TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

****

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 103/2017 R.G.ESPR

PROMOSSA DA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

CONTRO

[redacted]

RELAZIONE FINALE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

GIUDICE dell' ESECUZIONE: **Dott.ssa Song Damiani**

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mario Bitonti

Dott. Ing. MARIO BITONTI – Via Mario Greco, 17 – 88100 CATANZARO

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 4b9b

INDICE

1) - PREMESSA 4

2) - CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567, C. 2°, C.P.C. 5

3) - IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI 5

4) - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 9

4.1 – Fabbricati per attività industriale censiti nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 813 sub 1 e particella 828 sub 1 9

4.2 - Immobile per attività industriale censito nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 1473 sub 5 11

4.3 Immobile per attività commerciale censito nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 1473 sub 7 12

4.4 – Terreni censiti nel N.C.T. al foglio 83, particelle 814 e 829 12

4.5 Terreno censito nel N.C.T. al foglio 83, particella 830 12

4.6 Terreno censito nel N.C.T. al foglio 83, particella 1477 13

5) - TITOLO DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI ED EVENTUALI COMPROPRIETARI 13

6) - STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI 13

6.1 – Fabbricati per attività industriale censiti nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 813 sub 1 e particella 828 sub 1 e terreni censiti nel N.C.T. al foglio 83, particelle 814, 829 e 830 14

6.2 – immobile per attività industriale censito nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 1473 sub 5 15

6.3 - Immobile per attività commerciale censito nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 1473 sub 7 16

6.4 - Terreno censito nel N.C.T. al foglio 83, particella 1477 16

7) - REGOLARITA' EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI 17

7.1 - Fabbricati per attività industriale censiti nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 813 sub 1 e particella 828 sub 1 e manufatto esistente edificato sulla particella 830 17

7.2 Immobili censiti nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 1473 sub 5 e particella 1473 sub 7 18

8) - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI PIGNORATI 20

9) - FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI 20

10) - POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI 21

11) - STIMA DEI BENI PIGNORATI 22

11.1 - Criteri di Stima utilizzati 22

11.2 - Analisi del Mercato locale 22

11.3 Stima del più probabile Valore di Mercato degli immobili 23

11.4 - Conclusioni 29

12) - VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA 29

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6b9b

Dott. Ing. MARCO BITONTI - Via Mario Greco, 21 – 88900 CROTONE (KR)

ALLEGATI:

1) Visure Catastali
2) Planimetrie catastali
3) Planimetria Catastale d'insieme con indicazione degli immobili pignorati
4) Aerofoto con indicazione degli immobili pignorati
5) Schema planimetrico d'insieme degli immobili pignorati
6) Documentazione fotografica
7) Copia del verbale di sopralluogo
8) Nota Avv. Luigi Combariati, legale di fiducia della [redacted]
9) Copia autentica dei contratti di locazione registrati dei beni pignorati
10) Certificato di destinazione urbanistica con indicazione dei vincoli
11) Copia dei titoli abilitativi alla costruzione
12) Copia relazione integrativa allegata al P.d.C in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004
13) Copia atto d'obbligo allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004
14) Quotazioni immobiliari rilevate dall' O.M.I. dell' Agenzia delle Entrate
15) Quotazioni immobiliari rilevate dal [redacted]

Firmato Da: BITONTI MARCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: [illegible]

1) - PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Mario Bitonti, con studio in Catanzaro alla Via Mario Greco n° 21, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n° 1122, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dottssa Song Damiani del 02/11/2017 è stato nominato esperto per la valutazione del compendio pignorato ed il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2°, c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 103/2017 del Registro Generale delle Espropriazioni, promossa dalla società Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, Piazza

[redacted]

Con lo stesso provvedimento il Giudice ha anche disposto che il sottoscritto esperto stimatore, ad esito del sopralluogo da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico, depositasse una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica, contenente in particolare la sommaria descrizione dei beni pignorati comprensiva dei dati catastali, l'indicazione del titolo di proprietà del bene in capo all'esecutore pignorato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari, e lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

In adempimento a quanto disposto dal Giudice, il sottoscritto, unitamente con il custode giudiziario avv. Vincenzo Arnò, ha effettuato il sopralluogo in data 16 novembre 2017, con prosecuzione in data 24 novembre 2017.

Nel corso del sopralluogo si è proceduto alla ricognizione generale degli immobili pignorati effettuandone anche il rilievo fotografico, e, preso atto che gli stessi risultano occupati da terzi, sono state acquisite dichiarazioni e documenti circa i titoli in base ai quali gli stessi sono occupati, redigendone regolare verbale.

In data 19/12/2017, lo scrivente ha quindi richiesto all'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro la documentazione catastale relativa ai beni pignorati (All. 1 e 2).

La relazione preliminare di cui sopra è stata depositata in data 19/01/2018.

Con istanza in pari data, in considerazione delle complessità degli accertamenti relativi alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati, lo scrivente ha inoltre richiesto ed ottenuto dal G.E. una proroga di giorni trenta del termine per il deposito della relazione finale di stima.

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b87b

In data 09/02/2018 il sottoscritto C.T.U. ha quindi provveduto a richiedere al Comune di Catanzaro il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni pignorati con indicazione dei vincoli (All. 10) ed in data 19/02/2018 ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate del rilascio di copia autentica dei contratti di locazione registrati (All. 9)

Una volta individuati gli estremi dei titoli abilitativi originari in base ai quali sono stati edificati gli immobili pignorati, al fine di verificarne la rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati, in data 19/02/2018 (istanza prot. n° 17126) ed in data 21/02/2018 (istanza prot. n° 18258) lo scrivente ha quindi inoltrato richiesta di accesso ai relativi fascicoli archiviati presso il Comune di Catanzaro, ma, non avendone avuto la consegna completa, con istanza del 27/02/2018 ha richiesto ed ottenuto dal G.E. un'ulteriore proroga di giorni dieci per il deposito della Relazione Finale.

Lo scrivente ha ottenuto la consegna completa dei fascicoli richiesti al Comune di Catanzaro in data 08/03/2018 ed ha quindi proceduto alla redazione della presente Relazione Finale di stima dei beni pignorati.

2) - CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567, COMMA 2°, C.P.C.

Il creditore, in data 27/10/2017, in unità con la nota di trascrizione del pignoramento, ha depositato la certificazione notarile sostitutiva della documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

3) - IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso edilizio più ampio sito in Catanzaro, Viale Magna Grecia n° 59/b, originariamente destinato a riparazione e vendita di veicoli industriali.

Il complesso edilizio si trova all'interno di un comparto urbanistico destinato ad attività produttive ubicato in una zona a prevalente destinazione industriale, artigianale e commerciale situata tra gli abitati dei quartieri di S. Maria e Lido, urbanizzata e ben servita dalle vie di comunicazione principali e dai servizi di trasporto pubblico.

Esso, in particolare, si trova lungo la strada che collega il Centro di Catanzaro con il quartiere Lido, a circa cinquecento metri dall'area di svincolo "Catanzaro Sud" ubicata in corrispondenza dell'innesto tra Viale Magna Grecia e la nuova variante alla S.S. 106 Jonica.

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT Filiale QUALIFICATA 2 Serial#: c0f0

Fig. 1 – Localizzazione su scala urbana del complesso edilizio nel quartiere S. Maria di Catanzaro

Fig. 2 – Localizzazione degli immobili pignorati (vedi All. 4 per il dettaglio)

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c091b

I beni pignorati, in particolare, sono costituiti da due immobili ricompresi all'interno di un edificio più ampio, di cui uno destinato ad attività commerciale e l'altro destinato a magazzino ed uffici, e da ulteriori due edifici, con relative aree di pertinenza, facenti parte di un più ampio complesso industriale adiacente agli immobili di cui supra, in cui si svolge attività di riparazione di veicoli industriali e vendita di ricambi.

In particolare gli immobili pignorati ed i loro dati catastali risultano i seguenti:

1) - ***Fabbricato per attività industriale censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 83, particella 813, sub 1, z.c. 3, Viale Magna Grecia, piano T, Categoria D/7, Rendita Catastale euro 8.090,81.***

L'immobile confina a Sud con strada pubblica, ad Ovest con proprietà [redacted] a Nord in parte con il terreno di cui alla particella 1477 e l'immobile di cui alla particella 1473 sub 5, entrambi rientranti tra i beni pignorati, ed in parte con proprietà [redacted] ed a Est in parte con il terreno di cui alla particella 814, rientrante tra i beni pignorati, ed in parte con [redacted], salvo altri

2) - ***Fabbricato per attività industriale censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 83, particella 828, sub 1, z.c. 3, Viale Magna Grecia, piano T, Categoria D/7, Rendita Catastale euro 2.171,87.***

L'immobile confina a Sud con strada pubblica e con manufatto edificato su particella 830 rientrante tra i beni pignorati, ad Ovest ed a Nord con terreno di cui alla particella 829 rientrante tra i beni pignorati, ed a Est con proprietà [redacted] salvo altri.

3) - ***Fabbricato per attività industriale censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 83, particella 1473, sub 5, z.c. 3, Viale Magna Grecia snc, piano T-1-2, Categoria D/7, Rendita Catastale euro 32.392,00.***

Si evidenzia che la planimetria catastale riporta la dicitura "PLANIMETRIA NON CONFORME" in quanto l'immobile, a seguito di verifica effettuata dai tecnici dell'Agenzia delle Entrate, è stato ritenuto classificabile ad "Uso Ufficio".

L'immobile confina a Sud con l'immobile di cui alla particella 813 sub 1 facente parte dei beni pignorati, ad Ovest in parte con il terreno di cui alla particella 1477 facente parte anch'esso dei beni pignorati, ed in parte con proprietà [redacted] in parte con l'immobile di cui alla particella 1473 sub 7 rientrante tra i beni pignorati, ed in parte con proprietà [redacted] e ad Est ancora con proprietà [redacted] salvo altri.

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c1f37b

*4) - **Fabbricato per attività industriale censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 83, particella 1473, sub 7, z.c. 3, Viale Magna Grecia snc, piano T, Categoria D/8, Rendita Catastale euro 1.908,00.***

Si evidenzia che la planimetria catastale riporta la dicitura "PLANIMETRIA NON CONFORME ALLO STATO DI FATTO" in quanto l'immobile, a seguito di sopralluogo di verifica eseguito dai tecnici dell'Agenzia delle Entrate in data 21/05/2015, è stato ritenuto all'epoca classificabile ad "Uso Ufficio". Si evidenzia inoltre che nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita l'immobile è indicato di categoria D/7, mentre dai registri catastali l'attuale categoria risulta D/8 (fabbricato per attività commerciale), a seguito di variazione nel classamento del 08/06/2015 protocollo n. CZ0060985 in atti dal 08/06/2015. Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 16/11/2017 l'immobile è risultato effettivamente utilizzato ad uso commerciale.

L'immobile confina a Sud con l'immobile di cui alla particella 1473 sub 5 facente parte dei beni pignorati, mentre ad Ovest, a Nord e ad Est confina con proprietà [redacted] salvo altri.

*5) - **Terreno censito nel N.C.T. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 83, particella 814, seminativo, classe 2, centiare 58, Reddito Dominicale euro 0,21, Reddito Agrario euro 0,07.***

Il terreno confina a Sud con strada pubblica, ad Ovest e Nord con l'immobile di cui alla particella 813 sub 1, e ad Est con il terreno di cui alla particella 829, entrambi rientranti tra i beni pignorati.

*6) - **Terreno censito nel N.C.T. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 83, particella 829, seminativo, classe 2, are 5, centiare 40, Reddito Dominicale euro 1,95, Reddito Agrario euro 0,70.***

Il terreno confina a Sud con strada pubblica, ad Ovest con il terreno di cui alla particella 814, a Nord con l'immobile di cui alla particella 813 sub 1, e ad Est con l'immobile di cui alla particella 828 sub 1, tutti rientranti tra i beni pignorati.

*7) - **Terreno censito nel N.C.T. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 83, particella 830, seminativo, classe 2, centiare 25, Reddito Dominicale euro 0,09, Reddito Agrario euro 0,03;***

Il terreno in oggetto, avente una superficie di 75 mq. è occupato da un piccolo manufatto a due elevazioni con struttura in cemento armato e pressoché privo di finiture, adibito in parte a locale tecnico ed in parte a cabina elettrica di proprietà di terzi.

Il manufatto confina a Sud con strada pubblica, ad Ovest ed a Nord con l'immobile di cui alla particella 828 sub1 rientrante tra i beni pignorati, e ad Est con proprietà [redacted] salvo altri.

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT GLOBAL QUALIFICATA 2 Serial#: c0f1b

8) - Terreno censito nel N.C.T. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 83, particella 1477, seminativo, classe 2, are 14, centiare 75. Reddito Dominicale euro 5,33, Reddito Agrario euro 1,90

Il terreno confina a Sud con proprietà [redacted] e per un piccolo tratto con l'immobile di cui alla particella 813 sub 1 rientrante tra i beni pignorati, ad Ovest con Viale Magna Grecia, a Nord con proprietà [redacted] e ad Est con l'immobile di cui alla particella 1473 sub 5 rientrante tra i beni pignorati, salvo altri.

4) - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

4.1 – Fabbricati per attività industriale censiti nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 813 sub 1 e particella 828 sub 1

I fabbricati in questione, realizzati nei primi anni '90, fanno parte di un più ampio complesso industriale in cui si svolge attività di riparazione di veicoli industriali e vendita di ricambi, di cui fanno parte anche i terreni oggetto di pignoramento censiti nel N.C.T. al foglio 83, particelle 814, 829 e 830, e che comprende anche immobili di proprietà di terzi aventi contiguità fisica e funzionale con quelli oggetto di pignoramento.

L'accesso al suddetto complesso industriale non è indipendente, ma avviene mediante un corridoio carrabile che è parte dell'immobile adiacente censito nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 1473 sub 5, anch'esso oggetto del pignoramento, e che collega il piazzale adibito a parcheggio prospiciente viale Magna Grecia, censito nel N.C.T. al foglio 83 particella 1477 rientrante anch'esso tra i beni pignorati, con un piazzale di proprietà della società [redacted], posto lungo il lato Est del complesso industriale, in continuità con lo stesso.

Il fabbricato di cui alla particella 813 sub 1, in particolare, è costituito da un capannone industriale che ospita l'officina di riparazione, il magazzino ricambi ed i relativi uffici e servizi.

Il capannone è strutturalmente costituito da n° 3 corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi:

- Corpo A: ha forma rettangolare con dimensioni in pianta pari a m. 79,75 x 24,50 circa ed è realizzato con telai in acciaio con ritti in profilati a caldo e traverse reticolari a due falde e con copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata. L'altezza varia da m. 7,00 alla gronda a m. 7,50 al colmo.

- Corpo B: ospita uffici e servizi ed è posto sul fronte Ovest del corpo A. Ha pianta rettangolare di mt. 24,50 x 5,60 ed altezza pari a m. 6,20 suddivise su due piani, ed è realizzato con struttura in acciaio e tamponatura in muratura e con solaio intermedio in acciaio e calcestruzzo.

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT CA4 INFOCERT CA4 Serial: c0b1a

- Corpo C: posto lungo il lato Sud del Corpo A, ha forma quasi trapezoidale, con i due lati paralleli rispettivamente di m. 6,00 e 28,00 ed il lato perpendicolare di m. 53,20 circa. Ha altezza variabile da m. 5,40 alla gronda a m. 5,90 al colmo, ed è realizzato con struttura in acciaio e copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata.

L'edificio, dotato di finiture alquanto scadenti e con pavimentazione di tipo industriale in cemento, a meno della zona uffici che presenta pavimenti in ceramica, è caratterizzato da una superficie coperta complessiva pari a circa 2,995 mq, oltre a mq. 300 circa di superficie coperta del soppalco soprastante la zona uffici in cui sono stati ricavati alcuni locali non riportati nelle planimetrie catastali, planimetrie che peraltro risultano difformi dallo stato di fatto sia per quanto riguarda le partizioni interne sia in relazione all'assenza di elementi di divisione con parte del fabbricato industriale adiacente lungo l'intero lato Nord dell'edificio, censito in catasto al foglio 83 particella 1473, dal quale l'immobile in oggetto non risulta fisicamente separato.

In particolare l'immobile risulta in continuità fisica e funzionale, oltre che con il corridoio d'accesso carrabile di cui si è detto e che è parte di uso degli immobili oggetto di pignoramento, anche con l'immobile adiacente, censito al foglio 83 particella 1473 sub 4, di proprietà della società [redacted]

Le partizioni interne sono in parte in pannelli sandwich ed in parte in muratura con intonaco di tipo civile. Gli infissi esterni sono in lamiera ed in alluminio anodizzato negli uffici.

L'edificio è privo di partizioni esterne lungo il perimetro delle corti ed è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico, luce e forza motrice, in parte non conforme alle norme di legge, e di impianto di climatizzazione degli uffici del tipo a split con pompa di calore.

Le condizioni generali sono scadenti per carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il fabbricato di cui alla particella 828 sub 1, è costituito da un manufatto industriale originariamente destinato a lavorazione di verniciatura, che risulta in pessime condizioni e ridotto praticamente ad una tettoia, in quanto, contrariamente a quanto riportato sulle planimetrie catastali, risulta attualmente privo delle tamponature perimetrali lungo i lati Est e Nord e di parte di quelle del lato Ovest.

La struttura del capannone è costituita da travi e pilastri in acciaio e, lungo il lato Sud, da un muro in cemento armato; il manto di copertura è costituito da pannelli di lamiera grecata coibentati tipo sandwich, mentre il pavimento è di tipo industriale in cemento.

L'edificio è caratterizzato da una superficie coperta delimitata dalle tamponature originarie pari a circa 510 mq, oltre mq. 120 circa coperti da una tettoia che aggetta dall'edificio lungo il lato Nord su

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial: 0A15

L'immobile in oggetto è separato dal fabbricato di cui alla particella 813 sub 1 da un piazzale interno costituito dai terreni censiti nel N.C.T. al foglio 83 particelle 814 e 829, rientranti anch'essi tra i beni pignorati.

Esso inoltre risulta attualmente adiacente e contiguo lungo il lato Est ad un piazzale di proprietà della società [redacted] ed ha accesso, oltre che dal suddetto piazzale, dal quale non è fisicamente separato, attraverso il fabbricato di cui alla particella 813 sub 1 ed il piazzale interno costituito dai terreni censiti nel N.C.T. al foglio 83 particelle 814 e 829.

4.2 – Immobile per attività industriale censito nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 1473 sub 5

L'immobile in oggetto è parte di un edificio più ampio, con struttura in acciaio, destinato ad uso industriale realizzato nei primi anni '90 e ristrutturato tra la fine degli anni '90 ed i primi anni del 2000.

L'immobile è realizzato su due piani (piano terra e piano primo), oltre a due locali tecnici ubicati in corrispondenza dei torrini dei due corpi scala di cui è dotato l'immobile stesso.

Il piano terra, caratterizzato da una superficie coperta complessiva pari a circa 2.600 mq, è costituito da un ampio magazzino avente altezza pari a circa m. 7,30 e superficie coperta pari a circa mq. 1.130, e da locali destinati ad uffici servizi ed accessori per una superficie complessiva pari a circa 850 mq.

Al piano terra, lungo il lato sud dell'immobile, è inoltre presente un'ampia superficie adiacente al magazzino indicata nelle planimetrie catastali come "corridoio", della superficie complessiva pari a mq. 620 circa ed altezza pari a m. 7,30, che è posta in aderenza con il fabbricato di cui alla particella 813 sub 1, oggetto anch'esso di pignoramento, dal quale, contrariamente a quanto riportato sulle planimetrie catastali, non è fisicamente separata, e che, dal piazzale adibito a parcheggio prospiciente viale Magna Grecia (censito nel N.C.T. al foglio 83 particella 1477 e rientrante anch'esso tra i beni pignorati) consente l'accesso al suddetto fabbricato.

Il piano primo ha superficie coperta pari a circa 930 mq, è servito da due corpi scala, di cui uno dotato di ascensore, ed è destinato ad ospitare uffici con relative pertinenze, servizi ed accessori.

Al di sopra dei corpi scala sono inoltre presenti due locali tecnici aventi superficie coperta pari a circa 50 mq ciascuno, raggiungibili attraverso i corpi scala stessi.

L'edificio ha copertura realizzata in pannelli di lamiera coibentati e prospetto principale tipo curtain wall in alluminio e vetro, con torri scala rivestite in piastrelle di gres.

L'immobile è dotato di discrete finiture interne, con scale in marmo, pavimenti in gres ceramico nella zone uffici e di tipo industriale in cemento nel magazzino e nel corridoio carrabile.

Firmato Da: BILLIONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT Firma QUALIFICATA 2 Serial: 00818

Le partizioni interne degli uffici sono realizzate per lo più con pareti mobili e con controsoffitti in pannelli di alluminio.

L'immobile è completo di impianti idrico-sanitari, elettrici e di climatizzazione, e si presenta in buono stato di manutenzione nella zona uffici, mentre la zona in cui si trova il magazzino con le relative pertinenze lo stato di manutenzione è piuttosto carente. Inoltre la zona del "corridoio" prospiciente il parcheggio è priva di infissi di chiusura e dei pannelli di copertura.

4.3 – Immobile per attività commerciale censito nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 1473 sub 7

L'immobile in oggetto occupa parte del piano terra dello stesso edificio in cui si trova anche l'immobile di cui al punto precedente, avente medesime caratteristiche costruttive e di finitura, ed al quale è adiacente lungo il lato Nord.

Detto immobile è costituito da un magazzino per attività commerciale con accesso dal piazzale esterno antistante il complesso edilizio, ed è caratterizzato da una superficie coperta pari a mq. 210 circa ed altezza pari a m. 4.20.

Il magazzino risulta attualmente in continuità fisica e funzionale con il magazzino adiacente riportato in catasto al foglio 83 particella 1473 sub 8 intestato alla società [redacted], dal quale non risulta separato fisicamente e col quale forma un unico grande magazzino in cui è presente un'attività commerciale di vendita di generi vari.

4.4 – Terreni censiti nel N.C.T. al foglio 83, particelle 814 e 829

I terreni censiti nel N.C.T. al foglio 83, particelle 814 di mq. 58 e 829 di mq. 540, costituiscono il piazzale interno pavimentato in calcestruzzo del complesso industriale in cui si svolge attività di riparazione di veicoli industriali e vendita di ricambi già prima descritto e che comprende i fabbricati riportati in catasto al foglio 83 particelle 813 ed 828, anch'essi oggetto di pignoramento.

4.5 – Terreno censito nel N.C.T. al foglio 83, particella 830

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è verificato che il terreno in oggetto, avente una superficie di 25 mq, è occupato da un piccolo manufatto a due elevazioni con struttura in cemento armato e pressoché privo di finiture, adibito in parte a locale tecnico ed in parte a cabina elettrica di proprietà di terzi. Al piano terra è ubicato un quadro elettrico, mentre il piano superiore risulta inaccessibile perché privo di scala.

Detto manufatto, non riportato in catasto, è posto in adiacenza dell'angolo sud-est dell'edificio di cui alla particella 828 sub 3, rientrante tra i beni pignorati, ed ha accesso, oltre che dal suddetto

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT CA3 QUALIFICATA 2 Serial#: c5b1b

edificio, anche dal piazzale di proprietà della società [redacted], confinante lungo il lato Est.

