale collaboratore dello scrivente, l'ing. Tarquinio Gallucci, in qualità di perito incaricato dalla Banca Italease spa, proprietaria dell'immobile in oggetto a seguito e per effetto di operazione di leasing immobiliare ed il sottoscritto (vedi allegati). E' altresì presente il sig. [REDACTED] titolare della parte conduttrice, la [REDACTED] che rende possibile l'accesso al bene, per lo svolgimento di tutte le operazioni di accertamento immobiliare, dello stato e della consistenza degli immobili, e delle operazioni di rilievo metrico e rilievo fotografico.

L'incontro in questione permetteva l'ispezione dei beni mobili afferenti al compendio e di proprietà della [REDACTED] e utilizzate dalla parte conduttrice per lo svolgimento della propria attività di logistica in favore di terzi.

Le attrezzature presenti in elenco del contratto di locazione, i macchinari, gli arredi, venivano fotografati e schedati e le caratteristiche salienti riportati sugli appositi allegati (vedi allegato C).

Alle ore 17,15 il sottoscritto concludeva il sopralluogo riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede e dare ai convenuti eventuali comunicazioni successive.

Si procedeva quindi allo studio e alla catalogazione dei dati raccolti e ad una lunga e complessa fase di restituzione grafica dello stato dei luoghi, in considerazione del fatto che trattasi di capannone industriale di notevole dimensione ed estensione, adibito a centro di distribuzione e attività logistiche.

In seguito, da indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sede di Catanzaro, risultava che l'immobile in oggetto è di proprietà della Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari - Italease s.p.a., e ceduto ad essa dalla [REDACTED] a seguito di contratto di compravendita redatto dal Notaio dott. Rocco Guglielmo con sede in Catanzaro, in data 02 marzo 2004, con repertorio 107792/16648, nel corso della costruzione dello stesso compendio immobiliare.

Tale immobile risulta essere realizzato con operazione di locazione finanziaria n. 337066, deliberato in due tranches, dalla Banca Italease s.p.a. Per effetto di tale contratto di locazione finanziaria, la Banca Italease s.p.a. acquista l'immobile dalla [REDACTED] per darlo in locazione finanziaria al suo cliente, la [REDACTED] stessa, che ne curerà l'esecuzione, il completamento e la conduzione per tutto il periodo di locazione.

Successivamente al primo sopralluogo, di comune accordo con il curatore avv. Simona Barberio, e previo avviso delle parti interessate, veniva fissato per giorno 10 febbraio 2011 un secondo sopralluogo presso gli immobili siti in via dei Bizantini n. 150, in Lamezia Terme, previa preliminare ricognizione informale dove gli immobili ricadono, per avere una prima conoscenza dei luoghi.

Il giorno 10 febbraio 2011, alle ore 9,30, come da avviso recapitato alle parti con lettera raccomandata A/R, iniziavano le operazioni di accertamento e verifica della consistenza e dello stato degli immobili in oggetto, siti in via dei Bizantini n. 150, in Lamezia Terme, identificati al NCEU al fogli n. 31, particella 1109, subalterni 2 e 3. Al sopralluogo erano presenti:

- il sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico Delegato della [REDACTED] il quale rendeva possibile l'accesso al bene, al fine di consentire le operazioni suddette;
- il geom. Emiliano Foligno, collaboratore e coadiuvatore per il sottoscritto;
- la dott.ssa [REDACTED] Amministratore Unico della società [REDACTED] quale conduttrice dei locali oggetto di perizia.

Le operazioni si concludono alle ore 11:00 dello stesso giorno, concluse le attività di rilievo metrico e rilievo fotografico degli immobili e riservandomi di valutare ed elaborare i dati raccolti presso il mio studio.

Le modalità di esecuzione dei sopralluoghi sono state riportate negli allegati processi verbali.

Le operazioni di accertamento, richiesta informazioni e documenti necessari per il corretto espletamento dell'incarico, sono state condotte con l'ausilio di miei collaboratori tecnici di fiducia, il geom. Antonio Garuso ed il geom. Emiliano Foligno, *(essendo gli stessi sempre presente a tutti gli accertamenti ed investigazioni presso i pubblici uffici, da ora in poi si tralascerà di dichiararne la presenza)* in diverse date nel periodo dicembre 2010/ marzo 2011.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Quesito n. 1

Provveda l'esperto ad effettuare l'esatta ricognizione dei beni immobili rientranti nella massa fallimentare, mediante accertamenti presso i pubblici registri:

Risposta al quesito n. 1

Al fine di individuare gli immobili che dovranno costituire la massa fallimentare, il sottoscritto ha svolto una accurata analisi degli atti a corredo del fascicolo e successivamente ha eseguito una serie di ricerche presso l'agenzia del territorio – ufficio del catasto e del Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro.

Infine si è proceduto al confronto tra i dati raccolti, le risultanze delle visure catastali e i titoli di proprietà recuperati presso l'archivio notarile di Catanzaro (vedi allegati).

Da quanto risulta dalle indagini svolte presso gli uffici della conservatoria e verificate in occasione dei sopralluoghi, i beni spettanti alla società fallita constano in immobili, ubicati in Lamezia Terme, di seguito succintamente descritti:

- *Locali Commerciali siti in via dei Bizantini n. 150, in Lamezia Terme, foglio di mappa N. 31, particelle n. 1109, sub 2 e 3, categoria c/2 e relativa corte esterna, in seguito indicato come Lotto N. 1 e 2.*

Risultano essere nella disponibilità della società fallita anche:

- *compendio immobiliare sito in Lamezia Terme, Zona Industriale ex SIR, Lotti 23 e 24 composto da un'area della superficie di complessivi mq. 21.838 su cui insiste un capannone industriale esteso per circa mq. 8.000 ed altri fabbricati minori, identificato al NCEU al foglio 50, paricelle 767, subalterni 2,3,4 e 5, in seguito indicato come Lotto N. 3.*

Tale compendio immobiliare risulta essere di proprietà esclusiva della Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari - Italease s.p.a., e ceduto ad essa dalla [REDACTED] a seguito di contratto di compravendita redatto dal Notaio dott. Rocco Guglielmo con sede in Catanzaro, in data 02 marzo 2004, con repertorio 107792/16648, nel corso della costruzione dello stesso compendio immobiliare.

A seguito di numerosi colloqui con il Giudice Delegato dott. Alessandro Brancaccio, e su indicazione dello stesso Giudice Delegato, si decise di effettuare stima del suddetto compendio immobiliare, in quanto oggetto di contratto di locazione finanziaria con la [REDACTED]

Nel suddetto compendio immobiliare sono presenti una serie di beni materiali, indispensabili per il pieno e corretto utilizzo degli immobili, e per la conduzione di attività terziarie che si svolgono negli stessi. Tali beni materiali risultano essere di proprietà della [REDACTED] e nello specifico:

MACCHINARI INDUSTRIALI forniti dalla ditta [REDACTED]

- n°04 carrelli commissionatori orizz. bt ol 25p;
- n°01 lavapavimenti industriale icm 42t ;
- n°02 transpallet man. bt f23 standard ;
- n°01 carrello elev. elettr. cesab centauro 200l ;
- n°02 carrelli retrattili bt rrb3 ac
- n°04 carrelli trasportatori a timone bt lpe 200/6;
- n°02 carrelli trasportatori a timone bt lwe 200

SCAFFALATURE METALLICHE INDUSTRIALI, forniti dalla ditta [REDACTED]

- n. 444 corrente ub-sb 106/a da 2700 - fin blu ral 5010
- n. 4 corrente ub-sb 106/a da 1800 - fin blu ral 5010
- n. 896 antigancio super / uni build
- n. 1000 piano ts 300x1000 t.r. h29x0,6
- n. 1221 piano ts 300x1000 t.r. h29x0,8
- n. 250 corrente ub-sb 140/b da 2700 - fin blu ral 5010
- n. 500 antigancio super / uni build
- n. 30 corrente ub-sb 106/a da 1800 - fin blu ral 5010
- n. 156 corrente ub-sb 106/a da 2700 - fin blu ral 5010
- n. 372 antigancio super / uni build
- pz 792 piano ts 300x1000 t.r. h29x0,6

ARREDI PER UFFICI, forniti dalla ditta [REDACTED]

- n. 1 scrivania operativa;
- n.1 allungo per scrivania;
- n.4 contenitore basso ante a battente;
- n. 1 cassetiera a quattro cassette con ruote, in pannelli nobilitato;
- n.1 poltroncina operativa sigma con schienale alto;
- n. 2 sedute con braccioli;
- n. 6 tavolini per mensa;
- n. 20 seduta con basamento a quattro gambe in metallo;
- n. 3 pannelli per rivestimento;
- n. 1 scrivania operativa cod. sm 8 18;
- n. 1 scrivania operativa cod. sm 8 16;

- n. 1 scrivania operativa cod. sm8 14;
- n. 1 scrivania operativa cod. sm8 10;
- n. 1 scrivania operativa sagomato ad angolo;
- n. 4 contenitore basso ad ante a battente;
- n. 2 cassettera a quattro cassetti su ruote;
- n. 1 raccordo a 90 per scrivania mm700x700
- n. 3 poltroncina operativa sigma cod s201

APPARECCHIATURE ELETTRONICHE fornite dalla ditta [REDACTED]

- n.1 stampante ibm 6400;
- n. 1 stampante multifunzione hp laser jet 9040;
- n. 13 pc piv;
- n. 13 monitor acer lcd tft 714 17" multimediale;
- n. 4 stampante epson fx 2190;
- n. 7 stampante samsung laser ml 1520;
- n. 2 pistola laser oaser 6002 plus;
- n. 1 cabinet 500w;
- n. 1 monitor lg lcd 19";
- n. 1 stampante ibm 6400 i05 eth 500 lpm

APPARECCHIATURE ELETTRONICHE fornite dalla ditta [REDACTED]

- n. 1 fotocopiatore marca mita mod. km 3035;
- n. 1 fotocopiatore digitale marca mita Kyocera km 2020

ARREDI SPECIALI fornite dalla ditta [REDACTED]

- n.2 mobile cassa con rulli motorizzati, completo di sgabelli e gruppo porta cpu e gruppo fotocellule e di chiusura passaggio carrelli.

CARRELLI forniti dalla ditta [REDACTED]

- n. 12 carrelloni t30/b con piano in legno da 650x1140 mm e ruote, completo di cesto e scrittoio formato A4.

Tale gruppo di beni sarà in seguito descritto e stimato come LOTTO DEI BENI MOBILI.

Quesito n. 2

identifichi con precisione dati catastali e confini e descriva dettagliatamente gli immobili acquisiti alla massa, verificando la corrispondenza con i dati riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ove già effettuata, e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sui medesimi; di cui occorrerà indicare anche gli estremi identificativi (numero ed anno) e la fase in cui si trovano (ad esempio, se siano già stati posti in vendita):

Risposta al quesito n. 2

Di seguito saranno descritti gli immobili oggetto della procedura fallimentare in modo tale da facilitare la visione generale dell'ubicazione geografica e catastale.

LOTTO 1 e 2 - Locali Commerciali siti in via dei Bizantini n. 150, in Lamezia Terme, foglio di mappa N. 31, particelle n. 1109, sub 2 e 3, categoria c/2 e relativa corte esterna.

Gli immobili facente parte ai Lotti n. 1 e 2 è composto da più unità immobiliari, all'interno di un fabbricato disposto su tre piani fuori terra, sito in via dei Bizantini n. 150, in Lamezia Terme.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili sono situati in zona semi periferica del Comune di Lamezia Terme, a circa 2 km dal centro abitato di Lamezia Terme Nicastro. L'area in cui si trovano gli immobili è di carattere residenziale e produttivo; lungo tale importante arteria di ingresso al centro urbano di sono infatti disposte e presenti diverse aziende a carattere industriale e produttivo, assieme a un agglomerato urbano a carattere residenziale, densamente abitato.

