











2020, apposita comunicazione, per via telematica (e, in particolare, per mezzo PEC), al creditore procedente ([REDACTED] [REDACTED]) presso l'indirizzo PEC del legale avvocato [REDACTED] [REDACTED], cfr. comunicazione del 21 febbraio 2020 riportata nell'allegato n. 8 della presente relazione peritale. In data 22 febbraio 2020, lo scrivente, accompagnato dal proprio collaboratore, architetto Vincenzo Panzarella, si recava sui luoghi oggetto di accertamento peritale, siti in località Acquabona del comune di Platania. L'esperto procedeva ad espletare una ricognizione dei luoghi, ad estrarre ampio reperto fotografico nonché provvedeva ai rilievi metrici dei beni staggiti (cfr. verbale di sopralluogo riportato quale allegato n. 9 della presente relazione peritale).

## **2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR<sup>SSA</sup> ADELE FORESTA IN DATA 24 SETTEMBRE 2019.**

**Quesito n. 1:** “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.<sup>1</sup> è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”

### **Risposta al quesito n. 1**

In ordine ai beni staggiti, è presente in atti copia della *“DICHIARAZIONE NOTARILE dal 25 febbraio 1974 a tutto il 17 giugno 2019”* redatta dal notaio dr<sup>SSA</sup> Flora Veneruso, notaio in Mercogliano. Si mette in evidenza che detta certificazione, ai sensi del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 CPC<sup>2</sup>, può sostituire *“l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla*

<sup>1</sup> Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 CPC: *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”*

<sup>2</sup> Si riporta il testo del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 CPC: *“[...] tale documentazione può essere sostituita da un **certificato notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. [...]”*.





“Sezione B – Immobili”, sono indicati i seguenti immobili staggiti (cfr. nota di trascrizione del giorno **8 maggio 2019** riportata quale allegato n. 6.14 della presente relazione peritale):

**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Platania (CZ), **foglio di mappa 6, particella 560, subalterno 1;**
- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Platania (CZ), **foglio di mappa 6, particella 560, subalterno 2;**
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Platania (CZ), **foglio di mappa 6, particella 560, subalterno 6;**
- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Platania (CZ), **foglio di mappa 6, particella 560, subalterno 9.**

L'atto di pignoramento succitato, da quanto si evince dalla “Sezione C - Soggetti” della nota di trascrizione in esame, risulta **trascritto a favore di** [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni, e **contro** la società “[REDACTED]”, con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dalla disamina dell'atto di pignoramento, a firma dell'avvocato [REDACTED] [REDACTED], che ha originato la presente procedura esecutiva, si evince che i beni staggiti sono i seguenti: “[...] *Tutto ciò premesso l'istante ditta, come in atto rappresentata, difesa e domiciliata chiede di sottoporre a pignoramento gli immobili appresso descritti, con ogni pertinenza, dipendenza, accessori, nuove costruzioni e quant'altro vi esista attualmente o vi sia in seguito introdotto e che venga reputato immobile ai sensi di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione che segue e precisamente: le unità immobiliari di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] site in Platania (CZ), località Acquavona, in Catasto Fabbricati al foglio 6 particelle 560 sub 1, 2, 6 e 9. [...]” (cfr. atto di pignoramento a firma dell'avvocato [REDACTED] [REDACTED] riportato nel fascicolo d'ufficio).*

Dal punto di vista catastale, i beni oggetto di accertamento peritale, sulla scorta delle visure storiche per















fabbricato di cui i beni staggiti costituiscono parte integrante; in definitiva, il primo piano è oggi individuato dal **subalterno 6** (appartamento) e da porzione del **subalterno 9**;

- in ordine al secondo piano del fabbricato di cui i beni staggiti costituiscono parte integrante (oggi individuato dalla **particella 560, subalterno 9**, cfr. elaborato planimetrico, protocollo n. CZ0094284, del giorno 11 aprile 2011, tipo mappale n. 42364 del 16 febbraio 2011, riportato quale allegato **n. 2.14** della presente relazione peritale): fino alla data del 13 gennaio 2003, il piano in esame era individuato dalla **particella 560, subalterno 4** (cfr. elaborato planimetrico riportato quale allegato **n. 2.11** della presente relazione peritale); la **particella 560, subalterno 4**, (si ribadisce) di categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) di classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita catastale Euro 461,20, indirizzo contrada Acquabona, piano primo e secondo, è stata soppressa il 13 gennaio 2003 a seguito della divisione n. 507 .1/2003, in atti dal 13 gennaio 2003, protocollo n. 6902 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato **n. 2.4** della presente relazione peritale); la variazione della **particella 560, subalterno 4**, ha originato la **particella 560, subalterni 6 e 7**. La **particella 560, subalterno 7**, (oltre ad individuare porzione del primo piano del fabbricato di cui i beni staggiti costituiscono parte integrante), dal 13 gennaio 2003, individuava il piano in esame (cfr. elaborato planimetrico, protocollo n. 6902, del 13 gennaio 2003, tipo mappale n. 3526 del 10 dicembre 2002, riportato quale allegato **n. 2.12** della presente relazione peritale). In data 24 febbraio 2003, la **particella 560, subalterno 7**, è stata soppressa in virtù della variazione n. 2690.1/2003, in atti dal 24 febbraio 2003, protocollo n. 54893. A seguito della soppressione della particella in esame<sup>7</sup> è stata ha originato la **particella 560, subalterno 8**, che individuava, oltre al piano in esame, anche il piano

<sup>7</sup> Nel merito, si precisa che unitamente alla particella 560, subalterno 7, è stata soppressa anche la particella 560, subalterni 3 e 5.





che consente di raggiungere il fabbricato in esame dalla strada Statale n. 109, è caratterizzato dalla presenza di un cancello scorrevole di ferro (cfr. fotografia n. 1 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Si precisa che lungo la strada privata poc'anzi citata sono presenti due ulteriori cancelli di ferro, di cui uno scorrevole e l'altro a battente, che delimitano l'area esterna - di fatto - di pertinenza del piano terra e del piano primo del fabbricato di cui le unità immobiliari staggite costituiscono parte integrante (cfr. fotografie dalla numero 3 alla numero 8 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Corre l'obbligo puntualizzare che il fabbricato oggetto di accertamento si raggiunge altresì dalla strada Statale n. 109 mediante una strada che consente di accedere ad ulteriori fondi estranei alla presente procedura esecutiva (cfr. fotografia n. 2 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Il fabbricato in esame è sede di un opificio e, nello specifico, di un salumificio. In particolare, il piano terra (**particella 560, subalterno 9**, di seguito indicato mediante l'acronimo unità "U1" negli elaborati grafici riportati nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale) è adibito a laboratorio artigianale, porzione del piano primo è adibito ad abitazione civile (**particella 560, subalterno 6**, nel prosieguo indicata mediante l'acronimo unità "U2" negli elaborati grafici riportati nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale), porzione del primo piano e porzione del secondo piano sono adibiti ad uffici, deposito, spogliatoi e locale ristoro degli operai del salumificio di cui parte del fabbricato oggetto di accertamento ne costituisce la sede (**particella 560, subalterno 9**, di seguito indicati rispettivamente mediante gli acronimi unità "U3" ed unità "U4" negli elaborati grafici riportati nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale). Si precisa che porzione del secondo piano (come di seguito descritto), che si presenta mansardato, è allo stato rustico. In generale, il terreno circostante al fabbricato di cui le unità staggite costituiscono parte integrante è caratterizzato da un'area esterna di pertinenza di superficie complessiva pari a 2.240,05 metri quadrati<sup>8</sup>. Si procede di

<sup>8</sup> Si precisa che il valore della superficie dell'area esterna di pertinenza è stata valutata

seguito alla descrizione dettagliata degli immobili oggetto di accertamento peritale. Si mette in evidenza che in aderenza agli ingressi esterni dell'unità in esame è presente una struttura di copertura, nello specifico una tettoia aperta solo su un lato, al di sotto della quale sono ricoverati una cella frigorifero e materiale generico legato all'attività produttiva espletata nell'unità "U1".

- **UNITÀ U1 (PIANO TERRA DEL FABBRICATO DI CUI GLI IMMOBILI STAGGITI COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE)**

In ordine all'unità "U1", posta al piano terra del fabbricato di cui le unità staggite costituiscono parte integrante, individuata in catasto con la **particella 560, subalterno 9<sup>o</sup>, del foglio di mappa 6 del comune di Platania**), si ribadisce trattasi di un laboratorio per la produzione di salumi, allo stato attuale in disuso. A tale unità si accede dall'esterno mediante due ingressi posti sul lato Sud, entrambi dotati di serranda avvolgibile e portoni di acciaio, caratterizzati da larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 2,46 metri e 2,80 metri (cfr. fotografia n. 7 del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1** della presente relazione peritale). All'unità "U1" si accede altresì dall'esterno mediante un ingresso, posto sul lato Ovest e dotato di portone di acciaio, caratterizzato da altezza e larghezza rispettivamente pari a circa 2,20 metri e 1,33 metri. Si precisa, inoltre, che l'unità in esame è collegata mediante due strutture di collegamento verticale, nello specifico una scala ed un ascensore, all'unità "U2", posta al primo piano del fabbricato di cui gli immobili staggiti costituiscono parte integrante, descritta nel prosieguo della presente relazione peritale. All'unità "U1" è afferente un'area esterna di pertinenza recintata e (come sopra descritto) delimitata da un cancello di ferro scorrevole (cfr. fotografia n. 6 del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1** della presente relazione peritale). Si precisa che in adiacenza al prospetto Ovest del fabbricato è presente una struttura porticata,

---

decurtando dalla superficie complessiva della **particella 560** (desunta dalla visura storica per immobile, Catasto Terreni del Comune di Platania, **foglio di mappa 6, della particella 560**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato **n. 2.0** della presente relazione peritale), pari a 3.000 metri quadrati, la superficie dell'area di sedime del fabbricato di cui le unità staggite costituiscono parte integrante (pari a circa 759,95 metri quadrati).

<sup>9</sup> Nel merito, si ribadisce che la **particella 560, subalterno 9**, individua il piano terra, parte del primo piano ed il secondo piano del fabbricato di cui i beni staggiti costituiscono parte integrante.



Dott. Ing. Francesco Dattilo

Pagina n. 18 di 117



nello specifico una tettoia con struttura portante metallica e copertura in pannelli coibentati, al di sotto della quale sono ricoverati una cella frigorifero e materiale generico. La struttura in argomento è addossata al prospetto del fabbricato per una lunghezza pari a 18,60 metri, mentre la larghezza dell'area porticata è variabile, in base alla conformazione del prospetto del fabbricato alla quale è adiacente. La superficie complessiva dell'area porticata è pari a 74,10 metri quadrati, ed una porzione del prospetto della struttura porticata, per 11,00 metri, è chiusa per mezzo di pannelli prefabbricati modulari in alluminio, ancorati alla struttura portante realizzata di pilastri in metallo (cfr. fotografie n. 4, n. 5, n. 8 e n. 9 del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1** della presente relazione peritale). L'unità "U1" (si ribadisce, posta al piano terra del fabbricato di cui i beni staggiti costituiscono parte integrante) è costituita dei seguenti ambienti:

- un ampio ambiente (indicato mediante l'acronimo "a1" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato **n. 14** della presente relazione peritale) di superficie netta<sup>10</sup> pari a circa 135,74 metri quadrati. Tale ambiente, caratterizzato da pavimentazione industriale in resina e pareti e soffitto rivestiti da pannelli plastificati, è adibito alla produzione e confezionamento di salumi. L'altezza interna netta<sup>11</sup> dell'ambiente in esame è pari a circa 3,30 metri. Si precisa l'ambiente "a1" è caratterizzato dalla presenza di uno degli ingressi principali dell'unità "U1" (cfr. fotografie dalla numero 10 alla numero 13 del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1** della presente relazione peritale);
- un vano tecnico (indicato mediante l'acronimo "vt1" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato **n. 14** della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 6,90 metri quadrati;
- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "celfr1" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato **n. 14** della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa

<sup>10</sup> Si precisa che con il termine di "superficie netta" si intende la superficie del vano esclusa l'area occupata dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali e dai vani porta.

<sup>11</sup> Si precisa che con il termine di altezza interna netta si intende l'altezza valutata dalla pavimentazione fino all'intradosso del sovrastante solaio.





- un ampio ambiente (indicato mediante l'acronimo **“a2”** nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a circa 59,53 metri quadrati ed altezza netta interna pari a 3,30 metri. Tale ambiente, caratterizzato da pavimentazione industriale e pareti e soffitto rivestiti da pannelli plastificati, è adibito, stante la presenza di vari macchinari, alla produzione di salumi (cfr. fotografie dalla numero 17 alla numero 20 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un ambiente (indicato mediante l'acronimo **“rip”** nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 2,23 metri quadrati, adibito a ripostiglio;
- un ambiente (indicato mediante l'acronimo **“a3”** nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a circa 18,20 metri quadrati ed altezza netta interna pari a 2,95 metri. Si precisa che da tale ambiente si accede alla cella frigorifera **“celfr2”** ed al vano **“a4”** di seguito descritti (cfr. fotografie n. 21 e n. 22 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un ambiente (indicato mediante l'acronimo **“celfr2”** nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 11,51 metri quadrati ed altezza netta interna pari a 2,99 metri, adibito a cella frigorifera (cfr. fotografia n. 23 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un ampio ambiente (indicato mediante l'acronimo **“a4”** nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 55,85 metri quadrati ed altezza netta interna pari a 3,09 metri, adibito, stante la presenza di attrezzature, alla preparazione di salumi. L'ambiente in esame è caratterizzato da pavimentazione industriale; inoltre, si precisa che porzione di tale ambiente è caratterizzato da un'altezza netta variabile ed in particolare un'altezza



minima e massima rispettivamente pari a circa 1,49 metri e 3,37 metri (cfr. fotografia numero 24 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un ambiente (indicato mediante l’acronimo “**celfr3**” nell’elaborato grafico riportato nell’allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 8,49 metri quadrati ed altezza netta interna pari a 2,97 metri, adibito a cella frigorifera (cfr. fotografia numero 25 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un ambiente (indicato mediante l’acronimo “**a5**” nell’elaborato grafico riportato nell’allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 5,35 metri quadrati ed altezza netta interna pari a 3,30 metri, adibito a dosaggio di materie prime per la produzione di salumi. Si precisa che da tale vano è possibile accedere sia all’ambiente “**a1**” sia all’ambiente “**a4**”;
- un ambiente (indicato mediante l’acronimo “**a6**” nell’elaborato grafico riportato nell’allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 9,14 metri quadrati e caratterizzato da un’altezza massima e minima rispettivamente pari a circa 3,37 metri e 1,49 metri, all’interno del quale è posto un lavabo e materiale generico;
- un ampio corridoio (indicato mediante l’acronimo “**corr**” nell’elaborato grafico riportato nell’allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 57,10 metri quadrati, di separazione dei diversi ambienti costituenti l’unità in esame. Si precisa che nel corridoio in esame è presente l’ingresso dell’ascensore e del vano scala di collegamento tra l’unità “**U1**” ed “**U3**” (cfr. fotografie dalla numero 26 alla numero 30 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un ambiente (indicato mediante l’acronimo “**celfr4**” nell’elaborato grafico riportato nell’allegato n. 14 della





reperito fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un ampio vano tecnico (indicato mediante l’acronimo “**vt2**” nell’elaborato grafico riportato nell’allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 66,91 metri quadrati ed altezza netta interna pari a 3,21 metri, all’interno del quale sono riposti i motori delle celle frigorifere succitate. Si precisa che tale vano si presenta allo stato;
- un vano tecnico (indicato mediante l’acronimo “**vt3**” nell’elaborato grafico riportato nell’allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 9,36 metri quadrati ed altezza netta interna pari a 2,66 metri. L’illuminazione e l’aerazione dell’ambiente in esame è garantito naturalmente da un’apertura, posta sul lato Ovest, di ampiezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 1,53 metri, 1,73 metri e 0,60 metri. Si precisa, inoltre, che dal vano in esame si accede, mediante un portone di acciaio di ampiezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,23 metri e 2,20 metri, all’area esterna – di fatto – di pertinenza dell’unità in esame caratterizzata dalla presenza di una struttura di copertura.

Si mette in evidenza che dall’unità “**U1**” si accede all’immobile, non oggetto di pignoramento, individuato dal punto di vista catastale dalla **particella 831, subalterno 2**<sup>12</sup> (cfr. elaborato grafico riportato nell’allegato n. 14 della presente relazione peritale).

- **UNITÀ U2 (PORZIONE PRIMO PIANO DEL FABBRICATO DI CUI GLI IMMOBILI STAGGITI COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE)**

In ordine all’unità “**U2**”, posta al primo piano del fabbricato di cui le unità staggite costituiscono parte integrante (si ribadisce, individuata dal punto di vista catastale dalla **particella 560, subalterno 6**, del foglio di mappa 6 del comune

<sup>12</sup> Si precisa che, benché non pignorato, lo scrivente ha provveduto al rilievo metrico dell’immobile in esame (si mette in evidenza che lo scrivente ha provveduto a contraddistinguere l’immobile in esame mediante un tratteggio, cfr. elaborato grafico riportato nell’allegato n. 14 della presente relazione peritale).



ing. Francesco Dattilo  
esperto  
Via Misiani, 69 - 88046 Lamezia Terme (CZ)  
e-mail studiofd.ing@libero.it tel/fax 0968.27931 - cell. 338.889549  
p.iva 00949480792 - c.f. DTTFNC63M31F888B

Dott. Ing. Francesco Dattilo



**di Platania**), trattasi di un appartamento di civile abitazione. A tale unità si accede, mediante un ingresso caratterizzato da un portone di legno, dall'area esterna – di fatto – di pertinenza dell'intero piano terra del fabbricato di cui le unità staggite costituiscono parte integrante. Inoltre, si precisa che all'unità "U2" si accede dall'unità "U3" descritta nel prosieguo della presente relazione peritale. L'unità in esame è costituita dei seguenti ambienti:

- un ampio corridoio d'ingresso (indicato mediante l'acronimo "**corr**" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a circa 8,70 metri quadrati; tale ambiente è caratterizzato da pavimentazione in cotto e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro (cfr. fotografia n. 37 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- una cucina (indicata mediante l'acronimo "**cuc**" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a circa 22,40 metri quadrati. Tale ambiente è caratterizzato da pavimentazione in cotto e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura, posta sul lato Ovest, caratterizzata da ampiezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a 1,60 metri, 0,90 metri e 1,35 metri (cfr. fotografia n. 38 e n. 39 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un disimpegno (indicato mediante l'acronimo "**dis**" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 7,18 metri quadrati, di separazione degli ambienti di seguito descritti; tale disimpegno è caratterizzato da pavimentazione in cotto e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro (cfr. fotografie n. 40 e n. 41 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);



Dott. Ing. Francesco Dattilo



- un bagno (indicato mediante l'acronimo “**wc**” nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a circa 8,15 metri quadrati. L'arredamento è caratterizzato di sanitari di ceramica e nello specifico sono presenti un vaso igienico, un *bidet*, un lavabo ed una vasca da bagno; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura, posta sul lato Ovest, caratterizzata da ampiezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 0,62 metri, 0,92 metri e 1,35 metri (cfr. fotografia n. 43 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un salotto (indicato mediante l'acronimo “**sal**” nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a circa 21,46 metri quadrati. Tale ambiente è caratterizzato da pavimentazione in cotto e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura, posta sul lato Sud, caratterizzata da ampiezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,60 metri e 2,26 metri; si precisa che tale apertura è parzialmente ostruita da una struttura di copertura; dal vano in esame si accede al balcone, di superficie netta pari a circa 10,58 metri quadrati, indicato mediante l'acronimo “**b1**” nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale (cfr. fotografia dalla n. 44 alla n. 47 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- una stanza da letto (indicata mediante l'acronimo “**sl**” nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a circa 14,50 metri quadrati. Tale ambiente è caratterizzato da pavimentazione in cotto e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura, posta sul lato Sud, caratterizzata da ampiezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 1,21 metri, 0,90 metri e 1,35 metri (cfr. fotografia n. 48 del



reperito fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale).