4.6 – Terreno censito nel N.C.T. al foglio 83, particella 1477

Il terreno censito nel N.C.T. al foglio 83, particella 1477, della superficie di 1.475 mq. è prospiciente viale Magna Grecia e consiste in un piazzale di parcheggio con pavimentazione in calcestruzzo di pertinenza dei fabbricati di cui alle particelle 1473 sub 5 e 813 sub 1, ricompresi tra gli immobili pignorati.

5) - TITOLO DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI ED EVENTUALI COMPROPRIETARI

Tutti i beni pignorati risultano di proprietà esclusiva [redacted] e sono pervenuti alla suddetta società dalla società [redacted] di società a responsabilità limitata di nuova costituzione stipulato in data 14 gennaio 2012 [redacted] di repertorio n° 28012 della raccolta registrato a Catanzaro l'08 febbraio 2012 al n° 999 Serie 1T.

6) - STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

6.1 – Fabbricati per attività industriale censiti nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 813 sub 1 e particella 828 sub 1 e terreni censiti nel N.C.T. al foglio 83, particelle 814, 829 e 830

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è verificato che gli immobili di cui sopra sono detenuti dalla [redacted] che vi svolge attività di officina meccanica per la riparazione di veicoli industriali.

In merito al titolo in base al quale i suddetti immobili sono detenuti dalla [redacted] l'avv. Luigi Combariati, difensore di fiducia della società stessa, ha fatto pervenire al custode giudiziario avv. Vincenzo Amò in data 27/11/2017 una nota (Allegato 8) con allegata documentazione nella quale rappresenta che:

1) - Con contratto del 28.5.2012, registrato in Catanzaro il 26.6.2012 al n. 3252, [redacted] concedeva in locazione per uso diverso da abitazio[redacted] immobiliare di sua proprietà sita in Catanzaro, Viale Magna Grecia. La durata della locazione veniva prevista in anni 6. Il canone annuo era determinato in € 100.000,00 oltre IVA per il periodo maggio-dicembre 2012 e in € 120.000,00 oltre IVA per il periodo successivo.

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: ARUBACERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial: 6991E

Dott. Ing. MARIO BITONTI - Via Nuova Gesù, 31 - 88100 CATANZARO

2) - Con atto del 7.9.2015 (doc. 1) [redacted] ponendo che la Società conduttrice si era resa morosa nel pagamento dei canoni per un importo di € 358.550,00 (dettagliato nell'atto introduttivo) conveniva la Industrial Service davanti al Tribunale di Catanzaro, intimandole sfratto per morosità dall'immobile.

3) - Alla domanda si [redacted] (doc. 2), eccependo la nullità del contratto per mancanza di causa, giacché il contratto di locazione era stato stipulato per finalità diverse da quelle locatizie, essendo diretto a realizzare interessi reali diversi da quelli esposti nello schema negoziale utilizzato.

4) - Nel corso di causa (iscritta al n. 5122/12 R.G.), il Giudice, dott.ssa W. Romanò rigettava la richiesta di rilascio ex art. 665 c.p.c. e disponeva per il prosieguo. Le parti depositavano memorie integrative (doc. 3 e 4) e il Giudice ammetteva le prove orali richieste.

5) - Nelle more, [redacted] nell'ambito di una composizione globale di numerose questioni litigiose che interessavano [redacted] soci e altre Società di cui essi facevano parte, addivenivano a una transazione in cui prevedevano che il giudizio n. 5122/2012 R.G. sarebbe stato abbandonato con rinuncia [redacted] allo sfratto e ai canoni e con possibilità della Industrial di detenere i locali fino al 31.3.2018 (doc. 5).

Da quanto risulta da copia del contratto di locazione consegnato allo scrivente [redacted] (Vedi All. 9), che risulta registrato a Catanzaro in data 26/06/2012 al n° 3249 serie 3°, le unità immobiliari oggetto della locazione sono costituite dai fabbricati riportati nel N.C.E.U al foglio 83 particelle 813 sub 1 e 828 sub 1, e dal terreno riportato nel N.C.T. al foglio 83 particella 829. Inoltre nell'atto è detto che "viene concesso in locazione per utilizzo non esclusivo anche il corridoio delineato dalla seguente particella: foglio 83 particella 824 sub 1102".

Quest'ultima particella risulta oggi soppressa ed il "corridoio" locato per utilizzo non esclusivo risulta ricompreso nella più ampia superficie della particella 1473 sub 5, facente parte anch'essa dei beni pignorati

Si evidenzia inoltre che nel contratto di locazione non sono state le piccole porzioni di terreno di cui alle particelle 814 ed 830 (quest'ultima occupata in parte da una cabina elettrica di proprietà di terzi ed in parte da un manufatto adibito a locale tecnico), che non risultano però utilizzabili autonomamente e sono di fatto inscindibili dagli altri beni locati.

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: ARUBA CA FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9d1fb

6.2 – Immobile per attività industriale censito nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 1473 sub 5

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è verificato che l'immobile in oggetto è detenuto in parte dalla [redacted] in forza di contratto di locazione stipulato in data 09/05/2015 [redacted] in data 11/06/2015 al n° 001934 – serie 3T, codice identificativo [redacted] (di All. 9) in parte dalla [redacted] in forza di contratto di locazione stipulato in data 28/05/2012 e registrato in Catanzaro il 26.6.2012 al n. 3254, serie 3° (Allegato 3.3), e, per come specificato al punto precedente, in parte dalla società [redacted], in forza di contratto di locazione stipulato in data 28/05/2012 e registrato a Catanzaro in data 26/06/2012 al n° 3249 serie 3°.

In particolare la parte di immobile detenuta [redacted] in forza del contratto di locazione stipulato in data 09/05/2015 è costituita da parte del piano terra per una superficie di circa 394 mq interamente destinata ad uffici e relativi servizi ed accessori, e l'intero piano primo per una superficie di circa 790 mq, al netto dei vani scala.

Nel corso del sopralluogo, si è verificato che parte del piano superiore dell'immobile risulta in effetti occupata da uffici della [redacted], in proposito l'Amministratore [redacted] presente al sopralluogo, ha specificato che [redacted] stata autorizzata alla sublocazione.

Per quanto riguarda la parte di immobile detenuta dalla [redacted] questa è costituita dal magazzino situato al piano terra con annessi locali adibiti ad uffici ed accessori, per una superficie complessiva pari a circa 1.445 mq.

Si evidenzia che il contratto di locazione stipulato [redacted] si riferisce alla locazione di un immobile per lo svolgimento dell'attività di commercio all'ingrosso di autoveicoli nuovi ed usati di un piazzale individuati rispettivamente al N.C.E.U al foglio 83 particella 832 sub 1104 (oggi soppressa e che ha dato origine alla particella 1473 sub 5 per effetto di variazione catastale del 06/05/2014 [redacted] fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni) ed al N.C.T. al foglio 83 particella 833 (oggi soppressa e che ha dato origine alla particella 1477, ricompresa nei beni pignorati, per effetto di variazione catastale del 11/03/2004 prot. n° CZ0050680 in atti dall'11/03/2004) e prevede, per gli immobili come sopra individuati, un canone di locazione mensile pari ad €. 6.250,00 oltre I.V.A.

Nel corso del sopralluogo si è verificato che allo stato attuale, all'interno di detta porzione di immobile, non si svolge alcuna attività e che lo stesso è occupato da piccola sgigliatura, non oggetto di esecuzione forzata.

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial: 0515

La restante parte del piano terra dell'immobile, costituita dall'ampio "corridoio" descritto nel precedente paragrafo, risulta infine detenuta, in maniera non esclusiva, [redacted] per come specificato al paragrafo 6.2.

6.3 – Immobile per attività commerciale censito nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 1473 sub 7

Nel corso del sopralluogo effettuato si è verificato che l'immobile risulta attualmente in continuità fisica e funzionale con il magazzino adiacente riportato in catasto al foglio 83 particella 1473 sub 8 intestato alla [redacted] dal quale non risulta separato fisicamente e col quale forma un unico grande magazzino in cui è presente un'attività commerciale di vendita di generi vari.

Dalla documentazione acquisita nel corso del sopralluogo risulta che l'immobile pignorato è stato concesso in locazione [redacted] in forza di contratto di locazione stipulato in data 09/05/2015 e registrato a Catanzaro in data 21/06/2015 [redacted] (vedi All. 9), comprendente, per come specificato al paragrafo precedente, anche la locazione di parte dell'immobile censito al Foglio 83 particella 1473 sub 5.

Dalle dichiarazioni rese in corso di sopralluogo dall'Amministratore [redacted] risulta che l'immobile in oggetto, in unn con l'immobile adiacente [redacted] è stato subloccato [redacted]

6.4 – Terreno censito nel N.C.T. al foglio 83, particella 1477

Come sopra specificato, il terreno in oggetto, della superficie di 1.475 mq, consiste in un piazzale di parcheggio di pertinenza dei fabbricati di cui alle particelle 1473 sub 5 e 813 sub 1, ricompresi tra gli immobili pignorati.

Detto piazzale risulta ricompreso nel contratto di locazione stipulato in data 28/05/2012 e registrato a Catanzaro il 26.6.2012 al n. 3254, serie 3° (Vedi All. 9) con cui [redacted] anche parte dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 83 particella 1473 sub 5, per come specificato al paragrafo 6.2.

Nel contratto di locazione si specifica che il piazzale verrà adibito a deposito veicoli, senza vincolo di utilizzo specifico, per la circostanza che i veicoli sono soggetti a continui spostamenti.

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 0E10

7) - REGOLARITA' EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI

Per l'intero complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato rilasciato dal Comune di Catanzaro il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004 cointestato alle [redacted] relativo all'ampliamento ed al completamento di fabbricati precedentemente condonati con le seguenti Concessioni Edilizie in Sanatoria rilasciate dal Comune di Catanzaro ai sensi dell'art. 39 della legge n° 724 del 23/12/1994

1) - Concessione in Sanatoria n° 406/95 del 28/10/1998 intestata alla [redacted]

2) - Concessione in Sanatoria n° 405/95 del 17/03/1999 intestata alla [redacted]

3) - Concessione in Sanatoria n° 408/95 del 17/03/1999 intestata alla [redacted]

4) - Concessione in Sanatoria n° 407/95 del 20/07/1999 intestata alla [redacted]

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, pur non avendo reperito presso gli archivi comunali titoli abilitativi successivi a quelli di cui sopra, si è verificato che esistono alcune difformità tra i titoli abilitativi sopra richiamati e lo stato di fatto degli immobili pignorati, di cui si dirà specificamente nel seguito, con riferimento a ciascuno di essi.

Per gli immobili oggetto di pignoramento, inoltre, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Catanzaro, non risulta sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

7.1 – Fabbricati per attività industriale censiti nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 813 sub 1 e particella 828 sub 1 e manufatto esistente edificato sulla particella 830.

Per il fabbricato censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 83, particella 813 sub 1 risulta rilasciata dal Comune di Catanzaro Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 39 della n° 724 del 23/12/1994, n° 407/95 del 20/05/1999, [redacted]

Lo stesso fabbricato risulta inoltre ricompreso nel progetto di ampliamento e completamento di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004 sopra richiamato, riguardante l'intero complesso edilizio.

Per l'edificio risulta anche rilasciato Certificato di Idoneità Statica, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 01/03/1995 con prot. n° 2540.

Dall'esame della documentazione in atti, risultano difformità tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi rilasciati, sia per quanto riguarda le partizioni interne sia in relazione all'assenza di elementi di divisione con parte del fabbricato industriale adiacente lungo l'intero lato Nord dell'edificio, censito in catasto al foglio 83 particella 2473, dal quale l'immobile in oggetto non risulta fisicamente separato.

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT SPA CA 4 Serial#: c0316

In particolare l'immobile risulta in continuità fisica e funzionale, oltre che con il corridoio d'accesso carrabile di cui si è detto e che è parte di uno degli immobili oggetto di pignoramento, anche con l'immobile adiacente, censito al foglio 83 particella 1472 sub 4, di proprietà della società [redacted]

Trattasi di difformità sanabili attraverso la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5, del D.P.R 380/2001, corrispondendo una sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00, ed il ripristino degli elementi di partizione con gli immobili adiacenti di proprietà di terzi.

Per il fabbricato censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 83, particella 828 sub 1 risulta rilasciato dal Comune di Catanzaro Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 39 della n° 724 del 23/12/1994, n° 408/95 del 17/03/1999, intestata [redacted]

Lo stesso fabbricato risulta anch'esso ricompreso nel progetto di ampliamento e completamento di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004 sopra richiamato, riguardante l'intero complesso edilizio.

Per l'edificio risulta anche rilasciato Certificato di Idoneità Statica, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 01/03/1995 con prot. n° 2536.

Si evidenzia che il fabbricato è oggi ridotto praticamente ad una tettoia, in quanto attualmente privo delle tamponature perimetrali lungo i lati Est e Nord e di parte di quelle del lato Ovest.

Per quanto riguarda infine il manufatto esistente edificato sulla particella 830, questo risulta già preesistente negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 408/95 del 17/03/1999, [redacted] e risulta poi ricompreso tra le opere sanate con il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004 cointestato alle [redacted] all'ampliamento ed al completamento dell'intero complesso edilizio.

*7.2 – **Immobili censiti nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 1473 sub 5 e particella 1473 sub 7***

La regolarità edilizia del complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto discende da:

- Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 39 della n° 724 del 23/12/1994, n° 406/95 rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 28/10/1998, intestata [redacted] relativa ad un capannone ad uso industriale e commerciale all'epoca individuato in catasto al Foglio 83/A, particella 844 sub 1, che ha dato poi origine alla particella 1473;

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: [illegible]

- Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 39 della n° 724 del 23/12/1994, n° 405/95 rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 17/03/1999, intestata alla [redacted] relativa ad un capannone ad uso industriale e commerciale all'epoca individuato in catasto al Foglio 83/A, particella 832, che ha dato poi origine alla particella 1473;
- Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 39 della n° 724 del 23/12/1994, n° 408/95 rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 17/03/1999, intestata alla [redacted] relativa ad un capannone ad uso industriale all'epoca individuato in catasto al Foglio 83/A, particella 824, che ha dato poi origine anch'essa alla particella 1473;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004, sopra richiamato, riguardante l'ampliamento ed il completamento dell'intero complesso edilizio, cointestato [redacted]

Dall'esame della documentazione relativa a quest'ultimo Permesso di Costruire risultano alcune difformità tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi rilasciati.

In particolare, negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004 le due unità immobiliari in oggetto risultano unite tra loro in continuità fisica e funzionale, mentre, come già sopra evidenziato, esse risultano oggi separate e frazionate catastalmente.

Inoltre, contrariamente a quanto riportato negli stessi elaborati e nella documentazione catastale, ***l'immobile di cui alla particella 1473 sub 7*** risulta attualmente in continuità fisica e funzionale con il magazzino adiacente riportato in catasto al foglio 83 particella 1473 sub 8, intestato alla [redacted] col quale forma un unico grande magazzino in cui è presente un'attività commerciale di vendita di generi vari.

Per quanto riguarda ***l'immobile di cui alla particella 1473 sub 5***, oltre ad alcune difformità delle partizioni interne, si è anche riscontrata l'assenza di elementi di divisione con parte del fabbricato industriale adiacente lungo il lato Sud dell'immobile, censito in catasto al foglio 83 particella 813 sub 1, facente parte anch'esso dei beni pignorati e dal quale l'immobile in oggetto non risulta fisicamente separato per un ampio tratto.

L'immobile inoltre risulta oggi frazionato dall'immobile adiacente di proprietà [redacted] mentre nei titoli abilitativi rilasciati i due immobili risultano in continuità fisica e funzionale.

Trattasi di difformità sanabili attraverso la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5, del D.P.R 380/2001, corrispondendo una sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00.

Si evidenzia che, come già sopra specificato, per gli immobili in oggetto, dalle ricerche effettuate, non risulta sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

Firmato Da: BURONTE MARIO Emesso Da: INFOCERT-FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6609

In proposito si specifica che gli edifici originari che compongono il complesso edilizio sono tutti dotati di Certificato di Idoneità Statica allegato alle relative pratiche di condono edilizio, mentre per quanto riguarda l'ampliamento ed il completamento di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004, non è stata reperita nel fascicolo consegnato allo scrivente dal Comune di Catanzaro la documentazione relativa agli adempimenti di cui agli artt. 65, 67, 93 e 94 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380 riguardanti la realizzazione ed il collaudo delle strutture in cemento armato ed in acciaio in zona sismica.

8) - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI PIGNORATI

Come sopra specificato, i terreni facenti parte dei beni pignorati costituiscono corti dei fabbricati del complesso edilizio e non sono autonomamente utilizzabili ai fini edificatori, in quanto destinati a soddisfare i parametri urbanistici richiesti per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004, cointestato alle [redacted], riguardante l'ampliamento ed il completamento dell'intero complesso edilizio.

Il sottoscritto C.T.U., in data 09/02/2018, ha comunque provveduto a richiedere al Comune di Catanzaro il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni pignorati, con indicazione dei vincoli, certificato che si allega alla presente relazione (All. 10) e dal quale risulta che gli stessi, nello Strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Catanzaro ricadono in "Zona Territoriale Omogenea D1 - Attività Produttive esistenti", e non sono gravati da vincoli.

9) - FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dalle indagini e dagli accertamenti effettuati, gli immobili pignorati non risultano gravati da formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, ad eccezione dell'impegno a non vendere separatamente dall'immobile principale, giusto atto unilaterale d'obbligo per notaio Maria Grazia Silvana Gentini di Catanzaro rep. n° 120.332 registrato a Catanzaro in data 26/06/2002 (All. 11), il modesto ampliamento realizzato giusto Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004, avente superficie complessiva di mq. 294,80, di cui mq. 25,00 inerenti il manufatto realizzato sulla particella 830, e la restante parte riguardante il prospetto principale del complesso edilizio comprendente i corpi scala, oggi ricompresa nella maggiore superficie degli immobili pignorati di cui alle particelle 1473 sub 5 e 1473 sub 7.

Firmato Da: BURGENTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c0310

10) - POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Come già specificato gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso edilizio più ampio originariamente destinato a riparazione e vendita di veicoli industriali, di cui risultavano comproprietarie le [redacted]

La parte del complesso edilizio di proprietà della [redacted] comprendeva l'officina con i relativi servizi, localizzata negli edifici e nelle corti di cui alle particelle particella 813 sub 1, 828 sub 1, 814, 829 e 830, il magazzino ricambi e gli uffici amministrativi relativi all'attività produttiva, localizzati negli immobili di cui alle particelle 1473 sub 5 e 1473 sub 7, e la parte del piazzale di parcheggio costituito dalla particella 1477.

A seguito dell'atto di scissione parziale in favore di società a responsabilità limitata di nuova costituzione stipulato in data 14 gennaio 2012 [redacted] registrato a Catanzaro l'08 febbraio 2012 al n° 999 Serie 1T, la suddetta parte del complesso produttivo di proprietà della [redacted] è stata trasferita alla nuova società [redacted] con la massa dei beni pignorati.

Gli immobili pignorati costituiscono quindi un complesso produttivo unitario, funzionalmente connesso, in cui peraltro la parte realizzata in ampliamento giusto Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004 (inerente il manufatto realizzato sulla particella 830 e la parte del prospetto principale del complesso edilizio comprendente i corpi scala, oggi ricompresa nella maggiore superficie degli immobili pignorati di cui alle particelle 1473 sub 5 e 1473 sub 7) non può essere venduta separatamente dall'immobile principale, giusto atto unilaterale d'obbligo [redacted] rep. n° 120.332 registrato a Catanzaro in data 26/06/2002, richiamato nel suddetto Permesso di Costruire.

Pertanto entrambi gli immobili di cui alle particelle 1473 sub 5 e 1473 sub 7, in virtù del suddetto atto d'obbligo, non possono allo stato attuale essere vendute separatamente dall'immobile principale in quanto ricomprendono superfici realizzate in ampliamento giusto Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004.

Si evidenzia inoltre che il complesso edilizio formato dai fabbricati per attività industriale censiti nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 813 sub 1 e particella 828 sub 1, dal manufatto edificato sulla particella 830 e dalle corti costituite dalle particelle 814 e 829 , non ha accesso indipendente, ma è accessibile attraverso il "corridoio" ricompreso nella maggiore superficie della particella 1473 sub 5.

Per quanto sopra evidenziato non si ritiene possibile, allo stato attuale, la possibilità di formazione di lotti separati.

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - PER CERTIFICATI A QUALIFICATA 2 Serial#: 5D10

11) - STIMA DEI BENI PIGNORATI

11.1 - Criteri di Stima utilizzati

Per la stima degli immobili pignorati si è proceduto mediante il metodo "sintetico comparativo a valore di mercato", ricevando il più attendibile valore attuale di mercato attraverso indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione dei prezzi medi di vendita praticati nello stesso ambito territoriale per immobili di analoghe caratteristiche.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima considerando molteplici fattori quali: l'ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso, le eventuali servitù attive e passive, le opere di urbanizzazione esistenti, i collegamenti alla rete viaria, la prossimità ad infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico, l'epoca di costruzione, lo stato di consistenza, il grado di funzionalità, il grado di finitura e la qualità dei materiali impiegati, la tipologia degli impianti fissi e delle altre dotazioni degli immobili, e lo stato di manutenzione.

In definitiva la stima effettuata secondo i criteri sopra illustrati, è stata eseguita individuando dapprima i prezzi di compravendita di beni analoghi e quindi attribuendogli il più probabile valore di mercato in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti, utilizzando come parametro di confronto il prezzo unitario per superficie coperta dell'immobile con specifica destinazione, che è quello usualmente utilizzato nel mercato edilizio locale, e parametrizzando a questa le superfici di pertinenza.

11.2 - Analisi del Mercato locale

L'indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione dei prezzi medi di vendita praticati nello stesso ambito territoriale per immobili di analoghe caratteristiche è stata svolta dallo scrivente mediante indagine diretta presso gli operatori del mercato immobiliare locale, nonché attraverso la consultazione dei valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per gli immobili a destinazione produttiva, commerciale e terziaria.

In particolare, ***i valori di mercato per metro quadrato di superficie coperta rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili in normale stato conservativo*** (Vedi All. 14) ubicati nella zona in oggetto (Zona D6), nel 1° semestre 2017 (ultimo dato disponibile) risultano i seguenti:

Firmato Da: PIRONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT - PERSONA QUALIFICATA 2 Serial#: c0f1b

- ***Capannoni tipici:*** da un minimo di 570,00 €/mq ad un massimo di 760,00 €/mq
- ***Uffici:*** da un minimo di 1.200,00 €/mq ad un massimo di 1.400,00 €/mq
- ***Negozi:*** da un minimo di 1.300,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq
- ***Magazzini in stato conservativo scadente*** da un minimo di 570,00 €/mq ad un massimo di 670,00 €/mq

Secondo i dati pubblicati da uno dei principali operatori del mercato immobiliare nazionale (Immobiliare.it – vedi All. 15), i prezzi per metro quadrato di superficie coperta richiesti per la vendita di immobili in buono stato conservativo ubicati nella stessa zona e con le medesime destinazioni, riferiti al marzo 2018, risultano i seguenti:

- ***Capannoni tipici:*** da un minimo di 498,00 €/mq ad un massimo di 670,00 €/mq
- ***Uffici:*** da un minimo di 1.116,00 €/mq ad un massimo di 1.288,00 €/mq
- ***Negozi:*** da un minimo di 1.202,00 €/mq ad un massimo di 1.417,00 €/mq
- ***Magazzini da ristrutturare*** da un minimo di 498,00 €/mq ad un massimo di 584,00 €/mq

Così come si evince anche dal raffronto delle suddette tabelle, riferite a periodi temporali che differiscono di circa 9 mesi, il trend del mercato immobiliare nella zona in esame risulta al momento ancora negativo, a causa di vari fattori di ordine generale e locale.