L'arredo urbano che si presenta è di qualità mediocre, anche in presenza di numerosi servizi e punti di interesse; a meno di un chilometro si trovano infatti il Commissariato di Pubblica Sicurezza, il Municipio, l'Ospedale Civile, alcuni importanti Istituti Scolastici, e la strada statale 108, di collegamento diretto con la Stazione Ferroviaria e l'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO

L'edificio presenta buone caratteristiche funzionali in quanto disposto con forma a ELLE, su due bracci, uno dei quali destinato a negozi e depositi (C1 e C2), e l'altro a residenze su più livelli. La data di costruzione dell'immobile risale al 1980.

Gli immobili oggetto della stima sono quelli disposti al piano seminterrato e piano terra, quelli più prossimi alla strada statale 108.

CONSISTENZA

La superficie (commerciale) rilevata con metodo celeri metrico risulta essere:

- piano seminterrato (*Foglio 31, part. 1109 sub 2*) mq. 768,35
- piano terra (*Foglio 31, part. 1109 sub 3*) mq. 576,00;
- corte esterna residua mq. 1.316,59.

La corte esterna del fabbricato, individuata al Foglio 31, particelle 155,779, 493, attualmente risulta essere di proprietà del sig. ██████████ (persona fisica). Tale corte costituirà servitù di passaggio per poter accedere agli immobili oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'edificio si presenta con struttura portante in c.a. gettato in opera su fondazioni continue in c.a.; le tamponature sono realizzate in muratura a cassa vuota, e successivamente intonacate.

La copertura è parzialmente piana e parzialmente a falde, con manto di copertura in tegole; i serramenti sono parzialmente realizzati con montanti di alluminio e parzialmente realizzati con montanti in ferro; la chiusura di tali infissi avviene mediante serrande avvolgibili metalliche color grigio chiaro.

Le pavimentazioni sono del tipo in cls liscio, con finitura a spolvero di quarzo, nella parte destinato alla logistica ed al magazzino e in piastrelle di gres negli ambienti destinati ad ufficio e ai servizi igienici. L'impianto elettrico è eseguito secondo normativa e del tipo esterno in canalina in materiale plastico e con apparecchi illuminanti in plafoniere fissate al soffitto. E' presente un

sistema di rilevazione fumi e segnalazione antincendio delle vie di esodo. Non risulta presente alcun tipo di impianto di riscaldamento e/o condizionamento degli ambienti.

La superficie esterna pertinenziale risulta realizzata in asfalto e recintata con muro in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro zincato; l'accesso esterno agli immobili avviene mediante un cancello pedonale o da tre cancelli carrabili con apertura elettrocomandata.

Lo stato di manutenzione degli immobili risulta discreto.

Formano oggetto di perizia le seguenti unità immobiliari, censite al NCEU del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro:

Risposta al Quesito n. 2	LOTTO 1 BENE IMMOBILE n. 1 Foglio 31 part. 1109 sub 2 COMUNE DI LAMEZIA TERME
	DATI CATASTALI L'immobile è riportato nel <i>Catasto Fabbricati</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208Q), Sezione di Nicastro (Provincia di Catanzaro), al Foglio 31, part. 1109, sub 2 , Zona Censuaria 1; Categoria: C/1, Classe : 1 , Consistenza : 676 mq.; piano S ; con Rendita di € 2.164,57. Variazioni catastali: VARIAZIONE del 01.01.1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
	Situazione degli Intestati: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted], proprietà 1/1. La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti (<i>fascicolo-B</i>). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali.
	CONFINI Vengono considerati quelli dell'intera particella.
	CONSISTENZA La visura riporta la superficie catastale pari a mq. 676. Quella rilevata con il metodo celerimetrico, è pari a 768 mq.

Risposta al Quesito n. 2	LOTTO 2 BENE IMMOBILE n. 2 Foglio 31 part. 1109 sub 3 COMUNE DI LAMEZIA TERME
	DATI CATASTALI L'immobile è riportato nel <i>Catasto Fabbricati</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208Q), Sezione di Nicastro (Provincia di Catanzaro), al Foglio 31, part. 1109, sub 3 , Zona Censuaria 1; Categoria: C/1, Classe : 1 , Consistenza : 486 mq.; piano T ; con Rendita di € 3.890,47. Variazioni catastali: VARIAZIONE del 01.01.1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
	Situazione degli Intestati: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted], proprietà 1/1. La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti (<i>fascicolo-B</i>). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali.
	CONFINI Vengono considerati quelli dell'intera particella..
	CONSISTENZA La visura riporta la superficie catastale pari a mq. 486. Quella rilevata con il metodo celerimetrico, è pari a 576 mq.

Gli intestatari di tali immobili sono la società [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà 1/1. Tali dati derivano da : Atto Pubblico di Compravendita del 06.11.2003, trascritto al Registro Particolare n. 16775, in atti al Repertorio n. 104054 del Notaio rogante Rocco Guglielmo , con sede in Catanzaro.

LOTTO 3 - compendio immobiliare sito in Lamezia Terme, Zona Industriale ex SIR, Lotti 23 e 24 composto da un'area della superficie di complessivi mq. 21.838 circa, su cui insiste un capannone industriale esteso per circa mq. 8.000 ed altri fabbricati minori, identificato al NCEU al foglio 50, particelle 767, subalterni 2,3,4 e 5.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile costituisce un capannone industriale adibito a Centro di distribuzione di prodotti per la casa, realizzato nell'area "ex SIR" del Nucleo Industriale del Comune di Lamezia Terme (CZ) su lotti di terreno, inizialmente identificati catastalmente al Catasto Terreni nel foglio n°50 particelle n°185,187,188/a, e successivamente accatastati al NCEU al foglio 50 particelle 767 subalterni 2,3, 4 e 5 lotti; n°23 e n°24, nell'area "Ex SIR" del Nucleo Industriale del Comune di Lamezia Terme, per una superficie totale pari a mq 21.836.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO

Capannone industriale ha dimensioni di 7.350 mq circa, larghezza di 70,00 ml in quattro campate con interasse pilastro da 17,25 ml e lunghezza di 103,80 ml divisa in 8 campate con interasse pilastro da 11,60 ml ed 1 campata da 10,00 ml. L'altezza netta sottotrave è di 8,40 ml a pavimento finito, mentre l'altezza dalla linea di gronda è di 9,00 ml. E presente un solaio intermedio sul lato est del capannone che si sviluppa ad angolo e dove sono localizzati i servizi per il personale ed i locali per uffici.

Le dimensioni totali del solaio intermedio sono di 492 mq. circa. Adiacenti al capannone sono presenti i locali tecnici per l'alloggiamento del gruppo antincendio, locali carica batteria dei traspallet, cabina elettrica, gruppo di trasformazione e gruppo elettrogeno; il tutto per una superficie complessiva di 250 mq circa.

TOTALE SUPERFICIE COPERTA

-	Capannone	7.372 mq
-	Locali tecnici	250 mq
-	Totale	7.524 mq

CONSISTENZA

La superficie (commerciale) rilevata con metodo celeri metrico risulta essere:

- depositi e uffici al piano terra (*Foglio 50, part. 767 sub 2*) mq. 7.354,75
- uffici al piano primo (*Foglio 50, part. 767 sub 2*) mq. 494,75
- locali tecnici al piano terra (*Foglio 50, part. 767 sub 2*) mq. 249,10
- guardiola del custode (*Foglio 50, part. 767 sub 3*) mq. 65,62
- alloggio del custode e uffici (*Foglio 50, part. 767 sub 4 e 5*) mq. 158,60
- corte esterna residua mq. 13.558,70.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

1. CAPANNONE

Le Fondazioni sono costituite da piastre armate continue in C.A. realizzate in opera, con sezione dettate dal calcolo statico con resistenza atta ad assorbire con sufficiente sicurezza i carichi trasmessi dal fabbricato; nelle piastre sono innestati direttamente i bicchieri, sempre realizzati in C.A. in opera, per l'alloggiamento dei pilastri prefabbricati in C.A.V. Le piastre poggiano su un magrone di fondazione con spessore minimo di 20 cm.

Le Strutture in elevazione sono così costituite:

- a) Pilastri: I pilastri di sostegno prefabbricati in C.A.V. con sezione di 60x60 cm ed un'altezza totale di 6,50 mt.
- b) Capriate: Le capriate, prefabbricate in C.A.V., con lunghezza di 17,25 ml con pendenza media del 12 %
- c) Gronde: Le gronde, prefabbricate in C.A.V., con sezione di 32x45 cm ed una lunghezza di 11,60 ml e 10,00 ml;
- d) Coppelle di copertura: Copertura del tipo trinervato prefabbricate in C.A.V. di lunghezza di 11,60 mt e di larghezza, con lucernari per ogni falda e manto di copertura in lamiera grecata.
- e) Solaio intermedio: nella zona sud del capannone, è realizzato un solaio intermedio ad angolo, di dimensioni totali di 460 mq circa con struttura realizzata con tegoli del tipo trinervato. Le zone delimitate dal solaio sono adibite a servizi al piano terra e uffici al piano primo.

Tamponamento:

a) Pannelli di tamponamento:

Sono di due tipi:

- a sviluppo orizzontale in testa al capannone nella zona uffici;
- a sviluppo verticale sugli altri lati con dimensioni variabili;

Per tutti e due i tipi lo spessore è di 20 cm, coibentati con polistirolo espanso. All'esterno i pannelli sono a faccia vista in graniglia colorata, mentre all'interno sono trattati con finitura da staggia metallica. Ogni pannello è predisposto con profilo Halfen per l'ancoraggio alla struttura.

b) Telai portone:

I telai per i portoni hanno una sezione di 32x45 cm e sono composti da due elementi d'appoggio più un elemento trave. Sono previsti n°6 telai portoni dalle dimensioni di 3,60x3,50 ml.

Tutte le strutture sopra elencate sono prefabbricate e realizzate in cemento armato vibrato (C.A.V.).

Opere di completamento capannone:

Pavimento industriale:

Il pavimento del capannone è di tipo industriale e, realizzato in cls, armato con rete elettro-saldata con spolvero di quarzo antiusura.

Finestre:

Le finestre sono in alluminio preverniciato a vasistas con barre di protezione, complete di lastra trasparente in vetro. Nella zona adibita ad uffici, in testa al capannone le finestre sono del tipo a nastro longitudinale a vetrata continua.

Portoni:

I portoni sono di tipo metallico, con ante scorrevoli e con saracinesche a movimento elettrico.

Porte:

Sono presenti porte per uscite di sicurezza del tipo metallico, complete di maniglione di sicurezza antipanico.

Tramezzi:

Sono realizzati con mattoni forati con finitura ad intonaco su entrambe le facce. Le tramezzature di divisione con la zona di lavorazione e vendita, sono di spessore 30 cm ed hanno caratteristiche di resistenza al fuoco REI 120.

Pavimenti:

Per la zona adibita a servizi per il personale ed uffici, al piano terra è presente un pavimento tipo monocottura poggiate su un massetto in cls armato. Per il primo piano è presente una pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica monocottura.

Intonaci:

Gli intonaci sono in malta comune a tre strati finiti con tinteggiatura lavabile di colore chiaro.

Scala di collegamento:

È presente una scala di collegamento in C.A., ad andamento circolare con 25 alzate da 17 cm e 24 pedate da 30 cm.

Ascensore:

Per le esigenze funzionali dell'intero complesso, è presente un vano in C.A. dalle dimensioni di 2,00x1,90 in cui è alloggiato un ascensore per lo spostamento tra i livelli del personale e degli addetti.

Servizi igienici:

Sono presenti servizi igienici sia al piano terra che al piano primo costituiti da bagno e antibagno, inoltre al piano terra sono realizzati anche il bagno per i portatori di handicap e i locali spogliatoio e doccia. Tutti questi ambienti hanno le pareti, fino ad un'altezza di 2,10 ml, rivestite con piastrelle di ceramica smaltata in gres porcellanato.