Si precisa che l'altezza netta interna dell'unità in esame è pari a circa 2,75 metri.

**- UNITÀ U3 (PORZIONE PRIMO PIANO DEL FABBRICATO DI CUI GLI IMMOBILI STAGGITI COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE)**

In ordine all'unità "U3", posta al primo piano del fabbricato di cui le unità staggite costituiscono parte integrante (si ribadisce, individuata dal punto di vista catastale dalla **particella 560, subalterno 9, del foglio di mappa 6 del comune di Platania**), trattasi di un immobile adibito a deposito, spogliatoi e locale ristoro degli operai del salumificio di cui parte del fabbricato oggetto di accertamento ne costituisce la sede. A tale unità si accede dall'area esterna - di fatto - di pertinenza dell'intero piano terra del fabbricato di cui le unità staggite costituiscono parte integrante. In particolare, all'unità in esame si accede dall'esterno mediante tre ingressi, tutti caratterizzati da un infisso interno di alluminio ed un portone esterno di acciaio, posti sul lato Nord, di cui uno caratterizzato da ampiezza ed altezza rispettivamente pari a circa 2,42 metri e 2,37 metri, uno caratterizzato da ampiezza ed altezza rispettivamente pari a circa 0,90 metri e 2,20 metri ed uno caratterizzato da ampiezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,20 metri e 2,20 metri. Si mette in evidenza (ovvero si ribadisce) che all'unità in esame si accede altresì dalle sopra descritte unità "U1" ed "U2". In particolare, l'unità "U1" ed "U3" sono collegate da due strutture di collegamento verticale, in particolare una scala ed un ascensore; l'unità "U2" e l'unità "U3" sono separate da una porta interna. L'unità in esame è costituita dei seguenti ambienti:

- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "rec" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 13,20 metri quadrati, adibito a *reception*; tale ambiente, al quale si accede dall'esterno mediante un'apertura, dotato di infisso interno di alluminio ed infisso esterno di acciaio e caratterizzata da ampiezza ed altezza rispettivamente pari a circa 0,90 metri e 2,20 metri, presenta pareti rivestite con



intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro e pavimentazione in *grès* porcellanato (cfr. fotografie n. 49 e n. 50 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un antibagno ed un bagno (indicati rispettivamente mediante l'acronimo **“awc”** e **“wc”** nell’elaborato grafico riportato nell’allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta rispettivamente pari a circa 2,09 metri quadrati e 1,61 metri quadrati; si precisa che il bagno **“wc”** è caratterizzato da un'altezza minima e massima rispettivamente pari a 1,34 metri e 2,71 metri porcellanato (cfr. fotografia n. 51 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un disimpegno (indicato mediante l'acronimo **“dis”** nell’elaborato grafico riportato nell’allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 9,73 metri quadrati, di separazione dei seguenti ambienti; a tale ambiente si accede dall'esterno mediante un'apertura caratterizzata da ampiezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,20 metri e 2,20 metri (cfr. fotografie n. 52 e n. 53 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- uno spogliatoio (indicato mediante l'acronimo **“spogl1”** nell’elaborato grafico riportato nell’allegato n. 14 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a circa 4,06 metri quadrati; tale ambiente è caratterizzato da pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro e pavimentazione in *grès* porcellanato (cfr. fotografia n. 39 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale) (cfr. fotografia n. 54 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un antibagno (indicato mediante l'acronimo **“awc2”** nell’elaborato grafico riportato nell’allegato n. 14 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a circa 2,04 metri quadrati; in tale ambiente, al quale si accede esclusivamente dallo spogliatoio **“spogl1”**, è presente un lavabo di ceramica (cfr. fotografia n. 54 del reperto

Firmato Da: DATTILO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27db46dd566c199dd9d912af80da6119







In ordine all'unità "U4" (si ribadisce, individuata dal punto di vista catastale dalla **particella 560, subalterno 9, del foglio di mappa 6 del comune di Platania**), trattasi del secondo piano del fabbricato di cui le unità staggite costituiscono parte integrante. Tale unità, alla quale si accede mediante una struttura di collegamento verticale, nello specifico una scala, dal primo piano (in particolare dall'unità "U3"), è della tipologia mansardata ed è adibita ad uffici del salumificio di cui il piano terra e porzione del primo piano costituiscono la sede. L'unità in esame è costituita dei seguenti ambienti:

- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "a1" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 19,90 metri quadrati; in tale vano, caratterizzato da pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro, è presente il vano scala di accesso all'unità in esame (cfr. fotografia n. 66 e n. 67 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "a2" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 5,30 metri quadrati, adibito ad archivio (cfr. fotografia n. 68 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "a3" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 17,85 metri quadrati, adibito ad ufficio. Si precisa che in tale ambiente è presente un abbaino di altezza minima e massima rispettivamente pari a circa 1,53 metri e 1,92 metri (cfr. fotografia n. 69 e n. 70 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "a4" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 48,30 metri quadrati, adibito ad ufficio; si precisa che in



ing. Francesco Dattilo  
esperto  
Via Misiani, 69 - 88046 Lamezia Terme (CZ)  
e-mail studiofd.ing@libero.it tel/fax 0968.27931 - cell. 338.8899549  
p.iva 00949480792 - c.f. DTFNC63M31F888B

Dott. Ing. Francesco Dattilo

Pagina n. 31 di 117



tale ambiente è presente un abbaino di altezza minima e massima rispettivamente pari a circa 1,65 metri e 1,99 metri (cfr. fotografie dalla numero 71 e n. 74 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un ambiente (indicato mediante l'acronimo “a5” nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 14 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a circa 94,86 metri quadrati; si precisa che tale ambiente è allo stato rustico ed è adibito a deposito di materiale generico (cfr. fotografia n. 62 e n. 63 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale).

**Quesito n. 5:** “precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti *mortis causa non trascritti*”

#### **Risposta al quesito n. 5**

*In primis*, si precisa che, nel caso che ci occupa, il debitore escusso è un soggetto giuridico denominato “[REDACTED]” (codice fiscale [REDACTED]). In ordine ai beni indicati nell'atto di pignoramento trascritto il giorno **8 maggio 2019** al numero **5990** del **Registro Generale** ed al numero **4846** del **Registro Particolare**, presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (a favore di [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni, in relazione all'unità negoziale n. 1, contro la società “[REDACTED]” con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1 (relativamente all'unità negoziale n. 1), da quanto si evince dal certificato notarile versato in atti e dall'atto di compravendita reperito dallo scrivente presso l'archivio notarile distrettuale di Catanzaro in data 18 marzo 2016 (cfr. atto di compravendita riportato nell'allegato n. 12.6 della presente relazione peritale), sono pervenuti alla società escussa in virtù dell'atto di



ing. Francesco Dattilo  
esperto  
Via Misiani, 69 - 88046 Lamezia Terme (CZ)  
e-mail studiofd.ing@libero.it tel/fax 0968.27931 - cell. 338.8899549  
p.iva 00949480792 - c.f. DTTFNC63M31F888B

Dott. Ing. Francesco Dattilo

Pagina n. 32 di 117



**compravendita del 10 ottobre 2000**, per notar **Rosaria Carmela Agapito**, n. 63508 di repertorio e numero 11197 di raccolta, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **16 ottobre 2000** al numero **20997** del Registro Generale ed al numero **16554** del Registro Particolare a favore di “[REDACTED] [REDACTED]” (rappresentata dall’Amministratore Unico [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED], in [REDACTED]) e contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cfr. atto di compravendita del 10 ottobre 2010, per notar Rosaria Carmela Agapito, repertorio n. 63508, raccolta n. 1197, riportato quale allegato n 12.6 della presente relazione peritale). Con il succitato atto di compravendita si alienavano (al costo dichiarato di lire 170.000.000) i beni identificati in catasto fabbricati del comune di Platania dalla **particella 560, subalterni 3, 4 e 5 del foglio di mappa 6**. Si precisa che, come meglio precisato nella risposta al quesito n. 4 della presente relazione peritale, dai **subalterni 3, 4 e 5** succitati derivano i beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva. Per quanto concerne i **subalterni 1 e 2** (oggetto di pignoramento) che individuano le corti esterne del fabbricato (beni comuni non censibili), è necessario precisare che, sebbene non siano direttamente citati nell’atto di compravendita suddetto (essendo appunto beni comuni non censibili), sono comunque riportati nella descrizione dei beni immobili alienati: “[...] *A) locale al piano terra adibito a laboratorio artigianale con annessa e pertinente corte [...]; B) appartamento posto al primo piano soprastante soffitta al secondo piano, composto di quattro camere, corridoio, salone, cucina e doppi servizi, con annessa e pertinente corte [...]; C) appartamento posto al primo piano, composto di tre camere ed accessori, con annessa e pertinente corte [...]*”.

Si mette in evidenza - inoltre – che, dall’esame del certificato notarile versato in atti, risulta che l’area sulla quale sorgono gli immobili staggiti è pervenuta al signor [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED], in virtù dell’atto di compravendita del giorno **1 febbraio 1974**, per notar **Francesco Notaro**, n. 24687 di repertorio, trascritto presso



l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **25 febbraio 1974** al numero **4496** del Registro Generale ed al numero **4238** del Registro Particolare **contro** [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED]. Si precisa che lo scrivente ha provveduto ad espletare una ispezione ipotecaria, nello specifico ha effettuato una ricerca di elenco sintetico delle formalità per soggetto, in relazione al signor [REDACTED] [REDACTED]. Si mette in evidenza che, dalla ricerca ipotecaria, non sono emerse formalità pregiudizievoli sui beni afferenti al signor [REDACTED] [REDACTED] (cfr. ispezione ipotecaria riportata quale allegato n. 6.15 della presente relazione peritale).

Infine, per completezza, si ritiene opportuno mettere in evidenza che le **particelle 710, 712 e 707 (oggi 831 e 864)** del **foglio di mappa 6 del comune di Platania**, non oggetto della presente procedura esecutiva (ma adiacenti al confine Est dell’immobile oggetto del verbale di pignoramento), risultano di proprietà di “[REDACTED] [REDACTED]” in virtù dell’atto di compravendita del 30 novembre 2005, n. 87384 di repertorio e n. 24968 di raccolta, per notar Mario Bilangione (registrato in data 1 dicembre 2005 al n. 2154, serie 1T), trascritto il **2 dicembre 2005** al **n. 25940 di RG** ed al **n. 14865 di RP**, contro Vaccaro Anna Maria, nata a Platania il 26 luglio 1964 (cfr. allegato n. 12.2 della presente relazione peritale). Si precisa che il succitato atto è stato inoltrato tramite *e-mail* dal notaio Mario Bilangione a seguito della richiesta inoltrata dallo scrivente in data 3 marzo 2016 (cfr. allegato n. 11 della presente relazione peritale).

**Quesito n. 6:** “valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”

#### **Risposta al quesito n. 6**

Nel caso di specie, si mette in evidenza che **gli immobili staggiti non sono in comproprietà**. Infatti, i beni staggiti siti nel comune di Platania risultano in testa alla società “[REDACTED] [REDACTED]”, con sede in L [REDACTED] n.



[REDACTED], per la quota di proprietà 1/1, in virtù dell'atto di compravendita del **10 ottobre 2000, n. 63508** di repertorio, per notar Rosaria Carmela Agapito, trascritto a Catanzaro il **16 ottobre 2000** al numero **20997** del Registro Generale ed al numero **16554** del Registro Particolare (cfr. atto di compravendita del 10 ottobre 2000, per notar Rosaria Carmela Agapito, repertorio n. 63508, raccolta n. 11197, riportato quale allegato n. 12.6 della presente relazione peritale). Alla luce di quanto poc'anzi citato, **non è necessario valutare la possibilità di divisione dei beni.**

**Quesito n. 7:** “dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”

#### **Risposta al quesito n. 7**

In merito allo stato di possesso del bene oggetto della presente procedura esecutiva, occorre precisare che in data 6 aprile 2012 veniva stipulato il contratto d'affitto d'azienda (contratto di locazione ultranovennale), recante numero 101262/34541 di repertorio, per notar Mario Bilangione (registrato a Lamezia Terme in data 19 aprile 2012 al n. 1090, serie 1T), trascritto il **20 aprile 2012** al numero **5440** del **Registro Generale** ed al numero **4502** del **Registro Particolare** a favore di “[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]” con sede in [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) per la quota pari di proprietà a 1/1 e contro “[REDACTED] [REDACTED]” con sede in [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. contratto d'affitto d'azienda riportato nell'allegato n. 12.4 della presente relazione peritale, nonché ispezione ipotecaria del 2 marzo 2016 riportata nell'allegato n. 6.9 della presente relazione peritale). Si precisa che con il succitato contratto di affitto il



concedente (“[REDACTED] [REDACTED]”) concedeva in locazione per una durata di **20 anni** (con decorrenza dal 6 aprile 2012 e - pertanto - **fino al 6 aprile 2032**) alla società “[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]” gli immobili identificati in catasto fabbricati del comune di Platania dalla **particella 560, subalterni 6 e 9 del foglio di mappa 6**. Il canone di affitto annuale, secondo quanto previsto dall’articolo 5 del succitato contratto di affitto, risultava pari ad Euro 18.000,00, da versare in rate mensili di Euro 1.500,00. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che, oltre agli immobili sopra indicati, con il contratto di affitto in argomento si locavano anche: **a)** autovettura marca [REDACTED] e tipo [REDACTED], targata [REDACTED] adibita al trasporto privato di persone; **b)** furgone isothermico Ford [REDACTED] con gruppo frigorifero, targato [REDACTED] **c)** furgone isothermico Peugeot [REDACTED] con gruppo frigorifero, targato [REDACTED] (cfr. allegato n. 12.4 della presente relazione peritale).

**Quesito n. 8:** “indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”

#### **Risposta al quesito n. 8**

Nel caso di specie, non è necessario procedere alle verifiche richieste dal quesito n. 8, in quanto trattasi di società escussa (“[REDACTED] [REDACTED]”) e non di persona fisica coniugata.

**Quesito n. 9:** “riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano



ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”

### Risposta al quesito n. 9

Dalle indagini esperite dallo scrivente, non risulta l'esistenza di formalità di natura condominiale gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente (degli acquirenti) *sub-asta*. In merito ai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo, si ritiene necessario precisare che in data 2 maggio 2006 veniva redatto l'atto di asservimento per notar Mario Bilangione di Nocera Terinese (recante numero 89005 di repertorio e numero 25599 di raccolta), trascritto in data **8 maggio 2006** al numero **8345** del **Registro Generale** ed al numero **5732** del **Registro Particolare** contro “[redacted] [redacted] [redacted].” con sede in [redacted] (codice fiscale [redacted]) per la quota di proprietà pari a 1/1 ed a favore della società “[redacted] [redacted]” con sede a [redacted] (codice fiscale [redacted]) per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.8, nonché atto di asservimento riportato quale allegato n. 12.3 della presente relazione peritale). In virtù del predetto atto, la società “[redacted] [redacted]”, dovendo ottenere dal comune di Platania il rilascio di un permesso di costruire per la realizzazione di un **fabbricato agricolo** sulla corte adiacente al fabbricato esistente già di sua proprietà (individuato in catasto fabbricati dalla **particella 560, foglio di mappa 6 del comune di Platania**), asserviva a favore dell'erigenda costruzione un appezzamento di terreno (di estensione pari a 5.600 metri quadrati) sito in località Acquabona del comune di Platania ed identificato in catasto terreni del comune di Platania dalle **particelle 707, 710 e 712 del foglio di mappa 6**. Tali particelle risultavano di proprietà della società “[redacted] [redacted]” in virtù dell'atto di compravendita del 30 novembre 2005 per notar Mario Bilangione, recante numero 87384 di repertorio e numero 24968 di raccolta, trascritto il **2 dicembre 2005** al n. **25940** di **R.G.** ed al n. **14865** di **R.P.** (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 12.2, nonché nota di trascrizione riportata quale



allegato n. 6.7 della presente relazione peritale). In particolare, con il succitato atto di asservimento la società “[REDACTED] [REDACTED]” dichiarava che: “[...] **L'area di che trattasi per una superficie complessiva di are 56.00 (are cinquantasei e centiare zero zero) resta vincolata al volume dei fabbricato adibito a servizi funzionali all'agricoltura ed al volume adibito a residenza che si andrà a realizzare secondo il progetto approvato dal Responsabile del Servizio Tecnico e dal Genio Civile e non potrà essere presa a base di calcolo ai fini di eventuali ampliamenti del fabbricato medesimo né altri eventuali progetti in caso di alienazione, donazione, successione etc. etc. La rimanente volumetria del terreno asservito che non dovesse eventualmente essere utilizzata per il costruendo edificio sopra indicato, potrà essere computata per un altro eventuale fabbricato senza necessità di altro atto di asservimento [...]**” (cfr. pagina n. 3 dell'atto di asservimento riportato quale allegato n. 12.3 della presente relazione peritale). **Si ritiene opportuno mettere in evidenza che le particelle sottoposte a vincolo di asservimento non risultano oggetto della presente procedura esecutiva, cioè non risultano pignorate.**

Infine, si ritiene opportuno mettere in evidenza che la **particella 560, subalterni 6 e 9, del foglio di mappa 6 del comune di Platania** è interessata da una **locazione ultranovennale** (della durata di 20 anni, con decorrenza dal 6 aprile 2012 fino al **6 aprile 2032**). La succitata locazione, opponibile<sup>13</sup> agli acquirenti *sub-asta* considerato che è stata trascritta in data antecedente (**20 aprile 2012**) alla data trascrizione del pignoramento (**8 maggio 2019**), deriva da una scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 6 aprile 2012 per notar Mario Bilangione (recante numero 101262/34541 di repertorio), registrato a Lamezia Terme il 19 aprile 2012 al n. 1090 e serie 1T e trascritto in data **20 aprile 2012** al numero **5440** del Registro Generale ed al numero **4502** del Registro Particolare a favore di “[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]” con sede a [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) per la quota di 1/1 e contro “[REDACTED] [REDACTED]” con sede in [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr.