A livello locale, infatti, alla crisi generale che ha investito in questi ultimi anni il mercato immobiliare nazionale, si sono sommati alcuni ulteriori fattori depressivi, che hanno portato ad una diminuzione generale del valore degli immobili sul mercato locale di oltre il 30% negli ultimi anni.

Tra questi la realizzazione di nuove infrastrutture viarie ed il decentramento di molti uffici amministrativi ed in particolare di quelli della Regione Calabria, che ha reso disponibili sul mercato decine di migliaia di metri quadrati di immobili destinati ad uffici, tuttora non locati, e spostato l'interesse del mercato immobiliare verso la fascia litoranea ed anche al di fuori dei limiti comunali.

Nella zona in esame, inoltre, molte attività produttive sono entrate in crisi ed hanno reso disponibili sul mercato numerosi immobili a destinazione produttiva e/o commerciale.

11.3 - Stima del più probabile Valore di Mercato degli Immobili

Tenuto conto di quanto sopra esposto circa le condizioni del mercato immobiliare locale, delle condizioni specifiche in cui si trovano gli immobili, della loro consistenza, dello stato d'uso e di manutenzione, del vincolo derivate dalla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo per notaio Maria Grazia Silvana Gemini di Catanzaro rep. n° 120.332 registrato a Catanzaro in data 26/06/2002 richiamato nel Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004, nonché del fatto che gli

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6B0B

immobili risultino non pienamente conformi ai titoli abilitativi rilasciati e privi di certificato di agibilità, tutti fattori che suggeriscono l'adozione di valori prudenziali per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, si ritiene che la stessa possa essere riassunta come di seguito:

A) - Fabbricato per attività industriale censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 83, particella 813, sub 1 e terreni censiti nel N.C.T. al foglio 83, particelle 814 e 829

Come già sopra specificato il fabbricato presenta finiture e impianti scadenti per qualità e stato di manutenzione ed è privo di partizioni esterne sia verso proprietà di terzi che verso la corte costituita dai terreni riportati nel N.C.T. al foglio 83 particelle 814 e 829. Esso non ha inoltre accesso indipendente dalla restante parte dei beni pignorati e non può essere quindi alienato, allo stato attuale, indipendentemente da essi. Considerato inoltre che il fabbricato presenta alcune difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Catanzaro, sanabili con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, ed anche rispetto alle planimetrie catastali, e che non risulta rilasciato il certificato di agibilità, si ritiene che il valore unitario di mercato possa essere assunto detraendo dal prezzo medio di mercato rilevato dal borsino immobiliare.it, che è più attuale rispetto a quello pubblicato dall'O.M.I. e che è pari a 584 €/mq per capannoni tipici in buono stato, un valore pari ad €. 234,00 per metro quadrato di superficie coperta ed assumere quindi un valore unitario di stima pari ad €. 350,00 per metro quadrato di superficie coperta.

Considerando per le corti un coefficiente di ragguaglio pari al 10%, la stima dell'immobile e delle corti stesse risulta la seguente:

- Superficie coperta piano terra: mq. 2.995
- Superficie coperta soppalco: mq. 300

Superficie coperta complessiva mq. 3.295 x € 350,00/mq = € 1.153.250,00

- *Superficie delle corti:*

particella 814: mq. 58

particella 829: mq. 540

Superficie delle corti mq. 598 x 0,10 x € 350,00/mq = € 20.930,00

Sommano € 1.174.180,00

Firmato da: BITONTI MARIO Emesso da: INFOCERT-GOV CA3 Serial#: 4551

B) - *Fabbricato per attività industriale censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 83, particella 828, sub 1*

Come già sopra specificato il fabbricato è in pessime condizioni e ridotto praticamente ad una tettoia. Esso, come già specificato, non ha accesso indipendente e può essere quindi considerato come una pertinenza dell'immobile di cui sopra. Considerato che la cubatura originaria dell'edificio risulta condonata, per la sua stima si ritiene di poter assumere lo stesso valore di riferimento dell'immobile di cui è pertinenza decurtato di ulteriori €. 200/mq e pari quindi a €. 200,00 per metro quadrato di superficie coperta.

La stima dell'immobile in oggetto risulta pertanto la seguente:

- ***Superficie coperta mq. 630 x € 200,00/mq*** = **€.** ***126.000,00***

C) - *Manufatto edificato sul terreni censito nel N.C.T. al foglio 83, particelle 830*

Come già sopra specificato sul terreno censito nel N.C.T. al foglio 83, particelle 830 risulta edificato un piccolo manufatto a due elevazioni con struttura in cemento armato e pressoché privo di finiture, adibito in parte a locale tecnico ed in parte a cabina elettrica di proprietà di terzi. Al piano terra è ubicato un quadro elettrico, mentre il piano superiore risulta inaccessibile perché privo di scala.

Detto manufatto non è accatastato e quindi non è dotato di certificato di agibilità, né risulta se sia stato rilasciato il Certificato di Collaudo o di Idoneità Statica.

Il volume che rappresenta è però condonato giusto Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004.

Per tutto quanto sopra esposto e considerato si ritiene di poter attribuire al manufatto lo stesso valore unitario di mercato dell'edificio di cui al punto precedente, cui è posto in aderenza, pari ad €. 200 per metro quadrato di superficie coperta.

La stima dell'immobile in oggetto risulta pertanto la seguente:

- ***Superficie coperta mq. 25 x € 200,00/mq*** = **€.** ***5.000,00***

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 8d8f

D) ***Immobile per attività industriale censito nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 1473 sub 5***

L'immobile è realizzato su due piani (piano terra e piano primo), oltre a due locali tecnici ubicati in corrispondenza dei torrini dei due corpi scala, ed ospita gli uffici del complesso produttivo e, al piano terra un ampio magazzino ed un "corridoio" attraverso il quale si accede al fabbricato di cui alla particella 813 sub 2.

La zona che ospita gli uffici presenta buone finiture, a meno della zona prossima al magazzino, avente superficie lorda di circa 278 mq, comprensivi del vano scala e dell'androne d'ingresso, che si trova in cattivo stato di manutenzione.

L'immobile presenta alcune difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Catanzaro, sanabili con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5, del D.P.R 380/2001, corrispondendo una sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00, ma dalle ricerche effettuate, non risulta sia dotato di Certificato di Agibilità.

In proposito si specifica che gli edifici originari che compongono il complesso edilizio sono tutti dotati di Certificato di Idoneità Statica allegato alle relative pratiche di condono edilizio, mentre per quanto riguarda l'ampliamento ed il completamento di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004, non è stata reperita nel fascicolo consegnato allo scrivente dal Comune di Catanzaro la documentazione relativa agli adempimenti di cui agli artt. 65, 67, 93 e 94 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380 riguardanti la realizzazione ed il collaudo delle strutture in cemento armato ed in acciaio in zona sismica.

L'immobile è anche privo di alcune partizioni con proprietà di terzi.

Per quanto sopra esposto, e tenuto conto anche della presenza dei vani scala all'interno della superficie lorda, si ritiene che, per la parte che ospita gli uffici, il valore unitario di mercato possa essere assunto detraendo dal prezzo medio di mercato rilevato dal borsino immobiliare.it, che è più attuale rispetto a quello pubblicato dall'O.M.I e che è pari a circa 1.200 €/mq per uffici in buono stato conservativo, un valore pari ad €. 200,00 per metro quadrato di superficie coperta nella parte in buono stato d'uso, ed €. 300,00 per metro quadrato di superficie coperta nella parte adiacente il magazzino che necessita invece di interventi di manutenzione.

I valori unitari di stima vengono quindi assunti pari ad €. 1.000,00 per metro quadrato di superficie coperta nella parte in buono stato d'uso ed €. 900,00 per metro quadrato di superfice coperta nella parte che necessita di interventi di manutenzione.

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c6d1b

Per la parte destinata a magazzino ed i locali annessi, il prezzo medio di mercato rilevato dal borsino immobiliare.it risulta pari a circa 540,00 €/mq di superficie coperta, dal quale, per le considerazioni sopra esposte in merito all'immobile nel suo insieme, si ritiene congrua una decurtazione di €. 100,00 per metro quadrato di superficie coperta e quindi un valore unitario di stima pari ad €. 440,00 per metro quadrato di superficie coperta.

Detto valore può essere assunto anche per la zona destinata a "corridoio" che nella zona d'ingresso adiacente il parcheggio necessita del ripristino della copertura e degli infissi esterni.

Infine, per i locali tecnici posti al di sopra del vano scala, può essere assunto un coefficiente di ragguaglio pari a 0,20.

In definitiva la stima dell'immobile in oggetto risulta la seguente:

- Superficie coperta uffici piano terra in buono stato d'uso, comprensiva dell'androne d'ingresso e del vano scala:	mq.	470,00
- Superficie coperta uffici piano primo in buono stato d'uso, comprensiva dei vani scala:	mq.	930,00
Somma la superficie coperta destinata ad uffici in buono stato d'uso	mq.	1.400,00
Superficie coperta uffici piano terra in cattivo stato d'uso, comprensiva dell'androne d'ingresso e del vano scala:	mq.	280,00

- ***Superficie coperta uffici in buono stato d'uso: mq. 1.400 x €. 1.000,00/mq = €. 1.400.000,00***
- ***Superficie coperta uffici in cattivo stato d'uso: mq. 280 x €. 900,00/mq = €. 252.000,00***
- ***Magazzino e locali di pertinenza: mq. 1.280 x €. 440,00/mq = €. 563.200,00***
- ***"Corridoio": mq. 620 x €. 440,00/mq = €. 272.800,00***
- ***Locali Tecnici: mq. 2x50x0.20 = mq. 20 x €. 1.000,00/mq = €. 20.000,00***

Sommano €. 2.508.000,00

E) – *Immobile per attività commerciale censito al N.C.E.U. al foglio 83, particella 1473 sub 7*

Come già sopra specificato l'immobile risulta attualmente in continuità fisica e funzionale con il magazzino adiacente riportato in catasto al foglio 83 particella 1473 sub 8 intestato alla [redacted], dal quale non risulta separato fisicamente e col quale forma un unico grande magazzino in cui è presente un'attività commerciale di vendita di generi vari.

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT DOMA QUALIFICATA 2 Serial#: c29f6

Nella documentazione catastale l'immobile risulta invece un'unità a se stante, mentre nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Catanzaro (Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004), esso risulta parte dell'immobile di cui alla particella 1473 sub 5.

Si specifica inoltre che in esso è inoltre ricompresa parte della superficie realizzata in ampliamento in virtù del suddetto Permesso di Costruire, che non può essere venduta separatamente dall'immobile principale, giusto atto unilaterale d'obbligo per [redacted] di Catanzaro rep. n° 120.332 registrato a Catanzaro in data 26/06/2002.

In considerazione di quanto sopra esposto circa lo stato di fatto dell'immobile, ed in particolare circa l'assenza di partizioni con proprietà di terzi, nonché circa la regolarità edilizia e catastale dell'immobile ed il vincolo di cui all'atto d'obbligo sopra richiamato, si ritiene che per l'immobile in oggetto il valore unitario di mercato possa essere assunto detraendo dal prezzo medio di mercato rilevato per immobili a destinazione commerciale dal borsino immobiliare.it, che è più attuale rispetto a quello pubblicato dall'O.M.I. e che è pari a circa 1.310 €/mq. un valore pari ad €. 310,00 per metro quadrato di superficie coperta.

Il valore unitario di stima per l'immobile in oggetto viene quindi assunti pari ad €. 1.000,00 per metro quadrato di superficie coperta, valore peraltro analogo a quello assunto per la zona uffici dell'immobile adiacente, di cui è parte negli elaborati grafici allegati al permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004.

La stima dell'immobile in oggetto risulta pertanto la seguente:

- ***Superficie coperta mq. 214,70 x € 1.000,00/mq*** = **€.** ***214.700,00***

F) – *Terreno censito nel N.C.T. al foglio 83, particella 1477*

Il terreno in oggetto, della superficie di 1.475 mq. consiste in un piazzale di parcheggio di pertinenza dei fabbricati di cui alle particelle 1473 sub 5 e 813 sub 1. Esso non è autonomamente utilizzabile ai fini edificatori, in quanto destinato a soddisfare i parametri urbanistici richiesti per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004, riguardante l'ampliamento ed il completamento del complesso edilizio originario. Considerato quanto sopra e che esso risulta fronte strada e pavimentato con pavimento di tipo industriale in calcestruzzo, il valore di mercato può essere assunto pari ad €. 40,00/mq.

La stima del terreno in oggetto risulta pertanto la seguente:

- ***Superficie mq. 1.475 x € 40,00/mq*** = **€.** ***59.000,00***

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 639b

11.4 - Conclusioni

In definitiva il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, libero da persone e cose, risulta il seguente:

A) - *Fabbricato per attività industriale censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 83, particella 813, sub 1 e terreni censiti nel N.C.T. al foglio 83, particelle 814 e 829;*	*€ 1.174.180,00*
B) - *Fabbricato per attività industriale censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 83, particella 828, sub 1;*	*€ 126.000,00*
C) - *Manufatto edificato sul terreno censito nel N.C.T. al foglio 83, particelle 830;*	*€ 5.000,00*
D) – *Immobile per attività industriale censito nel N.C.E.U. al foglio 83, particella 1473 sub 5;*	*€ 2.508.000,00*
E) – *Immobile per attività commerciale censito al N.C.E.U. al foglio 83, particella 1473 sub 7;*	*€ 214.700,00*
F) – *Terreno censito nel N.C.T. al foglio 83, particella 1477;*	*€ 59.000,00*
Sommano	*€ 4.086.880,00*

(Diconsi euro quattromilioniottantaseimilaottocentoottanta==========)

Si specifica che detti valori sono riferibili ad immobili liberi da persone e cose.

Nel caso di immobili occupati, come quelli oggetto di stima, i valori di mercato vengono generalmente ridotti del 30%, per cui il valore di stima del compendio immobiliare, nello stato attuale, risulta:

€ 4.086.880,00 x 0,70 = € 2.860.816,00

(Diconsi euro duemilioniottocentosessantamilaottocentosedici==========)

12) - VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come già sopra specificato, per gli immobili oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Catanzaro, non risulta sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità al quale dovrebbero essere allegate le certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme di legge, che non sono state reperite.

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c9b1e

Dott. Ing. MARIO BITONTI - Via Vecchio Greco, 21 – 88.91 CATANZARO

In ogni caso gli impianti idrico-sanitari, elettrici e di condizionamento degli immobili di cui alle particelle 1473 sub 5 e 1473 sub 7, realizzati nei primi anni 2000, si presentano in buono stato di manutenzione e di efficienza, mentre gli impianti della zona che ospita l'officina ed i relativi servizi necessitano di interventi di manutenzione e, in particolare l'impianto elettrico e di illuminazione, anche di messa a norma.

Si precisa infine che, essendo il compendio immobiliare pignorato, nel suo insieme, in continuità fisica e funzionale con proprietà di terzi, non è possibile procedere oggi al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Catanzaro, li 11/03/2018

Il C.T.U.
Dott. Ing. Mario Bitonti

Firmato Da: BITONTI MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c3b1b

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

****

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 103/2017 R.G.ESPR.

PROMOSSA DA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

CONTRO

[redacted]

RELAZIONE FINALE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

ALLEGATI

Catanzaro, li 10/03/2018

Il C.T.U.
Dott. Ing. Mario Bitonti

ALLEGATI:

1) Visure Catastali
2) Planimetrie catastali
3) Planimetria Catastale d'insieme con indicazione degli immobili pignorati
4) Aerofuta con indicazione degli immobili pignorati
5) Schema planimetrico d'insieme degli immobili pignorati
6) Documentazione fotografica
7) Copia del verbale di sopralluogo
8) Nota Avv. Luigi Combariati, legale di fiducia della [redacted]
9) Copia autentica dei contratti di locazione registrati dei beni pignorati
10) Certificato di destinazione urbanistica con indicazione dei vincoli
11) Copia dei titoli abilitativi alla costruzione
12) Copia relazione integrativa allegata al P.d.C in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004
13) Copia atto d'obbligo allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8294/01 del 02/03/2004
14) Quotazioni immobiliari rilevate dall' O.M.I. dell' Agenzia delle Entrate
15) Quotazioni immobiliari rilevate dal [redacted]

ALLEGATO 1

VISURE CATASTALI

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2017

Data: 19/12/2017 - Ora: 10.36.08 Fine
Visura n.: CZ0128062 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di CATANZARO (Codice: C352)
Provincia di CATANZARO

Catasto Fabbricati: Foglio: 83 Particella: 813 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		83	813	1	3		D/7				Euro 8.098,88	Variazione del 28/02/2008 protocollo n. CZ0056838 in atti dal 28/02/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6692.1/2008)

Indirizzo: VIALE MAGNA GRECIA piano: T.

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA: [redacted] (STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2012 Repertorio n.: [redacted] Rogante: Sede: SCISSIONE DI SOCIETA' (n. 1931.1/2012)

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 33492 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: [redacted]

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2017

Data: 19/12/2017 - Ora: 10.36.44 Fine
Visura n.: C20128093 Pag: 1

Dati della richiesta — Comune di CATANZARO (Codice: C352)
Provincia di CATANZARO

Catasto Fabbricati — Foglio: 83 Particella: 828 Sub.: 1

Unità Immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		83	828	1	3		D/7				Euro 2.171,87	Variazione del 28/02/2008 protocollo n. CZ0055954 in atti dal 28/02/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6/XG.1/2008)

Indirizzo VIALE MAGNA GRECIA piano 1;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA: [redacted] DOCUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/02/2012 Repertorio n.: 28940 [redacted] Sede: SCISSIONE DI SOCIETA' (n. 1971.1/2012)

Unità immobiliari n.: 1 Ricerca n.: 31432 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: [redacted]

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2017

Data: 19/12/2017 - Ora: 10.37.20 Fine
Visura n.: CZ0128095 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di CATANZARO (Codice: C352)
Provincia di CATANZARO

Catasto Fabbricati: Foglio: 83 Particella: 1473 Sub.: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		83	1473	5	3		D/7				Euro 38.392,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2015 protocollo n. CZ0042048 in atti dal 04/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12511.1/2015)

Indirizzo: VIALE MAGNA GRECIA SNC piano: T-1-2;
Annotazioni: Classificato e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 13492 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: [redacted]

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2017

Data: 19/12/2017 - Ora: 10.37.50 Fine
Visura n.: CZ0128097 Pag. 1

Dati della richiesta
Comune di CATANZARO (Codice: C352)
Provincia di CATANZARO

Catasto Fabbricati
Foglio: 83 Particella: 1473 Sub.: 7

Unità Immobiliare

N.	Sezione Urbana	DATI IDENTIFICATIVI Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	DATI DI CLASSAMENTO Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		83	1473	7	3		D/8				Euro 1.908,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2015 protocollo n. CZ0060985 in atti dal 08/06/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16792.1/2015)

Indirizzo VIALE MARINA GRECIA SNC piano T
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 33492 Tributi erariali: Euro 1.00

Visura ordinaria

Richiedente: **BITONTI MARIO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune, ad una titolarità e ad un gruppo di immobili
Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2017

Data: 19/12/2017 - Ora: 10.41.14 Segue
Visura n.: CZ0128[illegible] Pag: 1

Dati della richiesta: Codice fiscale: 03221710795
Terreni siti nel comune di CATANZARO (Codice: C352) Provincia di CATANZARO

Soggetto individuato: [redacted]

1. Immobili siti nel Comune di CATANZARO(Codice C352) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI Foglio	Particella	Sub	Zona	DATI DI CLASSAMENTO Qualità Classe	Superficie(mq)	Deriv.	Reddito Dominicale	Agrario	ALTRE INFORMAZIONI Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	83	812		-	SEMINATIVO 2	Are 10 Ca 58		Euro 0,21 L. 406	Euro 0,07 L. 145	TIPO MAPPALE del 24/02/1995 in atti dal 07/01/1998 (n. 25/1/1995)	
2	83	839		-	SEMINATIVO 2	05 40		Euro 1,97 L. 3.750	Euro 0,70 L. 2.350	TIPO MAPPALE del 16/02/1995 in atti dal 07/01/1998 (n. 570/1/1995)	
3	83	850		-	SEMINATIVO 2	00 23		Euro 0,09 L. 175	Euro 0,03 L. 63	TIPO MAPPALE del 16/02/1995 in atti dal 07/01/1998 (n. 576/1/1995)	
4	83	1477		-	SEMINATIVO 2	04 75		Euro 5,38	Euro 1,90	TABELLA DI VARIAZIONE del 11/03/2004 protocollo n. CZ0056680 in atti dal 11/03/2004 (n. 56680.1/2004)	

Totale: Superficie 20,98 Redditi: Dominicale Euro 7,58 Agrario Euro 2,70

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/02/2012 Repertorio n.: 7836 [redacted] Rivisitazione: Sede: SOMMIONE DI MACHETA' (n. 1971.1/2012)

Unità immobiliari n. 4 Ricevuta n. 33492 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura per soggetto

limitata ad un comune, ad una titolarità e ad un gruppo di immobili
Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2017

Visura ordinaria

Richiedente [redacted]

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Ricevuta di pagamento di euro 5,00

Quietanza n. 12381 del 19/12/2017

Data: 19/12/2017
Ora: 10:47:33
Pagina: 1

Richiedente: [redacted]

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 5,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTANTI euro 5,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 33492 del 19/12/2017

Codice Servizio	Protocollo Codice Ufficio	Dati di richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Ufficio	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RB01A/Consultazione da base informativa	CZ0128092	[illegible]	1,00	Unità immobiliari	Normale	3860T	1,00
RB01A/Consultazione da base informativa	CZ0128093	[illegible]	1,00	Unità immobiliari	Normale	3860T	1,00
RB01A/Consultazione da base informativa	CZ0128095	[illegible]	1,00	Unità immobiliari	Normale	3860T	1,00
RB01A/Consultazione da base informativa	CZ0128097	[illegible]	1,00	Unità immobiliari	Normale	3860T	1,00
RB06A/Consultazione da base informativa per soggetto	CZ0128102	[redacted]	1,00	Unità immobiliari	Normale	3860T	1,00
		TOTALE	5,00				5,00

Totale per tributo in EURO

IMPOSTE SPECIALI CATASTALI 3860T 5,00

Il Cassiere
CINCINNI

ALLEGATO 2

PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 11/07/1995 - Data: 19/12/2017 - N. CZ0128105 - Richiedente: BITONTI MARIO

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

MOD. BN (CE)
Lire 500

Planimetria di unità in Comune di CATANZARO via/ie Magna Grecia civ.

PROPR. [redacted]

Pannelli Scorrevoli

Soppalco h 4.20 m

Deposito h. 7.00 m

Deposito h. 7.00 m

h. 7.00 m

PIANO TERRA

Pannelli Scorrevoli

PROPR. [redacted]

Officina Sup. m 7,00

Parcheggio h. 7.00 m

VIA CADUTI DEL LAVORO

Uffici

Uffici

WC

PROPR. [redacted]

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

Ultima Planimetria presentata

Compilata da: GUALTIERI LUIGI
(nome, cognome o ragione sociale)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2017 - Comune di CATANZARO (C352) - Foglio: 53 Particella: 810 - Subalterno: 1
VIA CADUTI DEL LAVORO n. T

Data presentazione: 11/07/1995 - Data: 19/12/2017 - N. CZ0128105 - Richiedente: [redacted]
Tipo catasto: RAA - Formato di arrivo: A4(210x297) - Fogli: 1 - Esatti: 1 - Unità: 1

Data presentazione 11/07/1995 - Data: 19/12/2017 - n. CZ0128109 - Richiedente PITONTI MARIO

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939 n. 652)

MOD. BN 722

Planimetria di un locale in Comune di CATANZARO viale Magna Grecia civ.