Controsoffitto:

tutti gli ambienti sono isolati superiormente da lastre di gesso cartonato opportunamente ancorate alla struttura portante.

Pareti vetrate:

Sulla facciata principale, nella zona adibita ad uffici, sono previste pareti vetrate a struttura metallica.

IMPIANTI

Impianto elettrico:

Gli impianti, sia idrici, che elettrici e meccanici, sono realizzati secondo la normativa CEI e a quanto previsto dalla Legge n°186 del 01/03/1968, dalla legge n°46 del 05/03/1990 e dal relativo decreto di attuazione. Saranno osservate tutte le norme e raccomandazioni vigenti in materia.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Piazzali:

I piazzali di movimentazione e i parcheggi sono pavimentati; i parcheggi sono posizionati all'esterno nella fascia di rispetto stradale e all'interno del lotto lungo il perimetro in misura di minimo 1 mq per ogni mc costruito così come dettato dalle N.T.A. del vigente strumento urbanistico.

Anche per la sistemazione a verde sono rispettate le disposizioni dettate dalle N.T.A. del vigente strumento urbanistico, con piantumazione di alberi ad alto fusto ogni 20 mq, prevalentemente lungo i confini del lotto,

Recinzione:

Sono realizzate recinzioni trasparenti a ringhiera su un muro in cls armato di altezza pari a 1,00 ml e arretrate rispetto al filo stradale per ml 5, così come previsto dal le N.T.A. del vigente strumento urbanistico. Gli spazi di risulta sono adibiti a spazi verdi e a parcheggi.

Descrizione ambienti di lavoro

Le zone di lavorazione si possono suddividere in tre principali:

- A. area di deposito, movimentazione e distribuzione merci;
- B. area di vendita;
- C. uffici amministrativi e direzionali.

A. L'area di stoccaggio e distribuzione delle merci si sviluppa su di una superficie netta di circa 5.500 mq, in un unico ambiente, se si esclude una zona, adiacente ai portoni d'ingresso, adibita ad uffici per il controllo del carico e scarico merci di 65 mq circa. All'interno sono disposti, secondo il miglior lay-out di produzione, le scaffalature metalliche per l'alloggiamento dei prodotti; le stesse si sviluppano per un'altezza di 8,40. L'areroilluminazione naturale dell'ambiente è garantito dal sistema di finestrate poste su due livelli lungo il perimetro del capannone.

B. La zona per uffici e servizi si sviluppa su due livelli per una superficie totale di circa 800 mq: il piano terra contiene la zona di ingresso composta dalla reception, dalla zona dei collegamenti verticali composti dalla scala semicircolare e dall'ascensore; separata da questa zona si sviluppano tutti i servizi per il personale composti da:

n° 6 locali igienici separati per sesso, composti da bagno e antibagno per una superficie totale di 32 mq circa;

n°2 locali spogliatoio con docce divisi per sesso, che si sviluppano su una superficie di 44 mq circa;

n°2 locali igienici per portatori di handicap aventi dimensioni minimi a norma di legge, e si sviluppano per una superficie totale di 7,5 mq circa.

n°1 locale mensa di 56 mq;

n°1 locale cucina di 21 mq circa con in più un piccolo ripostiglio di 5 mq;

Al primo piano dalla zona di arrivo della scala e dell'ascensore si accede ad uno spazio reception e sala d'attesa; da qui si sviluppano gli uffici amministrativi e direzionali così suddivisi:

n°6 uffici amministrativi e contabili;

n°1 ufficio di segreteria;

n°1 ufficio direzionale;

n°2 sale riunioni;

n°2 archivi e depositi;

per una superficie totale di 275 mq circa.

Anche a questo livello sono previsti n° 6 locali igienici di cui due per portatori di handicap, divisi

per sesso e composti da bagno e antibagno, per una superficie totale di 32 mq circa. L'aeroilluminazione di questi locali è garantita artificialmente dal sistema d'illuminazione e da un sistema di ventilazione forzata tale da garantire un ricambio d'aria di 20 vol/h.

E' previsto inoltre un locale igienico personale per l'ufficio direzionale con dimensioni di 5,80 mq.

C. L'area di vendita è composta da un unico ambiente disposto in testa al capannone sul lato sud dello stesso e si sviluppa per una superficie di 1200 mq circa. E' adiacente alla zona di deposito e movimentazione merci separata per mezzo di una parete tagliafuoco, mentre il collegamento è garantito da porte scorrevoli ad apertura automatica sempre con caratteristiche REI, aventi dimensioni di 3,00x2,20 ml.

Palazzina uffici e alloggio custode

Trattasi di un fabbricato in c.a. sviluppato su due livelli fuori terra con due accessi indipendenti. Al piano terra sono situati due locali destinati a piccoli uffici con annesso locale igienico e due archivi; al piano primo si trova l'alloggio per il custode formato da un zona di cucina – pranzo, un soggiorno e una camera da letto, oltre ad un servizio igienico.

Le superfici per attività funzionale sono: **alloggio custode 82 mq, uffici 40 mq.**

Strutturalmente è composta dai seguenti elementi:

Strutture in elevazione: La struttura del fabbricato è realizzata con pilastri 30x50 cm e 30x30 con travi di collegamento longitudinali in C.A. I solai sono in c.a.

Tamponature: La tamponatura è realizzata con laterizi pieni per l'esterno e laterizi forati all'interno con spessore complessivo di cm. 30.

Tramezzi: Sono realizzati con mattoni forati con intonaco su entrambe le facce.

Pavimenti: Per il piano terra è presente un pavimento tipo monocottura poggiante su un massetto in cls armato. Per il piano primo è presente una pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica monocottura di dimensioni e caratteristiche adeguate ai diversi ambienti.

Scala di collegamento: E' prevista una scala di collegamento tra i due livelli a forma di U a tre rampe realizzate in opera con calcestruzzo armato e rivestita in lastre di travertino.

Intonaci: Gli intonaci sono presenti in malta a tre strati finiti con tinteggiatura lavabile di colore chiaro.

Servizi igienici: Sono stati presenti due locali igienici, uno al piano terra a servizio degli uffici composto da bagno e antibagno, l'altro al piano primo a servizio dell'alloggio custode. Tutti questi ambienti hanno le pareti, fino ad un'altezza di 2,10 ml, rivestite con piastrelle di ceramica smaltata in gres porcellanato.

Infissi: Gli altri infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato a taglio termico e vetrocamera che al piano terra è del tipo antintrusione.

DEPOSITO E UFFICI

Risposta al Quesito n. 2	LOTTO 3 BENE IMMOBILE n. 3 Foglio 50, part. 767, sub 2, COMUNE DI LAMEZIA TERME
	<p>DATI CATASTALI L'immobile è riportato nel <i>Catasto Fabbricati</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208S), Sezione di Sant'Eufemia Lamezia (Provincia di Catanzaro), al Foglio 50, part. 767, sub 2, Zona Censuaria 1; Categoria: D/1, Classe : 1, Consistenza : - mq.; piano T-1; con Rendita di € 75.076,00. Variazioni catastali: VARIAZIONE del CLASSAMENTO del 09.10.2008 n. 26925.1/2008 in atti da 09.10.2008 (prot. n. CZ0245307) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO .</p> <p>Situazione degli intestati: Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari - Italease s.p.a., con sede in Milano, p.i. 00846180156, proprietà 1000/1000.</p> <p>La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti (<i>fascicolo-B</i>).</p> <p>Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali.</p>
	<p>CONFINI Vengono considerati quelli dell'intera particella..</p>
	<p>CONSISTENZA La visura riporta la superficie catastale pari a mq. -. Quella rilevata con il metodo celerimetrico, è pari a 8.012,80 mq.</p>

GUARDIOLA CUSTODE

Risposta al Quesito n. 2	LOTTO 3 BENE IMMOBILE n. 4 Foglio 50, part. 767, sub 3, COMUNE DI LAMEZIA TERME
	<p>DATI CATASTALI L'immobile è riportato nel <i>Catasto Fabbricati</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208S), Sezione di Sant'Eufemia Lamezia (Provincia di Catanzaro), al Foglio 50, part. 767, sub 3, Zona Censuaria 1; Categoria: A/10, Classe : U, Consistenza : 1,5 VANI; piano T-1; con Rendita di € 174,30. Variazioni catastali: VARIAZIONE del CLASSAMENTO del 09.10.2008 n. 26925.1/2008 in atti da 09.10.2008 (prot. n. CZ0245307) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO .</p> <p>Situazione degli intestati: Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari - Italease s.p.a., con sede in Milano, p.i. 00846180156, proprietà 1000/1000.</p> <p>La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti (<i>fascicolo-B</i>).</p> <p>Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali.</p>
	<p>CONFINI Vengono considerati quelli dell'intera particella..</p>
	<p>CONSISTENZA La visura riporta la superficie catastale pari a 1,5 VANI. Quella rilevata con il metodo celerimetrico, è pari a 65,62 mq.</p>

UFFICI

Risposta al Quesito n. 2	LOTTO 3 BENE IMMOBILE n. 5 Foglio 50, part. 767, sub 4, COMUNE DI LAMEZIA TERME
	<p>DATI CATASTALI L'immobile è riportato nel <i>Catasto Fabbricati</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208S), Sezione di Sant'Eufemia Lamezia (Provincia di Catanzaro), al Foglio 50, part. 767, sub 4, Zona Censuaria 1; Categoria: A/10, Classe : U, Consistenza : 3,5 VANI; piano T-1; con Rendita di € 406,71. Variazioni catastali: VARIAZIONE del CLASSAMENTO del 09.10.2008 n. 26925.1/2008 in atti da 09.10.2008 (prot. n. CZ0245307) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO .</p> <p>Situazione degli intestati: Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari - Italease s.p.a., con sede in Milano, p.i. 00846180156, proprietà 1000/1000.</p> <p>La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti (<i>fascicolo-B</i>).</p>
	<p>CONFINI Vengono considerati quelli dell'intera particella..</p>

	Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali.
	CONFINI Vengono considerati quelli dell'intera particella..
	CONSISTENZA La visura riporta la superficie catastale pari a 3,5 VANI. Quella rilevata con il metodo celerimetrico, è pari a 55,41 mq.

ALLOGGIO CUSTODE

Risposta al Quesito n. 2	LOTTO 3 BENE IMMOBILE n. 6 Foglio 50, part. 767 sub 5 COMUNE DI LAMEZIA TERME
	DATI CATASTALI L'immobile è riportato nel <i>Catasto Fabbricati</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208S), Sezione di Sant'Eufemia Lamezia (Provincia di Catanzaro), al Foglio 50, part. 767, sub 5 , Zona Censuaria 1; Categoria: A/3, Classe : 2 , Consistenza : 4 VANI; piano T-1 ; con Rendita di € 185,92. Variazioni catastali: VARIAZIONE del CLASSAMENTO del 09.10.2008 n. 26925.1/2008 in atti da 09.10.2008 (prot. n. CZ0245307) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO . Situazione degli intestati: Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari - Italease s.p.a., con sede in Milano, p.i. 00846180156, proprietà 1000/1000. La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti (<i>fascicolo-B</i>). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali.
	CONFINI Vengono considerati quelli dell'intera particella.
	CONSISTENZA La visura riporta la superficie catastale pari a 4 VANI. Quella rilevata con il metodo celerimetrico, è pari a 102,91mq.