<sup>13</sup> Fatto salvo quanto indicato all'ultimo capoverso della risposta al presente quesito.



contratto d'affitto d'azienda riportato quale allegato n. 12.4, nonché nota di trascrizione del contratto d'affitto riportata quale n. 6.9 della presente relazione peritale). Corre l'obbligo mettere in evidenza che all'articolo 9 del capitolato dei patti e delle condizioni generali che formano parte integrante del contratto di mutuo (del 25 agosto 2005, per notar Bilangione, rep. 86329, raccolta n. 24567, capitolato costituente l'allegato "B" del predetto contratto di mutuo) si precisa che: "La <<Parte Mutuataria>> ed i terzi datori di garanzie reali sono obbligati a [...] non alienare, a non affittare, a non ipotecare, e comunque a non vincolare i beni medesimi [...]" (cfr. allegato "B" al contratto di mutuo riportato quale allegato n. 12.1).

**Quesito n. 10:** "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni"

### **Risposta al quesito n. 10**

Sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva gravano le seguenti formalità (quanto meno con riferimento al periodo informatizzato del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'agenzia delle Entrate - Territorio - di Catanzaro, cioè dall'anno 1980 in poi, quindi l'indagine ipotecaria è estesa – si ritiene sufficientemente - agli ultimi **40 anni**) che saranno cancellate a seguito di vendita *sub-asta* (o che comunque non saranno opponibili all'acquirente) e consequenziale emanazione di decreto di trasferimento immobili:

#### **FORMALITA' N. 1**

**Ipoteca volontaria** (derivante dalla concessione a garanzia di finanziamento del 25 agosto 2005 per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di repertorio 86329/24567) iscritta il **26 agosto 2005** al numero **19325** del Registro Generale ed al numero **4960** del Registro Particolare, a favore della "**Monte dei**



**Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A.**” con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro la società “██████████ ██████████” con sede in ██████████ codice fiscale ██████████, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), per un importo capitale di €uro 250.000,00 e per un totale iscrizione di **€uro 500.000,00**. Si mette in evidenza che gli immobili citati nel quadro B della nota di iscrizione (cfr. ispezione ipotecaria inerente alla nota di iscrizione del **26 agosto 2005** riportata quale allegato **n. 6.6** della presente relazione peritale)<sup>14</sup> sono i seguenti:

<sup>14</sup> Si mette in evidenza che nella Sezione “D” della nota di iscrizione in esame è riportato quanto segue: “*La Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. concede a titolo di mutuo ai sensi dell'art. 38 del d. Lgs. 1/9/1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia, di seguito anche più brevemente chiamato "Testo Unico n. 385/93") alla "██████████ ██████████", che accetta, la somma di euro 250.000,00 (Euro duecentocinquantamila virgola zero zero), - rilasciando ampia e liberatoria quietanza, di aver ricevuto l'anzidetta somma mutuatale, qui all'atto e con valuta odierna, mediante disposizione di erogazione sulla filiale di Lamezia Terme, al corso G. Nicotera, della banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.; subordinata alla presentazione della prova che i beni costituiti in garanzia siano stati assicurati per tutta la durata del finanziamento e secondo le modalità di cui al capitolato allegato al presente contratto, per i seguenti valori: - euro 440.000,00 (euro quattrocentoquarantamila virgola zero zero) per l'immobile in località Acquavona n. 2, comune di Platania (Catanzaro) per la partita "fabbricati". La parte mutuataria dichiara poi di impegnarsi ad utilizzare la somma come sopra mutuatale esclusivamente ed integralmente per le finalità sopra specificate. La presente operazione viene regolata: **a)** fino alla scadenza del 31 ottobre 2005 (per gli importi svincolati dal deposito cauzionale di cui al precedente art. 2) al tasso nominale annuo del 4,250.000% (quattro virgola duecentocinquantamila per cento); **b)** successivamente, al tasso nominale annuo determinato, per ciascun semestre mancante alla scadenza contrattuale del finanziamento, secondo il regolamento che si allega. La componente fissa richiamata nel regolamento stesso viene stabilita nella misura del 2,10% (due virgola dieci per cento) annuo. La "parte mutuataria" si obbliga a rimborsare il finanziamento entro il 31 luglio 2020, mediante pagamento delle quote di capitale previste nel piano di ammortamento che si allega al presente atto sotto la lettera "D" nonché a corrispondere, insieme alle quote di capitale suindicate, gli interessi, in via trimestrale posticipata, calcolati - sulla base dell'anno civile (365 giorni), con divisore 365 - al tasso determinato come precisato al precedente art. 4. la "parte mutuataria" si obbliga altresì a corrispondere alla banca, nel periodo di preammortamento, alle scadenze trimestrali previste nel suaccennato piano di ammortamento, rate di soli interessi posticipati, calcolati - in relazione agli importi svincolati dal deposito cauzionale ai sensi del precedente art. 2 e dalla data di relativo svincolo come indicato al precedente paragrafo. Il mancato pagamento nei termini prescritti delle somme dovute alla banca a titolo di rata, o per qualsiasi altra causale prevista dal contratto e dai relativi allegati, produrrà a carico della parte beneficiaria, interessi di mora, che decorreranno di pieno diritto a carico della stessa dal giorno della scadenza fino al momento del pagamento, calcolati come precisato nel successivo paragrafo e nell'allegato capitolato. Gli interessi di mora sono computati ad un tasso*



**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Platania al **foglio di mappa 16<sup>15</sup>**, **particella 560, sub 1**, di natura “corte o resede”, indirizzo località “Acquabona”, n. 2;
- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Platania al **foglio di mappa 16<sup>16</sup>**, **particella 560, sub 2**, di natura “corte o resede”, indirizzo località “Acquabona”, n. 2;
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Platania al **foglio di mappa 16<sup>17</sup>**, **particella**

---

*nominale annuo determinato di trimestre in trimestre e pari al tasso globale medio, quale rilevato trimestralmente per la categoria di operazioni in cui rientra la presente. Detto tasso, pubblicato con decreti del ministero dell'economia e delle finanze emanati in applicazione della legge n. 108 del 7/3/1996, è aumentato del 48% ed arrotondato ai 5 centesimi inferiori. Ciò fermo restando che il mancato pagamento di quanto dovuto alla banca ai sensi di contratto e/o dei relativi allegati darà facoltà alla stessa di avvalersi della decadenza dal beneficio del termine e/o della risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze a riguardo specificate in apposito successivo articolo al contratto medesimo. Sugli interessi di mora come sopra calcolati non sarà effettuata la capitalizzazione periodica. A garanzia del pieno e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni dipendenti dal presente contratto ed in particolare della restituzione del capitale mutuato e del pagamento dei relativi”.*

<sup>15</sup> Si precisa che il foglio di mappa16, indicato nella succitata formalità, è errato; infatti, come precisato nella formalità di rettifica iscritta il 5 dicembre 2014 al n. 14245 di R.G. ed al n. 1273 di R.P.: “*Nel detto contratto di mutuo, nell’indicare i dati catastali dell’immobile concesso in garanzia e sul quale risulta essere stata iscritta l’ipoteca a favore della “Banca” in data 26 agosto 2005 ai nn. 19325/4960, per mero errore materiale si è indicato il “foglio di mappa 16” anziché l’esatto “foglio di mappa 6” del catasto fabbricati del comune di Platania, fermo restando, in quanto esatti, la descrizione catastale dell’immobile, le particelle catastali con la relativa descrizione ed i confini [...]*” (cfr. ispezione ipotecaria riportata quale allegato n. 6.12 della presente relazione peritale).

<sup>16</sup> Si precisa che il foglio di mappa 16, indicato nella succitata formalità, è errato; infatti, come precisato nella formalità di rettifica iscritta il 5 dicembre 2014 al n. 14245 di R.G. ed al n. 1273 di R.P.: “*Nel detto contratto di mutuo, nell’indicare i dati catastali dell’immobile concesso in garanzia e sul quale risulta essere stata iscritta l’ipoteca a favore della “banca” in data 26 agosto 2005 ai nn. 19325/4960, per mero errore materiale si è indicato il “foglio di mappa 16” anziché l’esatto “foglio di mappa 6” del catasto fabbricati del comune di Platania, fermo restando, in quanto esatti, la descrizione catastale dell’immobile, le particelle catastali con la relativa descrizione ed i confini [...]*” (cfr. ispezione ipotecaria riportata quale allegato n. 6.12 della presente relazione peritale).

<sup>17</sup> Si precisa che il foglio di mappa16, indicato nella succitata formalità, è errato; infatti, come precisato nella formalità di rettifica iscritta il 5 dicembre 2014 al n. 14245 di R.G. ed al n. 1273 di R.P.: “*Nel detto contratto di mutuo, nell’indicare i dati catastali dell’immobile concesso in garanzia e sul quale risulta essere stata iscritta l’ipoteca a favore della “banca” in data 26 agosto 2005 ai nn. 19325/4960, per mero errore materiale si è indicato il “foglio di mappa 16” anziché l’esatto “foglio di mappa 6” del catasto fabbricati del comune di Platania, fermo restando, in quanto esatti, la descrizione catastale*



**560, sub 6**, di categoria **A/3** (cioè abitazione di tipo economico), consistenza 4 vani, indirizzo località "Acquabona", n. 2, piano primo;

- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Platania al **foglio di mappa 16<sup>18</sup>**, **particella 560, sub 8<sup>19</sup>**, di categoria D1 (cioè opifici), indirizzo località "Acquabona", n. 2, piani terra primo e secondo.

Si mette in evidenza che tale ipoteca volontaria è stata rettificata con nota di iscrizione del **5 dicembre 2014** iscritta al numero **14245** del Registro Generale ed al numero **1273** di Registro Particolare. Si ribadisce - infatti - che con l'ipoteca volontaria iscritta il **26 agosto 2005** al n. **19325** di R.G. ed al n. **4960** di R.P. era stato indicato (per mero errore materiale) il **foglio di mappa 16** anziché il **foglio di mappa 6** del comune di Platania (cfr. ispezione ipotecaria riportata quale allegato **n. 6.12** della presente relazione peritale). Si precisa che, qualora si dovesse procedere alla cancellazione della presente formalità (anche se rettificata in data 5 dicembre 2014, con formalità che sarà comunque cancellata ai fini della vendita *subasta*), il costo necessario (senza tenere conto della suddivisione in lotti, in ordine ai quali si rimanda al riepilogo finale dei lotti riportato nella risposta al quesito **n. 16**) risulterebbe pari ad **€uro 35,00**, in quanto l'articolo 11 del contratto di mutuo del 25 agosto 2005 per notar Mario Bilangione (cfr. allegato n. **12.1** della presente relazione peritale) prevede che: "*Il presente contratto, le relative formalità ed eventuali atti susseguenti*

*dell'immobile, le particelle catastali con la relativa descrizione ed i confini [...]*" (cfr. ispezione ipotecaria riportata quale allegato **n. 6.12** della presente relazione peritale).

<sup>18</sup> Si precisa che il foglio di mappa 16, indicato nella succitata formalità, è errato; infatti, come precisato nella formalità di rettifica iscritta il 5 dicembre 2014 al n. 14245 di R.G. ed al n. 1273 di R.P.: "*Nel detto contratto di mutuo, nell'indicare i dati catastali dell'immobile concesso in garanzia e sul quale risulta essere stata iscritta l'ipoteca a favore della "banca" in data 26 agosto 2005 ai nn. 19325/4960, per mero errore materiale si è indicato il "foglio di mappa 16" anziché l'esatto "foglio di mappa 6" del catasto fabbricati del comune di Platania, fermo restando, in quanto esatti, la descrizione catastale dell'immobile, le particelle catastali con la relativa descrizione ed i confini [...]*" (cfr. ispezione ipotecaria riportata quale allegato **n. 6.12** della presente relazione peritale).

<sup>19</sup> Si precisa che il **subalterno 8, particella 560, foglio di mappa 6** del **comune di Platania** è stato soppresso a seguito dell'ampliamento del giorno 11 aprile 2011, n. 12215.1/2011, in atti dal giorno 11 aprile 2011, protocollo n. CZ0094284. A seguito del succitato ampliamento si originava il **subalterno 9** della **particella 560** del **foglio di mappa 6** del **comune di Platania**.



Dott. Ing. Francesco Dattilo

Pagina n. **42** di **117**



usufruiscono del trattamento tributario di cui al D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e successive modifiche [...]”. Pertanto, ai fini della cancellazione, è necessario pagare solo la tassa ipotecaria di **€uro 35,00** (codice 778T), oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione.

### **FORMALITA' N. 2 (GIA' CANCELLATA)**

**Ipoteca legale**, (ex articolo 77, d.P.R. n. 602 del 1973) derivante dall'atto del 5 agosto 2014 recante numero 589/3014 di repertorio, iscritta il **7 agosto 2014** al numero **9236** del Registro Generale ed al numero **754** del Registro Particolare, a favore di **“Equitalia Sud S.p.A.”** con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro la società **“[REDACTED] [REDACTED]”** con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), per un importo capitale dell'ipoteca in esame è di €uro 55.467,58 per un totale iscrizione di **€uro 110.935,16**. Si mette in evidenza che gli immobili citati nel quadro B della nota di iscrizione sono i seguenti (cfr. ispezione ipotecaria inerente alla nota di iscrizione del 15 dicembre 2005 riportata quale allegato **n. 6.10** della presente relazione peritale)<sup>20</sup>:

<sup>20</sup> Si mette in evidenza che nella Sezione “D” della nota di iscrizione in esame è riportato quanto segue: “[...] *Comunicazione preventiva: 03076201288000462000, data notifica comunicazione preventiva: 10122012, numero di ruolo: 250025, anno del ruolo: 2010, codice ente: 1, codice ufficio: TDH, tipo ufficio: 8, data esecutorietà: 08022010, numero di ruolo: 250111, anno del ruolo: 2010, codice ente: 1, codice ufficio: TGH, tipo ufficio: 8, data esecutorietà: 30112010, numero di ruolo: 250174, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: TDH, tipo ufficio: 8, data esecutorietà: 07022011, numero di ruolo: 250306, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: TDH, tipo ufficio: 8, data esecutorietà: 21112011, numero di ruolo: 633, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 07052009, numero di ruolo: 1372, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 06112009, numero di ruolo: 368, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 31122009, numero di ruolo: 480, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 18052010, numero di ruolo: 1109, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 21102010, numero di ruolo: 1137, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 08112010, numero di ruolo: 1273, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 24122010, numero di ruolo: 1346, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 24122010, numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2011, codice ente: 2, codice*



**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Platania al **foglio di mappa 6, particella 560, sub 9**, di categoria catastale D1 (opifici), indirizzo località “Speziale”.

Si mette in evidenza che la formalità in argomento è stata già oggetto di **cancellazione totale** con **annotazione** del **23 settembre 2014**, recante numero **10956** di **Registro Generale** e numero **1046** di **Registro Particolare** (cfr. annotazione a iscrizione del 23 settembre 2014 riportata nell'allegato n. 6.11 della presente relazione peritale).

**FORMALITA' N. 3 (TRATTASI DELLA CANCELLAZIONE DELLA FORMALITA' N. 2)**

**Annotazione ad iscrizione** (derivante da cancellazione totale iscrizione del 7 agosto 2014 recante n. **9236** di **R.G.** e n. **754** di **R.P.**) annotata il **23 settembre 2014** al numero **10956** del Registro Generale ed al numero **1046** del Registro Particolare, a favore di “**Equitalia Sud S.p.A.**” con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, contro la società “**[REDACTED]**” con sede in **[REDACTED]**, codice fiscale **[REDACTED]**, riferita all'iscrizione del **7 agosto 2014**, numero **754** del Registro Particolare (cfr. ispezione ipotecaria inerente all'annotazione ad

---

*ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 19122011, numero di ruolo: 44, anno del ruolo: 2011, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 23122010 numero di ruolo: 51, anno del ruolo: 2011, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 23122010 numero di ruolo: 258, anno del ruolo: 2011, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 31122010 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2012, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 08032012 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2012, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 08032012 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2012, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 24072012 numero di ruolo: 85, anno del ruolo: 2008, codice ente: 3, codice ufficio: 36100 , tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 10102008 numero di ruolo: 77, anno del ruolo: 2009, codice ente: 3, codice ufficio: 36100 , tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 25102009 numero di ruolo: 100, anno del ruolo: 2010, codice ente: 3, codice ufficio: 36100 , tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 10122010 numero di ruolo: 1225, anno del ruolo: 2010, codice ente: 12814, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorietà: 07012010 numero di ruolo: 1753, anno del ruolo: 2011, codice ente: 12814, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorietà: 26012011 numero di ruolo: 1758, anno del ruolo: 2010, codice ente: 19000, codice ufficio: CCZN10, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 09032010 numero di ruolo: 2772, anno del ruolo: 2011, codice ente: 19000, codice ufficio: CCZN10, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 26052011”.*



Dott. Ing. Francesco Dattilo

Pagina n. 44 di 117



iscrizione del 23 settembre 2014 riportata quale allegato n. 6.11 della presente relazione peritale).