SCALA DI 1:500

PIANO TERRA

STESSA DITTA

PANNELLI SCORREVOLI

PROPR. [redacted]

LAVORAZIONE VERNICIATURA MQ 7.00 ca

VIA CADUTI SUL LAVORO

Muro in Cemento Armato

PROPR. [redacted]

ORIENTAMENTO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2017 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 83 Particella: 628 - Subalterno: 1 >
VIA CADUTI SUL LAVORO piano: T;

Compilazione di N.C. K Compilata da: GUALTIERI LUIGI
Iscritto all'albo: Ingegneri Provincia: CZ
Data presentazione: 11/07/1995 - Data: 19/12/2017 - n. CZ0128109 - Richiedente [redacted]
Tipo mappale del 19/12/2017 - Formato di acquisizione A4(210x297) - Scala 1:500 - Comune di CATANZARO (C352) - Foglio: 83 - Particella: 628 - Subalterno: 1
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione A4(210x297) - Scala 1:500 - Comune di CATANZARO (C352) - Foglio: 83 - Particella: 628 - Subalterno: 1
Data: 19/06/2017

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. 49431 del 21/05/2015

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

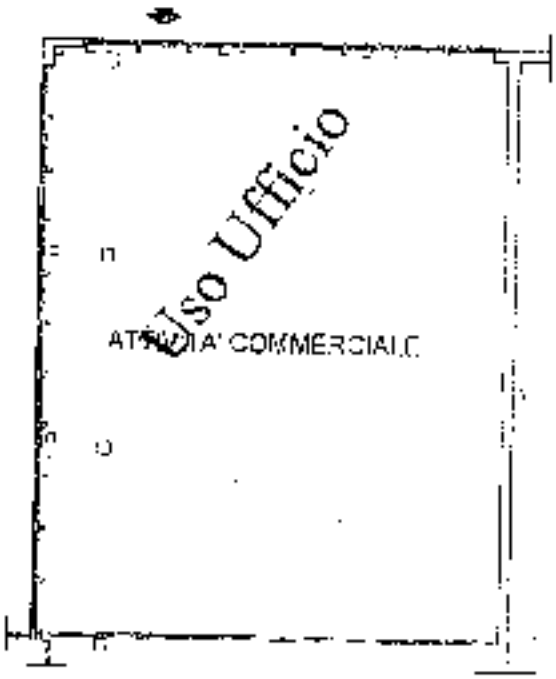
Viale Magna Graecia civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 83
Particella: 1473
Subalterno: 7

Compilata da:
Helino Nicola
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Catanzaro N. 2750

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra
H= mt 4,20



Uso Ufficio

PLANIMETRIA NON CONFORME ALLO STATO DI FATTO

SOPRALLUOGO DEL 21 MAG 2015

[redacted]

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2017 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 83 Particella: 1473 - Subalterno: 7 >
VIALE MAGNA GRECIA SNC piano: T;
Classe Planimetria: 8 mm
Data: 19/12/2017 - n. CZ0128111 - Richiedente [redacted]
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - [redacted]

CATASTO FABBRICATI

PLANIMETRIA NON CONFORME

Piano Terra

Piano Primo

Piano Secondo

A L L E G A T O 3

PLANIMETRIA CATASTALE D'INSIEME
CON INDICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri
19-Dic-2017 10:48:46
Prot. n. CZ0128118/2017

A L L E G A T O 4

AEROFOTO

CON INDICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

VIALE MAGNA GRECIA

A L L E G A T O 5

SCHEMA PLANIMETRICO D'INSIEME
CON INDICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provvisoriale - Territorio - Direttore SACCA PALINO
Vis. tel. esente per fini istituzionali
10-Nov-2017 14:16:15
Prot. n. T195271/2017
Scala 1:1000
Dimensione Foglio 000 x 276.000 metri
Formato: A4 (21x29.7)
Pagina: 1 di 1

ALLEGATO 6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n° 1 – Prospetto principale dell'edificio in cui si trovano le unità immobiliari censite in catasto al Foglio 83 particella 1473 sub 5 e sub 7;

Foto n° 2 – Particolare del prospetto in corrispondenza del magazzino adibito ad attività commerciale censito in catasto al foglio 83 particella 1473 sub 7;

Foto n° 3 – Particolare degli interni dell'unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 1473 sub 5: Uffici;

Foto n° 4 – Particolare degli interni dell'unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 1473 sub 5: Uffici;

Foto n° 4bis – Particolare degli interni dell'unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 1473 sub 5: Zona uffici prossima al magazzino;

Foto n° 4ter – Particolare degli interni dell'unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 1473 sub 5: Zona uffici prossima al magazzino;

Foto n° 5 – Particolare degli interni dell'unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 1473 sub 5: Magazzino;

Foto n° 6 – Particolare degli interni dell'unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 1473 sub 5: Magazzino;

Foto n° 7 – Accesso all'unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 813 sub 1 dal "corridoio" facente parte dell'unità immobiliare censita in catasto al foglio 83 particella 1473 sub 5;

Foto n° 8 – Particolare degli interni dell'unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 1473 sub 5: "corridoio" adiacente all'unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 813 sub 1, a destra nella foto, al di là delle colonne in acciaio;

Foto n° 9 – Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 813 sub 1: Ingresso agli uffici;

Foto n° 10 – Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 813 sub 1: Officina;

Foto n° 11 – Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 813 sub 1: Officina;

Foto n° 12 – Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 813 sub 1: officina e cortile interno (terreno censito nel N.C.T. al Foglio 83 particelle 814 e 829);

Foto n° 13 – Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 813 sub 1: Prospetto Est visto dal cortile interno (terreni censiti nel N.C.T. al Foglio 83 particelle 814 e 829);

Foto n° 14 – Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 813 sub 1: Officina vista dal cortile interno (terreni censiti nel N.C.T. al Foglio 83 particelle 814 e 829);

Foto n° 15 – Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 813 sub 1: Officina;

Foto n° 16 – Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 813 sub 1: Officina;

Foto n° 17 – Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 813 sub 1: Uffici al piano terra

Foto n° 18 – Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 813 sub 1:
Magazzino al Piano Terra

Foto n° 19 – Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 813 sub 1:
Uffici al piano primo;

Foto n° 20 – Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 813 sub 1:
Uffici al piano primo;

Foto n° 21 – Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 828 sub 1: vista dal cortile interno (terreni censiti nel N.C.T. al Foglio 83 particelle 814 e 829);

Foto n° 22 – Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 83 particella 828 sub 1: vista dal piazzale di proprietà di terzi

Foto n° 23 – Manufatto con struttura in cemento armato e pressoché privo di finiture, adibito a locale tecnico, edificato sul terreno censito in catasto al Foglio 83 particella 830;

Foto n° 24 – Interno del manufatto adibito a locale tecnico, edificato sul terreno censito in catasto al Foglio 83 particella 830;

Foto n° 25 – Piazzale adibito a parcheggio censito in catasto al Foglio 83 particella 1477

Foto n° 26 – Piazzale adibito a parcheggio censito in catasto al Foglio 83 particella 1477

ALLEGATO 7

COPIA DEL VERBALE DI SOPRALLUOGO

TRIBUNALE DI CATANZARO

ESECUZIONI IMMOBILIARI – RGE N. 103/2017

Verbale di ricognizione e presa di possesso compendio pignorato

L'anno 2017 il giorno 16 del mese di novembre alle ore 10,00, io sottoscritto avv. Vincenzo Arno', nominato con provvedimento del 02.11.2017 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Catanzaro - dott.ssa Song Damiani - custode giudiziario del compendio di proprietà della [redacted] pignorato dal Monte dei Paschi di Siena s.p.a. ed avanti indicato, unitamente all'esperto nominato per la stima dei beni, [redacted] mi sono portato sui luoghi ove sono ubicati i beni in Catanzaro – viale Magna Graecia 581 583.

I beni pignorati così come risultanti dall'atto di pignoramento sono i seguenti:

- Intera quota fabbricato per attività industriale, sito in Catanzaro – identificato al NCEU al foglio 83, particella 813 sub. 1 Cat. D/7;
- Intera quota fabbricato per attività industriale, sito in Catanzaro – identificato al NCEU al foglio 83, particella 828 sub. 1 Cat. D/7;
- Intera quota fabbricato per attività industriale, sito in Catanzaro – identificato al NCEU al foglio 83, particella 1473 sub. 5 Cat. D/7;
- Intera quota fabbricato per attività industriale, sito in Catanzaro – identificato al NCEU al foglio 83, particella1473 sub. 7 Cat. D/7;
- Intera quota terreni, siti in Catanzaro - identificati al NCEU al foglio 83, particelle 814, 829, 830,1477.

Preventivamente ho provveduto a inviare al debitore esecutato – con raccomandata A/R e con Pec - il provvedimento di nomina e comunicazione con la quale lo ho informato della visita odierna e dei motivi della stessa (all. 1 e 2).

[redacted] qualificatosi legale rappresentante della [redacted] al quale ho consegnato brevi manu la copia del provvedimento di nomina del custode.

Unitamente al [redacted] ho iniziato la ricognizione degli immobili pignorati.

[redacted] dichiara di essere altresì legale rappresentante della [redacted] e che la predetta con contratto del 28.05.2012, registrato il 26.06.2012, ha avuto la locazione dalla [redacted] una porzione dell'immobile distinto al NCEU al foglio 83, particella 1473, sub. 5.

Aggiunge che tale immobile è stato occupato nel 2013 dalla [redacted] che la ha rilasciato soltanto nel dicembre del 2016 allorquando lo ha restituito a seguito di esecuzione forzata.

Dichiara che il locale non è utilizzabile perché inadeguato e che all'interno dello stesso vi sono scaffalature per stoccaggio di ricambi, ricambi ed alcuni arredi, tutti di proprietà [redacted]

Chiede di potere mantenere la disponibilità del bene.

Mi consegna la copia del suddetto contratto che riferisce essere stato già disdettato e si riserva di fornire la relativa disdetta.

[redacted] dichiara che altre porzioni del compendio pignorato sono state locate alla [redacted] con contratto del 28.05.2012, registrato il 26.06.2012, e che la predetta società ha ancora oggi la disponibilità dei locali.

Sul luogo è presente altresì la [redacted] qualificatasi legale rappresentante [redacted] la quale dichiara che, in forza del contratto di locazione stipulato [redacted] il 09.05.2015 e registrato l'11.06.2015, detiene alcuni degli immobili pignorati e precisamente :

[illegible] al foglio 83, particella 1473, sub 7 per intero;

[illegible] al foglio 83, particella 1473, sub 5 piano [illegible] per [illegible] di circa 393 mq del piano terra.

[illegible] che alcune porzioni dei beni pignorati ed in locazione [redacted] sono stati da quest'ultima subloccati e si riserva di fornire il contratto [illegible] che al momento non ha perché custodito presso la sede della società in [illegible] Verona.

[redacted] nella medesima qualità dichiara che la [redacted] mantiene la disponibilità dei locali attualmente detenuti in forza del [illegible] di locazione e si riserva anche di verificare in contabilità e di [illegible] allo scrivente sino a quando ha corrisposto i canoni alla locatrice [redacted]

[illegible] unitamente [redacted] mi sono portato nei locali attigui nei quali ho rinvenuto [redacted] il quale si è qualificato legale rappresentante [redacted] e mi ha dichiarato che la predetta società detiene alcuni immobili [redacted], individuati dalle [illegible] quelli oggetto di pignoramento.

[illegible] [redacted] dichiara che [redacted] detiene gli immobili identificati al NCEU al foglio 83, particella 813, sub 1; particella 828 sub [illegible] e [illegible] riportato al foglio 83 particelle 814, 829 e 830 nonché una porzione [illegible] al NCEU, foglio 83, particella 1473 sub 5, piano terra (corridoio).

Si riserva di fornire i titoli in base ai quali ha la disponibilità di tali immobili nonché di dare spiegazioni in merito non essendo allo stato in possesso dei relativi documenti perché si trovano presso lo studio del proprio legale.

Chiede di potere mantenere la disponibilità dei locali su indicati nei quali svolge attività di vendita ricambi e riparazione veicoli industriali.

Lo scrivente proseguendo nella ricognizione di tali locali riscontra che nei medesimi in atto vengono svolte le attività come dichiarate dal [redacted]

A questo punto, non potendo il sottoscritto prendere possesso degli immobili perché occupati ed utilizzati per come sopra accertato e riferito e, con riserva di proseguire nella ricognizione in altro momento data l'ora tarda, avvisa [redacted] ciascuno per le proprie competenze e responsabilità a non compiere atti che potrebbero causare danni agli immobili e/o a terzi.

Concede ai signori sopra indicati che ne hanno fatto riserva di fornire ulteriori documenti e dichiarazioni scritte entro e non oltre il 23 novembre p.v. dovendo riferire al Giudice dell'Esecuzione le risultanze della visita odierna in maniera esaustiva il più possibile, per le conseguenti determinazioni.

Per l'esatta descrizione della consistenza delle unità immobiliare rimanda alla relazione che sarà redatta [redacted]

Alle ore 14:00 vengono chiuse le operazioni di ricognizione.

Del che è verbale.

[redacted]

Dichiarazione resa al Custode Giudiziario

Il sottoscritto [redacted] nella sua qualità di amministratore unico [redacted] con la presente, dichiara quanto segue.

La società che amministro ha concluso contratto di locazione, debitamente registrato, nel corso del 2015, [redacted] per la locazione dei seguenti immobili:

1. Foglio 83, p.lla 1473, sub. 7, limitatamente a 905 mq;
2. Foglio 83, p.lla 1473, sub. 5 394 mq al piano terra e 790 mq al primo piano.

Il compendio visionato, in parte, è di proprietà [redacted] ha concesso in affitto, il ramo d'azienda [redacted] con contratto pubblico del 30 aprile 2015, comprendenti altresì immobili meglio identificati a pag. 2 del contratto.

A sua volta [redacted] in quanto autorizzata, ha locato gli immobili a terzi, con contratti tutti regolarmente registrati, in particolare [redacted] con contratto del 9 febbraio 2016, [redacted] con contratto del 15 luglio 2015.

Le locazioni [redacted] si riferiscono a tutte le particelle già oggetto di locazione [redacted]

Per quanto attiene la porzione di fabbricato, identificata al NCEU con i seguenti dati catastali: fg. 83, p.lla 813, sub. 1; fg. 83, p.lla 828, sub. 1; fg. 83, p.lla 829, sub. 1, è stata reinserita in seguito alla celebrazione di un processo possessorio e con successivo adempimento [redacted] 669 terdecies c.p.c.

Oggi è occupato da piccola stigliatura, non oggetto di esecuzione forzata, che non impedisce la visione dell'immobile e l'occupazione da parte del custode. Laddove lo [redacted]

stesso ritenesse di dover dare luogo alla rimozione, ci si dichiara disposti ad offrire € 200/mese per il ricovero dell'attrezzatura.

Quanto alla porzione di immobile attualmente occupata [redacted] si fa presente che, tra la società ed i soci è intervenuto accordo transattivo, all'interno del quale è stato concesso [redacted] occupare gli spazi gratuitamente fino al 31 marzo 2018.

Solo al fine di consentire la conclusione dell'accordo, si offre l'incennità di € 1.000/mese per il periodo transitorio fino al 31 marzo 2018.

[redacted]

A L L E G A T O 8

NOTA AVV. LUIGI COMBARIATI,
LEGALE DI FIDUCIA DELLA LOCATARIA [redacted]

AVV. LUIGI COMBARIATI
88100 CATANZARO – Via G. Fuscio, 16 – Tel. 0961.721253 / 0961.028484 – Fax 0961.1910210
Email: avv.combariati@studiolegale.net - PEC: luigi.combariati@pec.it

Catanzaro 27 novembre 2017

Egr. Sig.
Avv. Vincenzo Arnò
Via Aldo Barbaro, 18
88100 Catanzaro

Facendo seguito alla Sua richiesta in ordine al titolo in forza del quale la [redacted] detiene porzione dei locali di proprietà [redacted], nell'interesse della Società, rappresento quanto segue:

1. Con contratto del 28.5.2012, registrato in Catanzaro il 26.6.2012 al n. 3252, [redacted] concedeva in locazione per uso diverso da abitazione alla [redacted] l'unità immobiliare di sua proprietà sita in Catanzaro, Viale Magna Graecia.
La durata della locazione veniva prevista in anni 6.
Il canone annuo era determinato in € 100.000,00 oltre Iva per il periodo maggio-dicembre 2012 e in € 120.000,00 oltre IVA per il periodo successivo.

2.- Con atto del 7.9.2015 (**doc. 1**) la [redacted], esponendo che la Società conduttrice si era resa morosa nel pagamento dei canoni per un importo di € 358.550,00 (dettagliato nell'atto introduttivo) conveniva la [redacted] davanti al Tribunale di Catanzaro, intimandole sfratto per morosità dall'immobile.

3.- Alla domanda si opponeva [redacted] con comparsa di risposta del 5.10.2015 (**doc. 2**), eccependo la nullità del contratto per mancanza di causa, giacché il contratto di locazione era stato stipulato per finalità diverse da quelle locatizie, essendo diretto a realizzare interessi reali diversi da quelli esposti nello schema negoziale utilizzato.

4.- Nel corso di causa (iscritta al n. 5122/12 R.G.), il Giudice, dott.ssa W. Romanò rigettava la richiesta di rilascio ex art. 665 c.p.c. e disponeva per il prosieguo.
Le parti depositavano memorie integrative (**doc. 3 e 4**) e il Giudice ammetteva le prove orali richieste.

5.- Nelle more, [redacted] nell'ambito di una composizione globale di numerose questioni litigiose che interessavano le Società direttamente coinvolte, i soci e altre Società di cui essi facevano parte, addivenivano a una transazione in cui prevedevano che il giudizio n. 5122/2015 R.G. sarebbe stato abbandonato con rinuncia della [redacted] allo sfratto e ai canoni e con possibilità della [redacted] di detenere i locali fino al 31.3.2018 (**doc. 5**).

* *** *

Questi i rapporti in forza dei quali attualmente la [redacted] detiene attualmente gli immobili di proprietà [redacted].
Si resta a disposizione per ogni chiarimento.
Distinti saluti

Avv. Luigi Combariati

DOC 1

ALLEGATO ALLA NOTA DELL'AVV. LUIGI COMBARIATI,
LEGALE DI FIDUCIA DELLA LOCATARIA [redacted]

Studio Legale Iiritano
Associazione Professionale
Via G. Schipani, 168/E – 88100 Catanzaro
Tel. e fax 0961.751428

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Intimazione di sfratto per morosità

e contestuale citazione per convalida

* * * * * *

Per la società [redacted] con sede in [redacted] in [redacted] in persona del l.r.p.t. [redacted] rappresentata e difesa, giusta procura con foglio separato in atti, dagli avv.ti Fabio Iiritano [redacted] e Vincenzo Iiritano [redacted], nel cui studio, sito in Catanzaro Via G. Schipani, 168/E, elegge domicilio. I procuratori indicano ai sensi e per gli effetti degli articoli 136 e ss. c.p.c. i seguenti recapiti: fax 0961.751428

PEC 1: fabio.iiritano@avvocaticatanzaro.legalmail.it;

PEC 2: vincenzo.iiritano@avvocaticatanzaro.legalmail.it;

- intimante -

contro [redacted]

- intimata -

PREMESSO

- che, [redacted] proprietaria di un'unità immobiliare sita in Catanzaro in Viale Magna Graecia;

- che, con contratto stipulato in data 28.05.2017 tale unità immobiliare adibita ad officina meccanica, è stata concessa in fitto alla [redacted], a partire

convaliderà l'intimato sfratto per morosità, ai sensi dell'art. 663 c.p.c., per sentirsi accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'On.le Tribunale adito, per le esposte ragioni,

1) convalidare l'intimazione di sfratto per morosità o fissare la data del rilascio;

2) emettersi, ex art. 664 c.p.c. separato decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per il pagamento dei canoni arretrati ed oneri accessori per € 358.550,00 oltre quelli a scadere nonché rivalutazione monetaria e interessi convenzionali;

In via subordinata, nel caso di opposizione:

3) pronunciare ordinanza di rilascio immediatamente esecutiva ex art. 665 c.p.c. ed adottato ogni conseguenziale provvedimento ex art. 667 c.p.c.;

4) nel merito, previo mutamento del rito, e definitivamente: rigettare la spiegata opposizione e, conseguentemente, dichiarare risolto il contratto di locazione in atti per inadempimento del conduttore e confermare la condanna al rilascio dell'immobile ed al pagamento dei canoni scaduti oltre interessi;

5) in ogni caso risolversi il contratto di locazione e condannare [redacted] rilascio dell'immobile di cui sopra con sentenza provvisoriamente esecutiva nonché alle spese dell'eventuale giudizio di merito;

6) con vittoria di spese e competenze del presente giudizio da liquidarsi in distrazione ai procuratori costituiti ex art. 93 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 9 comma 5 della legge 488/1999 si dichiara che il valore della controversi è **€ 358.550,00.**

Si allega:

Mandato alle liti

Il sottoscritto [redacted] il [redacted] ed ivi residente in [redacted] nella qualità di amministratore unico della [redacted] conferisce procura agli Avvti Fabio Liritano [redacted] e Vincenzo Liritano (C.F. [redacted]) nel procedimento dinanzi al Tribunale di Catanzaro, per la ~~vertenza avente del~~ sesso, RG 5574/2014. Vi conferisco all'uopo tutti i poteri e le facoltà di cui all'art. 84 c.p.c., compreso quello di transigere, conciliare e rinunciare agli atti del giudizio ed accettare la rinuncia, citamare in causa terzi, proporre impugnazione, avanzare domanda riconvenzionale, eleggere domicilio, nonché di nominare sostituire a sé, revocare altri procuratori.

Eleggo domicilio presso il Vs. studio in Catanzaro alla via G. Schipani n.ro 168/E i cui recapiti sono:

fax 0961.751428

PEC vincenzo.liritano@avvocaticatanzaro.legalmail.it

PEC fabio.liritano@avvocaticatanzaro.legalmail.it

Si dichiara altresì che, ho ricevuto informazioni ai sensi dell'art. 4 comma 3 del d.lgs. 28/2010 della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione e dei benefici fiscali di cui agli artt. 17 e 20 del medesimo decreto. Dichiaro altresì, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della legge 675/96 e succ. modd. (oggi confluito nel D.Lgs. 196/2003) di essere stato informato che i dati personali richiesti direttamente ovvero raccolti presso terzi saranno utilizzati ai soli fini del presente incarico, e presto conseguentemente il mio consenso al loro trattamento. Prendo inoltre atto che, il trattamento dei dati personali avverrà mediante strumenti manuali, informatici e telematici con logiche strettamente correlate alle finalità dell'incarico.