Quesito n. 3

Precisi la provenienza del bene al fallito e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Risposta al quesito n. 3

LOTTO 1 e 2

BENI IMMOBILI n. 1 e 2 Foglio 51, part. 109 sub 2, 3, 4 COMUNE DI LAMEZIA TERME

Tale gruppo di immobili oggetto di procedura fallimentare risultano essere di proprietà esclusiva della [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED]

La provenienza di tali immobili deriva da:

1. atto di compravendita eseguito in data 06.11.2003 del Notaio Rocco Guglielmo in Catanzaro, repertorio 104.054/16120, registrato in data 27.11.2003 con n. di registro generale 23269 e n. di registro particolare 16775, con parte acquirente la [REDACTED] con sede in [REDACTED], e parte venditrice i sig.ri coniugi [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] ognuno per i diritti di comproprietà in ragione di ½ per ciascuno di essi ed entrambi solidamente per l'intero ;
2. I terreno su cui è stato realizzato tale immobile era pervenuto alla parte venditrice con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Mario Bilangione, con sede in Lamezia Terme, in data 11 marzo 1976, rep. 583, regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 12 marzo 1976 al n. 4067 .

LOTTO 3

BENI IMMOBILI n. 2, 3, 4, 5 e 6

Tale gruppo di immobili risultano essere di proprietà esclusiva della Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari – Italease s.p.a., con sede in Milano, p.i. 00846180156, ma nella disponibilità della [REDACTED], per effetto di tale contratto di locazione finanziaria, nel quale si stabilisce che la Banca Italease s.p.a. acquista l'immobile dalla [REDACTED] per darlo in locazione finanziaria al suo cliente, la [REDACTED] stessa, che ne curerà l'esecuzione, il completamento e la conduzione per tutto il periodo di locazione.

La provenienza di tali immobili deriva da:

1. atto di compravendita redatto dal Notaio dott. Rocco Guglielmo con sede in Catanzaro, in data 02 marzo 2004, con repertorio 107792/16648, con n. di registro generale 4672 e n. di registro particolare 3297, presentazione n. 26 del 11 marzo 2004, con parte venditrice la [REDACTED], con sede in [REDACTED] n. [REDACTED], c.f. [REDACTED] e parte acquirente la **BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BANCHE POPOLARI – ITALEASE S.P.A.**, con sede in Milano, p.i. 00846180156, relativamente agli immobili;
2. la [REDACTED] trasferisce il bene, essendo ad essa pervenuto in virtù degli atti ricevuti dal Notaio dott. Francesco Notaro con sede in Lamezia Terme in data 18 dicembre 200, n. di repertorio 100794 e trascritto con presentazione n. 144 di

19.12.2001 al n. 22336 del Registro Particolare e n. 27806 del Registro Generale, con atto di compravendita dei terreni al foglio 50, particelle 463, 186/A, 468, 188/A, con parte venditrice la società [REDACTED], con sede in [REDACTED] e con atti ricevuti dal Notaio dott. Gennaro Anania con sede in Lamezia Terme in data 15 novembre 2002, numero di repertorio 60351 e trascritto con presentazione n. 20 del 12.12.2002 al numero di Registro Particolare 17831 numero di Registro Generale 23520, con atto di compravendita dei terreni al foglio 50 e particelle 474, 185/B, 476, 187/B, con parte venditrice il [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Quesito n. 4

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

Risposta al quesito n. 4

LOTTO 1 e 2

BENI IMMOBILI n. 1 e 2 Foglio 50 part. 186/A, 463, 468, 188/A - COMUNE DI LAMEZIA TERME

Tale gruppo di immobili risultano essere di proprietà esclusiva della [REDACTED], con sede in [REDACTED], per cui non essendo presente il presupposto della comproprietà si omette la possibilità della divisione dei beni.

LOTTO 3

BENI IMMOBILI n. 3,4,5,6 Foglio 50 part. 185/B, 474, 476, 187/B - COMUNE DI LAMEZIA TERME

Tale gruppo di immobili risultano essere di proprietà esclusiva della Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari – Italease s.p.a., con sede in Milano, p.i. 00846180156, per cui non essendo presente il presupposto della comproprietà si omette la possibilità della divisione dei beni.

Quesito n. 5

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata,

la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del fallimento.

Risposta al quesito n. 5

LOTTO 1 e 2

BENI IMMOBILI n. 1 e 2 Foglio 37, particelle 109 sub 2 e 3 del Comune di Lamezia Terme

Al momento dell'accesso, effettuato in data 10.02.2011, il sig. [REDACTED], legale rappresentante e Amministratore Unico della [REDACTED], dichiarava l'esistenza di contratti di locazione registrati per la cessione degli immobili in oggetto.

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catanzaro, si è riscontrata l'esistenza di Contratto di Locazione Commerciale Ultrannovennale in data 09 febbraio 2010 redatto dal dott. Mario Bilangione Notaio in Nocera Terinese e registrato in data **11 febbraio 2010**, Registro Particolare n. 1616 e Registro Generale n. 2245, tra la [REDACTED], in qualità di *LOCATORE* e la società [REDACTED] nella persona dell'Amministratore Unico Delegato dott.sa [REDACTED] con sede in [REDACTED], p.i. [REDACTED], autorizzata in virtù dei poteri conferitile dai vigenti patti sociali, in qualità di *CONDUTTORE*.

Premesso che il LOCATORE dichiara di essere l'unico e legittimo proprietario degli immobili siti in Lamezia Terme, in via dei Bizantini n. 150, identificati con le particelle 1109 sub 2 e 3 del Foglio 37, del NCT del Comune di Lamezia Terme, lo stesso concede in affitto per la durata di anni 12 alla [REDACTED], con rinnovo automatico di ugual periodo salvo facoltà di disdetta di una delle parti da comunicare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza, per svolgere attività di tipo commerciale.

La data di registrazione del contratto di Locazione (**12 febbraio 2010**) risulta essere anteriore alla data di fallimento, iscritta a procedura in data **06 ottobre 2010**.

LOTTO 3

BENI IMMOBILI n. 3, 4, 5, 6 Foglio 30, particelle 2 e 3 del Comune di Lamezia Terme

All'epoca del primo accesso, avvenuto in data 14 gennaio 2011, gli immobili del compendio immobiliare situati nella Zona Industriale dell'ex SIR, risultavano occupati in locazione commerciale, come riferito dal sig. [REDACTED], titolare della parte conduttrice, la [REDACTED], con sede in [REDACTED].

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catanzaro, si è riscontrata l'esistenza di Contratto di Locazione Commerciale in data 10 giugno 2010 tra la tra la [redacted] con sede in [redacted] p.i. [redacted] in qualità di *parte locatrice* e la [redacted] con sede in [redacted] in qualità di *parte conduttrice*, nel quale si evince che:

1. la [redacted] ha piena disponibilità del suddetto compendio immobiliare, meglio identificato nelle planimetrie allegate al contratto stesso;
2. che nello stesso si trovano anche tutti i beni mobili e le attrezzature ricompresi in un elenco allegato al contratto;
3. che la [redacted] concede in locazione tutti gli spazi e le attrezzature presenti nel compendio ed elencate in contratto alla [redacted], che intende avviare nel suddetto immobile, utilizzando le predette attrezzature, un'attività logistica in favore di terzi.

La [redacted] concede in affitto i locali compresi all'interno del compendio immobiliare identificato nei lotti 23 e 24 della Zona Industriale ex area SR e nell'allegata planimetria facente parte a tutti gli effetti del contratto di locazione, e tutti i beni mobili e le attrezzature per la durata di anni 6, alla [redacted], per svolgere attività di tipo commerciale, con facoltà di rinnovo tacito di ugual periodo salvo disdetta di una delle parti da comunicare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

La data di registrazione del contratto di Locazione (**10 giugno 2010**) risulta essere anteriore alla data di fallimento, iscritta a procedura in data **06 ottobre 2010**.

Quesito n. 6

Indichi il regime patrimoniale del fallito, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Risposta al quesito n. 6

Gli immobili afferenti al compendio fallimentare appartengono esclusivamente alla società [redacted], e pertanto, non occorre riferirsi al regime patrimoniale del fallito. Negli allegati si riporta visura storica camerale della società [redacted] acquisita presso la Camera di Commercio con sede in Catanzaro.

Quesito n. 7

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che

resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il fallito e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del fallimento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*;

Risposta al quesito n. 7

Tutti i beni sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, anche di tipo condominiale. Dopo una accurata indagine alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro, con sede in Lamezia Terme, non ho riscontrato trascrizioni e/o registrazioni di regolamenti contrattuali condominiali.

Quesito n. 8

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni, di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi delle relative cancellazioni;

Risposta al quesito n. 8

Per l'accertamento di formalità, vincoli ed oneri si è fatto ricorso ad un'indagine presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro (già Conservatoria dei Registri Immobiliari), dove si sono eseguite ispezioni da base informativa rispettivamente in data 29.12.2010 e seguenti.

Le ispezioni sono state eseguite sia nei confronti del fallito che nei confronti degli immobili di proprietà dello stesso, per i quali risultano le seguenti Trascrizioni e Iscrizioni:

BENI IMMOBILIARI n. 12 - Foglio 31 - Part. 1091 sub 2 e 3 - COMUNE DI LAMEZIA TERME

1. ISCRIZIONE CONTRO

Registro particolare n. 4746 Presentazione n. 56 del 01/08/2005

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 22/07/2005 Numero di repertorio 1719/914

Notaio PANZARELLA SEBASTIANO Codice fiscale PNZ SST 69C24 M208 I

Sede CATANZARO (CZ)

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Capitale € 500.000,00 Tasso interesse annuo 2.126% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 1.000.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune M208 Q - LAMEZIA TERME (CZ) NICASTRO Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 31 Particella 1109 Subalterno 2 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI
DEPOSITO Consistenza 676 metri quadri
Indirizzo CONTRADA BARBUTO N. civico - Piano S

Immobile n. 2 Comune M208 Q - LAMEZIA TERME (CZ) NICASTRO Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 31 Particella 1109 Subalterno 3 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE
Consistenza 486 metri quadri Indirizzo CONTRADA BARBUTO N. civico -

A favore

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA
SOCIETA' COOPERATIVA A R.L Sede CROPANI (CZ) Codice fiscale 01935780799
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

2. ISCRIZIONE CONTRO

Registro generale n. 13163 Registro particolare n. 2313 Presentazione n. 29 del 04/09/2009
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 24/08/2009 Numero di repertorio 7130
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 80012910354 Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 259.597,42 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 280.000,00

Unità negoziali 5 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3
Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune M208 Q - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 31 Particella 1109 Subalterno 2 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI
DEPOSITO Consistenza 676 metri quadri Indirizzo CONTRADA BARBUTO N. civico - Piano S

Immobile n. 2 Comune M208 Q - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -
Foglio 31 Particella 1109 Subalterno 3 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 486 metri
quadri

Unità negoziale n. 2,3,4 e 5 NON PERTINENTE

Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale CREDITO EMILIANO S.P.A.
Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Codice fiscale 01806740153 Domicilio ipotecario eletto STUDIO
LEGALE FERRARESI- TERZI- VIA MATTEOTTI,65- RE
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2,3,4,5 NON PERTINENTE

Contro

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Sede [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2, 3 NON PERTINENTE

3. ISCRIZIONE CONTRO

Registro generale n. 2210 Registro particolare n. 309 Presentazione n. 24 del 12/02/2010
Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO Data 05/02/2010 Numero di repertorio 753/30
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Codice fiscale 12158250154 Sede COSENZA (CS)
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE Derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR
29/09/1973 NUM.602
Capitale € 39.082,87 Tasso interesse annuo 6,836% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 78.165,74

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune M208 - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio
31 Particella 1109 Subalterno 3 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 486 metri quadri
Soggetti A favore

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA (CS)
Codice fiscale 12158250154 Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.p.A. VIA A.LOMBARDI -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000
Soggetti Contro

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000

4. ISCRIZIONE CONTRO

Registro particolare n. 1856 Presentazione n. 105 del 18/06/2010
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 06/05/2010 Numero di repertorio 1967
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 80018350720 Sede BARI (BA)
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 730.873,42 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi €
148.798,94 Spese € 90.327,64 Totale € 970.000,00

Unità negoziali 8 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 5
Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune M208 Q - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio
31 Particella 1109 Subalterno 2 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 676
metri quadri Indirizzo CONTRADA BARBUTO N. civico - Piano S