#### FORMALITA' N. 4

**Ipoteca volontaria** (derivante dalla concessione a garanzia di finanziamento, rogito del 4 dicembre 2014 per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di repertorio 104884/37349) iscritta il **5 dicembre 2014** al numero **14245** del Registro Generale ed al numero **1273** del Registro Particolare, a favore della “**Monte dei Paschi di Siena Banca per l’Impresa S.p.A.**” con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all’unica unità negoziale n. 1), contro la società “**[redacted]**” con sede in [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all’unica unità negoziale n. 1), per un importo capitale di €uro 250.000,00 e per un totale iscrizione di **€uro 500.000,00**. Si mette in evidenza che gli immobili citati nel quadro B della nota di iscrizione (cfr. ispezione ipotecaria inerente alla nota di iscrizione del 5 dicembre 2012 riportata quale allegato n. 6.12 della presente relazione peritale)<sup>21</sup> è il seguente:

<sup>21</sup> Si mette in evidenza che nella Sezione “D” della nota di iscrizione in esame è riportato quanto segue: *“Con contratto di mutuo a rogito notaio Mario Bilangione del 25 agosto 2005, rep. 86329, registrato a Lamezia Terme il 25 agosto 2005 al n. 1443 ed iscritto a Catanzaro il 26 agosto 2005 ai nn. 19325/4960, la banca "Monte dei Paschi di Siena Banca per l’Impresa S.p.A., con sede in Firenze, viale Giuseppe Mazzini n. 46, ha concesso a titolo di mutuo, ai sensi dell’art. 38 del D. Lgs. 1/9/1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia, alla società "[redacted]", con sede in [redacted] (Catanzaro) alla [redacted] che ha accettato la somma di euro 250.000,00 (euro duecentocinquantamila virgola zero zero), in base alla situazione giuridica, amministrativa, patrimoniale, finanziaria e tecnica della predetta "parte mutuataria" quale risultante dalle dichiarazioni fatte e dagli elementi forniti dalla stessa; ai patti e condizioni di cui al sopra citato contratto di mutuo; a garanzia del pieno e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni dipendenti dal contratto ed in particolare della restituzione del capitale mutuato e del pagamento dei relativi interessi anche di mora, commissioni, oneri anche fiscali, indennizzi, spese ed accessori, ai sensi di legge e di contratto, sono state rilasciate a favore della banca le garanzie di seguito indicate, come disciplinate dal contratto e dal capitolato: a) costituzione di ipoteca: - la società "[redacted]" ha dichiarato: 1) - di costituire a favore della MPS banca per l’impresa S.p.A., che ha accettato, ipoteca sui beni indicati nella seguente descrizione: immobili siti nel comune di Platania (Catanzaro) localita' Acquavona n. 2 e precisamente: - fabbricato a due elevazioni oltre piano sottotetto con corti e pertinenze annesse, costituito da: - laboratorio artigianale che occupa il piano terra, parte del piano primo e piano secondo (sottotetto); - appartamento posto al piano primo costituito da due camere, cucina, bagno e corridoio. Confini: il fabbricato con annesse corti confina nell’insieme per due lati con proprietà Vaccaro e per un lato con strada statale. Nel detto contratto di mutuo, nell’indicare i dati*



Dott. Ing. Francesco Dattilo

Pagina n. 45 di 117





oggetto della formalità ricadevano sul **foglio di mappa 16** anziché sul **foglio di mappa 6** del comune di Platania.

Il costo per la cancellazione della presente formalità (senza tenere conto della suddivisione in lotti, in ordine ai quali si rimanda al riepilogo finale dei lotti riportato nella risposta al quesito n. 16) è pari a **€uro 35,00**, in quanto all’ultima pagina dell’atto di rettifica del contratto di mutuo del 25 agosto 2005 redatto per notar Mario Bilangione in data 4 dicembre 2014 si indicava espressamente: *“Ai fini fiscali si chiede che il presente atto sia soggetto alle agevolazione di cui al D.P.R. 601 del 29 settembre 1973 [...]”*; pertanto, ai fini della cancellazione dell’iscrizione in argomento, è necessario pagare la sola tassa ipotecaria pari ad **€uro 35,00**, codice 778T, oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione.

### **FORMALITA' N. 5**

**Pignoramento** (derivante da atto giudiziario del giorno 1 agosto 2015, recante numero 678/2015 di repertorio) trascritto il **7 settembre 2015** al numero **10381** del Registro Generale ed al numero **8380** del Registro Particolare, a favore della **“MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A.”** con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482, per la quota pari a 1/1 per il diritto di proprietà (relativamente all’unica unità negoziale n. 1), contro la società **“[redacted] [redacted]”** con sede in [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all’unica unità negoziale n. 1). Si precisa che l’immobile citato nel quadro “B” della nota di trascrizione è il seguente (cfr. ispezione ipotecaria inerente alla nota di trascrizione del 29 ottobre 2014 riportata quale allegato n. 6.13 della presente relazione peritale):

#### **Unità negoziale n. 1**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Platania al **foglio di mappa 6, particella 560, sub 1**, indirizzo località “Acquabona”;
- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Platania al **foglio di mappa 6, particella 560, sub 2**, indirizzo località “Acquabona”;









relazione peritale). In data 26 febbraio 1974, il signor [REDACTED]  
[REDACTED], nato a Panettieri (provincia di Cosenza) il 20 novembre  
1921, “*dovendo eseguire i lavori di costruzione di un laboratorio  
per la conservazione e stagionatura di formaggi con case di  
abitazione per operai e titolare in loc. Acquavona*”, chiedeva al  
sindaco *pro-tempore* del Comune di Platania “*la licenza edilizia  
prescritta dalla vigente legge urbanistica, per i lavori di cui  
all’oggetto*” (cfr. richiesta di Licenza Edilizia del 26 febbraio  
1974, acquisita dal Comune di Platania nella medesima data al n.  
617 di protocollo, riportata nell’allegato n. 13.4 della presente  
relazione peritale). In data 26 marzo 1974, il sindaco *pro-  
tempore* del Comune di Platania, avvocato [REDACTED],  
trasmetteva al signor [REDACTED] [REDACTED] la Licenza Edilizia n. 8  
inerente ai “*Lavori di costruzione di un laboratorio per la  
conservazione e stagionatura di formaggi con annessa case di  
abitazione operai e titolare*”. In data 9 marzo 1975, il signor  
[REDACTED] [REDACTED] comunicava al sindaco *pro-tempore* del  
comune di Platania che in data 10 marzo 1975 avrebbe dato  
inizio ai “*lavori di costruzione di un laboratorio per la  
conservazione e stagionatura di formaggi*” (cfr. comunicazione  
acquisita dal Comune di Platania in data 10 marzo 1975 al  
numero 649 di protocollo riportata nell’allegato n. 13.4 della  
presente relazione peritale). In data 23 dicembre 1976, il signor  
[REDACTED] [REDACTED] comunicava al sindaco *pro-tempore* del  
comune di Platania “*che i lavori di costruzione di un laboratorio  
per la conservazione e stagionatura di formaggi con annessa  
casa di abitazione per operai e titolare, per i quali è stata  
rilasciata Licenza Edilizia n° 8 in data 26 marzo 1974, sono stati  
ultimati in data 15 dicembre 1976*” (cfr. comunicazione acquisita  
dal Comune di Platania in data 23 dicembre 1976 al numero  
3263 di protocollo riportata nell’allegato n. 13.4 della presente  
relazione peritale). Il 15 giugno 2006, il signor [REDACTED] [REDACTED],  
nato il 5 gennaio 1966 a Nicastro (ora Lamezia Terme),  
depositava presso l’Assessorato Regionale ai LL.PP. – Settore  
Tecnico Decentrato 33 (già Ufficio del Genio Civile di  
Catanzaro) – Servizio di Edilizia Asismica copia del progetto  
inerente alla “*Realizzazione deposito con struttura in ferro,  
ubicata nel Comune di Platania alla località Acquavona*” (cfr.  
allegato n. 13.2 della presente relazione peritale). Dalla disamina



Dott. Ing. Francesco Dattilo

Pagina n. 51 di 117



della “*Relazione Tecnica e sui materiali*”, a firma del geometra Francesco Nicolazzo, si evince che il progetto in esame riguardava “*la costruzione di un fabbricato con struttura portante in ferro da adibire a deposito da realizzare in Località Acquavona, su terreno di proprietà della ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in Lamezia Terme (CZ) alla Via G. Marconi, 57 e stabilimento in Platania (CZ) alla Località Acquavona, 2 [...]*. Il fabbricato verrà realizzato in adiacenza a quello già esistente (giusta Concessione Edilizia n. 8/1974 e Permesso di Costruire n. 11/2001) riportato in catasto al foglio di mappa n. 6 – particella n. 560 [...] (cfr. “*Tavola n. 1 – Relazione Tecnica e sui Materiali*” riportata nell’allegato n. 13.2 della presente relazione tecnica). In data 15 giugno 2006, il Dirigente *pro-tempore* del Servizio Tecnico Decentrato (ex Genio Civile) di Catanzaro, trasmetteva al signor [REDACTED] [REDACTED] ed al Comune di Platania la nota, protocollo n. 4835, afferente alla pratica n. 4835, di attestazione deposito del progetto poc’anzi citato (cfr. comunicazione acquisita dal Comune di Platania il 20 giugno 2006 al numero 3920 di protocollo riportata nell’allegato n. 13.2 della presente relazione peritale). In data **12 settembre 2006**, il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Platania, ingegnere Antonio Zizza, disponeva “*alla ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – Amministratore Unico [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di **proprietario**, è **CONCESSO** alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di **REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO IN FERRO DA ADIBIRE A DEPOSITO**, secondo il progetto presentato e allegato quale parte integrante del presente atto [...]” (cfr. **Permesso di Costruire n. 23/2006** riportato nell’allegato n. 13.2 della presente relazione peritale). In data 23 ottobre 2006, il signor [REDACTED] [REDACTED], nella sua qualità di Amministratore Unico della [REDACTED] [REDACTED], comunicava al Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Platania (nonché al Dipartimento LL.PP. ed Acque – Settore 22 – Servizio Tecnico Decentrato 78 (già Genio Civile) ed al Direttore dei Lavori, geometra Francesco Nicolazzo) che in data 24 ottobre 2006 avrebbe dato inizio ai lavori di “*Realizzazione di un deposito con struttura in ferro*”*



Dott. Ing. Francesco Dattilo

Pagina n. 52 di 117





data 16 settembre 2008, il Funzionario del Settore 2 – Servizio n. 6 – Vigilanza e Controllo OO.PP. Norme Sismiche Provincia di Catanzaro (già Ufficio del Genio Civile), geometra Filippo Caliò, trasmetteva al signor [REDACTED] [REDACTED] (e per conoscenza al geometra Francesco Nicolazzo) la nota, protocollo di riferimento progetto n. 15705 del giorno 8 luglio 2008, di Attestazione Avvenuta Dichiarazione Inizio Attività (cfr. allegato n. 13.3 della presente relazione tecnica). In data **16 settembre 2008**, il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Platania, ingegnere Antonio Zizza, disponeva “*alla ditta* [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – *Amministratore Unico* [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

T [REDACTED] (c.f. [REDACTED] in qualità di **proprietario**, è **CONCESSO** alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di **VARIANTE IN CORSO D’OPERA REALIZZAZIONE FABBRICATO IN FERRO DA ADIBIRE A DEPOSITO**, secondo il progetto presentato e allegato quale parte integrante del presente atto [...]” (cfr. **Permesso di Costruire n. 16/2008** riportato nell’allegato n. 13.3 della presente relazione peritale). Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni staggiati, lo scrivente esperto ha provveduto ad effettuare un confronto tra gli elaborati progettuali reperiti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Platania e gli elaborati grafici redatti dallo scrivente esperto sulla scorta dei rilievi metrici espletati in occasione delle operazioni peritali *in situ*. Orbene, dalla disamina dell’elaborato grafico inerente al “*Progetto per la costruzione di un laboratorio per la conservazione e stagionatura di formaggi*” (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n. 13.6 della presente relazione peritale, riferito - quindi - alla licenza edilizia n. 8/1974), in ordine all’intero primo piano del fabbricato oggetto di accertamento, si evincono le seguenti dimensioni progettuali<sup>25</sup>: il lato posto a Nord, analogo al lato posto a Sud, è pari a **21,00 metri**; il lato posto ad Ovest, analogo al lato posto ad Est, è pari a **14,00 metri**. Dai rilievi espletati dallo scrivente esperto sono emerse le seguenti dimensioni: il lato posto a Nord,

<sup>25</sup> Si precisa che lo scrivente ha desunto le misure progettuali mediante l’ausilio di una squadretta.



analogo al lato posto a Sud, è pari a **21,15 metri**; il lato posto ad Ovest, analogo al lato posto ad Est, è pari a **14,00 metri**. Sulla scorta di quanto descritto, solo in riferimento al lato Nord (analogo al lato Sud), la differenza tra la lunghezza effettivamente realizzata e quella di progetto è pari a circa **15 centimetri** (inferiore al 2%, quindi non rilevante ai fini delle difformità)<sup>26</sup>. Per quanto attiene all'altezza del piano terra, dalla disamina della “**sezione A'-B'**” (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n. 13.6 della presente relazione peritale) si desume che l'altezza netta di piano (terra) progettuale è pari a **2,78 metri** mentre l'altezza netta di piano (primo) progettuale è pari a **3,00 metri**; la misura dell'altezza netta rilevata in occasione delle operazioni peritali è pari a circa **3,00 metri** circa al piano terra e **2,72 metri** circa al primo piano. Per quanto attiene al secondo piano, del tipo mansardato, l'altezza interna massima progettuale, misurata in corrispondenza del colmo, è pari a circa **3,80 metri**; l'altezza netta massima valutata in corrispondenza degli abbaini è pari a circa **2,30 metri**. Dai rilievi metrici espletati dallo scrivente è emerso che l'altezza interna massima del secondo piano e l'altezza massima valutata in corrispondenza degli abbaini è pari rispettivamente a circa **2,49 metri** e **1,99 metri**. Pertanto, in ordine all'altezza netta massima valutata in corrispondenza del colmo, la differenza tra la misura progettuale e quella rilevata è pari a circa **1,31 metri** (realizzati in meno); in ordine all'altezza netta massima valutata in corrispondenza degli abbaini, la differenza tra la misura progettuale e quella rilevata è pari a circa **0,31 metri** (realizzati in meno). In generale, in ordine al piano terra, si mette in evidenza che, dal raffronto tra l'elaborato progettuale succitato e l'elaborato grafico redatto sulla scorta dei rilievi metrici espletati nel corso delle operazioni peritali, è emersa una diversa distribuzione degli ambienti interni ed una modifica dei prospetti esterni. Infatti, ad esempio, considerando il lato Nord, nell'elaborato progettuale sono indicati numero cinque aperture e due scale di accesso al piano in esame; nella realtà sono state realizzate numero quattro aperture

<sup>26</sup> Si riporta il **comma 2-ter dell'articolo 34 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380**: “*Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.*”



e non sono state realizzate le scale di accesso. Considerando il lato Ovest ed Est, diversa è sia l'ubicazione sia la dimensione delle aperture effettivamente realizzate rispetto a quelle previste in progetto. Per quanto concerne gli ambienti interni, si precisa che la struttura di collegamento verticale (nello specifico, trattasi di una scala) tra il piano terra ed il primo piano è stata realizzata in posizione diversa rispetto alle previsioni progettuali. Inoltre, si mette in evidenza che è stato realizzato un vano ascensore non previsto nel progetto originario. Corre l'obbligo precisare altresì che è stata realizzata una struttura di collegamento verticale, nello specifico una scala, tra il primo piano ed il secondo piano non prevista nel progetto originario. Per quanto attiene al piano terra, dalla disamina dell'elaborato grafico afferente alla "Variante in corso d'opera realizzazione fabbricato in ferro da adibire a deposito" (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n. 13.8 della presente relazione peritale), si evincono le seguenti dimensioni progettuali<sup>27</sup>: la lunghezza lineare del lato Nord è pari a **33,70 metri**; la lunghezza lineare del lato Sud è pari a **25,90 metri**; la lunghezza lineare del lato Ovest è pari a **22,90 metri**; la lunghezza del lato Est è pari a **28,20 metri**. Dai rilievi metrici espletati dallo scrivente esperto sono emerse le seguenti dimensioni: la lunghezza lineare del lato Nord è pari a **33,60 metri**; la lunghezza lineare del lato Sud è pari a **25,90 metri**; la lunghezza lineare del lato Ovest è pari a **23,18 metri**; la lunghezza del lato Est è pari a **28,17 metri**. Sulla scorta di quanto esposto, in riferimento alle dimensioni in pianta, sono emerse le seguenti difformità tra quanto previsto in progetto e quanto effettivamente realizzato: in ordine al lato Nord, la differenza tra la lunghezza lineare di progetto e quella effettivamente realizzata è pari a circa **0,10 metri** (difformità in difetto), inferiore al 2% (quindi non rilevante ai fini delle difformità)<sup>28</sup>; in ordine al lato Sud, non è stata riscontrata alcuna

<sup>27</sup> Si precisa che lo scrivente, considerata la particolare geometria in pianta del piano in esame, ha valutata la lunghezza dei lati dei quattro prospetti, proiettando i segmenti costituenti i quattro lati su una retta orizzontale. Nello specifico, l'esperto ha valutato la lunghezza dei lati del piano terra ricorrendo alla cosiddetta quotatura lineare. Si mette in evidenza che la lunghezza del lato Est è stata valutata considerando la quotatura allineata ovvero la lunghezza effettiva del segmento.

<sup>28</sup> Si riporta il **comma 2-ter dell'articolo 34 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380**: "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in



difformità tra la lunghezza lineare di progetto e quella effettivamente realizzata; in ordine al lato Ovest, la differenza tra la lunghezza lineare di progetto e quella effettivamente realizzata è pari a circa **0,28 metri** (difformità in eccesso), inferiore al 2% (quindi non rilevante ai fini delle difformità)<sup>29</sup>; in ordine al lato Est, la differenza tra la lunghezza lineare di progetto e quella effettivamente realizzata è pari a circa **0,03 metri** (difformità in difetto), inferiore al 2% (quindi non rilevante ai fini delle difformità)<sup>30</sup>. Per quanto attiene all'altezza netta interna, l'unica difformità è stata riscontrata considerando la cosiddetta Sezione trasversale C-C. In particolare, la misura di progetto dell'altezza netta è pari a circa **3,30 metri**; la misura dell'altezza netta rilevata in corrispondenza degli ambienti a cui si riferisce la sezione in esame è pari a circa **2,78 metri**. Nel merito, la differenza, pari a circa 0,52 metri, tra l'altezza netta di progetto e quella effettivamente realizzata è dovuta verosimilmente alla circostanza secondo la quale la misura di progetto non tiene conto della realizzazione della controsoffittatura.

Per quanto concerne le difformità, ad eccezione della tettoia sul lato Ovest (della quale si dirà nel prosieguo), sono state riscontrate (quindi) soltanto difformità in altezza superiori al 2% (quindi rilevanti<sup>31</sup>); inoltre, sono state riscontrate difformità nelle altezze interne e nei prospetti. Si ritiene che dette difformità, non consistendo in aumenti di superficie o di volume (in quanto nel caso del piano terra e del primo piano della porzione di immobile realizzata in virtù della licenza edilizia n. 8/1974 risulta invertita soltanto l'altezza dei piani terra e primo, mentre nel caso del piano sottotetto mansardato il

---

*presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."*

<sup>29</sup> Si riporta il **comma 2-ter dell'articolo 34 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380**: "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."

<sup>30</sup> Si riporta il **comma 2-ter dell'articolo 34 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380**: "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."