Catanzaro,

[redacted]

RELAZIONE DI NOTIFICA

ai sensi dell'art. 3bis L. 53-1994

Io sottoscritto Avv. Vincenzo Iritano [redacted], in ragione della Legge 21 gennaio 1994 n. 53 e successive modifiche, difensore della [redacted] in virtù di procura alle liti ex art. 83 c.p.c.,

HO NOTIFICATO

unitamente alla presente relazione, firmata digitalmente, **intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per convalida** a:

) [redacted] all'indirizzo PEC: [redacted] estratto dal [redacted]

in allegato al messaggio di posta elettronica certificata inviato dall'indirizzo mittente vincenzo.iritano@avvocaticatanzaro.legalmail.it iscritto nel Registro Generale degli Indirizzi Elettronici (ReGIndE).

DICHIARO

che la presente notifica viene eseguita in relazione al procedimento sfratto per morosità - Tribunale di Catanzaro

F.to digitalmente da

Avv. Vincenzo Iritano

DOC 2

ALLEGATO ALLA NOTA DELL'AVV. LUIGI COMBARIATI,
LEGALE DI FIDUCIA DELLA LOCATARIA [redacted]

AVV. LUIGI COMBARIATI
88100 CATANZARO – Via [illegible], 15 – Tel. [illegible] – Fax 0961.1910218
Email: [illegible] – PEC: luigi.combariati@pec.it

TRIBUNALE DI CATANZARO

COMPARSA DI RISPOSTA

[redacted] e la rappresenta e difende per procura a margine e che dichiara di voler ricevere le comunicazioni e gli avvisi di cancelleria al numero di fax 0961.1910218 e alla casella di posta [redacted]

[redacted] in persona del legale [redacted]

FATTO

PREMESSE

[redacted] parte di un gruppo di imprese (a capo delle [redacted] con basi sociali che esprimono diffuse omogeneità, laddove sono presenti, sia direttamente che a mezzo di partecipazioni societarie, [redacted] rispettivi familiari o soggetti di fiducia.

In particolare, [redacted]

PROCURA

[illegible] ... l'Avv. LUIGI COMBARIATI del Foro di Catanzaro ... [illegible] ... Elegge domicilio nel suo studio in Catanzaro, Via [illegible], 15. ... [illegible] ... D. Lgs. n. 28/2010 ... [illegible] ... D. Lgs. n. 196/2003 ... [illegible] ... La presente procura ... [illegible]

[redacted]

Soci:

[redacted]

[redacted] ia al momento di all'ingresso di rilanb'.
2.500,00

[redacted]

Costituita in data 14.04.2004 Attività di commercio di veicoli industriali nuovi e usati.
Capitale sociale: 250.000,00 di cui versato 62.500,00
Soci:

[redacted] 54%, 135.000
[redacted] 46%, 115.000

[redacted]

Costituita in data 14.01.2012 da fusione [redacted]

Capitale sociale 100.000,00 i.v.
Soci:

[redacted] 50.000,00
[redacted] diritto di usufrutto su quote 50.000,00
[redacted] CA proprietà in ragione di %
[redacted] proprietà in ragione di %

[redacted]

[redacted] gestione in proprio e/o per conto terzi compravendita di immobili ecc..
Capitale Sociale 50.000,00 i.v.
Soci:

[redacted] 00
[redacted] 25.000

[redacted] (doc. 28)
[redacted]

[redacted] (doc. 29)
soci [redacted] impresa in favore de
[redacted] 2012
[redacted] 26.10.2012

La creazione di tante società è stata motivata dall'esigenza di creare rapporti e movimentazioni formali, al servizio di incomprese utilità rappresentative, piuttosto che assolvere all'esigenza della gestione

E, per l'effetto, in data 28 maggio 2012, stipulava i seguenti contratti di locazione con altre [redacted]

-a) contratto del 28 maggio 2012 [redacted] per un canone annuo di € 100.000,00 per il periodo da maggio 2012 a dicembre 2012 e successivamente di € 120.000,00 annui (**doc. 37**);

-b) contratto del 28 maggio 2012 [redacted] per un canone annuo di € 72.000,00 per il periodo da maggio 2012 a dicembre 2012 e successivamente di € 75.000,00 annui (**doc. 38**);

-c) contratto del 28 maggio 2012 [redacted] un canone annuo di € 72.000,00 per il periodo da maggio 2012 a dicembre 2012 e successivamente di € 75.000,00 annui (**doc. 39**);

-d) contratto del 28 maggio 2012 [redacted] per un canone annuo di € 48.000,00 per il periodo da maggio 2012 a dicembre 2012 e successivamente di € 54.000,00 annui (**doc. 40**).

4.- Come detto, le società conduttrici fanno [redacted] momento della stipula dei contratti di locazione erano così costituite:

[redacted] (doc. 15)

[redacted] (doc. 1)

[redacted] (doc. 33)

usufruttuario del 50% delle quote sociali [redacted] diffidava più volte (**doc. 45-46**), [redacted] al vendere beni [redacted] senza previa deliberazione assembleare.

Non senza, in precedenza, riscontrando apposita richiesta (**doc. 47**), aver negato la propria disponibilità (**doc. 48**) ad assumere un nuovo impegno personale (giacché egli aveva già prestato fideiussione) al fine di consentire [redacted] accedesse a una moratoria nel pagamento delle rate del finanziamento già richiamato contratto con MPS per € 5.000.000,00, originariamente [redacted] (**doc. 32-33**).

Ne è scaturito un copioso contenzioso, [redacted] (tutte [redacted] che oltre alle azioni giudiziarie predette si è risolto in azioni possessorie (**doc. 49-50**), azioni di pagamento o revocatorie (**doc. 51**) e, da ultimo, nel presente sfratto per morosità.

Sfratto intervenuto (come le altre azioni legali) dopo che (nel tentativo di trovare una sistemazione alla complessa e conflittuale situazione, poi fallita [redacted] e par[redacted] cedevano reciprocamente le quote di alcune società (**doc. 52**) [redacted] e assumeva la carica di amministratore unico [redacted] per intero proprietari [redacted] (**doc. 53**), ignorando, peraltro, la gravissima e occultata situazione finanziaria in cui [redacted]

2012 [redacted] come come per gli altri contratti stipulati nello stesso giorno) non è il godimento dell'immobile oggetto dell'atto negoziale verso pagamento di un canone di locazione.

Con il contratto in questione, infatti, le parti (quando ancora la conflittualità tra esse non si era manifestata) si proponevano unicamente di [redacted] una solidità patrimoniale e una fonte liquida e costante di denaro che consentisse di assolvere puntualmente al pagamento del mutuo bancario (di Euro 5.000.000,00) che si era accollato.

* * *

Tale espediente, peraltro, si ripete costantemente nella gestione [redacted] aver presentato istanza di concordato preventivo (doc. 54), al solo fine di dimostrare le sue capacità di adempimento, [redacted] a [redacted] un ramo d'azienda per un canone annuale di € 60.000,00 (doc. 55)

NULLITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 28 MAGGIO 2015

Nella descritta situazione, il contratto del 28 maggio 2015 risulta privo dell'elemento essenziale della causa e quindi viziato di nullità.

Ai sensi dell'art. 1325 c.c., infatti, la causa è requisito essenziale del contratto e la sua mancanza produce, ai sensi dell'art. 1418 c.c. la nullità del contratto stesso.

La mancanza della causa, ai fini della rilevanza del vizio e della sua invalidità, deve sussistere al momento della nascita del negozio.

Nella specie, al di là del modello tipico utilizzato, il contratto in questione

proposto dalla [redacted] i confinanti [redacted]

3.- preso atto della presente opposizione e disposto il mutamento del rito, previo esperimento del procedimento obbligatorio di mediazione di cui al D.Lgs. 4 marzo 2010 n. 28, ritenuta la nullità del contratto di locazione del 28.5.2012, dichiarare inammissibili le domande di risoluzione del contratto stesso e di pagamento dei canoni, ovvero rigettarle perché infondate in fatto e in diritto;

4.- con vittoria delle spese del giudizio.

In via istruttoria, si producono con fascicolo allegato i seguenti documenti: 1) [redacted], 2) [redacted], 3) [redacted]; 4) [redacted], 5) [redacted], 6) [redacted] 7) [redacted], 8) [redacted]; 9) [redacted] 10) [redacted] 11) [redacted] 12) [redacted] 13) [redacted] 14) [redacted] 15) [redacted] 17) [redacted] 18) [redacted] 19) [redacted], 20) [redacted] 21) [redacted]; 22) [redacted], 23) [redacted] 24) [redacted] 25) [redacted]

DOC 3

ALLEGATO ALLA NOTA DELL'AVV. LUIGI COMBARIATI,
LEGALE DI FIDUCIA DELLA LOCATARIA [redacted]

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Integrazione all'atto introduttivo

Giudice: Dott.ssa Romanò
RG: 5122/2015
Prossima udienza: 26.06.2016

Per la società [redacted] rappresentata e difesa dagli [redacted]

- intimante -

Contro [redacted], rappresentata e difesa [redacted]

- intimata -

* * * *

Con le presenti memorie integrative, autorizzate dal GI con provvedimento del 2 novembre 2015, nel riportarsi integralmente al contenuto dei propri scritti difensivi e verbali di causa si impugna e contesta quanto dedotto, eccepito e richiesto da controparte e si precisa quanto segue.

Parte intimata nei propri atti eccepisce la carenza di causa nel contratto di locazione in essere, affermando in modo del tutto generico che *"la causa in concreto del contratto di locazione del 23 maggio 2012...non è il godimento dell'immobile oggetto dell'atto negoziale verso pagamento di un canone di locazione"*, ma bensì fornire all'intimante solidità patrimoniale.

CHIEDE

che l'On.le Tribunale adito voglia accogliere le conclusioni per come articolate nell'intimazione di sfratto per morosità con contestuale citazione per convalida.

Catanzaro, 18 aprile 2016

[redacted] [redacted]

Firmato Da: VINCENZO MORANO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. 2 Serial#: 8e99

DOC 4

[redacted]

AVV. LUIGI COMBARIATI
88100 CATANZARO - Via G. Pascia, 10 – Tel. 0961.721252 / 0966.026481 - Fax 0961.1910218
Email: avvcombariati@virgilio.net - PEC: luigi.combariati@pec.it

TRIBUNALE DI CATANZARO

(5122/15 R.G. - Dott.ssa W. Romanò – Ud. 23.6.2016)

MEMORIA INTEGRATIVA EX ART. 426 C.P.C.

[redacted] in persona del legale rappresentante, [redacted] e quivi elettivamente [redacted] che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di risposta e che dichiara di voler ricevere le comunicazioni e gli avvisi di cancelleria al numero di fax 0961.1910218 o alla casella di posta elettronica certificata: [redacted]

[redacted] in persona del legale rappresentante, [redacted]

* * *

Si richiamano tutte le eccezioni, deduzioni e richieste di cui alla comparsa di risposta, qui da intendersi trascritte.

Si ribadisce, pertanto e sulla base delle argomentazioni svolte che il contratto del 28 maggio 2012 intervenuto [redacted] el tipo negoziale utilizzato, fu stipulato non [redacted] dei locali contemplati (che erano già goduti da [redacted] ma per conferire [redacted] l'apparenza di una [redacted] bancario (di Euro 5.000.000,00) originariamente [redacted] di cui [redacted] si era

1.- riconoscere e dichiarare che il contratto di locazione del 28.5.2012 fra [redacted]

2.- dichiarare inammissibile e comunque rigettare lo sfratto per morosità proposto [redacted]

3.- preso atto della presente opposizione, dichiarare inammissibili le domande di risoluzione del contratto stesso e di pagamento dei canoni, ovvero rigettarle perché infondate in fatto e in diritto;

4.- con vittoria delle spese del giudizio.

In via istruttoria:

* si produce Banca data quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio, relativa al primo semestre 2015, riportante i valori delle locazioni in zona.

* si chiede ammettersi prova testimoniale sui seguenti capitoli:

1) Vero che il contratto del 28 maggio 2012 [redacted] stipulato (al pari di quelli di pari [redacted] al solo fine di conferire formalmente capacità patrimoniale e solidità economica [redacted]

2) Vero che tale capacità patrimoniale [redacted] immobiliare a dimostrare la possibilità di far fronte al pagamento delle rate di mutuo di € 5.000.000,00 che il [redacted] originariamente [redacted] immobiliare si era accollato dopo la scissione del del 14.1.2012;

3) Vero il canone di locazione fu indicato in contratto in misura elevata proprio per soddisfare [redacted] ma che, in realtà, nessun canone di locazione doveva essere versato;

4) Vero che prima della cessione delle quote [redacted] i locali oggetto del contratto erano

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: [redacted]

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

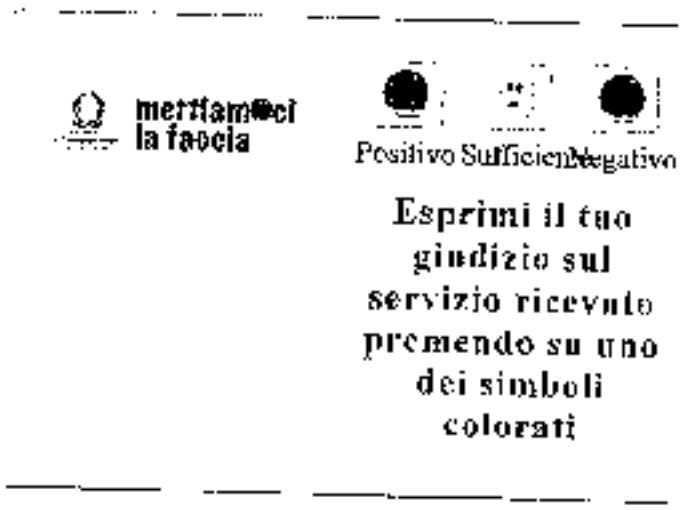
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	570	760	L	3,4	4,6	N
Laboratori	NORMALE	720	800	L	4,3	4,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

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

Legenda



[redacted]

DOC 5

[redacted]

Transazione su lite giudiziaria

Tra:

[redacted]

e

[redacted]

Premesso:

- che, tra le parti è pendente un giudizio, iscritto al RG 5122/2015 di sfratto per morosità operato [redacted] nei confronti [redacted] quale opponendosi ha dedotto la nullità del contratto di locazione del 28.5.2012 per difetto di causa;
- che, lo sfratto non è stato convalidato;
- che, nelle more, le parti hanno inteso transigere la controversia, anche nell'ambito di una più complessa sistemazione dei rapporti tra i soci e le società da essi detenute;

tutto ciò premesso

si conviene quanto segue

1. [redacted] definita la sistemazione complessiva dei rapporti *inter partes*, si obbliga a rinunciare all'azione di sfratto per morosità di cui al RG 5122/2015 e alle richieste di canone e occupazione ivi richiesta, anche mediante abbandono della causa pendente;
2. [redacted] si obbliga ad accettare la rinuncia agli atti ed all'azione e si impegna a rilasciare i locali oggetto di causa entro e non oltre il 31 marzo 2018.
3. Ogni onere e spesa relativa ai locali in questione sarà sostenuto, [redacted]
4. Le parti dichiarano che le spese del giudizio rimarranno compensate con conseguente rinuncia dei difensori (che per tale effetto sottoscrivono la presente) [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

A L L E G A T O 9

COPIA AUTENTICA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Territoriale di Catanzaro

Catanzaro, 02 marzo 2018

Ing. [redacted]

Prot. N° 0010116/2018

***OGGETTO:** Procedimento esecutivo immobiliare n. 103/2017 R.G. del Tribunale di Catanzaro. Causa promossa da MONTE PASCHI DI SIENA contro* [redacted]

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si comunica che dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria sulla [redacted] *qualità di parte locatrice, relativamente agl'immobili ubicati nel comune di Catanzaro ed identificati catastalmente al foglio 83 p.lla 813 sub 1, foglio 83 part. 828 sub 1, foglio 83 part. 832 sub 1104, foglio 83 part. 1473 sub 5 e sub 7, foglio 83 part.lle 814, 829, 830 e 833(oggi 1477), risultano registrati, presso questo Ufficio, i seguenti contratti di locazione:*

- *Serie 3 n. 3249 in data 26/06/2012,*
- *Serie 3 n. 3252 in data 26/06/2012,*
- *Serie 3 n. 3254 in data 26/06/2012,*
- *Serie 3T n. 1934 in data 11/06/2015,*

di cui si allegano copie conformi.

[redacted]

Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territoriale di Catanzaro
Via Lombardi – 88100 CATANZARO – Tel. 0961/77 3408 – Fax 0961/773722 – e-mail:
dp.Catanzaro.uf.Catanzaro@agenziaentrate.it

H432

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Stipulato oggi 28 Maggio 2012, in Catanzaro

tra

[redacted]

25 GIU 2012
Serie 3ª

[redacted]

N 325h

Le parti convengono e stipulano:

1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE: unità immobiliare sita in Catanzaro via Magna Grecia e di un piazzale, la cui la locazione viene stipulata per lo svolgimento dell'attività di commercio all'ingrosso di autoveicoli nuovi e usati, adibendo il piazzale a deposito veicoli, senza vincolo di utilizzo specifico dello stesso piazzale per la circostanza che i veicoli sono soggetti a continui spostamenti.
Le unità immobiliari sono distinte dalle seguenti particelle
- Fg. 83 Part. 832 sub 1164;
- Fg. 83 Part. 835.

[redacted]

2 - DURATA DELLA LOCAZIONE: anni 6 ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio 1978, n. 392, a partire dal 01 Giugno 2012 con scadenza al 31 Maggio 2018, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata A.R., almeno sei mesi prima della scadenza.

3 - IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE: la immissione nel possesso del citato piazzale è fatta in data 28.05.2012.

4 - CANONE: il canone di locazione annuo è pattuito in Euro 72.000,00 oltre I.V.A. per il periodo che va da Maggio 2012 a Dicembre 2012. Per quanto riguarda gli anni successivi il canone di locazione è pattuito in Euro 75.000,00 oltre I.V.A. da pagarsi mensilmente in 12 rate, pari ad Euro 6.250,00 oltre I.V.A..

[redacted]

5 - ADEGUAMENTO ISTAT: il canone dovrà essere aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT per le locazioni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale.

[redacted]

6 - USO: l'immobile si concede in uso esclusivamente commerciale.

[redacted]

7 – RESPONSABILITA': si conviene espressamente che la [redacted] eventuali furti, danneggiamenti e qualsiasi altro verrisse arrecato da terzi sui beni di proprietà [redacted]

8 - CONCESSIONE DI EDIFICAZIONE E LICENZA DI ABITABILITA': Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

9 - STATO DELL'IMMOBILE: Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

10 - DIVIETO DI MODIFICHE: ogni aggiunta che non possa essere rimessa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il consenso scritto del proprietario.

11 - RIPARAZIONI: sono a carico del conduttore tutti gli interventi di piccola manutenzione e quelle di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore.

12 - SPESE DI REGISTRAZIONE: sono divise a metà fra le parti come per legge, con onere a carico della conduttrice di provvedere alla relativa imposta.

14 - Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legge n. 392 del 27 luglio 1978.
Letto, approvato e sottoscritto.

[redacted] [redacted]

AGENZIA ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO
UFFICIO TERRITORIALE DI CATANZARO

Il presente atto è stato [redacted] registrato ai sensi del D.P.R. 131/86 [redacted] nelle quali [redacted] dei suoi consenti della legge.

CATANZARO 9 [illegible] 2016

[redacted]

4425

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Stipulato oggi 28 Maggio 2012, in Catanzaro

tra;

[redacted]

2 5 GIU. 2012

Serie 3ª

e

[redacted]

N. 3249

Le parti convengono e stipulano:

1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE: unità immobiliare sita in Catanzaro via Magna Grecia, a cui la locazione viene stipulata per lo svolgimento dell'attività di riparazioni meccaniche di autoveicoli.
Le unità immobiliari sono distinte dalle seguenti particelle.

- Fg. 83 Part. 813 sub. 3
  Fg. 83 Part. 828 sub. 1
- Fg. 83 Part. 829 sub. 1.

[redacted]

Viene inoltre concesso in locazione per utilizzo non esclusivo il corridoio delineato dalla seguente particella:

- Fg. 83 Part. 824 sub. 102

2 - DURATA DELLA LOCAZIONE: anni 6 ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio 1978, n. 392, a partire dal 01 Giugno 2012 con scadenza al 31 Maggio 2018, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata A.R., almeno sei mesi prima della scadenza.

3 - IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE: la consegna nel possesso del citato piazzale è fatta in data 28.05.2012.

4 - CANONE: il canone di locazione annuo è pattuito in Euro 100.000,00 oltre I.V.A. per il periodo che va da Maggio 2012 a Dicembre 2012. Per quanto riguarda gli anni successivi il canone di locazione è pattuito in Euro 120.000,00 oltre I.V.A. da pagarsi mensilmente in 12 rate, pari ad Euro 10.000,00.

5 - ADEGUAMENTO ISTAT: il canone dovrà essere aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT per le locazioni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale.

6 - USO: l'immobile si concede in uso esclusivamente commerciale.

[redacted]

7 - DIVIETI: è vietata assolutamente la sublocazione dell'immobile o cessione anche parziale del contratto. E' vietato il mutamento di destinazione d'uso.

[redacted]

8 - CONCESSIONE DI EDIFICAZIONE E LICENZA DI ABITABILITA': Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

9 - STATO DELL'IMMOBILE: Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

10 - DIVIETO DI MODIFICHE: ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il consenso scritto del proprietario.

11 - RIPARAZIONI: sono a carico del conduttore tutti gli interventi di piccola manutenzione e quelle di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore.

12 - SPESE DI REGISTRAZIONE: sono divise a metà fra le parti come per legge, con onere a carico della conduttrice di provvedere alla relativa imposta.

14 - Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legge n. 392 del 27 luglio 1978.

Letto, approvato e sottoscritto.

[redacted]

[redacted]

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI [redacted]
UFFICIO TERRITORIALE DI [redacted]

Registrato a [redacted]
[redacted]
[redacted]
nella qualità di [redacted]
[redacted]

[redacted]

[redacted]

216,00

1284/2021/SP

CONTRATTO DI LOCAZIONE D'IMMOBILE DESTINATO AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge, redatta in triplice copia

TRA da una parte le seguenti società:

[redacted]

PREMESSO

- che la parte locatrice è proprietaria:

  immobile sito a Catanzaro Viale Magna Grecia n. 59/b identificato in catasto al foglio 83 part. 1473 sub. 7, per una superficie di circa 205mq,

  porzione di immobile sito a Catanzaro Viale Magna Grecia n. 59/b identificato in catasto al foglio 83 part. 1473 sub. 5 al piano terra, per una superficie di circa 394 mq

  porzione di immobile sito a Catanzaro Viale Magna Grecia n. 59/b identificato in catasto al foglio 83 part. 1473 sub. 5 al primo piano, per una superficie di circa 790 mq

  liberi da qualsiasi gravame e servitù delle proprietà confinanti, che non interferiscono sui beni da dedurre nel presente contratto;

- che la locatrice è interessata a sublocare a terzi l'immobile sopra descritto;

Tutto ciò premesso, le parti sopra meglio specificate

CONVENGONO E STIPULANO

ART.1 Ricezione delle premessa

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto a valere anche quale patto.

ART.2 Oggetto e assunzione di garanzia da parte dei locatori

[redacted], con la sottoscrizione del presente contratto s'impegna a concedere in locazione commerciale per uso di vendita al dettaglio e all'ingrosso alla conduttrice, che a tale titolo promette di accettare, l'immobile sito in Catanzaro descritto in premessa.