Immobile n. 2 Comune M208 Q - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -
Foglio 31 Particella 1109 Subalterno 3 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 486 metri
quadri

Unità negoziale n. 2,3,4,5,6,7,8 NON PERTINENTE

Soggetti A favore

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale BANCA CARIME SPA Sede COSENZA (CS)
Codice fiscale 13336590156 Domicilio ipotecario eletto STUDIO LEGALE MASSIMO LAMEZIA T.
VIA F. NICOTERA

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2,3,4,5,6,7,8 NON PERTINENTE

Contro

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2,3,4,5 NON PERTINENTE

5. ISCRIZIONE CONTRO

Registro generale n. 15952 Registro particolare n. 3467 Presentazione n. 54 del 30/09/2010
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 15/09/2010 Numero di repertorio 252 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE Codice fiscale 81005990791 Sede CROTONE (KR)

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 288.987,60 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 400.000,00

Unità negoziali 6 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 4

Unità negoziale n. 1 NON PERTINENTE

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune M208 - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio

31 Particella 1109 Subalterno 2 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza -

Immobile n. 2 Comune M208 - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio

31 Particella 1109 Subalterno 3 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza -

Unità negoziale n. 3,4,5,6 NON PERTINENTE

Soggetti A favore

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA

Sede CROTONE (KR) Codice fiscale 02988480790 Domicilio ipotecario eletto -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 NON PERTINENTE

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 3,4,5,6 NON PERTINENTE

Contro

Soggetto n. 1 NON PERTINENTE

Soggetto n. 2 Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto n. 3,4 NON PERTINENTE

Quesito n. 9

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

Risposta al quesito n. 9

Avendo acquisito presso gli uffici del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro la documentazione aggiornata, previo accurato controllo incrociato della stessa, si

attesta la corrispondenza dei dati ivi contenuti. Le visure catastali ed ipotecarie sono riportate per esteso nel fascicolo degli allegati.

Quesito n. 10

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del detto T.U. e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata legge n. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata legge 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

Risposta al quesito n. 10

LOTTO 1 e 2

BENI IMMOBILI n. 12 Foglio 30, partic. 109 e 112, 98, COMUNE DI LAMEZIA TERME

Tali beni immobili risultano porzione di un fabbricato più ampio, a destinazione mista, commerciale, deposito e residenziale, realizzato a partire dal 1980.

Il fabbricato iniziale è stato realizzato con concessione edilizia n. 599 del 14 maggio 1979. Successivamente sono stati realizzati degli ampliamenti senza alcun titolo autorizzativo, e dichiarati dalla proprietà, i signori [REDACTED]

[REDACTED] con relazione tecnica di consistenza, redatta dal tecnico incaricato, arch. Giuliana De Fazio ai sensi dell'art. 35 della L. 47 del 28.02.1985 in data 24.10.1986 e certificato di idoneità statica redatto dall'arch. Francesco Brunetti, nel maggio 1988.

A tal fine il Comune di Lamezia Terme ha rilasciato una prima Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2699 del 24.03.1994 per il completamento dell'immobile con la realizzazione di appartamenti al piano terreno e al piano primo; successivamente, in data 21.11.2002 è stata rilasciata una seconda Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8349 (fascicolo n. 9.662/1/0) relativamente agli abusi edilizi realizzati per l'unità abitativa per civile abitazione posta al secondo piano del fabbricato in oggetto.

Allo stato attuale, non risulta alcun Certificato di agibilità degli immobili, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere alla richiesta di rilascio di certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 e successive modifiche.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione (D.P.G.R. del 31/03/1998), Comune Lamezia Terme PRG, modificato ed integrato con delibera di adozione del C.C. n. 23 del 28/11/2005 e approvato con Decreto della Regione Calabria n.19329 del 29/11/2007, l'area ricade nella zona territoriale omogenea **Zone CR (C2 - Aree urbane piano attuativo di iniziativa privata)**, dove sono ammesse le seguenti trasformazioni:

Sezione 3.1.6. C2 - Aree urbane piano attuativo di iniziativa privata ¹

Articolo 3.1.6.1. Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Le trasformazioni sono attuate solamente mediante strumenti di pianificazione urbanistica attuativi di iniziativa privata

2.bis Le superfici di riferimento, la cui situazione catastale deve essere sempre riferita alla data del 20.05.1997, adozione del P.R.G., per interventi edilizi nelle zone C2 sono:

- Lotto inferiore a 3000 mq: concessione edilizia diretta (corredata da planivolumetrico), se delimitato su tre lati da strade, spazi pubblici e/o edificato;
- Lotto inferiore a 3000 mq parzialmente edificato: concessione edilizia diretta (corredata da planivolumetrico);
- Lotto superiore a 3000 mq: obbligo di piano attuativo.

2. ter Tali strumenti di pianificazione urbanistica devono prevedere:

- a) la destinazione d'uso dei fabbricati per ogni lotto; la localizzazione dei parcheggi di relazione e di pertinenza di cui al Titolo 8.1;
- b) la realizzazione, a cura e spese dei proponenti il piano di tutte le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita in proprietà al Comune di Lamezia Terme delle opere e dei relativi suoli ritenuti di interesse pubblico;
- c) la cessione gratuita in proprietà al Comune di Lamezia Terme, di suoli per la realizzazione di aree a standard in misura minima di 18 metri quadrati per abitante insediabile (1 ab. = 100 mc) e/o del 10% della superficie delle aree produttive;
- d) è possibile la monetizzazione, qualora sia accertata dall'ufficio l'impossibilità alla cessione degli standard e/o gli stessi non siano funzionali per esigenze di fruibilità pubblica.

3. Le trasformazioni edilizie sono ammissibili secondo i seguenti parametri:

Trasformazioni edilizie	volume	Superficie edilizia totale	H max **	Distanza da strade	Distanza dai confini	parcheggi	Standard
Manutenzione Ordinaria e straordinaria	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente		
Ristrutturazione edilizia	Esistente	*	Esistente	Esistente	Esistente	Titolo 8.1	
Ampliamento	Volume fino a max 1ft vedi tabella indici	*	Vedi tabella indici	5 ml o allineamento prevalente	Min 5 ml o H/2	Titolo 8.1	Da Piano Attuativo o planivolumetrico
Demolizione/ricostruzione stessa, sagoma e volume	Esistente	*	Esistente	Esistente	Esistente	Titolo 8.1	
Demolizione/ricostruzione	Esistente	*	Vedi tabella indici	5 ml o allineamento prevalente	Min 5 ml o H/2	Titolo 8.1	Da Piano Attuativo o planivolumetrico
Nuova edificazione	Vedi tabella indici	*	Vedi tabella indici	5 ml o allineamento prevalente	Min 5 ml o H/2	Titolo 8.1	Da Piano Attuativo o planivolumetrico

* Superficie edilizia totale quella massima realizzabile tenuto conto dei parametri di agibilità.

** Devono essere verificate rispetto alle norme antisismiche.

Tabella Indici

Sottozone	1Ft residenziale (mc/mq)	1Ft non residenziale (mc/mq)	Altezza massima (m)
CM/1, 2, 3, 4, 5, 6	0.50	0.50	14.50
CT/1, 2	0.60	0.60	13.50
CV/1	0.40	zero	8.00
CV/2, 3, 4	0.50	zero	8.00
CR/1, 2, 3, 4, 5	1.00	zero	14.50

¹ Corrispondono alle aree già definite come "zone C" dal P. d. F., e che, non essendo state sostanzialmente realizzate le relative urbanizzazioni ed edificazioni, formati o meno che siano i relativi strumenti urbanistici attuativi, si confermano come tali, nonché alle aree che si identificano ex novo come "zone C".

CR/6	1.05	0.45	14.50
CR/7, 8, 9	1.00	zero	14.50
CR/10, 11, 12, 13	1.20	zero	14.50
Cma	0.84	0.26	14.50

4.bis *Distanze dai fabbricati: quella configurante l'allineamento prevalente dei fabbricati contigui; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore a metri 10, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire. Nei casi di demolizione e ricostruzione è ammessa la distanza pari o superiore a quella preesistente.*

5. *Negli spazi pertinenziali degli edifici o nelle aree con autonomia funzionale sono ammissibili le seguenti destinazioni:*

- *giardini;*
- *parcheggi scoperti a raso o interrati;*
- *superfici per la pratica sportiva o ricreativa e il tempo libero, senza creazione di volumi e opere in elevazione stabili;*
- *realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;*

6. *Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

- a) *Residenziale, turistico-ricettivo e direzionale, sanitario;*
- b) *Produttiva: limitato a commerciale e artigianale compatibile con la residenza;*
- d) *Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;*

25. *Nei PdL approvati e convenzionati ai sensi del precedente PdF, è possibile attivare, in aggiunta alle utilizzazioni di piano attuativo, anche tutte le destinazioni d'uso ammesse dal presente PRG, previa verifica degli standard. In tal caso è possibile la monetizzazione, qualora sia accertata dall'ufficio l'impossibilità alla cessione degli standard e/o gli stessi non siano funzionali per esigenze di fruibilità pubblica.*

26. *I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili esistenti che implicano variazioni degli standard urbanistici, il rilascio di concessioni, premessi, autorizzazioni o DIA sono subordinati alla verifica del reperimento degli standard, delle aree da destinare a parcheggio di cui all'art. 8.1 ed alla corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione.*

Dal confronto degli elaborati progettuali riportati a quanto autorizzato con concessione edilizia N. 599 del 14 MAGGIO 1979 e con quelli del relativo accatastamento con quanto effettivamente realizzato in sito alla data del sopralluogo, si è accertato che sono state eseguite delle irregolarità che interessano le particelle 1109 subalterni 2 e 3 del foglio 50.

Nello specifico si è accertato che sia al piano seminterrato (sub 2) che al piano terra (sub3) sono stati realizzati dei vani, modificando la configurazione interna autorizzata degli immobili.

Tale tipo di abuso è individuato dal D.P.R. 380 del 6.6.2001, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia all'art. 37- *Interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità.*

La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002). Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al

momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

Pertanto le spese per la sanatoria dell'abuso in oggetto sono determinate nella sanzione pecuniaria per come determinato dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 in € 516,00 per ciascun immobile.

Complessivamente, le spese per la sanatoria, comprensive di spese tecniche relative alla redazione di progetto in sanatoria e per le procedure di variazione degli atti catastali, ammontano a € 1.800,00 (euro milleottocento/00).

LOTTO 3

BENI IMMOBILI n. 3456

Tale gruppo di immobili sono stati realizzati ed edificati in base ai seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 8412 del 17.12.2002 del Comune di Lamezia Terme su richiesta presentata dalla [redacted] prot. n. 41972 del 09.09.2002, per la costruzione di un capannone industriale da adibire a centro di distribuzione di prodotti per l'igiene della casa e della persona sui lotti 23 e 24 dell'area ex SIR del Nucleo di Industrializzazione di Lamezia Terme. Tale concessione è stata rilasciata a seguito di: nullaosta del Consorzio per le aree industriali del comprensorio di Lamezia terme n. 1295 del 04.09.2002; relazione favorevole dello Sportello Unico delle Imprese in data 28.11.2002; parere favorevole della ASL n. 6 di Lamezia Terme in data 30.10.2002 n. 3425; autorizzazione paesistica n. 674 rilasciata dal Comune di Lamezia Terme; nota favorevole della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. del 16.10.2002; parere favorevole del Comando Provinciale del VV.FF. n. 58360 del 28.11.2002;
- Dichiarazione di Inizio Attività del 15.02.2006, protocollo n. 9833;
- Certificato di Agibilità n. 21 del 02.05.2006, pratica 14.441/0-2002, rilasciato dal Comune di Lamezia Terme, a seguito di istanza pervenuta il 24.04.2006 con prot. n. 21224, con allegato certificato di coaudo statico rilasciato dall'arch. Angelo Sciliano in data 12.04.2006, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 28.04.2006 n. 4336; di dichiarazione di avvenuto accatastamento dell'opera; di dichiarazione di conformità dell'opera, rilasciata dal direttore dei lavori arch. Luciano Mastroianni in data 21.04.2006; dichiarazioni di conformità ai sensi della L.46/90; autocertificazione ai sensi

dell'art. 10 L.39/89 in materia di superamento delle barriere architettoniche; comunicazione di fine lavori.