<sup>31</sup> Si riporta il **comma 2-ter dell'articolo 34 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380**: "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."



Dott. Ing. Francesco Dattilo

Pagina n. 57 di 117



realizzato risulta di altezza nettamente inferiore al progetto assentito), possano essere sanate<sup>32</sup>, in virtù dell'articolo 37, comma 4, dPR 6 giugno 2001, n. 380, quindi avvalendosi della facoltà concessa dall'articolo 46, comma 5, dPR n. 380/2001. Per quanto concerne la tettoia sul lato Ovest (descritta nella risposta al quesito n. 4), si mette in evidenza che la medesima deve essere rimossa al fine di conformare il manufatto al progetto assentito (ultimo titolo abilitativo: permesso di costruire in variante n. 16/2008).

Si deve, infine, concentrare l'attenzione sulla concessione edilizia n. 11 del 29 maggio 2011, i cui documenti sono stati consegnati in un secondo momento all'esperto (in forza dell'incarico conferitogli nell'ambito della procedura esecutiva RE 59/2015). Per quanto concerne il progetto afferente alla concessione edilizia **n. 11 del 29 maggio 2001** (cfr. allegati **A** e **B**), si mette in evidenza che dal medesimo emerge che i vani scala ed il vano ascensore risultavano assentiti con il predetto titolo abilitativo; inoltre, anche la questione afferente alle difformità in altezza del piano terra e del piano primo può intendersi assentita, quanto meno “*in sanatoria*” implicita, quantunque la concessione edilizia n. 11 del 29 maggio 2001 non citi detta difformità da sanare, ma dagli elaborati grafici di progetto le misure delle altezze di interpiano risultano sostanzialmente (in quanto contenute, comunque, entro il 2%, cfr. **articolo 34, comma 2-ter, dPR 6 giugno 2001, n. 380**<sup>33</sup>) pari a quelle rilevate *in situ* dallo scrivente (a meno dello spessore della coibentazione - in altezza - delle celle frigorifere).

Ad ogni modo, dall'analisi del progetto relativo alla concessione edilizia n. 11 del 29 maggio 2001, l'esperto ha rilevato le seguenti difformità fra quanto assentito e quanto rilevato *in situ*:

---

<sup>32</sup> Salvo diverso orientamento dell'ufficio tecnico dell'amministrazione competente (comune di Platania).

<sup>33</sup> Si riporta il **comma 2-ter dell'articolo 34 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380**: “*Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.*”



- 1) appartamento (**lotto n. 1**): diversa ubicazione dell'ingresso alla restante porzione del piano primo; presenza di un tramezzo nel corridoio non previsto in progetto;
- 2) piano primo salumificio (porzione del **lotto n. 2**): posizione diversa delle finestre dei bagni; presenza finestra nel locale denominato in progetto “deposito imballaggi”; diversa posizione e dimensione apertura vano scala adiacente al vano ascensore; diversa distribuzione di alcune aperture e presenza di tramezzi non previsti (con riferimento all'ingresso principale ed al locale denominato “deposito” nell'elaborato progettuale);
- 3) piano terra (porzione del **lotto n. 2**): diversa distribuzione interna;
- 4) piano sottotetto (porzione del **lotto n. 2**): diversa distribuzione ambienti interni; inoltre, non trattasi di locale di sgombero come indicato in progetto.

**Quesito n. 13:** “in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”

### Risposta al quesito n. 13

In riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito n. 12, considerato che si ritiene applicabile al caso di specie l’articolo 37 dPR n. 380/2001 (fatte salve diverse determinazioni dell’amministrazione comunale competente, che potrebbe - ad esempio - applicare - di contro - le disposizioni di cui all’articolo 36 dPR n. 380/2001), tenuto anche conto della concessione edilizia n. 11 del 29 maggio 2001 e dello stato dei



luoghi siccome riscontrato nel corso dell'accesso presso gli immobili staggiti, si precisa quanto segue:

- si ritiene (fatte salve diverse determinazioni da parte dell'ufficio tecnico di Platania) che sia possibile applicare al caso di specie l'articolo 37, comma 4, DPR n. 380/2001, considerando la sanzione nella misura di Euro 516,00 per il lotto n. 1 ed Euro 1.032,00 per il lotto n. 2;
- le spese per la progettazione degli interventi in sanatoria sono, pari ad Euro 1.450,00 per il lotto n. 1 e Euro 3.200,00 per il lotto n. 2 (tenuto conto anche delle variazioni catastali necessarie);
- **il sottotetto deve essere utilizzato soltanto quale locale di sgombero, in conformità alla concessione edilizia n. 11 del 29 maggio 2001; inoltre, resta confermato quanto indicato nella relazione peritale (cfr. risposta al quesito n. 13) per quanto concerne la destinazione d'uso della porzione di fabbricato edificato in virtù dei permessi di costruire n. 23/2006 e successivo permesso di costruire in variante n. 16/2008, cioè che è previsto il ripristino della destinazione d'uso originaria.**

Ciò, fatti salvi diversi intendimenti da parte dell'ufficio tecnico del comune di Platania (ad esempio, ove l'amministrazione competente ritenesse che gli interventi da prevedere in sanatoria siano riconducibili al regime previsto dall'articolo 36 DPR n. 380/2001, quindi al regime del permesso di costruire in sanatoria ordinaria); in effetti, corre l'obbligo mettere in evidenza che non appare che quello in argomento sia riconducibile agli *“interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti”* (cfr. articolo 10, comma 1, lettera c), d.P.R. n. 380/2001) e, pertanto, si ritiene di non poter escludere (sempre, però, fatte salve diverse determinazioni da parte dell'ufficio tecnico del comune di Platania<sup>34</sup>) che l'articolo da applicare nel caso di specie (non

<sup>34</sup> Nel caso in cui l'amministrazione comunale competente si determini in relazione all'applicabilità dell'articolo 36 in luogo dell'articolo 37 DPR n. 380/2001, si mette in evidenza che il permesso di costruire in sanatoria sarebbe subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.





ripristinando dello stato dei luoghi, riconducendo detta necessità all'applicazione di una percentuale di abbattimento (posta pari, *cum grano salis*, al 15%) del valore del bene.

Per quanto concerne l'agibilità, si precisa che esiste il certificato di agibilità rilasciato dopo il permesso di costruire n. 11 del 29 maggio 2001; infatti, in data 23 luglio 2002, il Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Platania, ingegnere Antonio Zizza, rilasciava il "Certificato di Abitabilità o Agibilità" relativa alla domanda presentata il 23 luglio 2002, protocollo n. 4718 (cfr. allegato C, documenti acquisiti in occasione dell'accesso del 26 gennaio 2017 al comune di Platania da parte dell'esperto)<sup>37</sup>; nessun documento

<sup>37</sup> Si riportano di seguito i principali documenti rinvenuti nella pratica edilizia scaturita nel rilascio della concessione edilizia n. 11 del 29 maggio 2001:

- o concessione Edilizia n. 11/2001, relativa alla pratica n. 0009/2001, rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Platania, ingegnere Antonio Zizza, alla ditta [REDACTED] IN DATA 29 maggio 2001; la Concessione citata è relativa al "Progetto per l'insediamento di un salumificio in un fabbricato esistente";
- o in data 25 maggio 2001, il signor [REDACTED] depositava presso il Settore Tecnico Decentrato 33 della Regione Calabria – Assessorato ai Lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile – gli elaborati inerenti al "Progetto per l'insediamento di un salumificio in un fabbricato esistente in località Acquabona nel Comune di Platania (CZ)";
- o in data 25 maggio 2001, il Dirigente di Servizio del Dipartimento LL.PP. ed Acque della Regione Calabria trasmetteva alla signora [REDACTED] ed al sindaco del comune di Platania la nota, protocollo n. 822, pratica n. 735, con la quale attestava il deposito del progetto presentato;
- o dichiarazione di Responsabilità redatta dal geometra Gennaro Giampà e dall'ingegnere Pasqualino Nicotera in ordine al "Progetto per l'insediamento di un salumificio in un fabbricato esistente in località Acquabona (Intervento di adeguamento statico di un edificio esistente in muratura)";
- o richiesta del Certificato di Agibilità del 22 luglio 2002, acquisita dal comune di Platania il 23 luglio 2002 al n. 4718 di protocollo, riferita alla concessione edilizia n. 11/2001 del 29 maggio 2001;
- o in data 23 luglio 2002, il Responsabile del Servizio Tecnico, ingegnere Antonio Zizza, redigeva il "verbale di ispezione ed accertamento delle condizioni di conformità con gli atti progettuali" dal quale emerge la "conformità dell'opera realizzata rispetto alle norme regolamentari e di legge vigenti";
- o in data 22 luglio 2002 è stata protocollata presso il comune di Platania al n. 4717 la "Comunicazione di Ultimazione Lavori" in ordine al "Progetto per l'insediamento di un salumificio in un fabbricato esistente" relativo alla Concessione Edilizia n. 11/2001 del 29 maggio 2001;



analogo (cioè concernente l'agibilità) è stato rinvenuto dallo scrivente nelle pratiche edilizie afferenti ai permessi di costruire n. 23/2006 e successiva variante n. 16/2008.

**Quesito n. 14:** “verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

#### **Risposta al quesito n. 14**

Al fine di verificare se i beni pignorati fossero gravati o meno da censo, livello o uso civico, lo scrivente in data 20 aprile 2016 inoltrava allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Platania apposita istanza, nella quale si richiedeva (tra le altre cose) di voler rilasciare *“un'apposita certificazione di sussistenza (o non) del vincolo degli usi civici sulle aree così individuate in catasto: comune di Platania, foglio di mappa 6, catasto terreni, particella 560”* (cfr. allegato n. 13.1 della presente relazione peritale). A seguito dell'istanza sopra indicata, in data 31 maggio 2016 il Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Platania (ing. Antonio Zizza) rilasciava allo scrivente un'attestazione nella quale si indicava: *“il terreno ubicato nel comune di Platania in località Acquavona e individuato al catasto al foglio 6, particella 560 non risulta, per quanto è possibile verificare, gravato da Censo, Livello o Uso Civico”* (cfr. allegato n. 13.5 della presente relazione peritale).

**Quesito n. 15:** “determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con

- in data 9 luglio 2002, il titolare dell'impresa [REDACTED] redigeva la *“Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola d'Arte”* in ordine al *“Progetto per l'insediamento di un salumificio in un fabbricato esistente”*;
- in data 22 luglio 2002 il Direttore dei Lavori, geometra Gennaro Giampà, redigeva una *“Dichiarazione ai fini del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità”*.





**esterna**, ubicata al piano primo, censita in catasto fabbricati del comune di Platania, al **foglio di mappa 6, particella 560, sub 2.**

Il metodo utilizzato dallo scrivente è riconducibile agli Standard Internazionali di stima condivisi; in particolare, nel caso di specie, si è fatto ricorso al *Market Comparison Approach* ed al sistema di stima (ricorrendo alla determinazione del valore del *Subject* attraverso la metodologia della cosiddetta matrice pseudo-inversa).

Secondo l’International Valuation Standards (IVS 1-3) il valore di mercato è così definito: **“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”**

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V (edizione 2018), ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d’Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo “Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche” Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (abrogata dalla circolare Banca d’Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni), nonché a quella contenuta nelle **“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”** – 30 novembre 2018<sup>38</sup>, elaborate dall’ABI insieme ad ASSOVI, B

<sup>38</sup> La Banca d’Italia, con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48– Capital Requirement Directive), aveva introdotto una serie di requisiti attinenti **(i)** alla corretta valutazione degli immobili e **(ii)** ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell’ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza. Il Regolamento UE n.575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 ha sostituito le disposizioni della predetta Circolare della Banca d’Italia, che è stata al contempo abrogata. Si precisa che il Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la “Tavola di concordanza” con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d’Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni. Inoltre, si precisa che la circolare della Banca d’Italia n. 263 del 27 dicembre 2006 è stata abrogata dalla circolare Banca d’Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e successive mm.ii.



ing. Francesco Dattilo  
**esperto**

Via Misiani, 69 - 88046 Lamezia Terme (CZ)  
e-mail studiofd.ing@libero.it tel/fax 0968.27931 - cell. 338.8899549  
p.iva 00949480792 - c.f. DTTFNC63M31F888B

Dott. Ing. Francesco Dattilo

Pagina n. **65** di **117**



Tecnoborsa ed i sette ordini nazionali professionali in materie tecniche.

Si precisa che il termine “immobile” può essere sostituito (in alternativa) con il termine *asset* per un’applicazione generale della definizione. Le singole porzioni della definizione succitata possono essere illustrate/enucleate separatamente per una maggiore comprensione:

“[...] *l’ammontare stimato* [...]”: si riferisce a un prezzo espresso in denaro (normalmente la valuta locale), pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato corrente che viene determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la valutazione; **il valore di mercato è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione; in altre parole, è il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall’acquirente;**

“[...] *alla data della valutazione* [...]”: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente; la definizione del “valore di mercato” suppone - altresì - che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, quindi senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile rispetto a quanto indicato nel rogito;

“[...] *tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti* [...]”: fa riferimento ad una transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (ad esempio impresa madre e imprese affiliate o proprietario e locatario), che può rendere il livello di prezzo atipico nel mercato; in altre parole, **entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato; l’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato; il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;**

“[...] *dopo un’adeguata attività di marketing* [...]”: si intende che il bene immobile sia offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo



ragionevolmente ottenibile in accordo con la definizione del “valore di mercato”; la durata della permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato e l’immobile, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti; il periodo di permanenza sul mercato è anteriore al momento della valutazione;

“[...] durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza [...]”: presuppone che i contraenti siano adeguatamente informati sulla natura e sulle caratteristiche dell’immobile, sul suo uso corrente e sui potenziali usi alternativi, sullo stato del mercato al momento della valutazione, con specifico riferimento agli elementi che possono influenzare la compravendita;

“[...] e senza alcuna costrizione [...]”: sancisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione del “valore di mercato” assume, inoltre, che:

- a) non siano computate nel “valore di mercato” le spese di transazione (notaio, visure, ispezioni, imposte, etc.), le spese di trascrizione e le spese di eventuale intermediazione;
- b) il valore sia espresso in contanti alla data della stima, ovvero se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l’ente erogante;
- c) il valore di mercato esclude specificamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

#### **SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA**

Il principio economico estimativo previsto dagli *standard* di valutazione sopra richiamati (ed ai quali si intende fare riferimento nella redazione della presente relazione peritale estimativa) è il seguente: “*Il mercato fisserà il prezzo di un*



Dott. Ing. Francesco Dattilo

Pagina n. 67 di 117





prezzo esprime un **prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.** I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (*Subject*) mediante aggiustamenti dei prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli importi afferenti alle caratteristiche (dell'immobile in esame - *Subject*- e dell'immobile di confronto), con il prezzo marginale della caratteristica considerata<sup>41</sup>. La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla. Lo scrivente procederà per quanto concerne il **lotto n. 1** alla determinazione del valore venale più probabile del bene oggetto di controversia sulla scorta del metodo di stima denominato *Market Comparison Approach* (che, nel caso di specie, come vedremo nel prosieguo, sarà associato al cosiddetto "Sistema di stima"<sup>42</sup>, posto che con l'applicazione del solo *Market Comparison Approach* si perviene a dei prezzi corretti dei comparabili la cui divergenza percentuale assoluta è superiore al 5%). Il presupposto del *Market Comparison Approach* è che il valore del *Subject* si determina in relazione a degli aggiustamenti dei prezzi reali di immobili di simili caratteristiche che dipendono dai cosiddetti

<sup>41</sup>**Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica** e può avere valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale), valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

<sup>42</sup> Il *Market Comparison Approach* (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il sistema di stima è una procedura prettamente matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto "**MCA e sistema di stima**". Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative o qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il *Market Comparison Approach*, laddove per le altre caratteristiche si utilizza il sistema di stima. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato.



prezzi marginali delle singole caratteristiche prese in considerazione ai fini dell'applicazione del metodo medesimo; i prezzi marginali, si ribadisce, rappresentano la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica in esame. Il *Market Comparison Approach* si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali siano disponibili recenti e attendibili transazioni in numero sufficiente.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (piante, fotografie, *etc.*);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

Per quanto concerne – invece – la determinazione del valore venale del **lotto n. 2**, si è deciso di ricorrere al **metodo del costo di ricostruzione deprezzato (*cost approach*)**, posto che non è stato possibile applicare gli altri metodi di stima (quali ad esempio “MCA” e “Capitalizzazione”), in quanto dalle indagini di mercato eseguite dallo scrivente (anche per mezzo di ispezioni ipotecarie e visure ipo-catastali) è emerso: 1) assenza di compravendite recenti ed attendibili su immobili di caratteristiche simili a quelle del *Subject* (opifici ubicati nel comprensorio dei comuni di Platania, Decollatura e Soveria Mannelli); 2) non è stato reperito un sufficiente numero di rendite di fabbricati (derivanti, ad esempio, da contratti di locazione) con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima ai fini dell'applicazione dei metodi di stima riconducibili all'*Income Capitalization Approach*, ossia alla capitalizzazione dei redditi).