ART.3 Durata della locazione

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei). La consegna dei locali avviene con la sottoscrizione della presente per consentire alla parte promessa conduttrice di eseguire tutti i lavori di adeguamento dei locali oggetto della presente. L'obbligo di pagare il canone decorrerà dal 09/05/2015 fino al 08/05/2021 con possibilità di rinnovo tacito per altri sei anni e precisamente dal 09/05/2021 al 08/05/2027.

ART.4 Canone di locazione.

Il canone annuale complessivo di locazione è stabilito in Euro 30.000,00 (trentamila/00) oltre aliquota Iva corrente, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) oltre Iva corrente, ciascuna di uguale importo tramite bonifico bancario o assegno bancario entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

ART.5 Aggiornamento ISTAT

Dal terzo anno il canone di locazione sarà aggiornato automaticamente annualmente nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati intervenute nell'anno precedente a partire dal secondo anno di vigenza contrattuale senza alcuna comunicazione scritta da parte della parte locatrice.

ART.6 Termini di pagamento

La promessa parte conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti; il mancato pagamento di tre canoni mensili costituirà motivo di risoluzione ex art. 1456 c.c.

ART.7 Destinazione del locale

La promessa parte conduttrice s'impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti nelle premesse se non dietro esplicito consenso scritto della locatrice. Ai fini di quanto previsto dalla l. n. 392/78, la parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico. Il mutamento di destinazione senza consenso è considerato inadempimento contrattuale con conseguente risoluzione automatica di diritto del contratto.

ART.8 Sub-locazione

E' fatto divieto di sublocare l'immobile. E' consentita la cessione del contratto unitamente all'azienda, purché ciò avvenga nel rispetto di quanto previsto nel presente contratto e non comporti alcun onere aggiuntivo a carico della promessa parte locatrice.

ART.9 Conformità del locale.

La parte promessa conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto. La promessa parte locatrice acconsente a che il promesso conduttore possa eseguire, a propria cura e spese, tutte quelle opere edilizie e non, necessarie al conseguimento dei propri scopi, previa comunicazione sui lavori da eseguire e comunque sempre che siano eseguiti nel rispetto delle Leggi e delle norme vigenti e senza alcuna responsabilità da parte della promessa locatrice sia di ordine civilistico che penale. Tali lavori ed opere, comprese le modifiche al locale, nonché agli impianti tutti, anche di adeguamento alle normative vigenti in materia di sicurezza e impiantistica elettrica, dovranno essere realizzati a cura, spese e rischio della parte promessa conduttrice.

I miglioramenti e le addizioni autorizzati, resteranno gratuitamente acquisiti a favore della locatrice al termine del rapporto. E' espressamente consentito alla promessa parte conduttrice di apporre insegne esterne, cartelli ed altro purché in regola con le autorizzazioni ed obblighi di Legge;

ART.10 Riparazioni

Tutte le riparazioni di cui all'articolo 1609 del cc e le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'articolo 1576, sono a carico della conduttrice così come ogni altra spesa di ordinaria gestione inerente agli impianti, ai servizi, le spese comuni relative alla manutenzione del verde e parcheggio e della relativa illuminazione e comunque acqua e fogne; la parte locatrice potrà sostituirsi alla parte conduttrice qualora questa non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo/onere dovrà esserle rimborsato entro giorni 30 (trenta) dall'eventuale riparazione.

ART.11 Deposito cauzionale

A garanzia del buon adempimento e del puntuale pagamento dei canoni di locazione relativi al presente contratto, della buona tenuta dell'immobile e dei relativi impianti a corredo, la promessa Conduttrice, promette di corrispondere la somma di euro 1.000,00 (euro Mille/00).

ART.12 Autorizzazione all'accesso nell'immobile.

La promessa conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla promessa locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice.

ART.13 Esonero di responsabilità

La parte promessa locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione degli impianti relativi ai servizi attualmente installati o da installare e da eventuali danni generati a terzi per esercizio dell'attività svolta in detti locali ove non dipendente da fatto emissivo o commissivo la locatrice stessa. A tal fine la promessa parte conduttrice si obbliga a stipulare con primaria compagnia assicurativa ed a mantenerla per tutto il periodo della locazione, una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti ed indiretti a persone e cose, resi i danni arrecati al fabbricato ed alla parte locatrice, comunque riconducibili alla parte; la parte conduttrice per le cose in consegna e custodia e per l'utilizzo delle strutture dell'edificio

ART.14 Dichiarazione della promessa parte conduttrice.

La parte promessa conduttrice all'atto della consegna dell'immobile verrà costituita custode dell'immobile e dichiarerà di avere attentamente visitato l'immobile, di averli trovati in buono stato di manutenzione.

Alla restituzione dell'immobile e degli impianti la parte promissaria locatrice si riserva la possibilità di decidere circa l'eventuale o meno ripristino dello stato originale dell'immobile.

Ai fini e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 2051 e 2053 cc le parti sono e rimarranno responsabili per fatti od omissioni o commissioni secondo dipendenza degli stessi da portamento a ciascuno riferibile in via esclusiva.

Si conviene espressamente che tutti i lavori da eseguirsi nell'immobile per l'adeguamento dello stesso alle esigenze della parte conduttrice sono a carico esclusivo della stessa parte conduttrice.

ART.15 Dichiarazione della promessa parte locatrice

La parte promessa locatrice s'impegna sin da ora a non locare i locali attigui ed adiacenti a quello oggetto della presente scrittura ad altri imprenditori di nazionalità cinese né a società i cui soci o amministratori siano di nazionalità cinese o riconducibili ad imprenditori di nazionalità cinese. La stessa parte promessa locatrice s'impegna affinché vengano rilasciate dalle autorità competenti tutte le autorizzazioni necessarie l'espletamento delle attività commerciali con le spese a carico della parte conduttrice, pena risoluzione della presente scrittura.

A tal fin si precisa, relativamente al rilascio delle licenze che la parte promessa locatrice potrà concedere oltre alla locazione dei locali oggetto della presente scrittura anche la locazione dell'attività, nell'ipotesi in cui si decida di richiedere ed ottenere le licenze idonee a nome della parte promessa locatrice, previo accettazione della parte conduttrice.

ART.16 Efficacia - forma delle modifica - atti di mera tolleranza

Le clausole cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti e determinanti del loro consenso all'atto. Modifiche al presente atto potranno essere adottate ed essere efficaci ed operanti solo se adottate in forma scritta, pena la convenzionale inefficacia o nullità.

Ogni eventuale mancata contestazione di comportamenti contrari alle previsioni del presente contratto costituirà semplice atto di tolleranza e non potrà mai eccepirsi dalle parti desuetudine, caducazione, inefficacia o invalidità di sorta.

ART. 17 Foro competente

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al contratto e/o sua esecuzione, sarà competente in via esclusiva il foro di Catanzaro ex articolo 447 bis cpc.

Catanzaro, 09/05/2015

[redacted] [redacted]

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 cc, le parti dichiarano di aver letto e di aver preso buona nota di tutti gli articoli del presente contratto e di approvarli esplicitamente con particolare riferimento: art. 4,8,11,12,13,14 e 16.

[redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

1431

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Stipulato oggi 28 Maggio 2012, in Catanzaro

tra:

[redacted]

e:

[redacted]

Le parti convengono e stipulano:

1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE: unità immobiliare sita in Catanzaro via Magna Grecia, costituita da un piazzale la cui la locazione viene stipulata per lo svolgimento dell'attività di commercio all'ingrosso di autoveicoli nuovi e usati, adibendo il piazzale a deposito veicoli, senza vincolo di utilizzo specifico dello stesso piazzale per la circostanza che i veicoli sono soggetti a continui spostamenti
Le unità immobiliari sono distinte dalle seguenti particelle :

- Fg. 83 Part. 844 sup. mq.40
- Fg. 83 Part. 833

2 - DURATA DELLA LOCAZIONE: anni 6 ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio 1978, n. 392, a partire dal 01 Giugno 2012 con scadenza al 31 Maggio 2018, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R., almeno sei mesi prima della scadenza.

3 - IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE: la immissione nel possesso del citato piazzale è fatta in data 28.05.2012.

4 - CANONE: il canone di locazione annuo è pattuito in Euro 72.000,00 oltre I.V.A. per il periodo che va da Maggio 2012 a Dicembre 2012. Per quanto riguarda gli anni successivi il canone di locazione è pattuito in Euro 75.000,00 oltre I.V.A. da pagarsi mensilmente in 12 rate, pari ad Euro 6.250,00.

5 - ADEGUAMENTO ISTAT: il canone dovrà essere aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT per le locazioni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale.

6 - USO: l'immobile si concede in uso esclusivamente commerciale.

7 - DIVIETI: è vietata assolutamente la subiocazione dell'immobile e cessione anche parziale del contratto. E' vietato il mutamento di destinazione d'uso.

8 - CONCESSIONE DI EDIFICAZIONE E LICENZA DI ABITABILITA': Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

9 - STATO DELL'IMMOBILE: Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

10 - DIVIETO DI MODIFICHE: ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il consenso scritto del proprietario.

11 - RIPARAZIONI: sono a carico del conduttore tutti gli interventi di piccola manutenzione e quelle di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore.

12 - SPESE DI REGISTRAZIONE: sono divise a metà fra le parti come per legge, con onere a carico della conduttrice di provvedere alla relativa imposta.

14 - Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legge n. 392 del 27 luglio 1978.

Letto, approvato e sottoscritto.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

A L L E G A T O 10

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CON INDICAZIONE DEI VINCOLI

MODULO PER LA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE

COMUNE DI CATANZARO
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E EDILIZIA PRIV

AL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE

IL SOTTOSCRITTO [redacted]

RESIDENTE A [redacted]

VIA [redacted] n° [redacted] tel. [redacted]

in qualità di: ☐ PROPRIETARIO

(oppure) ☒ C.T.U.

COMUNE DI CATANZARO
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
- 9 FEB. 2006
Prot. N. 13901

Giudice dell'Esecuzione

COMUNE DI CATANZARO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE
Smistata il [redacted]
alla Sezione [redacted]
al Resp. del Proc.
IL DIRIGENTE DEL SETTORE

SPECIFICARE SE IL PROPRIETARIO È:

- ☐ Privato cittadino
- ☐ ONLUS ai sensi dell'art. 27 bis del DPR 642/1972
- ☐ Ente Pubblico
- ☐ Cooperativa di costruzioni

CHIEDE

il rilascio del

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30, comma 3 D.P.R. 06/06/2001 n° 380)

Con indicazione dei vincoli e di eventuali gravami da censo, livello o uso civico

relativamente all'immobile posto in Comune di Catanzaro, identificato al nuovo catasto dell'UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI CATANZARO:

FOGLIO 93 MAPPALE 014 - 829 - 830 - 1477

FOGLIO MAPPALE

SPECIFICARE I MOTIVI DELLA RICHIESTA: **STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Si allega:

a) estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro (Catasto) in data non anteriore a 6 mesi;

b) attestazione del versamento per diritti di segreteria di € 37,00 + € 4,00 per ogni particella fino ad un massimo di € 53,00 (anche se il numero delle particelle è superiore a 5), da effettuarsi sul conto corrente postale n° 72258201 intestato a "Comune di Catanzaro".

Conto corrente n°: 72258201
Intestato a: COMUNE DI CATANZARO CONCESSIONI
CHERI
Causale: [redacted]
Eseguito da
Indirizzo:
Cap: Bollo
Ordinante: MA
CF Ordinante:
Numero d'ordine

Totale: € 55,00
Di cui: € 50,00 * importo operaz. ore
€ 2,00 ^ commissioni Banca 51*1

*Il tariffario completo presso gli uffici Poste Italiane

05/02/13 10:41 Ufficio: 0059000 P.Op. 001

L'operazione non è stornabile. Interrogare sulla delle subalterne [illegible] presso gli uffici Poste Italiane per i [illegible] dei dati [illegible] sul sito internet www.bancaposta.it
La presente copia a colori di Banca 51 (Banca Posta) [illegible] all'interno della scatola [illegible] la validità.
[illegible]

versamento per ogni singolo Foglio Catastale;
titolo di eventuale Concessione Edilizia, Permesso di Costruire o richiesta di Condono con numero di protocollo e data.

[illegible] ai sensi della legge 15 giugno 1927 n° 1766;
[illegible] al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) da parte dell'Autorità di Bacino Regionale

[illegible] della RICHIESTA con conto prevede l'art. 30, comma 3, DPR 380/2001
[illegible] assegnata a CERTIFICATO
[illegible] bollo del valore previsto dalla normativa vigente. Non occorre marca da bollo in caso di [illegible] Pubblico.

[redacted]

Catanzaro, li 26 febbraio 2018

[redacted]

OGGETTO: Tribunale di Catanzaro - Procedura esecutiva immobiliare n° 103/2017 r.g esp.

Richiesta di rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n° 13901 del 09/02/2018 - Trasmissione ricevuta di versamento integrativo per rilascio urgente.

[redacted] nominato dal giudice del Tribunale di Catanzaro con Ordinanza del 02/11/2017 quale esperto nella procedura in oggetto promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nei confronti della [redacted] in relazione alla richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n° 13901 del 09/02/2018, trasmette in allegato alla presente ricevuta del versamento integrativo di €. 27,50 per il rilascio urgente del Certificato stesso.

[redacted]

CITTÀ DI CATANZARO

"SETTORE URBANISTICA"

N. 49

VISTA la richiesta [redacted], in qualità di C.T.U., nominato da parte del Tribunale di Catanzaro, acquisita da questo Settore in data 09 Febbraio 2018, con protocollo n° 13901;
VISTO l'articolo 65 della Legge Regionale 16 aprile 2002 n° 19 e s.m.i.;
VISTA la Delibera di C.C. n. 182 del 22.12.2016, avente ad oggetto " Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i. - Art. 27 quater - - Adesione al principio di consumo zero".
Ai sensi e per gli effetti del 2° e 3° comma dell'articolo 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.:

CERTIFICA

Che il bene sito in questo Comune e riportato in Catasto al Foglio di Mappa n° 83, Particelle n. 814 – 829 – 830 e 1477, nello Strumento Urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08 Novembre 2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16 Novembre 2002, è classificato : "Zona Territoriale Omogenea D1 – Attività Produttive esistenti".

Che detto bene non è soggetto a vincoli di natura tutori ed inibitori.

Che detto bene non è compreso nella perimetrazione di aree soggette al vincolo di cui alla Legge 16 Giugno 1927 n. 1776 (Usi Civici).

Che detto bene non è compreso nella perimetrazione di aree classificate a Rischio dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.) approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001

Che le Norme Tecniche di attuazione risultano come da allegati.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo intervenute modificazioni agli Strumenti Urbanistici operanti .

Catanzaro li 26.04.2018

[redacted]

[redacted]

CITTÀ DI CATANZARO
PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE CALABRIA

GIUNTA REGIONALE
Dipartimento Ambiente e Territorio
Settore Urbanistica

È copia conforme all'originale approvato con decreto P.G.R. n. [illegible]
08 NOV. 2002
di cui fa parte integrante.

IL FUNZIONARIO
[illegible]

P3bis

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

[redacted]

Dott. Geol.

NOVEMBRE 2002

CITTÀ DI CATANZARO
PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE CALABRIA

Il presente documento è conforme all'originale approvato con decreto P.G.R. n. [illegible]
del 08 NOV. 2002
di cui fa parte integrante.

IL FUNZIONARIO
(Dott. Salvatore Fabiano)

P3bis

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Dott. Arch. [redacted]
Dott. Geol. [redacted]

NOVEMBRE 2002

di anticipare alcune scelte del P.R.G. allo scopo di razionalizzare l'organizzazione delle attività stesse e consentire agli operatori di accedere alle agevolazioni finanziarie messe a disposizione dalle Amministrazioni competenti (Patto Territoriale di Catanzaro, fondi SVI, Legge n°488 del 1992, fondi comunitari 2000-2005, ecc.).

L'Amministrazione Comunale, avendo in corso l'iter tecnico ed amministrativo del nuovo Piano Regolatore Generale, con delibera di giunta n°62 del 04-02-95, ha incaricato gli stessi progettisti del P.R.G. di predisporre uno stralcio dello strumento in itinere, con specifico riferimento all'assetto delle zone produttive, che costituisce VARIANTE all'attuale disciplina urbanistica, comunque contenuta nel nuovo P.R.G., e che si identifica con il PIANO DI SETTORE DELLE AREE PRODUTTIVE.

L'inderogabile esigenza di procedere celermente, onde non far decorrere i termini utili per attingere ai finanziamenti del Patto Territoriale di Catanzaro e della Legge 488, ha imposto nel rispetto della normativa vigente in materia, due procedure diverse per l'approvazione: una per i Piani Attuativi PIP e PP (Piani per gli Insediamenti Produttivi e Piani Particolareggiati) e l'altra per il Piano di Settore delle Aree Produttive. Tali procedure hanno previsto:

A. L'Accordo di Programma per i Piani Attuativi PIP e PP, ai sensi del comma 5 dell'art.27 della Legge 08-06-90, n°142;

B. La Variante al P.R.G. Marconi per il Piano di Settore delle Aree Produttive, Stralcio del nuovo P.R.G. in itinere, ai sensi dell'art.10 della Legge urbanistica 17-08-42, n°1150.

La procedura di cui al punto A), comportando sempre una variante al vigente P.R.G. Marconi, è stata attuata mediante l'Accordo di Programma, ratificato dal Consiglio Comunale con delibera n°52 del 10-08-99, e approvato, ai sensi del comma 5° dell'art.27 della Legge n°142/90, dalla Giunta Regionale con delibera n°699 del 18-10-2000. Successivamente, il Dirigente Generale del competente Dipartimento ha emesso regolare decreto n°415 dell'08-11-2000 che, con l'approvazione dell'Accordo di Programma, determina la variazione del P.R.G. Marconi vigente nel Comune di Catanzaro.

Analogamente, la procedura di cui al punto B) è stata attuata mediante l'adozione del Consiglio Comunale, con delibera n°53 del 10-08-99, della Variante al P.R.G. vigente Marconi; infatti essa riguarda il Piano di Settore delle Aree Produttive dell'intero territorio, quale Stralcio del nuovo P.R.G. in itinere. Ciò significa che detto Piano Stralcio, anticipando di poco il nuovo P.R.G., trova perfetta rispondenza nello stesso adottando strumento. Tale variante è stata esaminata con parere favorevole da parte della Commissione Urbanistica Regionale, nella seduta del 30-08-2000 e successivamente approvata dalla Giunta Regionale, con delibera n°1023 del 09-12-2000. Infine il Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente ha emesso il decreto n°559 del 21-12-2000, con il quale si approva il Piano di Settore delle Aree Produttive, quale Stralcio del nuovo P.R.G., in Variante al vigente piano ed Marconi.

Il Piano Regolatore Generale recepisce integralmente le indicazioni contenute in tali due varianti, in merito al fabbisogno di aree da destinare a interventi produttivi.

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE.

Le Z.T.O. D1, delimitate dal Piano Regolatore Generale, sono considerate zone dove esistono attività produttive e sono consentiti interventi funzionali di completamento.

Le Z.T.O. D2 delimitate dal Piano Regolatore Generale, sono considerate zone produttive di nuovo insediamento, in aree da urbanizzare. Nel caso di aree ricadenti in Z.T.O. D2, urbanizzate e nelle quali già esiste una attività produttiva, che abbiano una superficie libera di intervento maggiore di MQ 20.000 esse vanno interamente assoggettate alla normativa delle Z.T.O. D2 sia per ampliamento che per nuovi insediamenti di attività produttive.

Nell'ambito di tali zone, il Piano Regolatore Generale disciplina gli interventi urbanistico ed edilizi ammessi.

In tali zone gli interventi urbanistici ed edilizi (indiretti e diretti) si attuano mediante:

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- denuncia di inizio attività e relazione tecnica di asseverazione ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 662 del 1996;
- autorizzazione;
- rilascio di singola concessione edilizia, semplice o convenzionata.

⇒ Le alberature pregiate esistenti, ricadenti in spazi pubblici e/o privati, non possono essere rimosse e/o sostituite; solo in caso di comprovata e motivata necessità possono essere rimosse e reimpiantate.

⇒ Il vincolo d'obbligo di adeguamento migliorativo del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere.

⇒ Sono considerati abitabili locali aventi una altezza non inferiore a mt. 2,70, purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione.

⇒ I locali adibiti a servizi, di dimensioni inferiori a 6 mq., possono essere illuminati artificialmente, se dotati di ventilazione forzata.

Le Z.T.O. D2, comprendono le aree destinate all'insediamento di nuove attività produttive, nonché quelle destinate all'ampliamento di attività esistenti, se hanno una superficie libera maggiore di 20.000 mq.

Nelle Z.T.O. D2 sono inclusi tutti gli impianti produttivi di nuovo insediamento che sono stati inseriti nella citata VARIANTE perché considerati in linea con le scelte strategiche del P.R.G..

Le zone di nuovo insediamento sono oggetto di trasformazioni urbanistiche programmate, necessarie per consentire alle attività da insediare adeguati servizi e attrezzature funzionali al processo produttivo. Le Z.T.O. D2 richiedono opere di urbanizzazione primaria e secondaria per consentire, dopo l'entrata in vigore degli strumenti attuativi, gli interventi edilizi ammessi mediante autorizzazione, concessione o denuncia inizio attività.

Le Z.T.O. si definiscono con attività produttive di nuovo insediamento se:

◊ sono costituite da lotti liberi,

◊ esistono condizioni sufficienti di accessibilità dalle strade di distribuzione dei flussi di traffico locale;

◊ le condizioni fisiche, morfologiche e geologiche del territorio consentono previsioni di edificabilità;

◊ risulta, dalle analisi effettuate, che le aree individuate possono essere oggetto di interventi urbanistici ed edilizi funzionali alle attività produttive da insediare.

Il Piano Regolatore Generale persegue l'organizzazione insediativa nonché un adeguato livello infrastrutturale, l'organizzazione funzionale e la riqualificazione urbanistica, mediante interventi di adeguamento al sistema della mobilità ed alla dotazione di aree da destinare a servizi ed attrezzature funzionali allo svolgimento delle attività produttive.

In particolare tra le nuove scelte si evidenziano le seguenti localizzazioni:

⇒ Ambito collocato lungo la direttrice del Corace, in località Merello, in area di proprietà della Provincia di Catanzaro, in prossimità del Centro Agroalimentare, da destinare a P.I.P., mediante convenzione tra i due Enti;

⇒ Ambito collocato in contrada Gialivetto, su aree di proprietà comunale, da destinare a P.I.P.;

⇒ Ambito collocato lungo la S.S. 19 bis, a partire da Santa Maria, lungo viale Emilia, da attuare con Piano Particolareggiato;

⇒ Ambito collocato sulla S.S. 19 bis, nel tratto che più si approssima alla S.S. 106, in località Barone Fraso, accessibile da attuare con Piano Particolareggiato.

Tale sistema di aree, destinate ad ospitare aziende produttive di diverse dimensioni, da attrezzare sulla base dei citati Piani Attuativi, è integrato con altre, individuate nel vasto territorio del Comune, di ricettività, di dimensioni minori, più idonee per piccole attività artigianali e di servizio, e collocate all'interno del tessuto urbano della città consolidata.