Lo stato di fatto in cui sono stati riscontrati gli immobili risulta essere conforme agli elaborati tecnici di progetto approvati, tali da attestarne la conformità urbanistica ed edilizia delle costruzioni.

Quesito n. 11

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise:

Risposta al quesito n. 11

Nella valutazione di unità immobiliari, trattandosi di immobili di tipo produttivo, l'aspetto economico da valutare è quello del valore venale o di mercato, cioè il valore che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Ciò corrisponde a quanto richiesto per il caso in esame. Nella presente valutazione sarà adottato il metodo di stima sintetico o comparativo che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale grazie ad una comparazione tra il bene di valore ignoto e beni analoghi di prezzo noto. Per far ciò occorre stabilire un parametro di raffronto tra quelli comunemente usati nel campo dell'estimo di immobili di tipo produttivo e residenziale. Essi sono:

- Il volume vuoto per pieno misurato in metri cubi
- Lo sviluppo della superficie dei piani espressi in metri quadrati
- Il numero dei vani

Nel caso in esame il parametro o unità di consistenza prescelto è il metro quadrato, sia nel caso dei fabbricati, residenziali e produttivi.

Si sono individuate inizialmente le caratteristiche tecnico-economiche che concorrono nella formazione del prezzo di mercato degli immobili; successivamente si è proceduto con la comparazione tra le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di stima e le caratteristiche di massimo grado relative all'unità di massimo prezzo di mercato.

Una volta effettuata una prima scelta di beni, di cui si conosce il prezzo e che si presentano analoghi a quello da valutare, si analizzeranno le caratteristiche intrinseche ed estrinseche determinanti per la valutazione del bene e che rendono più simili i beni che lo posseggono.

uno al piano seminterrato (sub 2) accessibile da strada mediante una rampa carrabile, che porta al livello seminterrato. I locali sono comunicanti mediante scala interna, ed è presente un vano per un ascensore montacarichi, allo stato attuale non presente.

L'accesso agli immobili avviene dalla strada statale 108; sono presenti tre accessi carrabili ed un accesso pedonale. Lo stato di manutenzione degli immobili risulta discreto, anche se necessitano di interventi manutenzione ordinaria generalizzati ed estesi.

La zona risulta perfettamente collegata con le più importanti vie di comunicazione della Regione, quali l'autostrada A3, l'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme, la Stazione Centrale delle FS; in ogni caso l'area in cui sono collocati gli immobili risulta dinamica dal punto di vista delle attività terziarie e produttive, per la vicinanza di strutture simili nelle immediate vicinanze.

Nell'arco dello svolgimento della perizia le singole componenti dei beni oggetto di valutazione sono stati identificati, descritti e soprattutto misurati, pertanto si è in grado di scomporre i singoli elementi, fornire il valore più probabile di mercato di ognuno ed ottenere il valore finale dell'intero complesso.

Si ritiene opportuno di realizzare due separati lotti di vendita, al fine di ottenere una più vantaggiosa occasione di vendita, e in considerazione del fatto che sono dotati di accessi indipendenti e catastalmente indipendenti.

Il lotto sarà formato da:

1. LOTTO 1 - immobile riferito al foglio 31, particella 1109 sub 2 piano seminterrato, del NCEU del Comune di Lamezia Terme, della **superficie commerciale lorda di mq 768**
2. LOTTO 2 - immobile riferito al foglio 31, particella 1109 sub 3 piano terra, del NCEU del Comune di Lamezia Terme, della **superficie commerciale lorda di mq 576**

Considerando la consistenza degli immobili, l'accessibilità, la natura dei prodotti degli stessi, si può ragionevolmente indicare come prezzo medio di mercato rilevato da indagini dirette, **€ 1.200 al metro quadrato** per gli immobili commerciali al piano terra; si può indicare come prezzo medio di mercato rilevato da indagini dirette, **€ 700 al metro quadrato** per gli immobili con destinazione deposito al piano seminterrato.

Il prezzo dei beni verrà in seguito opportunamente rivalutato o variato in base a dei valori correttivi che terranno conto della zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare. La zona verrà valutata in base a dei valori generici di appetibilità inerenti caratteristiche posizionali e funzionali.

LOTTO 1			
BENI IMMOBILI n. 1 Foglio 31, part. 1109 sub 2, COMUNE DI LAMEZIA TERME			
Coefficienti di riduzione	Descrizione criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K

K1: coefficiente di zona	qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona del comparto urbano.	L'immobile si trova in una zona periferica della città, ma facilmente accessibile.	0,85
K2: coefficiente di superficie	valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Immobile di ampia metratura. L'immissione nel mercato svaluta le grandi metrature.	0,80
K3: coefficiente di età di costruzione	qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	La costruzione dell'immobile è maggiore di 30 anni e minore di 50 anni.	0,90
K4: coefficiente di qualità	evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è stato rifinito con materiali di discreta qualità.	0,85
K5: coefficiente di manutenzione	evidenzia il livello di manutenzione dell'immobile allo stato attuale.	L'immobile allo stato attuale evidenzia un discreto livello di manutenzione interno. L'esterno è sufficientemente mantenuto.	0,85
Coefficiente sintetico K_s determinato tramite media aritmetica ponderata dei K_n parziali			0,85

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL BENE 1 LOTTO 1		
Foglio 31 part. 1109 sub 2 COMUNE DI LAMEZIA TERME		
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie commerciale dell'immobile	Coefficiente sintetico K_t determinato tramite media aritmetica ponderata dei K_n parziali
€ 700,00	mq 768	0,85
VALUTAZIONE		
€ 456.960,00		

LOTTO 2			
BENI IMMOBILIARI n. 2			
Coefficienti di riduzione	Descrizione criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K1: coefficiente di zona	qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona del comparto urbano.	L'immobile si trova in una zona periferica della città, ma facilmente accessibile.	0,85
K2: coefficiente di superficie	valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Immobile di ampia metratura. L'immissione nel mercato svaluta le grandi metrature.	0,80
K3: coefficiente di età di costruzione	qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	La costruzione dell'immobile è maggiore di 30 anni e minore di 50 anni.	0,90
K4: coefficiente di qualità	evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è stato rifinito con materiali di discreta qualità.	0,85
K5: coefficiente di manutenzione	evidenzia il livello di manutenzione dell'immobile allo stato attuale.	L'immobile allo stato attuale evidenzia un discreto livello di manutenzione interno. L'esterno è sufficientemente mantenuto.	0,85
Coefficiente sintetico K_s determinato tramite media aritmetica ponderata dei K_n parziali			0,85

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL BENE 2 LOTTO 1		
Foglio 31 part. 1109 sub 3 COMUNE DI LAMEZIA TERME		
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie commerciale dell'immobile	Coefficiente sintetico Kt determinato tramite media aritmetica ponderata dei Kn parziali
€ 1.200,00	mq 576	0,85
VALUTAZIONE		
€ 587.520,00		

Premesso quanto sopra, si dichiara, che gli immobili dei Lotti 1 e 2, oggetto di stima, hanno come più probabile prezzo di mercato, inclusi oneri e spese di cui sopra, la cifra complessiva di **Euro € 1.040.000,00 (dicasi euro un milione quarantamila/ 00)**, così suddivisi:

1. LOTTO n.1 **Euro € 455.000,00 (dicasi euro quattrocinquantacinquemila/ 00)**
2. LOTTO n.2 **Euro € 585.000,00 (dicasi euro cinquecentottantacinquemila/ 00)**

LOTTO 3

BENI IMMOBILI n. 3,4,5,6 Foglio 30 part. 764 sub 2,2,5 COMUNE DI LAMEZIA TERME

Gli immobili facenti parte del lotto 3 sono localizzati all'interno dell'Area di Sviluppo Industriale ex SR del Comune di Lamezia Terme, zona destinata a polo industriale e produttivo, sotto la tutela giuridica e direzionale dell'Ente Pubblico Economico quale il Consorzio per le Aree Industriali del Comprensorio di Lamezia Terme.

Il Consorzio ha lo scopo di promuovere lo sviluppo delle iniziative produttive, industriali, artigianali, commerciali nonché dei servizi terziari nei Comuni consorziati. Il Consorzio, ferma restando l'autonomia dell'esercizio delle funzioni di cui alla L.R. 38/2001 e la sua natura di ente pubblico economico, svolge funzioni di strumento della Regione per promozione industriale secondo il coordinamento, l'indirizzo ed il controllo della Giunta Regionale.

La posizione geografica del Consorzio Industriale di Lamezia, costituisce la naturale cerniera attorno alla quale ruota la direttrice di sviluppo dell'intera Regione, collocandosi come area di fondamentale importanza ai fini della crescita economica territoriale di tutta la Calabria.

L'accessibilità all'Agglomerato Industriale di Lamezia Terme è garantito da un buon apparato infrastrutturale:

- l'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme dista 2,0 km;
- l'Autostrada A3 Salerno- Reggio Calabria (svincolo di Lamezia Terme), dista 3,0 km;
- La Superstrada SS280 "Strada dei Due Mari" Lamezia T.- Catanzaro" e la Strada Provinciale Prato (collegamento con l'hinterland collinare), sono adiacenti all'agglomerato;

- la stazione FS di Lamezia Terme Centrale dista 4,0 km, mentre quella di S.Pietro a Maida, dista 1,0 km;
- lo Scalo Merci di S.Pietro a Maida (sulla dorsale FS Napoli- Reggio C.) dista 1,0 km, mentre lo Scalo Merci di S.Eufemia Lamezia (sulla dorsale FS Napoli- Reggio C.) 4,0 km.

La zona è quindi servita da ottima viabilità ordinaria e al centro del sistema dei più importanti nodi strategici di comunicazione regionale.

Il compendio immobiliare è composto da una serie di immobili, all'interno di un lotto di terreno delimitato da recinzione in c.a. con sovrastante ringhiera, e variamente pavimentato in asfalto, per la viabilità di servizio, in blocchetti di masselli autobloccanti in cls, per i percorsi pedonali e i parcheggi, con estese aiuole, nelle zone destinate a verde.

I fabbricati nel complesso sono quattro; un corpo principale destinato a deposito e vendita cash al piano terra e uffici e servizi al piano primo; un fabbricato su due livelli destinato a locali tecnici; un piccolo locale situato all'ingresso e destinato a guardiola del custode; ed infine un fabbricato su due livelli destinato ad abitazione del custode e uffici.

L'accesso agli immobili avviene dalla strada statale 18; sono presenti due accessi carrabili ed un accesso pedonale. Lo stato di manutenzione degli immobili risulta ottimo, e non necessitano di interventi manutenzione.

Nell'arco dello svolgimento della perizia le singole componenti dei beni oggetto di valutazione sono stati identificati, descritti e soprattutto misurati, pertanto si è in grado di scomporre i singoli elementi, fornire il valore più probabile di mercato di ognuno ed ottenere il valore finale dell'intero complesso.

Si riportano di seguito i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito e dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica, nonché, dalle elaborazioni di calcolo.

Calcolo superficie:

1. depositi e uffici al piano terra (*Foglio 50, part. 767 sub 2*) mq. 7.354,75
2. uffici al piano primo (*Foglio 50, part. 767 sub 2*) mq. 494,75
3. locali tecnici al piano terra (*Foglio 50, part. 767 sub 2*) mq. 249,10
4. guardiola del custode (*Foglio 50, part. 767 sub 3*) mq. 65,62
5. alloggio del custode e uffici (*Foglio 50, part. 767 sub 4 e 5*) mq. 158,60
6. corte esterna residua mq. 13.558,70.

Dalle indagini eseguite in loco, dalle analisi svolte dallo scrivente in merito allo stato dell'arte degli immobili, in considerazione delle possibilità d'uso futuro, alla luce del livello delle finiture

presenti e dello stato di vetustà riscontrato, avendo analizzato sia l'origine del sito, sia la sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche è possibile attribuire come valore più probabile di mercato per i singoli immobili oggetto di valutazione, i seguenti prezzi:

Probabili Valori di Mercato:

1. depositi e uffici al piano terra 700 €/mq.
2. uffici al piano primo 900 €/mq.
3. locali tecnici al piano terra 400 €/mq.
4. guardiola del custode 400 €/mq.
5. alloggio del custode e uffici 600 €/mq.
6. corte esterna residua 50 €/mq.

Il prezzo dei beni verrà allora opportunamente rivalutato o variato in base a dei valori correttivi che terranno conto della zona, e degli immobili nel complesso. La zona verrà valutata in base a dei valori generici di appetibilità inerenti caratteristiche posizionali e funzionali.

LOTTO 3			
BENI IMMOBILI n. 3,4,5,6 Foglio 50 Part. 797, 811, 814, 815, 816 COMUNE DI LAMEZIA TERME			
Coefficienti di riduzione	Descrizione criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K1: coefficiente di zona	qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona del comparto urbano.	L'immobile si trova in una zona periferica della città, ma all'interno di un distretto Industriale.	0,90
K2: coefficiente di superficie	valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Immobile di ampia metratura. L'immissione nel mercato svaluta le grandi metrature.	0,80
K3: coefficiente di età di costruzione	qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	La costruzione dell'immobile è minore di 30 anni	1,00
K4: coefficiente di qualità	evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è stato rifinito con materiali di buona qualità.	1,00
K5: coefficiente di manutenzione	evidenzia il livello di manutenzione dell'immobile allo stato attuale.	L'immobile allo stato attuale evidenzia un buono stato di manutenzione complessivo	1,00
Coefficiente sintetico K _s determinato tramite media aritmetica ponderata dei K _n parziali			0,94

LOTTO 3				
BENI IMMOBILI n. 3,4,5,6 Foglio 50 Part. 797, 811, 814, 815, 816 COMUNE DI LAMEZIA TERME				
Bene rilevato	Superficie	Probabile valore	K	VALORE COMPLESSIVO €

	rilevata	di mercato	coeff.corr.	
depositi e uffici al piano terra	mq 7.354,75	Euro 700,00/ mq	0,94	€ 4.839.425,50
uffici al piano primo	mq 494,75	Euro 900,00/ mq	0,94	€ 418.558,50
locali tecnici al piano terra	mq 249,10	Euro 400,00 mq	0,94	€ 93.661,60
guardiola del custode	mq 65,62	Euro 400,00/ mq	0,94	€ 24.673,12
alloggio del custode e uffici	mq 158,60	Euro 600,00/ mq	0,94	€ 89.450,40
corte esterna residua	mq 13.558,70	Euro 50,00/ mq	0,94	€ 637.258,90
TOTALE COMPLESSIVO				€ 6.103.028,02

Premesso quanto sopra, si dichiara, che gli immobili di cui sopra del lotto 3, hanno come più probabile prezzo di mercato, inclusi oneri e spese di cui sopra, la cifra complessiva di **Euro € 6.100.000,00 (dicasi euro seimilioneicentomila/ 00)**.

Premesso quanto sopra, si dichiara, a conclusione della presente stima, gli immobili oggetto di stima hanno come più probabile prezzo di mercato la cifra di **Euro € 7.140.000,00 (dicasi euro settemilioneicentoquarantemila/ 00)**, così suddivisi in lotti:

1. Lotto n.1e 2 **Euro € 1.040.000,00 (dicasi euro unmlionequarantamila / 00)**
2. Lotto n.3 **Euro € 6.100.000,00 (dicasi euro seimilioneicentomila/ 00)**.

Quesito n. 12

Correda la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed la numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

Risposta al quesito n. 12

Questa relazione sarà fornita su supporto digitale, con cd-rom allegato, in formato docx (per Microsoft Word 2007) e pdf (Adobe Acrobat Reader) entrambi non modificabili e in formato doc (per Microsoft Word 2003) modificabile.

Inoltre il CD- Rom allegato contiene:

- il rilievo fotografico ordinato in cartelle specifiche;
- scansioni della documentazione in allegato;
- i disegni realizzati in CAD del rilievo degli immobili (piante e planimetrie) in file pdf;
- tabelle di sintesi degli immobili (pdf).

Nella sezione successiva, alla risposta del quesito 14, sono presenti le tabelle riepilogative e di sintesi dell' immobile.

Quesito n. 13

Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Risposta al quesito n. 13

Per completezza di informazione, nella sezione successiva alla risposta del quesito 14, si riportano le fotografie ordinate per immobile e lo stato dei luoghi.

Quesito n. 14

Provveda l'esperto ad effettuare l'esatta ricognizione dei beni mobili rientranti nella massa fallimentare, stimandone il relativo valore.

Risposta al quesito n. 14

Il sottoscritto, in risposta al presente quesito, ha predisposto l'allegato definito "Beni Mobili" nel quale sono elencati tutti i beni riguardanti il patrimonio mobiliare della società fallita, così per come accertata con l'ausilio del curatore nominato, fornendo altresì l'elenco completo dei beni, la schedatura, la suddivisione per lotti e la valutazione economica degli stessi.

RILIEVO FOTOGRAFICO



■ Figura 1 lotto 1 e2 vista aerea.



■ Figura 2 lotto 1 e 2 vista accesso alla particella 1109 foglio 31 dalla strada 108



■ **Figura 3** lotto 1e 2 vista accessi carrabili e pedonale alla particella 1109 foglio 31 dalla strada 108.



■ **Figura 4** vista lotto 1 vista accesso carrabile alla particella 1109 foglio 31 dalla strada 108.



■ Figura 5 lotto 1 e 2 vista degli esterni.



■ Figura 6 lotto 1 e 2 vista degli esterni.



■ Figura 7 lotto 1 e 2 vista degli esterni.



■ Figura 8 lotto 1 e 2 vista degli esterni.



■ **Figura 9** lotto 1 e 2 vista degli interni particella 1109 sub 3 foglio 31.



■ **Figura 10** lotto 1 e 2 vista degli interni particella 1109 sub 3 foglio 31.



■ Figura 11 lotto 1 e 2 vista degli interni particella 1109 sub 3 foglio 31.



■ Figura 12 lotto 1 e 2 vista degli interni particella 1109 sub 3 foglio 31.



■ **Figura 13** vista lotto 1 e 2 vista degli interni (wc) particella 1109 sub 3 foglio 31.



■ **Figura 14** lotto 1 e 2 vista degli interni (scala di collegamento) particella 1109 sub 3 foglio 31.



■ **Figura 15** lotto 1 e 2 vista degli interni particella 1109 sub 2 foglio 31.



■ **Figura 16** lotto 1 e 2 vista degli interni particella 1109 sub 2 foglio 31.



■ Figura 17 lotto 1 e 2 vista dell'ingresso alla particella 1109 sub 2 foglio 31.



■ Figura 18 lotto 1 e 2 vista degli interni degli uffici particella 1109 sub 2 foglio 31.



■ Figura 19 lotto 1 e 2 vista degli interni particella 1109 sub 2 foglio 31.



■ Figura 20 lotto 1 e 2 vista degli interni particella 1109 sub 2 foglio 31.



■ **Figura 21** lotto 3 vista aerea.



■ **Figura 22** lotto 3 vista esterna dalla strada statale n.18.



■ **Figura 23** lotto 3 vista esterna dalla strada statale n.18.



■ **Figura 24** lotto 3 vista esterna dalla strada statale n.18.



■ **Figura 25** lotto 3 vista esterna compendio immobiliare.



■ **Figura 26** lotto 3 vista esterna compendio immobiliare.



■ **Figura 27** lotto 3 vista esterna compendio immobiliare.



■ **Figura 28** lotto 3 vista esterna compendio immobiliare.



■ **Figura 29** lotto 3 vista esterna compendio immobiliare.



■ **Figura 30** lotto 3 vista esterna compendio immobiliare – locale guardiola e alloggio del custode.



■ **Figura 31** lotto 3 vista esterna compendio immobiliare – locale guardiola.



■ **Figura 32** lotto 3 vista esterna compendio immobiliare- alloggio del custode ed uffici.



■ Figura 33 lotto 3 vista esterna compendio immobiliare.



■ Figura 34 lotto 3 vista esterna compendio immobiliare- alloggio del custode.



■ **Figura 35** lotto 3 vista interna compendio immobiliare – deposito piano terreno.



■ **Figura 36** lotto 3 vista interna compendio immobiliare – deposito piano terreno.



■ **Figura 37** lotto 3 vista interna compendio immobiliare – deposito piano terreno.



■ Figura 38 lotto 3 vista interna compendio immobiliare – deposito piano terreno- zona di vendita cash.



■ Figura 39 lotto 3 vista interna compendio immobiliare – deposito piano terreno-locale carica batterie.



■ **Figura 40** lotto 3 vista interna compendio immobiliare – deposito piano terreno – locale mensa.



■ **Figura 41** lotto 3 vista interna compendio immobiliare – deposito piano terreno- locale mensa.



■ Figura 42 lotto 3 vista interna compendio immobiliare – deposito piano terreno- ingresso e scala di colleg.



■ Figura 43 lotto 3 vista interna compendio immobiliare – uffici piano primo.



■ Figura 44 lotto 3 vista interna compendio immobiliare – uffici piano primo.



■ Figura 45 lotto 3 vista interna compendio immobiliare – uffici piano primo.



■ Figura 46 lotto 3 vista interna compendio immobiliare – uffici piano primo.



■ Figura 47 lotto 3 vista interna compendio immobiliare – uffici piano primo.



■ **Figura 48** lotto 3 vista interna compendio immobiliare – uffici piano primo- wc.



■ **Figura 49** lotto 3 vista interna compendio immobiliare – uffici piano terra.

DESCRIZIONE SINTENTICA IN TABELLE DEL LOTTO 1

LOTTO 1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE1 (Foglio 31, part. 1109 sub 2)
Descrizione	Locale DEPOSTO al piano seminterrato all'interno di un fabbricato identificato dalla particella n. 1109 sub 2 del foglio 31 del NCEU del Comune di Lamezia Terme, della superficie commerciale di mq 768
Ubicazione dell'immobile	Via dei Bizantini n. 150, Lamezia Terme.
Descrizione catastale	L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Lamezia Terme (M208Q), Sezione di Nicastro (Provincia di Catanzaro), al Foglio 31, part. 1109, sub 2, Zona Censuaria 1; Categoria: C/1, Classe : 1, Consistenza : 676 mq.; piano S, con Rendita di € 2.164,57. Variazioni catastali: VARIAZIONE del 01.01.1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. Situazione degli Intestati: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] proprietà 1/1.
Confini	Vengono considerati quelli dell'intero lotto.
Provenienza del bene	atto di compravendita eseguito in data 06.11.2003 del Notaio Rocco Guglielmo in Catanzaro, repertorio 104.054/16120, registrato in data 27.11.2003 con n. di registro generale 23269 e n. di registro particolare 16775, con parte acquirente la [redacted] con sede in [redacted] in [redacted] c.f. [redacted] e parte venditrice i sig.ri coniugi [redacted] ognuno per i diritti di comproprietà in ragione di 1/2 per ciascuno di essi ed entrambi solidamente per l'intero ;
Proprietà	[redacted] con sede in [redacted]
Occupazione	Al momento dell'accesso, si è riscontrata l'esistenza di Contratto di Locazione Commerciale Ultrannovenale in data 09 febbraio 2010 redatto dal dott. Mario Bilagione Notaio in Nocera Terinese e registrato in data 11 febbraio 2010, Registro Particolare n. 1616 e Registro Generale n. 2245, tra la [redacted] in qualità di LOCATORE e la società, [redacted] con sede in [redacted] in qualità di CONDUTTORE.
Regolarità edilizia	Dal confronto degli elaborati progettuali riportati a quanto autorizzato con concessione edilizia N. 599 del 14 MAGGIO 1979 e con quelli del relativo accatastamento con quanto effettivamente realizzato in sito alla data del sopralluogo, si è accertato che sono state eseguite delle irregolarità che interessano le particelle 1109 subalterni 2 e 3 del foglio 50. Le spese per la sanatoria dell'abuso in oggetto sono determinate nella sanzione pecuniaria per come determinato dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 in € 516,00 per ciascun immobile.
Iscrizioni e trascrizioni	<p>1. ISCRIZIONE CONTRO Registro particolare n. 4746 Presentazione n. 56 del 01/08/2005 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 22/07/2005 Numero di repertorio 1719/914 Notaio PANZARELLA SEBASTIANO Codice fiscale PNZ SST 69C24 M208 I Sede CATANZARO (CZ) Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Capitale € 500.000,00 Tasso interesse annuo 2.126% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 1.000.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni</p> <p>A favore Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L Sede CROPANI (CZ) Codice fiscale 01935780799 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p> <p>Contro Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p> <p>2. ISCRIZIONE CONTRO Registro generale n. 13163 Registro particolare n. 2313 Presentazione n. 29 del 04/09/2009 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 24/08/2009 Numero di repertorio 7130 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 80012910354 Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 259.597,42 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 280.000,00</p> <p>Soggetti A favore Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale CREDITO EMILIANO S.P.A. Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Codice fiscale 01806740153 Domicilio ipotecario eletto STUDIO</p>

	<p>LEGALE FERRAPESI- TERZI- VIA MATTEOTTI,65- RE - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2,3,4,5 NON PERTINENTE</p> <p>Contro Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Sede [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p> <p>4. ISCRIZIONE CONTRO</p> <p>Registro particolare n. 1856 Presentazione n. 105 del 18/06/2010 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 06/05/2010 Numero di repertorio 1967 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 80018350720 Sede BARI (BA) Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 730.873,42 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi € 148.798,94 Spese € 90.327,64 Totale € 970.000,00</p> <p>Soggetti A favore Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale BANCA CARIME SPA Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 13336590156 Domicilio ipotecario eletto STUDIO LEGALE MASSIMO LAMEZIA T. VIA F. NICOTERA - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2,3,4,5,6,7,8 NON PERTINENTE</p> <p>Contro Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p> <p>5. ISCRIZIONE CONTRO</p> <p>Registro generale n. 15952 Registro particolare n. 3467 Presentazione n. 54 del 30/09/2010 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 15/09/2010 Numero di repertorio 252 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 81005990791 Sede CROTONE (KR) Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 288.987,60 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 400.000,00</p> <p>Soggetti A favore Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA Sede CROTONE (KR) Codice fiscale 02988480790 Domicilio ipotecario eletto - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 NON PERTINENTE - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3,4,5,6 NON PERTINENTE</p> <p>Contro Soggetto n. 1 NON PERTINENTE Soggetto n. 2 Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Soggetto n. 3,4 NON PERTINENTE</p>
Valore di Mercato	L'unità immobiliare oggetto di stima ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 455.000,00

DESCRIZIONE SINTENTICA IN TABELLE DEL LOTTO 2

LOTTO 2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE2 (Foglio 31, part. 1109 sub 3)
Descrizione	Locale COMMERCIALE al piano terra all'interno di un fabbricato identificato dalla particella n. 1109 sub 3 del foglio 31 del NCEU del Comune di Lamezia Terme, della superficie commerciale di mq 576
Ubicazione dell'immobile	Via dei Bizantini n. 150, Lamezia Terme.
Descrizione catastale	L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Lamezia Terme (M208Q), Sezione di Nicastro (Provincia di Catanzaro), al Foglio 31, part. 1109, sub 3. Zona Censuaria 1; Categoria: C/1, Classe : 1, Consistenza : 486 mq.; piano T; con Rendita di € 3.890,47. Variazioni catastali: VARIAZIONE del 01.01.1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. Situazione degli intestati [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà 1/1
Confini	Vengono considerati quelli dell'intero lotto.

<p>Provenienza del bene</p>	<p>atto di compravendita eseguito in data 06.11.2003 del Notaio Rocco Guglielmo in Catanzaro, repertorio 104.054/16120, registrato in data 27.11.2003 con n. di registro generale 23269 e n. di registro particolare 16775, con parte acquirente la [redacted] con sede in [redacted] e parte venditrice i sig.ri coniugi [redacted] e [redacted] ognuno per i diritti di comproprietà in ragione di 1/2 per ciascuno di essi ed entrambi solidamente per l'intero ;</p>
<p>Proprietà</p>	<p>MASTROIANNI SRL, con sede in Lamezia Terme, in via dei Bizantini n. 150, c.f. 02390740799.</p>
<p>Occupazione</p>	<p>Al momento dell'accesso, si è riscontrata l'esistenza di Contratto di Locazione Commerciale Ultrannovennale in data 09 febbraio 2010 redatto dal dott. Mario Bilangione Notaio in Nocera Terinese e registrato in data 11 febbraio 2010, Registro Particolare n. 1616 e Registro Generale n. 2245, tra la [redacted] in qualità di LOCATORE e la società [redacted] in qualità di CONDUTTORE.</p>
<p>Regolarità edilizia</p>	<p>Dal confronto degli elaborati progettuali riportati a quanto autorizzato con concessione edilizia N. 599 del 14 MAGGIO 1979 e con quelli del relativo accatastamento con quanto effettivamente realizzato in sito alla data del sopralluogo, si è accertato che sono state eseguite delle irregolarità che interessano le particelle 1109 subalterni 2 e 3 del foglio 50. Le spese per la sanatoria dell'abuso in oggetto sono determinate nella sanzione pecuniaria per come determinato dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 in € 516,00 per ciascun immobile.</p>
<p>Iscrizioni e trascrizioni</p>	<p>1. ISCRIZIONE CONTRO Registro particolare n. 4746 Presentazione n. 56 del 01/08/2005 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 22/07/2005 Numero di repertorio 1719/914 Notaio PANZARELLA SEBASTIANO Codice fiscale PNZ SST 69C24 M208 I Sede CATANZARO (CZ) Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Capitale € 500.000,00 Tasso interesse annuo 2.126% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 1.000.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni</p> <p>A favore Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L Sede CROPANI (CZ) Codice fiscale 01935780799 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p> <p>Contro Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p> <p>2. ISCRIZIONE CONTRO Registro generale n. 13163 Registro particolare n. 2313 Presentazione n. 29 del 04/09/2009 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 24/08/2009 Numero di repertorio 7130 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 80012910354 Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 259.597,42 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 280.000,00</p> <p>Soggetti A favore Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale CREDITO EMILIANO S.P.A. Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Codice fiscale 01806740153 Domicilio ipotecario eletto STUDIO LEGALE FERRARESI- TERZI- VIA MATTEOTTI,65- RE - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2,3,4,5 NON PERTINENTE</p> <p>Contro Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale [redacted] Sede [redacted] [redacted] Codice fiscale [redacted] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p> <p>3. ISCRIZIONE CONTRO Registro generale n. 2210 Registro particolare n. 309 Presentazione n. 24 del 12/02/2010 Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO Data 05/02/2010 Numero di repertorio 753/30 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Codice fiscale 12158250154 Sede COSENZA (CS) Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE Derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Capitale € 39.082,87 Tasso interesse annuo 6,836% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 78.165,74</p> <p>Soggetti A favore Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA (CS)</p>

	<p>Codice fiscale 12158250154 Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR Sp.A. VIA A.LOMBARDI -</p> <p>Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000 Soggetti Contro Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000</p> <p>4. ISCRIZIONE CONTRO</p> <p>Registro particolare n. 1856 Presentazione n. 105 del 18/06/2010 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 06/05/2010 Numero di repertorio 1967 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 80018350720 Sede BARI (BA) Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 730.873,42 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi € 148.798,94 Spese € 90.327,64 Totale € 970.000,00</p> <p>Soggetti A favore Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale BANCA CARIME SPA Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 13336590156 Domicilio ipotecario eletto STUDIO LEGALE MASSIMO LAMEZIA T. VIA F. NICOTERA - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2,3,4,5,6,7,8 NON PERTINENTE</p> <p>Contro Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p> <p>5. ISCRIZIONE CONTRO</p> <p>Registro generale n. 15952 Registro particolare n. 3467 Presentazione n. 54 del 30/09/2010 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 15/09/2010 Numero di repertorio 252 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 81005990791 Sede CROTONE (KR) Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 288.987,60 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 400.000,00</p> <p>Soggetti A favore Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA Sede CROTONE (KR) Codice fiscale 02988480790 Domicilio ipotecario eletto - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 NON PERTINENTE - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3,4,5,6 NON PERTINENTE</p> <p>Contro Soggetto n. 1 NON PERTINENTE Soggetto n. 2 Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Soggetto n. 3,4 NON PERTINENTE</p>
Valore di Mercato	L'unità immobiliare oggetto di stima ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 585.000,00

DESCRIZIONE SINTETICA IN TABELLE DEL LOTTO 3

LOTTO 3	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENI IMM. (Foglio 50, part. 767 sub 2,3,4,5)
Descrizione	compendio immobiliare sito in Lamezia Terme, Zona Industriale ex SR, Lotti 23 e 24 composto da un'area della superficie di complessivi mq. 21.838 su cui insiste un capannone industriale esteso per circa mq. 8.000 ed altri fabbricati minori, identificato al NCEU al foglio 50, paricelle 767, subalterni 2,3,4 e 5
Ubicazione dell'immobile	ZONA INDUSTRIALE, Lamezia Terme Sant'Eufemia
Descrizione catastale	Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati nel Comune di Lamezia Terme (M208S), Sezione di Sant'Eufemia Lamezia (Provincia di Catanzaro), al Foglio 50, part. 767, sub 2,3,4,5. Variazioni catastali: VARIAZIONE del CLASSAMENTO del 09.10.2008 n. 26925.1/2008 in atti da 09.10.2008 (prot. n. CZ0245307) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO. Situazione degli intestati: Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari - Italease s.p.a., con sede in Milano, p.i. 00846180156, proprietà 1000/1000.

Confini	Vengono considerati quelli dell'intero lotto.
Provenienza del bene	atto di compravendita redatto dal Notaio dott. Pocco Guglielmo con sede in Catanzaro, in data 02 marzo 2004, con repertorio 107792/16648, con n. di registro generale 4672 e n. di registro particolare 3297, presentazione n. 26 del 11 marzo 2004, con parte venditrice la [redacted] con sede in [redacted] e parte acquirente la BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BANCHE POPOLARI - ITALEASE S.P.A., con sede in Milano, p.i. 00846180156, relativamente agli immobili
Proprietà	Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari - Italease s.p.a., con sede in Milano, p.i. 00846180156, proprietà 1000/1000
Occupazione	Contratto di Locazione Commerciale in data 10 giugno 2010 tra la tra [redacted] con sede in [redacted] p.i. [redacted] in qualità di parte locatrice e la [redacted] con sede in [redacted] in qualità di parte conduttrice.
Regolarità edilizia	Lo stato di fatto in cui sono stati riscontrati gli immobili risulta essere conforme agli elaborati tecnici di progetto approvati, tali da attestarne la conformità urbanistica ed edilizia delle costruzioni.
Iscrizioni e trascrizioni	
Valore di Mercato	L'unità immobiliare oggetto di stima ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 6.100.000,00

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

LAMEZIA TERME 06/ 04/ 2011

IL C.T.U.Arch. Marco Gigliotti