Il metodo di stima adottato consente di determinare il valore di mercato di un'opera già esistente (realizzata nel passato) a partire dalla somma delle spese che una qualsiasi impresa edilizia dovrebbe affrontare nel caso in cui realizzasse un'eguale o equivalente opera (alla data di stima)



ing. Francesco Dattilo  
esperto  
Via Misiani, 69 - 88046 Lamezia Terme (CZ)  
e-mail studiofd.ing@libero.it tel/fax 0968.27931 - cell. 338.889549  
p.iva 00949480792 - c.f. DDTFNC63M31F888B



attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo. In generale, l’opera edilizia è molto complessa e risulta quale prodotto di molteplici lavorazioni che si svolgono in parte in cantiere ed in parte in altri centri produttivi. Pertanto, i costi di costruzione sono variabili in funzione della localizzazione del cantiere, dell’approvvigionamento dei mezzi produttivi, della difficoltà nella standardizzazione delle lavorazioni, dell’unicità dei materiali impiegati nelle diverse lavorazioni. Da un punto di vista metodologico il costo di ricostruzione si valuta alla stregua del costo di costruzione relativo ad una determinata impresa ed ad un dato sistema produttivo. Tale costo comprende sia i costi diretti ed indiretti sia il profitto normale dell’impresa operante nel segmento di mercato dell’immobile da valutare. In altre parole, il metodo utilizzato si basa sul cosiddetto principio di sostituzione, sulla scorta del quale un qualsiasi acquirente non sarebbe disposto a pagare per un dato immobile una cifra maggiore del valore di mercato dell’area sulla quale insiste, aumentato del costo di costruzione di un nuovo edificio avente caratteristiche tecnico-funzionali uguali all’immobile esistente (oggetto di compravendita). Al fine di determinare il costo di costruzione di un dato immobile è possibile utilizzare i seguenti metodi:

- metodo del confronto: tale metodo consente di determinare il costo di costruzione dell’immobile da stimare applicando delle correzioni ai costi di costruzione noti relativi ad immobili aventi simili caratteristiche; le correzioni da apportare dipendono dalle differenze tecniche tra gli immobili e dalle condizioni del mercato;
- metodo del costo unitario: consente di determinare il costo di costruzione sulla scorta dei costi unitari relativi alle diverse categorie di opere afferenti al fabbricato oggetto di stima; in altri termini, tale metodo scompone le lavorazioni necessarie per la realizzazione dell’immobile oggetto di stima in categorie di opere e per ciascuna categoria consente di calcolare il costo unitario; generalmente, tale costo unitario risulta tabellato in banche dati che variano in funzione della destinazione d’uso delle strutture edilizie (residenziali, commerciali,

	<p>ing. Francesco Dattilo</p> <p><b>esperto</b></p>
	<p>Via Misiani, 69 - 88046 Lamezia Terme (CZ)                  e-mail studiodf.ing@libero.it tel/fax 0968.27931 - cell. 338.8899549                  p.iva 00949480792 - c.f. DTTFNC63M31F888B</p>

*Dott. Ing. Francesco Dattilo*



industriali), del tipo di struttura portante (acciaio, cemento armato, muratura), della qualità delle finiture e della localizzazione del cantiere;

- metodo del computo metrico-estimativo: tale metodo si basa sulla rilevazione delle quantità di opere da realizzare (raggruppate per categoria) e nella stima dei relativi prezzi unitari.

Dunque, sulla scorta di quanto sopra argomentato, si precisa che il metodo di stima utilizzato per valutare gli immobili in argomento (metodo del costo di ricostruzione deprezzato) si basa sulla stima del valore di mercato del terreno edificato e sul costo di ricostruzione dell'edificio, applicando su quest'ultimo il deprezzamento maturato negli anni. In pratica, il costo di ricostruzione utilizzato dallo scrivente nella presente stima corrisponde al costo di costruzione a nuovo dell'opera preesistente diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale presentati alla data di stima.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 1

Per il lotto in argomento (censito in catasto fabbricati del comune di **Platania**, al **foglio di mappa 6, particella 560, subalterno 6** e quota parte pari a 1/2 (un mezzo) *pro indiviso* del **subalterno 2, particella 560, foglio di mappa 6**), è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: “*Immobili destinati a civile abitazione siti nel comune di Platania*”. A seguito di dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale<sup>43</sup>, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati tra l'anno 2016 e l'anno 2020; i due atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

<sup>43</sup>Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente c.t.u. – oltre alle visure catastali per immobile (cfr. allegati dal n. 16.0 al n. 16.79), ha effettuato (in aggiunta - quindi - a tutte le indagini catastali eseguite per la corretta risposta ai quesiti posti dal G.U.) ispezioni ipotecarie relative ai **fogli di mappa 6 e 12** (catasto fabbricati) del comune di **Platania** (cfr. allegato n. 15.0 e n. 15.1), anche acquisendo copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 18.1 al n. 18.5; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 18.1, n. 18.2 e n. 18.3, mentre gli altri atti di compravendita non sono stati considerati in quanto ritenuti non attendibili).



**Primo atto di compravendita (comparabile A)**: atto per notar Paolo Frugiuele, con sede in Lamezia Terme, del giorno **11 settembre 2015**, repertorio n. **994**, raccolta n. 631, trascritto il **30 settembre 2015** al numero 11314 del Registro Generale ed al numero **9112** del Registro Particolare, concernente due diverse vendite, di cui la prima riguarda un appartamento ad uso abitazione con pertinenziale locale ad uso autorimessa e la seconda dei terreni in zona B di completamento. La prima vendita di cui all’atto succitato interessa il caso che ci occupa, posto che trattasi di vendita di appartamento per civile abitazione con annesso garage pertinenziale. L’appartamento in argomento è censito al **catasto fabbricati del comune di Platania**, al **foglio di mappa 12, particella 1027, subalterno 9**, via Risa n. 32, piano terra, categoria A/2, classe 1, vani catastali 5,5, rendita catastale €uro 267,01; il garage pertinenziale, di contro, risulta censito al **catasto fabbricati del comune di Platania**, al **foglio di mappa 12, particella 1027, subalterno 10**, via Risa s.n.c., piano terra, categoria C/6, classe 2, mq 36, rendita catastale €uro 39,04; nella prima vendita è – altresì - citata una corte comune ai due **subalterni 9 e 10**: trattasi della corte individuata nel **catasto fabbricati del comune di Platania**, al **foglio di mappa 12, particella 1027, subalterno 11**, via Risa n. 32, piano terra, bene comune non censibile ai subalterni 9 e 10. All’articolo 2 dell’atto di compravendita per notar Frugiuele del giorno 11 settembre 2015, viene indicato il prezzo della vendita in **€uro 50.800,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 11 settembre 2015, repertorio n. 994, raccolta n. 631, riportato quale allegato n. 18.1 della presente relazione peritale).

**Secondo atto di compravendita (comparabile B)**: atto per notar Sebastiano Panzarella, del **29 aprile 2016**, repertorio n. **18311**, raccolta n. 11819, trascritto il **2 maggio 2016** al numero **5647** del Registro Generale ed al numero **4430** del Registro Particolare, concernente un immobile di civile abitazione costituito di un appartamento con annessa legnaia posta al piano seminterrato ed un appartamento posto al piano seminterrato con annessa corte di pertinenza esclusiva, censiti in **catasto fabbricati del comune di Platania**, al **foglio di mappa 12, particella 733, subalterno 2**, (sito in via Roma n. 4, piano seminterrato (S2) e piano terra,





della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione delle nove caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica piano rustico (**PRUS**); **4)** caratteristica balconi (**BAL**); **5)** caratteristica garage (**GAR**); **6)** caratteristica superfici accessorie comunicanti (**SAC**); **7)** caratteristica servizi igienici (**SER**); **8)** caratteristica area esterna (**EST**); **9)** caratteristica ubicazione e panoramicità (**UBIPAN**); si precisa che quest'ultima è una caratteristica di tipo qualitativo; le prime otto risultano caratteristiche quantitative, adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la nona caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione del “sistema di stima” (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI			
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	<i>Subject</i>
	Atto per notar Paolo Frugieue del giorno 11 settembre 2015, rep. 994 Foglio di mappa 12 di Platania, p.lla 1027 sub 9 e sub 10	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 29 aprile 2016, rep. 18311 Foglio di mappa 12 di Platania, p.lla 733 sub 2 e sub 3	Atto per notar Mario Bilangione del 3 ottobre 2016, rep. 107316 Foglio di mappa 12 di Platania, p.lle graffate 356 sub 6 e 357 sub 5	Unità immobiliare censita in catasto fabbricati del foglio di mappa 6, particella 560, subalterno 6
Prezzo PRZ (Euro)	€ 50.800,00	€ 100.000,00	€ 45.000,00	-
Data DAT (mesi)	56	48	42	0,0
Superficie principale SUP (mq)	145	115,9	95	99,7
Piano rustico PRUS (mq)	0,0	115,9	0,0	0,0
Balconi BAL (mq)	0,0	18,3	26,6	10,58
Garage GAR (mq)	43	0,0	0,0	0,0
Sup. accessorie comunicanti SAC (mq)	0,0	125,3	0,0	0
Servizi igienici SER (n)	2	1	2	1
Area esterna EST (mq)	237,03	388,92	0,0	102,98
<b>UBICAZIONE E PANORAMICITA' UBIPAN (n)</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

I dati sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita acquisiti, nonché dagli stessi atti di compravendita (dei comparabili) medesimi.

Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**) si è considerato l'andamento del mercato immobiliare di Platania degli ultimi anni (compresi tra l'anno 2015 e l'anno 2020), riscontrando che i prezzi degli immobili residenziali non hanno subito variazioni significative; ad ogni modo, tenuto conto che la ricerca dei comparabili è stata



effettuata dallo scrivente nel periodo compreso tra gli anni 2015 e 2020, è stato riscontrato un lieve incremento percentuale del valore venale unitario degli immobili residenziali, assunto pari all'1,00 % (su base annua); **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi dettagliati e per i comparabili sulla scorta degli elaborati planimetrici e delle planimetrie catastali dei beni allegati agli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati n. 18.1, n. 18.2 e n. 18.3); **3)** per quanto concerne la caratteristica superficie piano rustico (**PRUS**), si precisa che è stata determinata per il comparabile B sulla scorta della planimetria catastale allegata all'atto di compravendita reperito (cfr. allegato n. 18.2) e dell'elaborato planimetrico del bene (cfr. allegato n. 20.2), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie piano rustico/superficie principale), assunto pari a 0,25; **4)** per quanto concerne la caratteristica superficie balconi (**BAL**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi dettagliati e per i comparabili B e C sulla scorta delle planimetrie catastali allegati agli atti di compravendita (cfr. allegati n. 18.2 e n. 18.3) e dell'elaborato planimetrico (cfr. allegato n. 20.2), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto pari a 0,30; **5)** per quanto concerne la caratteristica superficie garage (**GAR**), considerato non comunicante con la superficie principale, si precisa che è stata determinata per il comparabile A sulla scorta dell'elaborato planimetrico (cfr. allegato n. 20.1) e della planimetria catastale (cfr. allegato n. 21), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie garage/superficie principale), assunto pari a 0,35; **6)** per quanto concerne la caratteristica superfici accessorie comunicanti (**SAC**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi dettagliati e per il comparabile B sulla scorta della planimetria catastale allegata all'atto di compravendita (cfr. allegato n. 18.2) e dell'elaborato planimetrico (cfr. allegato n. 21), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie accessoria comunicante/superficie principale), assunto pari a





**Tribunale di Lamezia Terme – GE dr Adele Foresta**  
 Procedura esecutiva immobiliare iscritta RE 23/2019 promossa da:  
 ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ *avverso* ■■■■■ ■■■■■ - **Relazione peritale**

<u>Caratteristica data</u>				Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
$p_A(DAT)$	$p_B(DAT)$	$p_C(DAT)$		$i =$	<b>0,01</b>
$PRZ_A*(-i/12)$	$PRZ_B*(-i/12)$	$PRZ_C*(-i/12)$			
-€ 42,33	-€ 83,33	-€ 37,50			(€/mese)

<u>Caratteristica Superficie principale (SUP)</u>			Rapporto mercantile piano rustico	
$p_A(SUP)$	$p_B(SUP)$	$p_C(SUP)$		<b>0,25</b>
(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)		Rapporto mercantile balconi
€ 276,46	€ 417,75	€ 436,98		<b>0,30</b>
				Rapporto mercantile garage
				<b>0,35</b>
				Rapp. mercantile sup. acc. comunicanti
				<b>0,40</b>
				Rapporto mercantile superficie esterna
				<b>0,10</b>

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:

$p(SUP) =$  € 276,46 (€/mq)

<u>Caratteristica Piano rustico (PRUS)</u>			Rapporto mercantile piano rustico	
				<b>0,25</b>

Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:

$p(PRUS) =$  € 69,11 (€/mq)

<u>Caratteristica Balconi (BAL)</u>			Rapporto mercantile balconi	
				<b>0,30</b>

Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:

$p(BAL) =$  € 82,94 (€/mq)

<u>Caratteristica Garage (GAR)</u>			Rapporto mercantile garage	
				<b>0,35</b>

Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:

$p(GAR) =$  € 96,76 (€/mq)

<u>Caratteristica Superfici accessorie comunicanti (SAC)</u>			Rapporto mercantile superf. accessorie comunicanti	
				<b>0,40</b>

Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:

$p(SAC) =$  € 110,58 (€/mq)

<u>Caratteristica Servizi igienici (SER)</u>			$C =$	€ 7.000,00	$t =$	10
					$n =$	20

Il prezzo marginale è calcolato con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato:  
 Il costo di ricostruzione a nuovo è pari a €uro 7.000,00, la vita economica media è posta pari a 20 anni e l'età effettiva è pari a 10 anni; il prezzo marginale si calcola secondo il deprezzamento lineare:  
 $p(SER) = C*(1-t/n) =$  € 3.500,00 (€/mq)  
 I dati della vita economica e dell'età effettiva sono riferiti indicativamente alle medie degli immobili di confronto e di quello da stimare

<u>Caratteristica Superficie esterna (EST)</u>			Rapporto mercantile superficie esterna	
				<b>0,10</b>

Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:

$p(EST) =$  € 27,65 (€/mq)

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (DAT), il prezzo marginale del singolo comparabile è stato posto pari al prodotto fra il prezzo di compravendita e il saggio annuale di

	<b>ing. Francesco Dattilo</b>
	<b>esperto</b>
Via Misiani, 69 - 88046 Lamezia Terme (CZ) e-mail studiofd.ing@libero.it tel/fax 0968.27931 - cell. 338.8899549 p.iva 00949480792 - c.f. DTTFNC63M31F888B	

Dott. Ing. Francesco Dattilo

Pagina n. 78 di 117



rivalutazione diviso 12, ottenendo così il prezzo marginale espresso in Euro/mese; **b)** per la caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al minimo dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; **c)** per le restanti caratteristiche superficiali [piano rustico (**PRUS**), balconi (**BAL**), garage (**GAR**), superfici accessorie comunicanti (**SAC**) e superficie esterna (**EST**)], il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla corrispondente caratteristica superficiale; **d)** per la caratteristica servizi igienici (**SER**) il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto tra il costo di ricostruzione a nuovo (del servizio igienico) "**C**" per il fattore  $(1-t/n)$ , dove "**t**" ed "**n**" sono rispettivamente i dati dell'età effettiva e della vita economica, riferiti indicativamente alle medie degli immobili di confronto e di quello da stimare<sup>44</sup>.

<sup>44</sup> Cfr. "Valutazione immobiliare standard", Marco Simonotti, terza edizione, febbraio 2013, pag. 129. In effetti, ai fini dell'età effettiva media degli immobili di confronto e di quello da stimare, si è tenuto conto anche degli interventi edilizi subiti dall'immobile, come risulta dalla lettura degli atti di compravendita afferenti a due dei comparabili: **1) Atto Erugiuole 11 settembre 2015 (comparabile A), cfr. articolo 11.1:** "Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dichiarano: - che la costruzione del fabbricato cui appartiene l'unità abitativa in oggetto è avvenuta in base a provvedimento di concessione edilizia rilasciato dal Comune di Platania, in data 22 agosto 1978, prot.n. 2026/77 (pratica edilizia n. 19 anno 1978) e successiva concessione in variante per la sola copertura, rilasciata dal medesimo Comune in data 20 gennaio 1982, prot.n. 252/82 (pratica edilizia n. 13 anno 1981); - che per la abusiva realizzazione del locale autorimessa è stato rilasciato dal Comune di Platania permesso di costruire in sanatoria in data 1 giugno 2015 n. 171/2015; - che successivamente non sono state realizzate opere o modifiche in assenza dei necessari titoli abilitativi, e segnatamente non sono stati effettuati interventi di cui all'art. 22, comma 3, D.P.R. 380/2001, né sono intervenuti provvedimenti sanzionatori per opere abusive"; **2) Atto Panzarella 29 aprile 2016 (comparabile B), cfr. articolo 7:** "Ai sensi ed effetti delle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia ed in particolar modo del T.U. sull'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) la parte alienante, da me Notaio richiamata sulle conseguenze giuridiche per le dichiarazioni false o per le reticenze, in via sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara che l'immobile in oggetto è stato costruito in assenza di concessione edilizia ma che successivamente è stata presentata domanda di sanatoria per la quale è stata rilasciata la relativa concessione edilizia in sanatoria dal Comune di Platania in data 12 giugno 2001, n. 116/2001 e che successivamente per i lavori di completamento per la sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione in c.a. è stato rilasciato dal Comune di Platania il Permesso di Costruire n. 14/2009 in data 12 maggio 2009 e che successivamente, per quanto in oggetto, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi e che in merito non sono stati adottati, né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori."



Sulla scorta dei prezzi marginali così determinati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la - seguente - tabella di valutazione:

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
	Atto per notar Paolo Frugiuele del giorno 11 settembre 2015, rep. 994 Foglio di mappa 12 di Platania, p.lla p.lla 1027 sub 9 e sub 10	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 29 aprile 2016, rep. 18311 Foglio di mappa 12 di Platania, p.lla 733 sub 2 e sub 3	Atto per notar Mario Bilangione del 3 ottobre 2016, rep. 107316 Foglio di mappa 12 di Platania, p.lle graffate 356 sub 6 e 357 sub 5
Prezzo PRZ (€uro)	€ 50.800,00	€ 100.000,00	€ 45.000,00
Data DAT (mesi)	€ 2.370,67	€ 4.000,00	€ 1.575,00
Superficie principale SUP (mq)	-€ 12.523,55	-€ 4.478,62	€ 1.299,35
Piano rustico PRUS (mq)	€ -	-€ 8.010,37	€ -
Balconi BAL (mq)	€ 877,48	-€ 640,28	-€ 1.328,66
Garage GAR (mq)	-€ 4.160,69	€ -	€ -
Superfici accessorie comunicanti SAC (mq)	€ -	-€ 13.856,08	€ -
Servizi igienici SER (n)	-€ 3.500,00	€ -	-€ 3.500,00
Area esterna EST (mq)	-€ 3.705,92	-€ 7.905,04	€ 2.846,97
<b>Prezzi corretti</b>	<b>€ 30.157,98</b>	<b>€ 69.109,61</b>	<b>€ 45.892,66</b>

Poiché è stata individuata un'ulteriore caratteristica qualitativa (ubicazione e panoramicità) che distingue i quattro immobili in argomento (tre comparabili ed il *Subject*), si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica delle quali si vuol determinare il prezzo marginale: 1) ubicazione e panoramicità. Per la caratteristica qualitativa in argomento sono stati assegnati dei punteggi crescenti in funzione della migliore "ubicazione e panoramicità". Per quanto concerne la caratteristica qualitativa in argomento è stato assegnato un punteggio pari a: **a) 1 (uno)** per il **comparabile A** che risulti ubicato in un'area periferica del centro abitato di Platania ed è circondato su due dei suoi lati da fabbricati di maggiore altezza che escludono la visuale e – pertanto – ne penalizzano fortemente la panoramicità; **b) 2 (due)** per il **comparabile C**, il quale, nonostante sia ubicato nella zona centrale del centro abitato di Platania e risulti prospiciente su viabilità comunale, è caratterizzato da una scarsa panoramicità; **c) 3 (tre)** per il **comparabile B**, il quale è ubicato nella zona centrale del centro











che si può così descrivere: “*Lotti di terreno ubicati in zone territoriali omogenee di tipo E (agricoli) nel comune di Platania*”. A seguito di dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale<sup>46</sup>, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati nell’anno 2018; i due atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell’applicazione del *Market Comparison Approach*:

- 1) **primo atto di compravendita (comparabile A)**: atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del giorno **22 febbraio 2018**, recante numero 5807 di repertorio e numero 4742 di raccolta, trascritto il **28 febbraio 2018** al numero **2868** del **Registro Generale** ed al numero **2384** del **Registro Particolare** (cfr. allegato n. 18.6); con l’atto in argomento si alienavano due appezzamenti di terreno di seguito descritti: **a)** piena proprietà di un fondo rustico del comune di Platania, di superficie complessiva pari a **5070 metri quadrati** e distinto in catasto terreni del comune di Platania al **foglio di mappa 6, particella 191** (qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale pari ad are 50,70 – 50 are e 70 centiare, 5.070 metri quadrati -, reddito dominicale euro 23,57, reddito agrario euro 10,47); **b)** proprietà in ragione di un mezzo indiviso di un terreno del comune di Platania, di superficie complessiva pari a **370 metri quadrati** e distinto in catasto terreni del comune di Platania al **foglio di mappa 6, particella 298** (qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale pari ad are 3,70 – 3 are e 70 centiare, 370 metri quadrati -, reddito dominicale euro 1,72, reddito agrario euro 0,76); dal certificato di destinazione urbanistica allegato all’atto di compravendita in argomento è indicato che: “[...] *i terreni siti in agro di Platania, riportati in catasto al: - Foglio di Mappa n°6 – Particella n° 191 – 298; ricade in zona “E-AGRICOLA” [...] Destinazione di zona: sono*

<sup>46</sup>Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente c.t.u. – oltre alle visure catastali per immobile (cfr. allegati dal n. 16.80 al n. 16.93), ha effettuato (in aggiunta - quindi - a tutte le indagini catastali eseguite per la corretta risposta ai quesiti posti dal G.U.) una ispezione ipotecaria relativa al **foglio di mappa 6** (catasto terreni) del comune di **Platania** (cfr. allegato n. 15.2), anche acquisendo copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati n. 18.6 e n. 18.7).



*ammesse esclusivamente costruzioni a servizio dell'agricoltura, comprese abitazioni agricole. Norme tecniche d'attuazione: L'edificazione è consentita, con semplice rilascio di Permesso di Costruire, è possibile costruire sul confine previo assenso del proprietario confinante. Dalle strade interpoderali i manufatti dovranno distare almeno 5.00 ml. E' ammesso, ai fini volumetrici, il riferimento a tutte le proprietà anche separate.”;* pertanto, i lotti di terreno oggetto della presente compravendita ricadono nella zona territoriale omogenea di tipo E-agricola per un'estensione complessiva di **5.440 meri quadrati**; all'articolo 3 dell'atto di compravendita in argomento è stabilito un prezzo per tali porzioni di terreno pari a **€uro 10.100,00** (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 18.6 della presente relazione di stima);

- 2) **secondo atto di compravendita (comparabile B):** atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del giorno **31 ottobre 2018**, recante numero 6547 di repertorio e numero 5313 di raccolta, trascritto il **14 novembre 2018** al numero **14649** del **Registro Generale** ed al numero **11511** del **Registro Particolare** (cfr. allegato n. 18.7); con l'atto in argomento si alienavano gli immobili di seguito descritti: 1) casa per abitazione composta da sette vani catastali distinta in catasto fabbricati del comune di Platania al **foglio di mappa 6, particella 663**, località Cimini, piani T-1, categoria catastale A/2, classe 1, vani 7, rendita catastale €uro 339,83; 2) locale deposito di pertinenza della predetta casa per abitazione, ubicato al piano terra, distinto in catasto fabbricati del comune di Platania al **foglio di mappa 6, particella 481**, località Cimini, piano T, categoria catastale C/2, classe 2, metri quadrati 26, rendita catastale €uro 30,88; 3) appezzamento di terreno costituito da due porzioni di terreno del comune di Platania, di superficie complessiva pari a **3409 metri quadrati** e distinti in catasto terreni del comune di Platania al **foglio di mappa 6, particella 232** (qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale pari ad



ing. Francesco Dattilo  
esperto  
Via Misiani, 69 - 88046 Lamezia Terme (CZ)  
e-mail studiofd.ing@libero.it tel/fax 0968.27931 - cell. 338.8899549  
p.iva 00949480792 - c.f. DTTFNC63M31F888B

Dott. Ing. Francesco Dattilo

Pagina n. 86 di 117





(qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione del “sistema di stima” (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI			
	Comparabile A	Comparabile B	Subject
	Atto per notar Brunella Fabiano del giorno 22 febbraio 2018, rep. 5807, foglio di mappa 6 di Platania, particella 191	Atto per notar Brunella Fabiano del giorno 31 ottobre 2018, rep. 6547, foglio di mappa 6 di Platania, particella 232	Intera area oggetto di stima (foglio di mappa 6 di Platania, p.lla 560)
Prezzo PRZ (€uro)	€ 10.100,00	€ 5.000,00	-
Data DAT (mesi)*	38	46	0,0
Superficie SUP (mq)	5255,00	3409,00	3000,00
Accessibilità (ACC) (n)	2	1	2

I dati sono stati desunti dagli stessi atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati quali allegati n. 18.6 e n. 18.7. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**) si è considerato l'andamento del mercato immobiliare di Platania degli ultimi anni (compresi tra l'anno 2018 e l'anno 2020), riscontrando che i prezzi dei terreni edificabili non hanno subito sostanziali variazioni; ad ogni modo, è stato assunto un saggio di rivalutazione annuo del prezzo dei terreni edificabili pari allo 0,6%; **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta della visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.0 della presente relazione peritale, mentre per i comparabili sulla scorta degli atti di compravendita riportati quali allegati n. 18.6 e n. 18.7 della presente relazione peritale. Si riporta, quindi, di seguito la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:



**Tribunale di Lamezia Terme – GE dr Adele Foresta**  
 Procedura esecutiva immobiliare iscritta RE 23/2019 promossa da:  
 ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ *avverso* ■■■■■ ■■■■■ - **Relazione peritale**

Caratteristica data					
$p_A$ (DAT)	$p_B$ (DAT)			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	$i=$ 0,006
$PRZ_A * (-i/12)$	$PRZ_B * (-i/12)$				
-€ 5,05	-€ 2,50	(Euro/mese)			

Caratteristica Superficie principale (SUP)			
$p_A$ (SUP)	$p_B$ (SUP)		
(Euro/mq)	(Euro/mq)		
€ 1,92	€ 1,47		

Il prezzo marginale è posto pari al valore massimo dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:

$p(SUP) =$  € 1,92 (Euro/mq)

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (DAT), il prezzo marginale del singolo comparabile è stato posto pari al prodotto fra il prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione diviso 12, ottenendo così il prezzo marginale espresso in Euro/mese; **b)** per la caratteristica superficie principale (SUP) il prezzo marginale è stato posto pari al valore massimo dei prezzi medi. Sulla scorta dei prezzi marginali così determinati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la - seguente - tabella di valutazione:

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	Comparabile A	Comparabile B
	Atto per notar Brunella Fabiano del giorno 22 febbraio 2018, rep. 5807, foglio di mappa 6 di Platania, particella 191	Atto per notar Brunella Fabiano del giorno 31 ottobre 2018, rep. 6547, foglio di mappa 6 di Platania, particella 232
Prezzo PRZ (€uro)	€ 10.100,00	€ 5.000,00
Data DAT (mesi)	€ 191,90	€ 115,00
Superficie principale SUP (mq)	-€ 4.334,06	-€ 786,09
<b>Prezzi corretti</b>	<b>€ 5.957,84</b>	<b>€ 4.328,91</b>

Poiché è stata individuata un'ulteriore caratteristica qualitativa (accessibilità) che distingue i tre immobili in argomento (due comparabili ed il *Subject*), si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili due comparabili ed una caratteristica delle quali si vuol determinare il prezzo marginale: 1) accessibilità. Per la





SISTEMA DI STIMA (m=n+1; m=2; n=1) m = numero dei comparabili			
n = numero delle caratteristiche qualitative poste a sistema			
<b>Caratteristica UBICAZIONE</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
D =	1	0	
	1	-1	
D <sup>-1</sup> =	1	0	
	1	-1	
p =	€ 5.957,84		
	€ 4.328,91		
s =	€ <b>5.957,84</b>	<b>Valore di mercato</b>	
	€ 1.628,93	Prezzo marginale	<b>ACCESSIBILITA'</b>
Verifica (post sistema di stima)	€ 5.957,84	€ 4.328,91	
	€ -	€ 1.628,93	
	€ <b>5.957,84</b>	€ <b>5.957,84</b>	
<b>Valore di mercato -----&gt;</b>	<b>Media aritm.</b>	<b>€ 5.957,84</b>	

In definitiva, il valore del lotto agricolo oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 5.957,84**, che approssimato al multiplo di €uro 100,00 più vicino risulta pari ad **€uro 6.000,00 (€uro seimila/00)**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa considerata (“ubicazione”) risulta pari ad **€uro 1.628,93**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli standard internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali**<sup>47</sup> di

<sup>47</sup>Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l’attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che nei predetti atti di compravendita è indicata la transazione finanziaria per l’acquisto dell’immobile; a tal proposito, si riporta quanto indicato negli atti afferenti ai due comparabili ai fini dell’applicazione del *Market Comparison Approach*: **1) Atto Brunella Fabiano 22 febbraio 2018 (comparabile A)**: “[...] Il prezzo della vendita è di Euro 10.100,00 (diecimilacento virgola zero zero), che è stato pagato, con le modalità appresso specificate, dalla parte acquirente alla parte venditrice che ne rilascia ampia e finale quietanza a saldo, rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale. La parte acquirente signora ■■■■■ ■■■■■ dichiara che il prezzo quale sopra riportato è stato interamente pagato, direttamente alla parte venditrice in suo luogo e per suo conto dal proprio padre signor ■■■■■ ■■■■■, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui appresso. Per la irrilevanza ai fini fiscali della qui enunciata











demolizione e trasporto a del predetto materiale risulta pari a **€uro 895,90**.

Occorre – inoltre – considerare i costi relativi allo smaltimento dei materiali di risulta demoliti. Il costo unitario per lo smaltimento di materiale misto derivante dalla demolizione di fabbricati risulta pari ad **€uro 0,015 il chilogrammo** (cioè pari ad **€uro 15,00 la tonnellata**), mentre quello relativo al conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente da lavorazioni di demolizione di conglomerato bituminoso risulta pari ad **€uro 0,03 il chilogrammo** (cioè pari ad **€uro 30,00 la tonnellata**). Posto che il peso complessivo delle due porzioni di immobile da demolire con struttura in cemento armato e con struttura in acciaio e del piazzale da demolire risulta pari a circa **2.392,71 tonnellate** (pari alla somma di **1.773,15 tonnellate** della porzione di immobile con struttura in cemento armato e **619,56 tonnellate** della porzione di immobile con struttura in acciaio, secondo le semplificazioni assunte nei calcoli<sup>48</sup>), il costo totale per il conferimento a discarica del materiale derivante dalla demolizione dell'immobile risulta pari a **€uro 35.890,72**. Per quanto concerne – invece – il costo di smaltimento del conglomerato bituminoso utilizzato per il piazzale esterno di pertinenza dell'immobile, occorre precisare che il peso complessivo del materiale da smaltire risulta pari a **96,60 tonnellate** (ottenuto moltiplicando il peso specifico del conglomerato bituminoso pari a 1,75 tonnellate il metro cubo per il volume complessivo dello stesso) e che il costo necessario per lo smaltimento dello stesso risulta pari ad **€uro 2.898,00**. Quindi, sulla scorta dei calcoli sopra esplicitati, si è ottenuto che il costo complessivo di demolizione, trasporto e conferimento a discarica del materiale di risulta è pari a **€uro 100.616,62** (€uro centomilaseicentosedici/62). Tuttavia,

---

<sup>48</sup>Si mette in evidenza, a tal proposito, che - al fine di valutare il volume di pieni e di conseguenza il peso complessivo di materiale da conferire a discarica - per ciascun capannone è stato assunto dallo scrivente un indice percentuale dei pieni rispetto ai vuoti. Essendo le strutture che ci occupano dei capannoni industriali, gli indici sopra indicati non risultano elevati, atteso che i volumi vuoti risultano maggiori rispetto ai volumi pieni. Da una stima espletata dallo scrivente sulla scorta delle dimensioni rilevate in occasione dei sopralluoghi espletati è emerso la porzione di capannone con struttura in cemento armato ha un indice pari al 32%, mentre la porzione di capannone con struttura in acciaio ha un indice pari al 7%.



occorre precisare che il costo di demolizione, trasporto a discarica e smaltimento del materiale di risulta, sopra indicato, è stato valutato facendo riferimento ai prezzi unitari riportati nel Prezziario della Regione Calabria approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 348 del giorno 1 agosto 2017, pubblicata sul BURC n. 93 del 6 ottobre 2017. Pertanto, è plausibile ipotizzare un ribasso pari al 25% dell'importo dei lavori a base d'asta eseguito dall'impresa esecutrice. Quindi, il costo degli interventi di manutenzione al netto del ribasso del 25% risulta pari a **€uro 75.462,47**. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa di calcolo dei predetti costi di demolizione, trasporto e smaltimento a discarica del materiale di risulta:

Porzione	Superficie lorda [mq]	h [m]	V [mc]	Costo unitario di demolizione e trasporto a discarica vuoto per pieno [€/mc] (cfr. tariffa P.R.R.0210.10.a e P.R.U.0510.50.a)	Costo totale di demolizione e trasporto a discarica vuoto per pieno [€]	Percentuale di pieni rispetto ai vuoti	Peso specifico [t/mc]	Peso totale [t]	Costo di smaltimento [€/t]	Costo totale smaltimento [€/t]
Porzione di immobile realizzata con struttura portante in cemento armato, censita in catasto fabbricati del comune di Platania al foglio di mappa 6, particella 560, sub 9	371,70	2,90	1 077,93	€ 16,15	€ 35 795,54	32%	2,5	1 773,15	€ 15,00	€ 26 597,30
	194,40	3,20	622,08							
	296,80	1,74	516,43							
Porzione di immobile realizzata con struttura portante in ferro, censita in catasto fabbricati del comune di Platania al foglio di mappa 6, particella 560, sub 9	468,30	4,20	1 966,86	€ 12,78	€ 25 136,47	7%	4,5	619,56	€ 15,00	€ 9 293,41
Piazzale esterno asfaltato censito in catasto terreni del comune di Platania al foglio di mappa 6, particella 560, subalterno 1 (porzione di circa 276,00 mq)	276,00	0,20	55,20	€ 16,23	€ 895,90	100%	1,75	96,60	€ 30,00	€ 2 898,00
<b>Volume totale [mc]</b>			<b>4 238,50</b>		<b>TOTALE [€] € 61 827,91</b>			<b>TOTALE [€]</b>		<b>€ 38 788,72</b>
<b>TOTALE COSTI DI DEMOLIZIONE, TRASPORTO E SMALTIMENTO [€]</b>						<b>€ 100 616,62</b>				
<b>TOTALE COSTI DI DEMOLIZIONE, TRASPORTO E SMALTIMENTO AL NETTO DEL RIBASSO [€]</b>						<b>€ 75 462,47</b>				

### 3.1.1 COSTO DI RICOSTRUZIONE DEI MANUFATTI

Il calcolo dei costi di ricostruzione a nuovo del fabbricato adibito ad opificio e del piazzale insistenti sul lotto oggetto di stima è stato eseguito utilizzando il servizio CINEAS COSTI DI COSTRUZIONE, riservato ai soci di E-Valuation 2020. Al fine di determinare il costo di ricostruzione dell'immobile si utilizza il seguente modello di stima parametrico:

$$C_c = C_{MT} * (X_1 * X_2 * ... * X_n * Y_1 * Y_2 * ... * Y_n)$$

nel quale con  $C_c$  si indica il costo di ricostruzione, con  $C_{MT}$  si indica il costo di costruzione posto a base del modello teorico, con  $X_{I,n}$  si indica il generico (n-esimo) fattore correttivo endogeno e con  $Y_{I,n}$  si indica il generico (n-esimo) fattore correttivo esogeno. Pertanto, in accordo con il modello



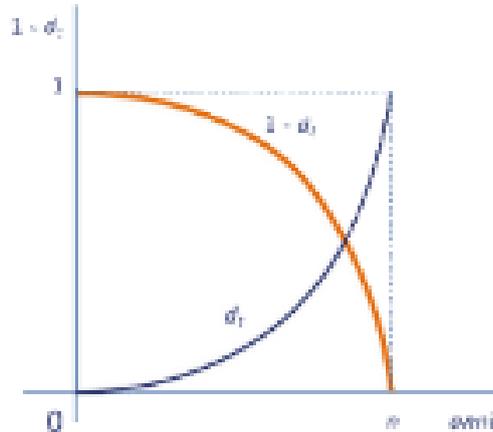




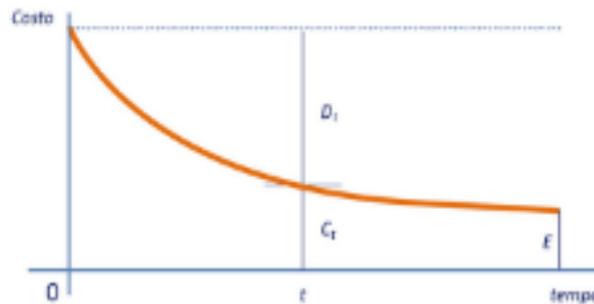








Per quanto concerne, invece, il deprezzamento  $D_t$  degli impianti, occorre precisare che è stato calcolato con il cosiddetto modello “*somma degli anni*” in cui la funzione valore-tempo ha l’andamento rappresentato nella successiva figura:



La formula che consente di valutare il deprezzamento degli impianti con il modello “*somma degli anni*” è la seguente:

$$D_t = \sum_{s=1}^t \frac{2 \cdot (n - s + 1)}{n \cdot (n + 1)} \quad (2)$$

nella quale:

$t$  indica la vetustà dell’opera;

$n$  indica la vita utile.

Utilizzando le formule indicate con i numeri (1) e (2), sono stati ottenuti i deprezzamenti da applicare a ciascuna categoria per ciascun fabbricato. Si riportano nelle seguenti tabelle i valori in percentuale dei deprezzamenti ottenuti rispettivamente per la porzione di immobile con struttura in cemento armato e per la porzione di immobile con struttura



portante in acciaio censito in catasto fabbricati del comune di  
**Platanìa al foglio di mappa 6, particella 560, sub 9:**

CALCOLO DEPREZZAMENTO			
	VITA UTILE [n]	VETUSTA' [t]	Deprezzamento [%]
<b>PORZIONI</b>	P.lla 560 sub. 9 (porzione fabbricato struttura cemento armato)	P.lla 560 sub. 9 (porzione fabbricato struttura cemento armato)	1
Edilizia	70	46	49,62%
Strutture	50	46	86,74%
Impianti elettrici	25	46	100,00%
Altri Impianti	20	46	100,00%

CALCOLO DEPREZZAMENTO			
	VITA UTILE [n]	VETUSTA' [t]	Deprezzamento [%]
<b>PORZIONI</b>	P.lla 560 sub. 9 (porzione fabbricato struttura cemento armato)	P.lla 560 sub. 9 (porzione fabbricato struttura cemento armato)	1
Edilizia	70	12	6,99%
Strutture	50	12	10,97%
Impianti elettrici	25	12	72,00%
Altri Impianti	20	12	82,86%

Pertanto, applicando i deprezzamenti in percentuale al costo di ricostruzione a nuovo dei diversi immobili oggetto di stima, si ottengono i seguenti costi di ricostruzione deprezzati:

- 1) **porzione di manufatto con struttura portante in cemento armato:** posto che i deprezzamenti relativi alle categorie “edilizia”, “strutture”, “impianto elettrico” e “altri impianti” risultano rispettivamente pari ad Euro 72.663,43, Euro 92.091,19, Euro 11.796,58 ed Euro 24.720,78<sup>51</sup> (valori ottenuti moltiplicando il deprezzamento percentuale per i costi a nuovo di ciascuna categoria di lavoro), il costo di ricostruzione deprezzato complessivo del capannone industriale in argomento risulta pari ad **Euro 87.859,92;**
- 2) **porzione di manufatto con struttura portante in acciaio:** posto che i deprezzamenti relativi alle categorie

<sup>51</sup>Si mette in evidenza che, nel caso in esame, il deprezzamento subito dal manufatto in argomento nelle sub-categorie di lavorazione afferenti ad “impianti elettrici” ed “altri impianti” risulta pari al 100%, posto che la vetustà degli impianti risulta maggiore alla loro vita utile.



“edilizia”, “strutture”, “impianto elettrico” e “altri impianti” risultano rispettivamente pari ad Euro 6.997,61, Euro 7.955,79, Euro 5.802,61 ed Euro 13.993,51 (valori ottenuti moltiplicando il deprezzamento percentuale per i costi a nuovo di ciascuna categoria di lavoro), il costo di ricostruzione deprezzato complessivo del capannone industriale in argomento risulta pari ad **Euro 162.779,41**.

Nelle seguenti tabelle si riporta una sintesi di calcolo del costo di costruzione deprezzato per ciascuna porzione di fabbricato:

Porzione di fabbricato con struttura portante in cemento armato					
Sub categoria di lavorazione	Costo a nuovo	Modello calcolo deprezzamento	Deprezzamento %	Deprezzamento [€]	CDR [€]
Edilizia	€ 146 445,31	UEC	49,62%	€ 72 663,43	€ 73 781,88
Strutture	€ 106 169,23	UEC	86,74%	€ 92 091,19	€ 14 078,04
Impianti elettrici	€ 11 796,58	Somma anni	100,00%	€ 11 796,58	€ -
Altri impianti	€ 24 720,78	Somma anni	100,00%	€ 24 720,78	€ -
Totale	€ 289 131,90	Totale		€ 201 271,98	€ 87 859,92
Porzione di fabbricato con struttura portante in acciaio					
Sub categoria di lavorazione	Costo a nuovo	Modello calcolo deprezzamento	Deprezzamento %	Deprezzamento [€]	CDR [€]
Edilizia	€ 100 048,41	UEC	6,99%	€ 6 997,61	€ 93 050,79
Strutture	€ 72 532,63	UEC	10,97%	€ 7 955,79	€ 64 576,83
Impianti elettrici	€ 8 059,18	Somma anni	72,00%	€ 5 802,61	€ 2 256,57
Altri impianti	€ 16 888,72	Somma anni	82,86%	€ 13 993,51	€ 2 895,21
Totale	€ 197 528,94	Totale		€ 34 749,53	€ 162 779,41

Il costo di ricostruzione deprezzato complessivo dei manufatti insistenti sul lotto oggetto di stima risulta pari ad **Euro 250.639,33** (Euro duecentocinquantamilaseicentotrentanove/33).

**COSTO DI COSTRUZIONE DELL'AREA ESTERNA**

Al fine di stimare il valore complessivo di mercato degli immobili staggiti con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, lo scrivente ha ritenuto opportuno determinare il costo di costruzione della porzione di area esterna asfaltata di pertinenza del fabbricato. Si precisa che l'area esterna risulta attualmente asfaltata ed adibita a spazio di ingresso e di parcheggio di pertinenza del l'immobile esistente. Tale area risulta ubicata su una porzione della **particella 560 sub 1 del foglio di mappa 6** del comune di **Platania** (come si evince dalla sovrapposizione tra l'ortofoto e l'estratto di mappa catastale, cfr. appendice I del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1** della presente relazione), presenta un'estensione

	<b>ing. Francesco Dattilo</b>
	<b>esperto</b>
Via Misiani, 69 - 88046 Lamezia Terme (CZ) e-mail studiofd.ing@libero.it tel/fax 0968.27931 - cell. 338.8899549 p.iva 00949480792 - c.f. DDTFNC63M31F888B	

Dott. Ing. Francesco Dattilo

Pagina n. 105 di 117







provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta

### **Risposta al quesito n. 16**

Si procede al riepilogo o descrizione finale dei **due lotti.**

**LOTTO N. 1:** 1) piena proprietà (quota pari a 1/1), in testa alla società esecutata “[REDACTED]”, dell'immobile sito nel comune di Platania (CZ), individuato in catasto fabbricati del medesimo comune, **foglio di mappa 6, particella 560, subalterno 6**, categoria A/3 (ovvero abitazioni di tipo economico) di classe 2, consistenza catastale 4 vani, superficie catastale totale pari a 106 metri quadrati, superficie catastale totale escluse le aree scoperte<sup>52</sup>, rendita catastale Euro 171,46, indirizzo località “Acquavona”, piano primo, in testa alla società “[REDACTED]” con sede in [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.6 della presente relazione peritale nonché cfr. elaborato planimetrico, protocollo n. CZ0094284 del giorno 11 aprile 2011, tipo mappale n. 42364 del 16 febbraio 2011, riportato quale allegato n. 2.14 della presente relazione peritale); 2) quota parte pari a 1/2 pro indiviso, in testa alla società esecutata “[REDACTED]”, dell'immobile sito nel comune di Platania (CZ), individuato in catasto fabbricati del medesimo comune, **foglio di mappa 6, particella 560, subalterno 2**, bene comune non censibile dal 13 novembre 2014. La superficie commerciale equivalente del lotto in argomento risulta pari a circa **113,17 metri quadrati.**

**CONFINI DEL LOTTO:** il lotto in esame confina sui lati Est, Sud ed Ovest con il lotto n. 2 (cfr. elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 2.14 della presente relazione peritale), mentre sul lato Nord con la **particella 706 del foglio di mappa 6** del comune di **Platania.**

**ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO N. 1:** il lotto in argomento, composto dell'abitazione censita al **foglio di mappa 6, particella 560,**

<sup>52</sup> Per “superficie catastale totale escluse le aree scoperte” si intende la superficie al netto della superficie dei balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.



**subalterno 6** e dalla quota parte pro indiviso del bene comune non censibile identificato catastalmente al **foglio di mappa 6, particella 560, subalterno 2** destinato a corte esterna, è accessibile direttamente dalla strada esistente che confina a Nord con il bene immobile staggito.

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** il bene costituente il lotto in esame è pervenuto alla società esecutata denominata “[REDACTED]” **in virtù dell’atto di compravendita del 10 ottobre 2000,** per notar Rosaria Carmela Agapito, recante numero 63508 di repertorio e numero 11197 di raccolta, trascritto a Catanzaro il **16 ottobre 2000** al numero **20997** del Registro Generale ed al numero **16554** del Registro Particolare, a favore della società odierna esecutata, contro [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] in [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1.

**FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO N. 1, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:** **A) iscrizione** (ipoteca volontaria) del giorno **26 agosto 2005**, numero **19325** del Registro Generale e numero **4960** del Registro Particolare, a favore della “**Monte dei Paschi di Siena Banca per l’Impresa S.p.A.**”, con sede in Firenze, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all’unica unità negoziale n. 1), contro “[REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all’unica unità negoziale n. 1), per un importo capitale di **€uro 250.000,00** e per un totale iscrizione di **€uro 500.000,00**; il costo della cancellazione dell’iscrizione (nel caso di vendita *sub-asta* del solo lotto n. 1 si dovrà procedere alla restrizione di beni, in quanto l’iscrizione deve continuare a gravare sul lotto rimasto invenduto) è pari a **€uro 35,00**, oltre a **€uro 250,00** circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione; si ribadisce che la formalità in argomento (a causa di un errore materiale commesso nell’identificazione catastale del foglio di mappa<sup>53</sup>) è stata rettificata con la formalità iscritta il **5 dicembre 2014** al n. **14245** di R.G. ed al n. **1273** di R.P.; **B) iscrizione a rettifica** (ipoteca volontaria) del **5 dicembre 2014**,

<sup>53</sup> Si ribadisce - infatti - che nell’iscrizione in argomento anziché indicare il **foglio di mappa 6** è stato indicato (per mero errore) il **foglio di mappa 16** del comune di Platania.



numero **14245** del Registro Generale e numero **1273** del Registro Particolare, a favore della a favore della “**Monte dei Paschi di Siena Banca per l’Impresa S.p.A.**”, con sede in Firenze, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all’unica unità negoziale n. 1), contro “[REDACTED] [REDACTED]” con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all’unica unità negoziale n. 1), per un importo capitale di **€uro 250.000,00** e per un totale iscrizione di **€uro 500.000,00**; il costo della cancellazione dell’iscrizione (nel caso di vendita *sub-asta* del solo lotto n. 1 si dovrà procedere alla restrizione di beni, in quanto l’iscrizione deve continuare a gravare sul lotto rimasto invenduto) è pari a **€uro 35,00**, oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione; si ribadisce che la formalità in argomento non è altro che la rettifica all’iscrizione del **26 agosto 2005**, n. **19325** di R.G. ed al n. **4960** di R.P.; C) **pignoramento** trascritto il **7 settembre 2015** al numero **10381** del Registro Generale ed al numero **8380** del Registro Particolare, a favore della “**MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A.**” con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente a tutte le unità negoziali), contro “[REDACTED] [REDACTED]” con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all’unica unità negoziale n. 1); **spese per la (eventuale) cancellazione della presente formalità** risultano pari a: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta da bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento; D) **Pignoramento** trascritto il **8 maggio 2019** al numero **5990** del Registro Generale ed al numero **4846** del Registro Particolare, a favore di [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 1/1 in regime di separazione di beni (relativamente all’unica unità negoziale n. 1); **spese per la (eventuale) cancellazione della presente**



**formalità** risultano pari a: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta da bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

**FORMALITÀ CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.** Fatti salvi gli (eventuali) effetti della precisazione di cui all'ultimo capoverso della risposta al quesito n. 9 (cui si rimanda per maggiore chiarezza) la presente formalità non potrà essere cancellata: **locazione ultranovennale** (della durata di 20 anni, con decorrenza a partire dal 6 aprile 2012 e - pertanto - **fino al 6 aprile 2032**) derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 6 aprile 2012 per notar Mario Bilangione (recante n. 101262/34541 di repertorio), trascritta in data **20 aprile 2012** al n. **5440** di R.G. ed al n. **4502** di R.P. a favore di “[REDACTED] [REDACTED]” con sede a [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) e contro “[REDACTED] [REDACTED]” con sede a [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]).

**L'IMMOBILE NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ,** essendo di proprietà esclusiva della società debitrice escussa.

**CONFORMITÀ URBANISTICA DEL BENE**

Le difformità urbanistiche sono descritte nelle risposte ai quesiti n. 12 e n. 13. Al fine di sanare le difformità sopra indicate è necessario corrispondere una sanzione (salvo diverse determinazioni da parte dell'ufficio tecnico comunale di Platania) pari ad **€uro 516,00**, ex articolo 37, comma 4, dPR 380/2001. Si precisa che l'onorario da corrispondere ad un tecnico incaricato di presentare la pratica urbanistica (SCIA in sanatoria) è pari ad **€uro 1.450,00** (comprensivo di IVA e oneri accessori).

**PREZZO BASE LOTTO N. 1 (quota di proprietà pari a 1/1): €uro 44.000,00 (€uro trentanovemilatrecentotrentasei/00); tale valore è stato ottenuto detraendo dal valore di stima (epurato dall'abbattimento per la mancanza di garanzia dai vizi occulti) le spese sopra elencate.**



**LOTTO N. 2:** 1) piena proprietà (quota pari a 1/1), in testa alla società esecutata “[REDACTED] [REDACTED]”, degli immobili siti nel comune di Platania (CZ), località Acquabona, individuati in catasto fabbricati del medesimo comune, **foglio di mappa 6, particella 560, subalterno 9** (categoria D/1 - ovvero opifici - rendita catastale Euro 8.665,00, indirizzo località “Acquabona”, piano terra, primo e secondo, in testa alla società “[REDACTED] [REDACTED]”, con sede in Lamezia Terme, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.9 della presente relazione peritale nonché cfr. elaborato planimetrico, protocollo n. CZ0094284 del giorno 11 aprile 2011, tipo mappale 42364 del 16 febbraio 2011, riportato quale allegato n. 2.14 della presente relazione peritale). 2) piena proprietà del **subalterno 1** (bene comune non censibile<sup>54</sup>, indirizzo località “Acquabona”, piano terra, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.1 della presente relazione peritale, cfr. elaborato planimetrico, protocollo n. CZ0094284 del giorno 11 aprile 2011, tipo mappale n. 42364 del 16 febbraio 2011, riportato quale allegato n. 2.14 della presente relazione peritale); 3) quota parte pari a 1/2 pro indiviso, in testa alla società esecutata “[REDACTED] [REDACTED]”, dell’immobile sito nel comune di Platania (CZ), individuato in catasto fabbricati del medesimo comune, **foglio di mappa 6, particella 560, subalterno 2**, bene comune non censibile dal 13 novembre 2014; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.2 della presente relazione peritale).

**CONFINI DEL LOTTO:** il lotto in argomento confina: **a)** sul lato Nord con la **particella 706, foglio di mappa 6 del comune di Platania;** **b)** sul lato Est con le **particelle 831 e 864 del foglio di mappa 6 del comune di Platania;** **c)** sul lato Sud con la Strada Statale n. 109; **d)** sul lato Ovest con la **particella 381 del foglio di mappa 6 del comune di Platania.**

**ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO N. 2:** il lotto, sì come predisposto, è accessibile percorrendo la strada Statale n. 109 direzione Decollatura (CZ) (cfr. appendice I del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale); in

<sup>54</sup> Si precisa che con il termine “bene comune non censibile” si intende quella porzione di fabbricato comune ed indivisa che non possiede un’autonoma capacità reddituale (in genere, si indicano i corpi scala, gli androni, oi vani ascensori, ecc..).





all'unica unità negoziale n. 1), per un importo capitale di **€uro 250.000,00** e per un totale iscrizione di **€uro 500.000,00**; il costo della cancellazione dell'iscrizione (nel caso di vendita *sub-asta* del solo lotto n. 1 si dovrà procedere alla restrizione di beni, in quanto l'iscrizione deve continuare a gravare sul lotto rimasto invenduto) è pari a **€uro 35,00**, oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione; si ribadisce che la formalità in argomento (a causa di un errore materiale commesso nell'identificazione catastale del foglio di mappa<sup>55</sup>) è stata rettificata con la formalità iscritta il **5 dicembre 2014** al n. **14245** di R.G. ed al n. **1273** di R.P.; **B) iscrizione a rettifica** (ipoteca volontaria) del **5 dicembre 2014**, numero **14245** del Registro Generale e numero **1273** del Registro Particolare, a favore della a favore della "**Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A.**", con sede in Firenze, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro "[REDACTED] [REDACTED]" con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), per un importo capitale di **€uro 250.000,00** e per un totale iscrizione di **€uro 500.000,00**; il costo della cancellazione dell'iscrizione (nel caso di vendita *sub-asta* del solo lotto n. 1 si dovrà procedere alla restrizione di beni, in quanto l'iscrizione deve continuare a gravare sul lotto rimasto invenduto) è pari a **€uro 35,00**, oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione; si ribadisce che la formalità in argomento costituisce la rettifica all'iscrizione del **26 agosto 2005**, n. **19325** di R.G. ed al n. **4960** di R.P.; **C) pignoramento** trascritto il **7 settembre 2015** al numero **10381** del Registro Generale ed al numero **8380** del Registro Particolare, a favore della "**MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A.**" con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente a tutte le unità negoziali), contro "[REDACTED] [REDACTED]" con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità

<sup>55</sup> Si ribadisce - infatti - che nell'iscrizione in argomento anziché indicare il foglio di mappa 6 è stato indicato (per mero errore) il foglio di mappa 16 del comune di Platania.



negoziale n. 1); **spese per la (eventuale) cancellazione della presente formalità** risultano pari a: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta da bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento; ; **D) pignoramento** trascritto il **8 maggio 2019** al numero **5990** del Registro Generale ed al numero **4846** del Registro Particolare, a favore di [REDACTED] [REDACTED], nato il 2 [REDACTED] a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 1/1 in regime di separazione di beni (relativamente all'unica unità negoziale n. 1); **spese per la (eventuale) cancellazione della presente formalità** risultano pari a: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta da bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

**FORMALITÀ CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.** Fatti salvi gli (eventuali) effetti della precisazione dell'ultimo capoverso della risposta al quesito n. 9 (cui si rimanda per maggiore chiarezza) la presente formalità non potrà essere cancellata: **locazione ultranovennale** (della durata di 20 anni, con decorrenza a partire dal 6 aprile 2012 e - pertanto - **fino al 6 aprile 2032**) derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 6 aprile 2012 per notar Mario Bilangione (recante n. 101262/34541 di repertorio), trascritta in data **20 aprile 2012** al n. **5440** di R.G. ed al n. **4502** di R.P. a favore di “[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].” con sede a [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) e contro “[REDACTED] [REDACTED]” con sede a [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]).

**L'IMMOBILE NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ**, essendo di proprietà esclusiva della società debitrice escussa.

**CONFORMITÀ URBANISTICA DEL BENE**