L'organizzazione funzionale ed urbanistica delle aree proposte risponde ai seguenti criteri guida:

◊ accessibilità dalle infrastrutture viarie primarie e divieto di accesso diretto da esse ai singoli lotti, che vengono serviti da una maglia viaria secondaria;

◊ organizzazione della maglia viaria in modo da assicurare un congruo numero di lotti distribuiti secondo diverse dimensioni (su base modulare che consente una ampia gamma di offerta, dal lotto minimo di 2.000 mq. fino a lotti di alcuni ettari);

◊ organizzazione funzionale dei lotti, segnato affacciato, preferibilmente, sulla viabilità di servizio attraverso l'asse centrale;

◊ individuazione di aree specifiche di piccoli lotti, destinati ad attività artigianali e di servizi tecnici,

7. Piani fuori terra: nel limite dell'altezza massima consentita, inclusa la parte fuori terra dell'eventuale piano semiinterrato chiuso da tre lati, con eventuale accesso deposito e/o garage, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0.00 e +0.70 per edifici produttivi, complementari e funzionali indefiniti per impianti tecnici, camini, silos e assimilabili.
8. Parcheggi privati: 1,00 mq ogni 10 mc. di volume realizzato.
9. Indice di piantumazione: 2 piante di essenze arboree mediterranee e 5,00 mq. di verde a raso ogni 100 mc. di volume realizzato.
10. Indice di permeabilità: maggiore/uguale al 20% della superficie fondiaria.

B. PER INTERVENTI IN AREE URBANIZZATE SU LOTTI LIBERI (o con una superficie coperta degli impianti esistenti non superiore al 50% del lotto di pertinenza), IN Z.T.O. DI AVENTI UNA SUPERFICIE LIBERA D'INTERVENTO NON SUPERIORE A MQ. 20.000.

1. Lotto minimo d'intervento: mq. 2.000 di superficie fondiaria.
2. Limiti di densità edilizia: Rapporto massimo di copertura pari al 50% della superficie fondiaria. E' ammesso il concorso di aree e/o il trasferimento di cubatura a favore di lotti anche non contigui solamente dei lotti che non raggiungono la dimensione minima prevista al punto 1..
3. Limiti di altezza degli edifici: altezza massima fuori terra misurata alla gronda mt. 11,50 per edifici produttivi, complementari e funzionali, fatta eccezione per manufatti speciali (impianti tecnici, camini, silos e assimilabili). Si applicano le prescrizioni del Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4..
4. Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale: mt. 6,00. E', comunque, consentita l'edificazione in aderenza a edifici esistenti mediante la realizzazione di giunto tecnico
5. Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale: mt. 6,00.
6. Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale: mt. 12,00. Tale limite può essere ridotto a zero mt. nel caso di edificazione tra pareti cieche. Si applicano le prescrizioni del Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4..
7. Piani fuori terra: nel limite dell'altezza massima consentita inclusa la parte fuori terra dell'eventuale piano semiinterrato chiuso da tre lati, con eventuale accesso deposito e/o garage, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0.00 e +0.70 per edifici produttivi, complementari e funzionali; indefiniti per impianti tecnici, camini, silos e assimilabili.
8. Parcheggi privati: 1,00 mq ogni 10 mc. di volume realizzato.
9. Indice di piantumazione: 2 piante di essenze arboree mediterranee e 5,00 mq. di verde a raso ogni 100 mc. di volume realizzato.
10. Indice di permeabilità: maggiore/uguale al 50% della superficie fondiaria.
11. Recinzioni sul fronte stradale: distaccate di almeno mt. 2,00 dal ciglio stradale; l'onere della manutenzione e del mantenimento decoroso della superficie risultante da tali distacchi resta a carico dei proprietari e deve essere destinata a percorsi pedonali e ciclabili o a parcheggi

C. PER INTERVENTI IN AREE GIÀ URBANIZZATE SU LOTTI LIBERI (O CON UNA SUPERFICIE COPERTA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI NON SUPERIORE AL 50% DEL LOTTO DI PERTINENZA) IN Z.T.O. DI AVENTI UNA SUPERFICIE LIBERA D'INTERVENTO SUPERIORE A 20.000 MQ.:

In tali casi è prescritto l'obbligo del Piano Attuativo per cui ogni intervento deve essere realizzato secondo la normativa ed i parametri urbanistici ed edilizi fissati per la Z.T.O. D2.

ARTICOLO 50
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D2
ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI NUOVO INSEDIAMENTO

INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. D2.

A L L E G A T O 11

COPIA DEI TITOLI ABILITATIVI ALLA COSTRUZIONE

CONDIZIONI SPECIALI

Sono state applicati, relativamente all'oblazione, le riduzioni di cui all'art. 34 comma 7 della legge 47/85 nella misura di 0,50 x 2/3 per la parte industriale e 0,50 x 1,20 per la parte commerciale .....

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

Catanzaro, lì ___/___/1999

Allegati n° 2 PPPPP

IL TECNICO ISTRUTTORE A.L.P.C.E. [redacted]

IL COORDINATORE A.L.P.C.E. [redacted]

IL FUNZIONARIO COMUNALE RESPONSABILE [redacted]

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA [redacted]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

lì 12 MAR. 1999

IL CONCESSIONARIO

[redacted]

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto _____ dichiaro di aver notificato in questo giorno ____ del mese di _____ dell'anno _____ copia del presente atto al Signor _____ nella sua abitazione sita in _____ consegnandola a mani di _____

Il Messo Comunale

_____

CITTÀ DI CATANZARO
SETTORE URBANISTICA

Concessione in sanatoria, ai sensi della legge n° 724 art. 39 del 23.12.1994 e, successive integrazioni e modificazioni, per la esecuzione dei lavori edili.

Pratica n° 831

Concessione in sanatoria n° 1/99 del 17 MAR. 1999

IL DIRIGENTE

- Visto l'art.39 della legge 23 dicembre 1994 n° 724 e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la domanda presentata in data 08.03.1995 prot. n° 7938 [redacted] nativo di [redacted] alla persona del legittimamente legale. [redacted] n° [redacted] tendente ad ottenere, ai sensi dell'art.39, della legge 23 dicembre 1994, n° 724 e successive modifiche e integrazioni, la sanatoria delle opere abusive realizzate in questo Comune, su area distinta al Catasto Urbano di Catanzaro al foglio n° 8374 mappale n° 852 ..... consistenti nella realizzazione di un capannone ad uso commerciale ed industriale, per lo svolgimento dell'attività artigianale, ubicato in viale Magna Graecia. La cubatura dell'opera è di 2934,77 mc e superficie complessiva valutata ai sensi del D.M. 10.05.77 di 1180,40 mq per la parte commerciale e 1099,84 mq (Su=282,70 mq. (Sn=1320,14 mq) per la parte industriale. Le dimensioni in pianta del capannone sono di 36,20 x 79,80 m. .....
- Accertato che la documentazione prodotta è parte regolare e completa ai sensi dell'art. 10 4° comma della legge n° 216/91 e successive modifiche e integrazioni;
- Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda;
- Vista la relazione asseverata, datata in data 15/3/1996 prot. n° 23361 redatta a seguito dell'attività dell'Associazione Campanina di Ingegneri e Architetti denominata A.L.P.C.E., alla quale questa Amministrazione ha dato formale incarico con D.G.M. n° 1742 del 13/7/95.

- Visto il Nulla Osta dell'Ente ________________ proposto a tutela del vincolo idrogeologico in data ________ n° ___ di prot. ________
- Visto l'art. 35, 9° comma della legge 47/85 e successive integrazioni e modificazioni;
- Visto che per la concessione in argomento la ditta ha provveduto al pagamento dell'oblazione dell'importo di £ 148.897.248 (diconsi centoquarantottomilioniottocento-novantasettemiladuecentoquarantotto lire), mediante la presentazione di n° 9 ricevute di c/c postale effettuate in data 15.12.1994, 19.04.1995, 14.07.1995, 11.10.1995, 15.12.1995, 01.04.1996, 30.11.1998 e 25.02.1999;
- Visto che per la struttura in oggetto gli oneri concessori di cui agli artt. 1 e 11 della legge 1977 così come all'art. 39, 9° comma della legge n° 724/94, ammontano a £ 151.536.408 (diconsi centocinquantunmilioni[illegible]) di cui:
  - £ [illegible] per opere di urbanizzazione
  - £ [illegible] per costo di costruzione;

  Visto che gli oneri sono stati versati mediante la presentazione di n° 3 ricevute di c/c postale effettuate in data 15.12.1994, 15.01.1996 e 01.05.1996 per un importo complessivo di £ 29.713.500, mentre per la rimanente parte è stata presentata polizza fidejussoria per un importo di £ 124.097.251 [illegible], rilasciata dalla "[illegible] ASSICURAZIONI" in data 48.09.1996. Considerato che l'importo ancora da integrare risulta essere pari a £ 121.822.908 la ditta dovrà integrare £ 121.822.908 anziché £ 124.097.251 per come stipulato con polizza fidejussoria.
- Visto che la ditta ha provveduto al pagamento dei diritti di segreteria dell'importo di £ 530.000 con versamento c/c postale del 28.10.1998;
- Visto il certificato d'idoneità statica a firma dell'Ing. Amedeo [illegible] depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 02.02.1995 prot. n° 2508;
- Visto l'art. 6, 2° comma lettera f) della legge 127 del 15.05.1997;
- Fatti salvi ed in ogni caso i diritti di terzi;

RILASCIA

ai sensi dell'art. 39 della legge 23.12.1994 n° 724 e del Capo IV della legge 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni alla Ditta:

[redacted]

LA CONCESSIONE in sanatoria per le opere abusive relative alla realizzazione di un capannone ad uso commerciale ed industriale, per lo svolgimento dell'attività societaria, ubicato in viale Magna Grecia ________

Qualora il manufatto abusivo necessiti di essere completato i lavori dovranno essere portati a termine in modo che l'opera sia ultimata e/o agibile entro tre anni dalla data della presente CONCESSIONE in sanatoria.

CONDIZIONI GENERALI

Art. 1

[illegible]

Art. 2

[illegible]

Art. 3

[illegible]

Art. 4

[illegible]

Art. 5

[illegible]

Art. 6

[illegible]

Art. 7

[illegible]

Art. 8

[illegible]

Art. 9

[illegible]

Art. 10

[illegible]

Art. 11

[illegible]

Art. 12

[illegible]

CONDIZIONI SPECIALI

Sono stati applicati, relativamente all'occupazione le riduzioni previste all'art. 21 comma 7 della legge 47/85 nella misura di 0,[illegible] x 2/3 .....

Qui accluso si restituisce un esemplare di elaborato co' disegni prescritti.

Catanzaro, li __/__/1998

Allegati n° 2 (due)

IL TECNICO ESTENSORE A.I.P.C.E. [redacted]

IL COORDINATORE A.I.P.C.E. [redacted]

IL FUNZIONARIO COORDINATORE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO [redacted]

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA [redacted]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e ci obbligare alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata

li 28 OTT. 1998

[redacted]

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto _____ dichiaro di aver trasmesso la presente giorno ___ del mese di _____ dell'anno ___ copia del presente atto al Signor _____ nella sua abitazione sita in _____ consegnandola a mani di _____

Il Messo Comunale

_____

[redacted]

CITTÀ DI CATANZARO
SETTORE URBANISTICA

Concessione in sanatoria, ai sensi della legge n° 724 art. 39 del 23.12.1994 e successive integrazioni e modificazioni, per la esecuzione dei lavori edili.

IL DIRIGENTE:

- Vista l'art 39 della legge 23 dicembre 1994 n° 724 e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la legge 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la domanda presentata in data 03.02.1995 prot. n° 2329 inoltrata dalla [redacted] n° [redacted] tendente ad ottenere, in relazione all'art 32, della legge 28 dicembre 1994, n° 724 ed al disposto di cui al capo IV e V della stessa legge n° 47/85, la sanatoria delle opere abusive realizzate in questo Comune, su area distinta al Catasto Urbano di Catanzaro al foglio n° 8270 mappale n° 144 sub. 1 ..... consistenti: *nella realizzazione di un capannone ad uso industriale, per lo svolgimento dell'attività socialaria, ubicato in Viale Magna Graecia, 88. La consistenza dell'opera è di 1395,00 mc e superficie complessiva di 1101,27 mq calcolato ai sensi del D.M. 10.05.77* .....
- Accertato che la documentazione prodotta risulta regolare e completa ai sensi dell'art 39, 4° comma della legge n° 724/94 e successive modifiche e integrazioni;
- Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda;
- Vista la relazione istruttoria, trasmessa in data 28/10/1998 prot n° 1232/A, redatta a seguito dell'istruttoria dell'Associazione Temporanea di Ingegneri e Architetti denominata A.I.P.C.E., alla quale questa Amministrazione ha dato formale incarico con D.G.M. n° 1742 del 30.10.95;

rep. n° 156

concessione in sanatoria n° 106

28 OTT. 1998

- Visto l'Nella Gazzetta Ufficiale [illegible] p-posto a titolo di vincolo rilasciato in data [illegible] n° [illegible] del post. [illegible]
- Visto l'art. 15, 3° comma della legge 14.985 e successive integrazioni e modificazioni;
- Visto che per la mancata dell'obbligazione dell'imposta di registro [illegible] effettuato in data 15.12.1994, 10.04.1995 e 25.09.1996; [illegible] ingiunzioni, la ditta ha provveduto al pagamento di £ 45.087.360 (diconsi quarantacinquemilioni[illegible] mediante la presentazione di n° 7 ricevute di vaglia postale 14.04.1995, 19.01.1995, 21.10.1995, 15.12.1995, [illegible];
- Visto che per la mancata in [illegible] gli oneri concessori di cui all'art. 3 e 11 della legge 10/77 e di cui all'art. 39, 9° [illegible] della legge n° 724/94, ammontano a £ 8.746.790 (diconsi ottomilasettecentoquarantasei[illegible]) di cui £ 6.017.927 i diritti per [illegible] di urbanizzazione;
- Visto che tali contributi sono stati versati mediante la presentazione di n° 3 ricevute di vaglia postale effettuate in data 15.12.1[illegible], 10.05.1994 e 30.09.1994 per un importo complessivo di £ 2.464.000, oltre per la cifra importo di £ 6.081.150 (diconsi [illegible] milioni ottantunomilacentocinquantamila), riversate dalla "COMPOSE ASSICURAZIONI" s.r.l. [illegible] 11.04.1998;
- Visto che la ditta ha provveduto al pagamento [illegible] di segreteria dell'importo di £ 500.000 con versamenti di cui p[illegible] con data 16.09.1995 e 30.09.1996;
- Vista la certificazione di [illegible] a firma dell'Ing. Amedeo LETORE depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania in data 03.09.1995 prot. n° 2519;
- Visto l'art. 3° comma lettera [illegible] della legge 127 del 15.05.1997;
- Ritenuto che la ditta richiedente [illegible] per il rilascio della concessione la sanatoria,

RILASCIA

[illegible] dell'art. 39 della legge 23.12.[illegible]94 n° 724 e del Capo IV della legge 28.02.1985 n° [illegible] e successive modificazioni ed i [illegible] gravami alla Ditta.

[redacted]

LA CONCESSIONE in sanatoria per le opere abusive relative alla realizzazione di un capannone ad uso industriale per lo svolgimento dell'attività meccanica, ubicato a viale Mazzini Giuseppe, 18, e riportato nel N.C.E.U. del comune di Catania al foglio 8[illegible] particelle [illegible] sub. 1 [illegible]

Viste le istruzioni [illegible] necessarie [illegible] il titolare richiedente [illegible] lavori dovranno essere portati a termine in modo che l'opera sia [illegible] entro [illegible] dalla data della presente CONCESSIONE in sanatoria.

CONCESSIONE GENERALE

Art. 1

[illegible]

Art. 2

[illegible]

Art. 3

[illegible]

Art. 4

[illegible]

Art. 5

[illegible]

Art. 6

[illegible]

Art. 7

[illegible]

Art. 8

[illegible]

Art. 9

[illegible]

Art. 10

[illegible]

Art. 11

[illegible]

Art. 12

[illegible]

CONDIZIONI SPECIALI

Sono stati applicati, relativamente all'ubicazione, le riduzioni di cui all'art. 34 comma 7 della legge 1785 nella misura di 0.56 e 0.1 .....

.....

.....

.....

.....

.....

Qui accluso si restituisce un esemplare di elaborato dei disegni presentati.

Catanzaro, li ___/___/1990

Allegati n° 2 ##### [redacted]

IL TECNICO ISTRUTTORE A.L.P.C.E. [redacted]

IL COORDINATORE A.L.P.C.E. [redacted]

IL FUNZIONARIO COMUNE RESPTE DEL PROCEDIMENTO [redacted]

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA [redacted]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni ivi è precedentemente.

Li _____

IL CONCESSIONARIO [redacted]

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto _____ dichiaro di aver notificato in questo giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ copia del presente atto al Signor _____ nella sua abitazione sita in _____ consegnandola a mani di _____

Il Messo Comunale

_____

[redacted]

Pratica n° 407

Concessione in sanatoria n° 607/95 del 20 NOV. 1995

CITTÀ DI CATANZARO
SETTORE URBANISTICA

Concessione in sanatoria, ai sensi della legge n° 724 art. 39 del 23.12.1994 e, successive integrazioni e modificazioni, per la esecuzione dei lavori edili.

IL DIRIGENTE

- Visto l'art.39 della legge 23 dicembre 1994 n° 724 e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la domanda presentata in data 03.03.1995 prot. n° 7527 [redacted] nella quale [redacted] nella persona dell'Amministratore Unico [redacted] [redacted] tendente ad ottenere, in relazione all'art.39, della legge 23 dicembre 1994, n° 724 ed al Disposto di cui al Capo IV e V della citata legge n° 47/85, la sanatoria delle opere abusive realizzate in questo Comune, a tale diritto al Catasto Urbano di Catanzaro al foglio n° 83/A mappativo n° 813 sub. 1 ..... consistenti nella realizzazione di un capannone ad uso industriale, per lo svolgimento dell'attività aziendale, ubicato in viale Magna Grecia. La complessiva dell'opera è di 2988,08 mc e superficie complessiva di 2771,15 mq (Sp=2162,09 mq, Sac=707,07 mq) valutata ai sensi del D.M. 10.05.77 .....
- Accertato che la documentazione prodotta risulta regolare e completa ai sensi dell'art. 39, 4° comma della legge n° 724/94 e successive modifiche e integrazioni;
- Visti i disegni e gli atti tecnici allegati alla domanda;
- Vista la relazione asseverata, trasmessa in data 27/5/1998 prot. n° 5730/L redatta a seguito dell'istruttoria dall'Associazione Temporanea di Ingegneri e Architetti denominata A.L.P.C.E., alla quale questa Amministrazione ha dato formale incarico con D.G.M. n° 1742 del 17/1/95

- Visti i Nulla Osta dell'Ente [illegible] proposto a tutela del vincolo classico in data [illegible] n° di prot. [illegible]
- Visto l'art. 35 [illegible] comma della legge 47/85 e successive integrazioni e modificazioni
- Visto che per la sanatoria in argomento, la ditta ha provveduto al pagamento dell'oblazione dell'importo di £ 112.181.340 [illegible], mediante la presentazione di n° 9 ricevute di c/c postale effettuate in data 15.12.1994, 15.12.1994, 14.04.1995, 14.07.1995, 13.10.1995, 15.12.1995, 05.11.1998, 05.02.1999 e 08.03.1999, considerato che l'importo dovuto, comprensivo degli interessi di mora, è di £ 109.695.411 la ditta ha diritto al rimborso di £ 2.586.929 (diconsi [illegible]) quale somma versata in eccedenza;
- Visto che per la sanatoria in oggetto gli oneri concessori di cui agli artt. 3 e 11 della legge 10/77 e di cui all'art. 35, 9° comma, della legge n° 724/94, ammontano a £ 21.042.000 (diconsi [illegible]) di cui:
  - £ 21.042.444 [illegible] per opere di urbanizzazione;

  Visto che tali contributi sono stati versati mediante la presentazione di n° 2 ricevute di c/c postale effettuate in data 15.12.1994 e 05.11.1998, per un importo complessivo di £ 4000.400, mentre per la rimanente parte è stata presentata polizza fideiussoria per un importo di £ 16.601.600, rilasciata dalla "[illegible] ASSICURAZIONI" in data 11.11.1998;
- Visto che la ditta ha provveduto al pagamento dei diritti di segreteria dell'importo di £ 500.000 con versamento di c/c postale del 15.12.1998;
- Visto il certificato d'idoneità statica a firma dell'Ing. [illegible] depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 02.04.1999 prot. n° 2540;
- Visto l'art.6, 2° comma lettera f) della legge 127 del 15.05.1997;
- Preso atto che la ditta richiedente ha titolo per il rilascio della concessione in sanatoria;

RILASCIA

ai sensi dell'art. 39 della legge 23.12.1994 n° 724 e del Capo IV della legge 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni alla Ditta: [redacted] Amministratore Unico pro-tempore ....

LA CONCESSIONE in sanatoria per le opere abusive relative alla realizzazione di un capannone ad uso industriale, per lo svolgimento dell'attività societaria, ubicato in viale Magna Grecia, e riportato nel N.C.E.U. del comune di Catanzaro al foglio 83/4 particella 813 sub. 1. ——————————————

Qualora il manufatto abusivo necessiti di essere completato i lavori dovranno essere portati a termine in modo che l'opera sia definita e/o agibile entro tre anni dalla data della presente CONCESSIONE in sanatoria.

CONDIZIONI GENERALI

Art. 1

[illegible]

Art. 2

[illegible]

Art. 3

[illegible]

Art. 4

[illegible]

Art. 5

[illegible]

Art. 6

[illegible]

Art. 7

[illegible]

Art. 8

[illegible]

Art. 9

[illegible]

Art. 10

[illegible]

Art. 11

[illegible]

Art. 12

[illegible]

CONDIZIONI SPECIALI

Sono state apposte, relativamente all'adempimento, le indicazioni di cui all'art. 34 comma 2 della legge 47/85 nella misura di C. 10 x 2/3 _____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Dal sottoscritto si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

Catanzaro, lì / /1999

Allegato n° 2 #6064

IL TECNICO ISTRUTTORE A.I.P.C.E. [redacted]

IL COORDINATORE A.I.P.C.E. [redacted]

IL FUNZIONARIO DELEGATO RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO [redacted]

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA [redacted]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni sul è subordinata.

Lì 17 DIC. 1999

IL CONCESSIONARIO [redacted]

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto _____ dichiaro di aver notificato in questo giorno ___ del mese di _____ dell'anno _____ copia del presente atto al Signor _____ nella sua abitazione sita in _____ consegnandola a mani di _____

Il Messo Comunale

_____

Protocollo n° 498

Concessione in sanatoria n° 408/99

del 17 DIC. 1999

CITTÀ DI CATANZARO
SETTORE URBANISTICA

19 DIC. 1999
ARCHIVIO GENERALE

Concessione in sanatoria, ai sensi della legge n° 724 art. 39 del 23.12.1994 e, successive integrazioni e modificazioni, per la esecuzione dei lavori edili.

IL DIRIGENTE

- Visto l'art 39 della legge 23 dicembre 1994 n° 724 e successive modifiche e integrazioni,
- Vista la legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche e integrazioni,
- Visto la domanda presentata in data [redacted] prot. n° [redacted] [redacted] dalla [redacted] [redacted] presso l'Amministrazione Comunale per ottenere [redacted] ai sensi, in relazione all'art 39, della legge 23 dicembre 1994, n° 724 ed il disposto di cui al Capo IV e V della citata legge n° 47/85, la sanatoria delle opere abusive realizzate in questo Comune, su area ubicata su Catasto Urbano di Catanzaro in foglio n° 6/A mappali n° 824 (Capannone A), 828 (Capannone B) e 819 (capannone C) consistenti *nella realizzazione di tre capannoni ad uso industriale, per lo svolgimento dell'attività artigiana, ubicati in viale Magna Graecia. La consistenza delle opere è di 13509.43 mc e superficie complessiva di 2240.78 mq (Sa=1515.71 Sa=723.42 mq) valutata ai sensi del D.M. 10.05.77.* La superficie totale lorda ed il volume corrispondente di ciascun capannone è rispettivamente:
  - Capannone A: S=1378.72 mq; V=13.803.65 mc;
  - Capannone B: S=505.82 mq; V= 3228.36 mc;
  - Capannone C: S=254.10 mq; V= 1575.42 mc.
- Accertato che la documentazione prodotta risulta completa e conforme ai sensi dell'art. 35, 1° comma della legge n° 31/699 e successive modifiche e integrazioni,
- Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda
- Vista la relazione istruttoria redatta in data 15/12/1999 prot. n° 2426/12 redatta a seguito dell'istruttoria dell'Associazione Temporanea di Ingegneri e Architetti denominata A.I.P.C.E. alla quale questa Amministrazione ha dato formale incarico con D.G.M. n° 1712 del 15/1/95

COMUNE DI CATANZARO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE
Il Dirigente del Settore

- Visti i Nulla Osta dell'Ente [illegible] prot. [illegible] pagante annuale dei vincolo [illegible] [illegible] n° di prot. [illegible]
- Visto l'art. 35, 9° comma della legge 47/85 e successive integrazioni e modificazioni;
- Visto che per la sanatoria in argomento, la ditta ha provveduto al pagamento dell'oblazione dell'importo di £ 88.609.620 (diconsi [illegible]), mediante la presentazione di n° 8 ricevute di c/c postale effettuate in date: 15.12.1994, 14.04.1995, 14.07.1995, 13.10.1995, 15.12.1995, 24.08.1998, 20.11.1998 e 26.02.1999;
- Visto che per la sanatoria in oggetto gli oneri concessori di cui agli artt. 3 e 11 della legge 10/77 e di cui all'art. 35, 3° comma della legge n° 724/94, ammontano a £ 16.740.120 (diconsi [illegible]) di cui:
  - £ 12.[illegible] – [illegible] per opere di urbanizzazione;

  Visto che tali contributi sono stati versati mediante la presentazione di n° 2 ricevute di c/c postale effettuate in data 15.12.1994 e 24.08.1998 per un importo complessivo di £ 5.432.800, mentre per la rimanente parte è stata presentata polizza fidejussoria per un importo di £ 13.307.684 (diconsi [illegible]), rilasciata dalla "UNIPOL ASSICURAZIONI" in data 19.08.1999; Considerato che l'importo rimanente da integrare risulta essere di £ [illegible] 3.276.800 la ditta dovrà integrare £ 13.307.320 anziché £ 13.307.684 per come stipulato con polizza fidejussoria;
- Visto che la ditta ha provveduto ai pagamenti dei diritti di segreteria dell'importo di £ 500.000 con versamenti di c/c postale del 19.06.1998 e 26.02.1999
- Visti i certificati d'idoneità statica a firma dell'Ing. [illegible] depositati presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 02.05.1995 con protocollo dipartimentale n° 2515 per il capannone "A", n° 2516 per il capannone "B" e n° 2517 per il capannone "C";
- Visto l'art. 6, 2° comma lettera f) della legge 127 del 15.05.1997;
- Preso atto che la ditta richiedente ha titolo per il rilascio della concessione in sanatoria.

RILASCIA

ai sensi dell'art. 39 della legge 23.12.1994 n° 724 e del Capo IV della legge 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni alla ditta:

[redacted] Amministratore Unico pro-tempore [illegible]

LA CONCESSIONE in sanatoria per le opere abusive relative alla realizzazione di tre capannoni ad uso industriale, per lo svolgimento dell'attività societaria, ubicati in viale Magna Grecia. [illegible]

Qualora il manufatto abusivo eseguito di opere completare i lavori dovranno essere portati a termine in modo che l'opera sia abitabile o/o agibile entro tre anni dalla data della presente CONCESSIONE in sanatoria.

CONDIZIONI GENERALI

Art. 1

[illegible]

Art. 2

[illegible]

Art. 3

[illegible]

Art. 4

[illegible]

Art. 5

[illegible]

Art. 6

[illegible]

Art. 7

[illegible]

Art. 8

[illegible]

Art. 9

[illegible]

Art. 10

[illegible]

Art. 11

[illegible]

Art. 12

[illegible]

CONDIZIONI SPECIALI

I lavori ed i materiali della Ditta devono essere comunicati con l'Ufficio e vengono aggiudicati autorizzati previo autorizzazione del [illegible] verbale di sopralluogo.

Dovrà essere rispettato l'indice di plantumazione e presentata la relazione planimetria.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato il progetto di cui alle Leggi n° 10/91 e N° 46/90.

Qui accluso si restituiscono due esemplari di ciascuno dei disegni presentati, per complessivi allegati N° 14

Catanzaro, 12 MAR 2004

Protocollo n. 13136

IL COORDINATORE

[redacted]

IL DIRIGENTE

[redacted]

I richiedenti dichiarano di accettare il presente permesso di costruire e di obbligarsi alla osservanza di tutte le prescrizioni e prescrizioni qui riassumibili.

Catanzaro lì 12 MAR 2004

[redacted] I TITOLARI

PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori deve comunicare il nominativo del Costruttore e la data di inizio, onde procedere alla determinazione dei punti fissi di livello e di livello, nonché delle fognature.

Inoltre deve comunicare al Comune quando i lavori sono giunti al primo piano, alla copertura, al completamento del rustico e quando sono ultimati completamente.

Il sottoscritto _____ dichiara di aver consegnato il presente permesso di costruire e gli allegati progetti al Signor _____ qualità di _____ per conto della Ditta _____

Catanzaro, lì _____

L'ACCIDITTO

REPERTORIO DA CITARE:

ANNO 2004

PRATICA N. 015

PERMESSO N. 2004/A01

DATA 12/04/04

CITTA' DI CATANZARO

Settore Urbanistica

PERMESSO DI COSTRUIRE

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda inoltrata in data 12.03.01 dalle Ditte

[redacted] per poter iniziare la sanatoria dell'ampliamento e completamento dei loro fabbricati siti in zona Magna Circonvallazione al N.C.E.U. al foglio 85 particelle 1595,1102,1100,1195,825, 829,840,843.

VISTI i disegni e gli atti allegati alla domanda stessa;

VISTI la proposta del Responsabile del procedimento istruttorio Arch. Paola Giglio del 20.05.02 per l'accoglimento dell'istanza;

VISTO il parere dell'A.S. N.7 - U.O.I.P. del 02.04.03 N° 2415;

VISTO il parere dell'A.S. N. 7 - S.P.I.S.A.L. del 30.07.02 N° 2738;

VISTO il nulla osta del COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO in data 11.04.98 n 5620/14238 ed in data 02.05.98 N° 9245/14243;

VISTI i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

VISTE le norme generali di igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n.303;

VISTO il titolo II - capo II del D.P.R. N° 380 del 06.06.2001, contenente il Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia, entrato in vigore il 30.06.2003;

VISTI gli atti unilaterali d'obbligo registrati a Catanzaro in data 26.11.02 n° 328 e 329 serie 2;

VISTO che la Direzione dei lavori per le opere da completare è stata assunta con determina odierna dell'Arch. Gustavo Principe;

VISTA la nota n. 62316 del 08.12.04 Settore Urbanistica, con la quale si [illegible] determina non il contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui agli [illegible] del capo II D.P.R. N° 380/01, per conto di seguito specificato

a) Per l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di € 2.593,00 + 96,00 [redacted]

b) Per l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di € 56.846,00 [redacted]

c) Per l'incidenza del costo della costruzione di € 58.421,00;

VISTO che la [redacted] ha versato tale contributo mediante c.c.p. di € 2.593,00 in data 13.11.03 e di € 96,00 in data 11.12.03;

VISTO che la [redacted] ha versato tale contributo mediante c.c.p. di € 13.752,00 e di € 19.749,00 in data 13.11.03 e di € 1.832,00, quale 1ª rata, mentre per le restanti rate sono state prestate apposite polizze fidejussorie per gli importi di € 41.258,00 in data 18.11.03, nonché di € 48.674 in data 11.12.03 rilasciate dalla [redacted]

VISTO che i diritti di segreteria sono stati versati con c.c.p. di € 258,23 in data 13.11.03 e di € 321,77 in data 11.12.03;

PRESO ATTO che i richiedenti hanno dimostrato di essere proprietari degli immobili in questione;

VISTA la propria determinazione in data 20.06.02 per il rilascio del permesso di costruire;

RILASCIA

[redacted]

IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

l'ampliamento ed il completamento dei fabbricati descritti in premessa, nel corso risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da n. 27 tavole.

I lavori dovranno avere inizio entro 365 giorni dalla data del presente permesso, ed essere ultimati e resi abitabili o agibili entro 1095 giorni dall'inizio degli stessi.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità alle norme contenute nelle leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e Polizia Urbana, in conformità al progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria nonché sotto l'osservanza delle CONDIZIONI GENERALI E SPECIALI INDICATE.

CONDIZIONI GENERALI

1) [illegible]
2) Il permesso di costruire viene rilasciato [illegible] speciali condizioni che i disegni di progetto [illegible] essere effettuate.
3) Il titolare, il direttore e l'assuntore dei lavori sono [illegible] responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari [illegible] per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, [illegible]
4) [illegible]
5) [illegible]
6) [illegible]
7) [illegible]
8) [illegible]
9) [illegible]
10) Quando occorra [illegible] l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche [illegible] prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.
11) E' fatto obbligo di chiedere per iscritto, la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità [illegible]
12) Il permesso di [illegible] dei diritti di terzi.
13) Il presente permesso dovrà essere tenuto in cantiere [illegible] per tutta la durata del lavoro [illegible]
14) Con il presente permesso l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio e di accesso al fabbricato con veicoli [illegible]
15) I lavori devono essere iniziati nel periodo [illegible]
16) [illegible]
17) [illegible]

A L L E G A T O 12

COPIA RELAZIONE INTEGRATIVA ALLEGATA
AL P.D.C IN SANATORIA N° 8294/01 DEL 02/03/2004

COMUNE DI CATANZARO
Settore Urbanistica

Allegato N. 29
prot. N. 8924 del 12.2.01
Pervenuto alla data odierna: SI
acquisito ad integrazione di 17.6.02 n° 26277
IL CAPO SETTORE

COMUNE DI CATANZARO
SETTORE PRIMA E DUE
Servizio Urbanistico
Data 6 MAR 2001
IL CAPO SETTORE

[redacted]

Il presente elaborato è parte integrante del
[redacted]
2 MAR 2001
[redacted]

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLEGATA AL PROGETTO PRESENTATO IN DATA 8 FEBBRAIO 2001 PROTOCOLLO N° 8924 [redacted]

RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA.
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI "ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI".

Si evidenzia che le concessioni in sanatoria a seguito del condono sia [redacted] si riferiscono esclusivamente alle superfici dei capannoni costruiti, senza pertinenze.

Le aree esterne ai manufatti, [redacted] appartengono a particelle catastali diverse e confinanti aree non ancora interessate da edificazione.

Catastalmente le aree esterne all'edificato non sono pertinenze ma confinanti con l'edificato.

Dette aree libere pertanto individuate con proprie particelle non possono essere sommate alle superfici costruite [redacted] che [redacted] oggetto della concessione essendo altre particelle della proprietà confinanti.

I lotti liberi di proprietà delle [redacted] a cui area è di mq 18.255 [redacted] sono due proprietà diverse e ognuna delle due aree ha una superficie non superiore a mq. 20.000 come previsto dall'art. 12 [redacted]

Pertanto la concessione richiesta rispetta i parametri dell'art. 12 e l'area libera rientra nella ZTO D1.

Catanzaro, li 22 Marzo 2002

ORDINE DEGLI ARCHITETTI MILANO

Dott. Architetto
Gustavo Coppio

Si sottopone la presente relazione e allegata planimetria documentando che il progetto rientra nei para[redacted]

Da un esame approfondito dell'istanza di concessione edilizia in oggetto è emerso quanto segue:

La concessione edilizia rilasciata in sanatoria ai sensi della legge n° 724 art. 39 del 23.12.1994 [redacted] confinante con l'edificio oggetto della Concessione in sanatoria sono individuate sempre al foglio 83/A con il numero di particelle n° 1298, 1300, 1302 la cui superficie totale è di mq. 18.255.

Le concessioni edilizie rilasciate in sanatoria ai sensi della legge n° 724 art. 39 del 23.12.1994 [redacted] sita catastalmente al foglio n° 83/A mappale n° 832, alla [redacted] sita catastalmente al foglio n° 83/A mappale n° 813 sub1 e n° 844 sub [redacted] hanno in totale una superficie coperta e costruita di mq 6.321; mentre le aree lib[redacted] confinante con l'edificio oggetto della Concessione in sanatoria sono individuate sempre al foglio 83/A con il numero di particelle n° 814, 825, 829, 833, 1195 la cui superficie totale è di mq. 4.724.

PROGETTO [redacted]

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (CLASSE D1
SUPERFICI EDIFICATE OGGETTO CONDONO E CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA MQ 2.830
AREE LOTT. LIBERI CONFINANTI DI PROPRIETA' [redacted]

PLANIMETRIA CATASTALE Fg. 89/A scala 1:1.000 CON INDICAZIONE PROPRIETA' E RELATIVE [redacted]

PROGETTO [redacted]

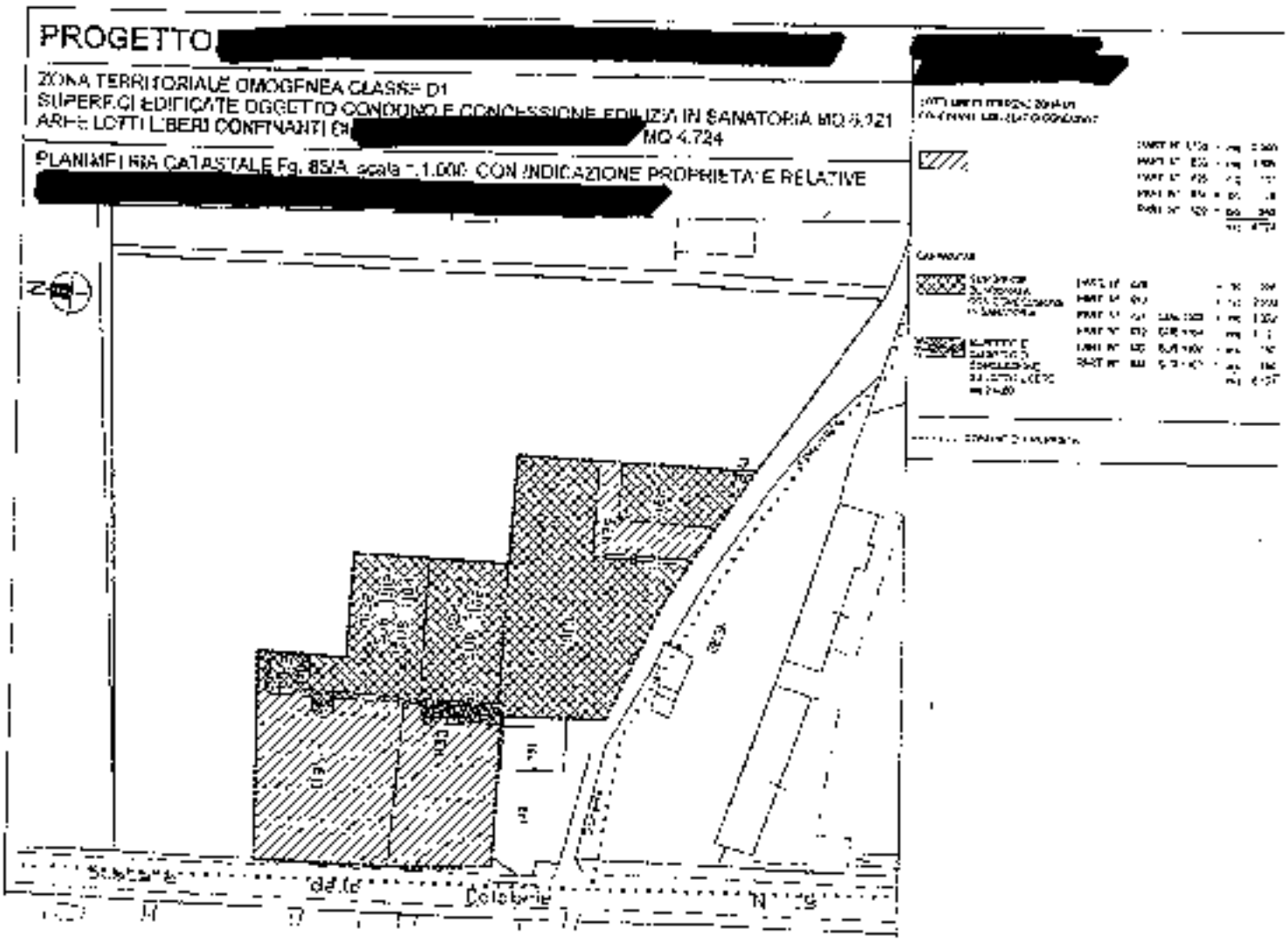
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA CLASSE D1

SUPERFICI EDIFICATE OGGETTO CONDONO E CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA MQ 5.121

AREE LOTTI LIBERI CONFINANTI CI [redacted] MQ 4.724

PLANIMETRIA CATASTALE Fg. 85/A scala 1:1.000 CON INDICAZIONE PROPRIETA' E RELATIVE

[redacted]



A L L E G A T O 13

COPIA ATTO D'OBBLIGO ALLEGATO
AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N° 8294/01 DEL 02/03/2004

ATTO DI VINCOLO

Il sottoscritto [redacted]

[redacted] virtù dei poteri a lui derivanti dal vigente statuto sociale, avendo la società da lui rappresentato richiesto un modesto ampliamento e completamento della sede sita in Catanzaro al Viale Magna Grecia n.59/bis, ampliamento resosi necessario per consentire il corretto svolgimento dei processi produttivi, dichiara che l'incremento della cubatura del modesto ampliamento non è superiore al 30% (trenta per cento) di quella esistente e che la superficie coperta dell'impianto produttivo esistente non supera il 60% (sessanta per cento) dell'area del lotto di pertinenza.

A tal fine [redacted] impegna a non vendere la nuova parte realizzata separatamente dall'immobile principale.

Tutte le spese del presente atto sono a carico della società.

[redacted]

Repertorio n. 120.332

—AUTENTICA FIRMA—

REPUBBLICA ITALIANA

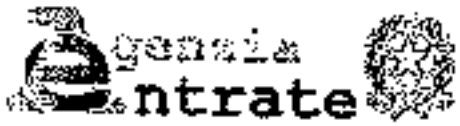
Avendo il richiedente, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunziato con il mio consenso all'assistenza di testimoni, io sottoscritta dott.ssa MARIA GRAZIA SILVANA DEMINI, Notaio in Catanzaro, ivi residente con studio alla Piazza Matteotti n.11, iscritta al Ruolo dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, certifico vera ed autografa la firma apposta in mia p[redacted]

N. [illegible] ... che il certificato contenuto
all'n. [illegible] del Registro
Catanzaro, 26 [illegible] 2002

[redacted]

A L L E G A T O 14

QUOTAZIONI IMMOBILIARI RILEVATE DALL' O.M.I. DELL' AGENZIA DELLE ENTRATE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/S.MARIA CENTRO

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	570	760	L	3,4	4,6	N
Laboratori	NORMALE	720	800	L	4,3	4,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/S MARIA CENTRO

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	SCADENTE	570	670	L	3,4	4	N
Negozi	NORMALE	1300	1500	L	7,6	8,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipolngia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

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

A L L E G A T O 15

QUOTAZIONI IMMOBILIARI RILEVATE DAL "BORSINO IMMOBILIARE.IT"

Borsinoimmobiliare.it

Servizi & Valutazioni immobiliari Nazionali

Quotazioni & Rendimenti (marzo 2018)

Comune: Catanzaro

Zona: S.Maria Centro

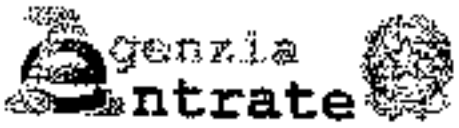
Abitazioni civili	[illegible]			[illegible]			[illegible]
	1° fascia	Fascia media	2° fascia	1° fascia	Fascia media	2° fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	833	**932**	1.030	2,6	**3,0**	3,4	**3,9%**
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	687	**837**	987	2,0	**2,6**	3,4	**3,7%**
Ville e Villini (In buono stato)	1.030	**1.138**	1.245	3,4	**3,9**	4,3	**4,1%**

Uffici	[illegible]			[illegible]			[illegible]
	1° fascia	Fascia media	2° fascia	1° fascia	Fascia media	2° fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	1.116	**1.202**	1.288	6,0	**6,4**	6,9	**6,4%**

Box & Parking	[illegible]			[illegible]			[illegible]
	1° fascia	Fascia media	2° fascia	1° fascia	Fascia media	2° fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	541	**584**	627	2,6	**3,0**	3,4	**6,2%**
Posti auto coperti (In buono stato)	446	**479**	512	1,7	**2,1**	2,6	**5,4%**
Posti auto scoperti (In buono stato)	292	**333**	374	0,9	**1,3**	1,7	**4,6%**

Negozi & Botteghe	[illegible]			[illegible]			[illegible]
	1° fascia	Fascia media	2° fascia	1° fascia	Fascia media	2° fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni tipici (In buono stato)	498	**584**	670	2,6	**3,0**	3,4	**6,2%**
Laboratori (In buono stato)	627	**665**	704	3,4	**3,4**	3,4	**6,2%**
Magazzini (Da ristrutturare)	498	**541**	584	3,6	**3,0**	3,1	**6,7%**
Negozi (In buono stato)	1.202	**1.309**	1.417	7,7	**8,6**	9,4	**7,9%**

[illegible]



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/S.MARIA CENTRO

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 5

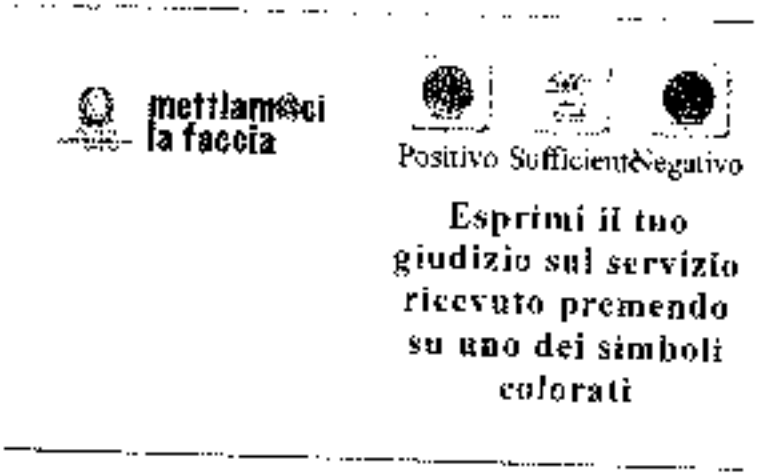
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valori Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1200	1400	L	6,1	6,9	N

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

Legenda


mettiamoci la faccia
Positivo Sufficiente Negativo
Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati