

INDICE

PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa	pag. 4
2. Svolgimento indagini peritali	pag. 10
3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n.°1	pag. 12
4. Quesito n.° 4	pag. 12
4.1 Descrizione degli immobili oggetto del pignoramento ed identificazione dei dati catastali	pag. 13
4.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione dei Dei beni pignorati	pag. 15
4.3 Dati catastali, confini e descrizione dei beni pignorati	pag. 18
4.3.1 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari	pag. 32
5. Quesito n.°5	pag. 32
6. Quesito n.°6	pag. 34
7. Quesito n.°7	pag. 34
8. Quesito n.°8	pag. 36
9. Quesito n.°9	pag. 36
10. Quesito n.°10	pag. 39
11. Quesito n.°11	pag. 44
12. Quesito n.°12	pag. 45
13. Quesito n.°13	pag. 47
14. Quesito n.°14	pag. 55
15. Quesito n.°15	pag. 56



15.1 Procedimento utilizzato per la stima dei beni	pag. 57
15.2 Andamento del mercato immobiliare	pag. 58
15.3 Calcolo della superficie commerciale	pag. 59
15.4 Classificazione dei coefficienti correttivi che adattano la situazione del compendio alle condizioni di mercato	pag. 61
15.5 Valutazione del degrado per vetustà ed obsolescenza – Coefficiente Δ_1	pag. 64
15.6 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (Λ)	pag. 65
15.7 Calcolo degli oneri giuridici	pag. 65
15.8 Calcolo del coefficiente di adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (λ)	pag. 65
15.9 Coefficiente (η) che tiene conto dell'esistenza di un contratto di locazione stipulato in epoca antecedente alla trascrizione del pignoramento	pag. 66
15.10 Valutazione del compendio oggetto di perizia	pag. 66
15.11 Individuazione lotti	pag. 68
16. Quesito n.° 16	pag. 69
17. Quesito n.° 17	pag. 73
18. Conclusioni	pag. 74

PARTE I – ALLEGATI

Allegato n.° 1: Documentazione fotografica

Allegato n.° 2: Visure Catastali



- Allegato n.°3:** Elenco sintetico delle formalità
- Allegato n.°4:** Elenco sintetico delle formalità per immobile
- Allegato n.°5:** Elenco esteso delle formalità
- Allegato n.°6:** Titoli di provenienza dei beni
- Allegato n.°7:** Estratto mappa catastale degli immobili pignorati
- Allegato n.°8:** Elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- Allegato n.°9:** Rilievo compendio pignorato
- Allegato n.°10:** Copia concessioni edilizie, D.I.A., autorizzazioni
- Allegato n.°11:** Copia N.T.A. P.R.G.
- Allegato n.°12:** Copia R.E.U. P.S.C. adottato
- Allegato n.°13:** Copia contratto di locazione
- Allegato n.°14:** Quotazioni immobiliari agenzia del territorio
- Allegato n.°15:** Visura Camerale della società eseguita
- Allegato n.°16:** Attestazione Comune di San Pietro a Maida sugli usi civici
- Allegato n.°17:** Determinazione costi ripristino dello stato dei luoghi rappresentati nella concessione edilizia in variante 8122/2002
- Allegato n.°18:** Verbali operazioni peritali



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n.°65/2015

1. Premessa

In data 12.11.2014, nella procedura esecutiva n.°65/2015 promossa dal Banco di Napoli SPA nei confronti della società ██████████ ██████████, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n.°1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva i seguenti quesiti:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. 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;
- 2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda,



limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per beni per i quali la documentazione è completa ed idonea

4) Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;

5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi 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;

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;

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;

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;

9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla 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 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*);

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, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (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 relativi per le cancellazioni;

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

12) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n.°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di



cui art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85;

13) In caso di opere abusive controlli la 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 del 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 dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n.°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14) Verifichi se i beni pignorati sono 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;

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

16) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla



particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di 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;

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

2. Svolgimento delle indagini peritali

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice in data 12/11/2015 il sottoscritto Esperto si recava, il 10/12/2015, nella frazione di San Pietro Lametino - zona industriale consorzio Asicat - del comune di Lamezia Terme (CZ), presso i luoghi di ubicazione degli immobili oggetto di procedura esecutiva, ove effettuava i necessari rilievi fotografici e piano altimetrici (*Cfr. all. n.°18*).

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, altresì, eseguiva le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico - Settore urbanistica - del Comune di Lamezia Terme;



- Ufficio Tecnico - Settore Condono - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico- Settore Patrimonio, usi civici - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico- Settore Patrimonio, usi civici - del Comune di San Pietro a Maida;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);
- Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - della provincia di Catanzaro;
- Cancelleria Civile – Protocollo generale - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile – Sez. Esecuzioni Immobiliari- del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile – Sez. Fallimentare- del Tribunale di Lamezia Terme;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme;
- Studio Notarile Dott. Gianluca Perrella
- Archivio notarile distrettuale della provincia di Catanzaro



3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n.°1

“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però 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”.

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti è sufficiente, ex art. 567 c.p.c., ed è completa.

Si precisa, infatti, che nel fascicolo della procedura è presente la certificazione notarile sostitutiva di cui all’art. 567, comma 2 c.p.c., resa dal notaio dott. Eliodoro Giordano.

4. Quesito n.°4

“Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E”.



4.1 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento ed identificazione dei dati catastali.

Dall'analisi dell'atto di pignoramento emerge che il bene pignorato è costituito dal compendio industriale identificato nella sottostante tabella:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Rendita (€)
Lamezia Terme	S. Eufemia	45	375 376	2	2	D/7	€ 22.775,00

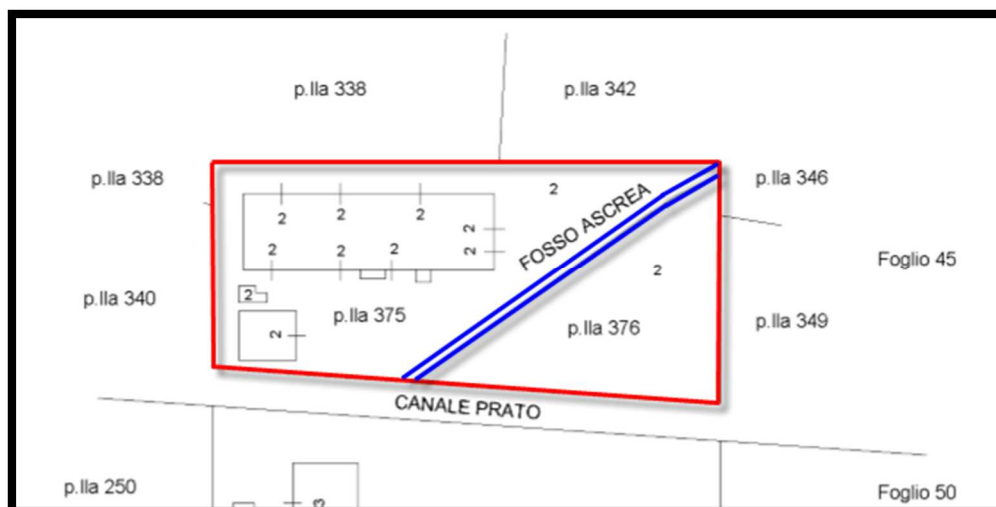
In merito alla ricostruzione storica dei dati catastali del predetto bene si precisa che:

- il compendio industriale ha assunto gli estremi catastali specificati nella sovrastante tabella solo nel 2010, a seguito della variazione catastale (divisione) del 29/11/2010 n.°11464 (prot. n. °CZ 0221752), mentre precedentemente era identificato al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia, sul foglio di mappa 45 con le particelle 375 sub 1 e 376 sub 1. Si precisa che i detti identificativi catastali sono stati istituiti in data 26/02/2002 con la variazione catastale (ampliamento) n.° 1001 (prot. n.°56189) e derivano dagli enti urbani identificati al C.T. del comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia Lamezia, sul foglio di mappa 45 particelle 375 e 376;
- L'area di ente urbano e promiscuo distinta al C.T. del comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia Lamezia, sul foglio di mappa 45 particella 375 (da cui deriva la particella 375 sub 2) è stata costituita



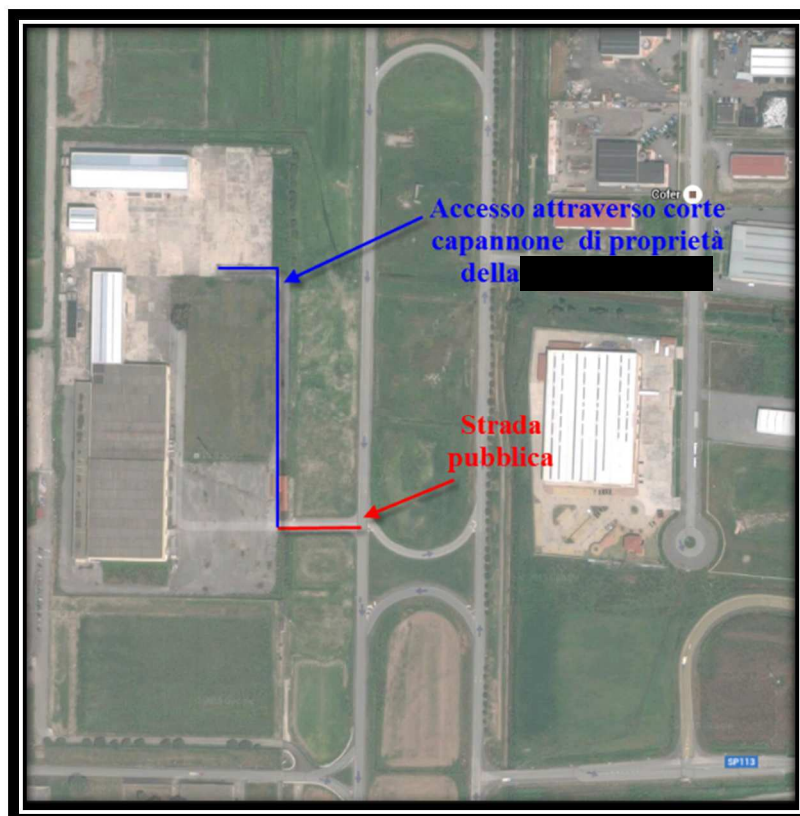
con la soppressione delle particelle di terreno identificate con i nn.° 237, 339, 341 e 343 mentre l'area di ente urbano distinta sul foglio di mappa 45 particella 376 (da cui deriva la particella 376 sub 2) è stata costituita con la soppressione delle particelle di terreno identificate con i nn.° 233, 345 e 348.

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico (*Cfr. all. n.°8*), è emerso che la parte della corte esterna, evidenziata in rosso nell'immagine che segue, è divisa in due parti dal fosso Ascrea (evidenziato in blu) che però al momento del sopralluogo non è stato rilevato poiché coperto dalla pavimentazione del piazzale di pertinenza del bene pignorato.



Dal sopralluogo eseguito è, inoltre, emerso che l'accesso al bene avviene esclusivamente dalla corte del capannone censito sul foglio di mappa 50 particella 311 sub 3 che è di proprietà della società, attualmente, fallita, TML 1 s.r.l. (*Cfr. immagine successiva*).





4.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione dei beni pignorati

Il complesso industriale oggetto di perizia è ubicato nella frazione “San Pietro Lametino” del comune di Lamezia Terme (CZ) ed è situato in prossimità della ex SS 18 da cui si possono raggiungere i centri di Pizzo e le principali arterie di comunicazione locali quali lo svincolo autostradale (A3), l’aeroporto di Lamezia Terme, la stazione ferroviaria centrale di Lamezia Terme, nonché un’articolata maglia di collegamenti (strade provinciali e comunali).

Nel comune anzidetto attualmente vigono le misure di salvaguardia atteso che ci si trova in una fase di passaggio tra il P.R.G., approvato in data



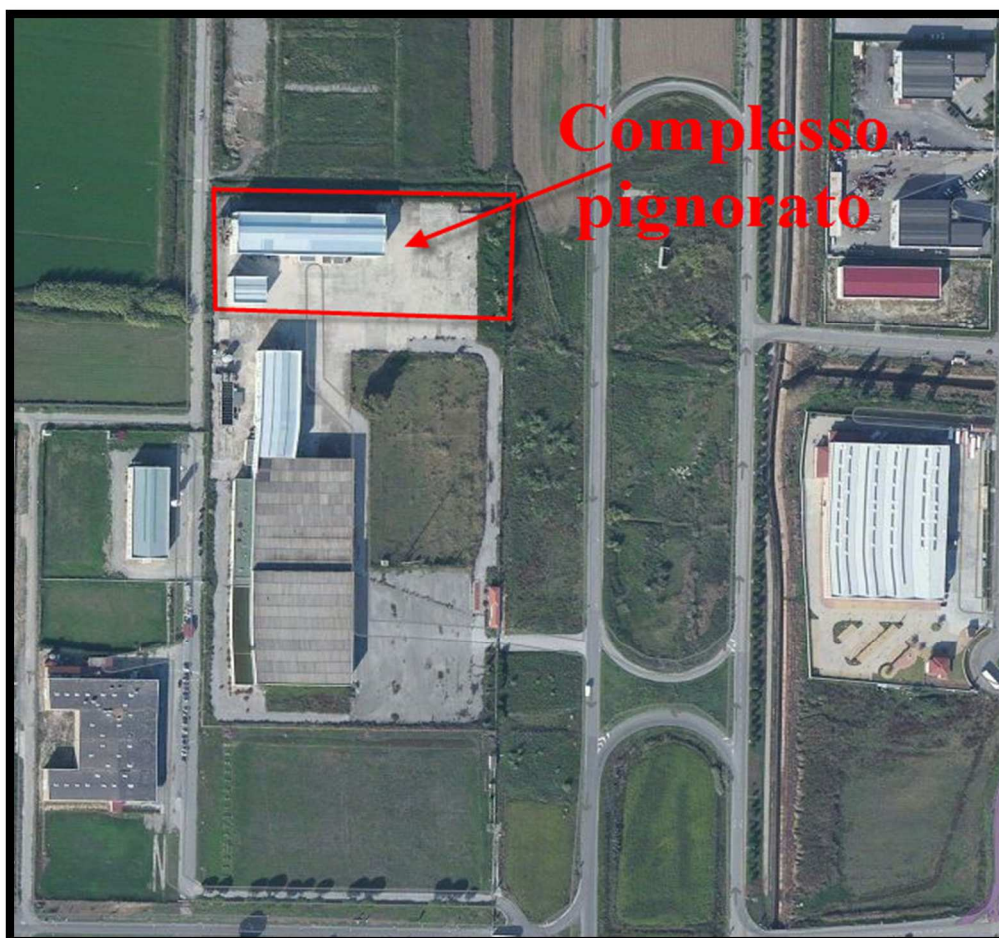
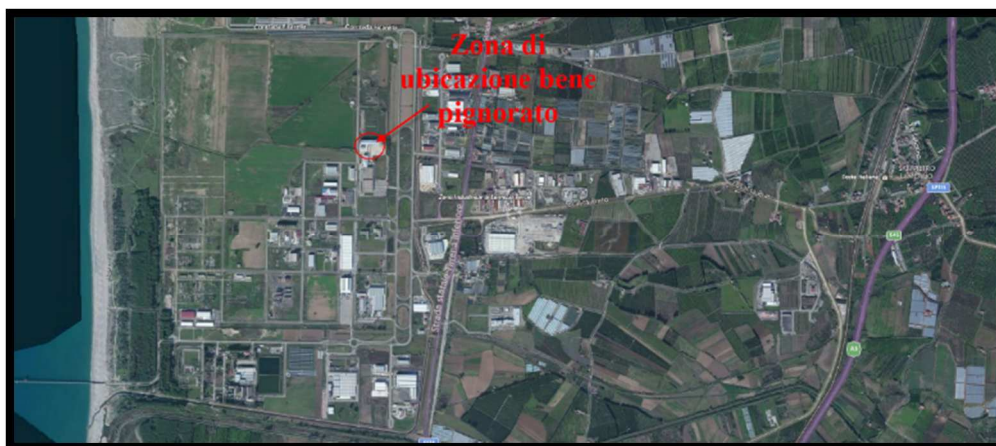
11/11/1998 con delibera di giunta regionale n.°595, ed il PSC adottato con delibera di consiglio comunale n.°6 del 30/04/2015.

Nel P.R.G. la zona di ubicazione del complesso pignorato ricade in zona omogenea **Me (Aree per medie industrie con preesistenti insediamenti)** ove l'attività edilizia è governata dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRT del Consorzio, adottato con deliberazione del comitato direttivo n.°27 del 18/02/1999 ed approvato con decreto n.°16 del 15/07/1999 della Giunta Regionale, che per l'appunto prevede la possibilità di ampliare le attività esistenti rispettando il rapporto di copertura di cui all'art. 11, fino ad un massimo consentito di 0,50, nonché le distanze di cui all'art. 16 (*Cfr. all. n.°11*).

Nel PSC, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.°6 del 30/04/2015, la detta zona ricade nella zona territoriale denominata Consorzio Asicat, ove l'attività edilizia è governata dall'art. 80 del Regolamento Edilizio Urbanistico (*Cfr. all. n.°12*) per come si evidenzia dalla seguente immagine:

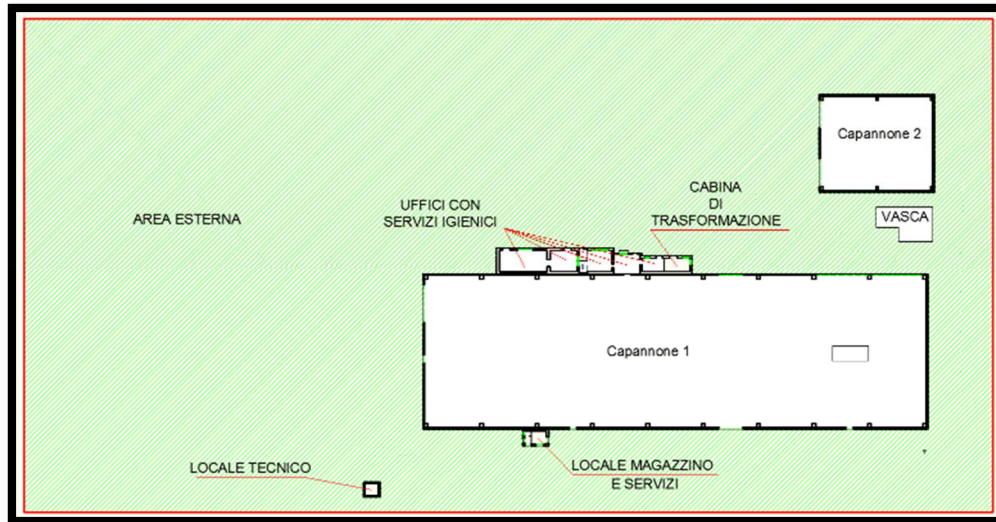


Per meglio facilitare l'individuazione del compendio industriale pignorato nelle immagini che seguono sono raffigurate le foto aeree della zona d'ubicazione.



4.3 Dati catastali, confini e descrizione dei beni pignorati.

Il compendio pignorato è costituito da un complesso industriale formato da due capannoni in c.a.p. e da altri fabbricati in muratura aventi diversa destinazione d'uso (Cfr. successiva immagine 1).



*Immagine n.*1-Complesso pignorato*

Il precitato compendio è catastalmente censito al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia Lamezia, con gli identificativi indicati nella sottostante tabella:(Cfr. all. n.°2).

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Rendita (€)
Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	45	375 376	2	2	D/7	€ 22.775,00

Il compendio, come evincibile dalla sottostante immagine 2, confina: **a nord** in parte con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 338 ed in parte con quello identificato con la particella 342; **a sud** con il canale denominato prato; **ad est** in parte con il terreno identificato sullo



stesso foglio con la particella 346 ed in parte con quello identificato con la particella 349 e ad **ovest** in parte con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 338 ed in parte con quello identificato con la particella 340 (Cfr. all. n.° 8).

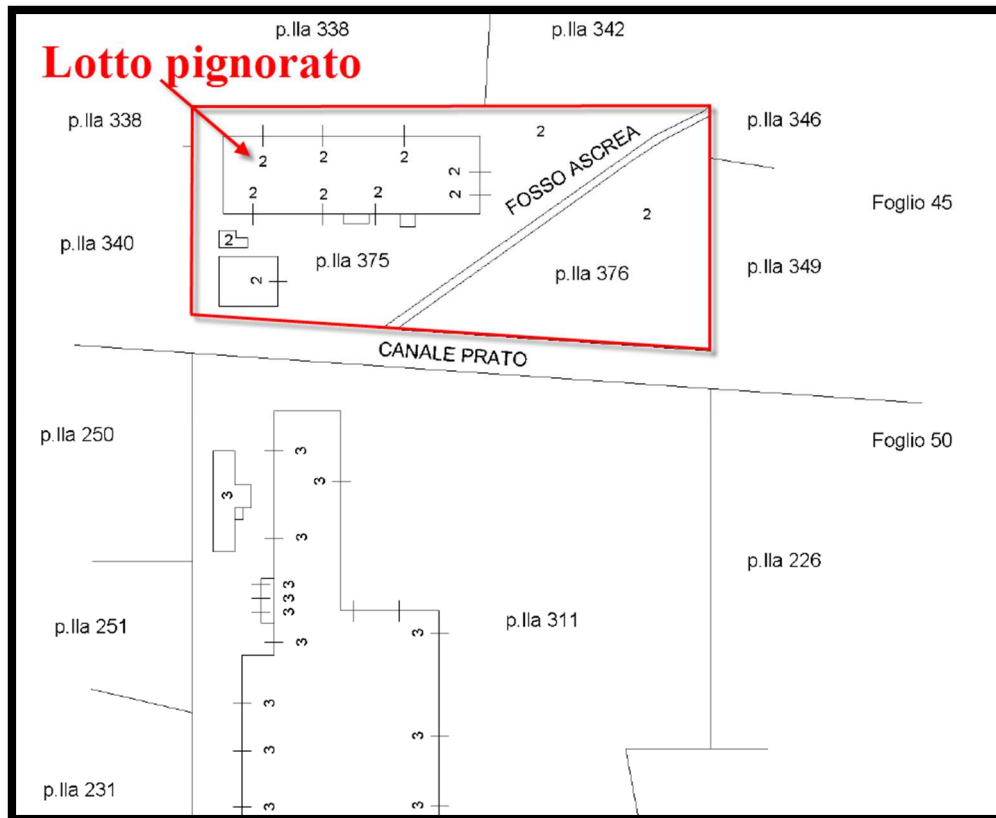
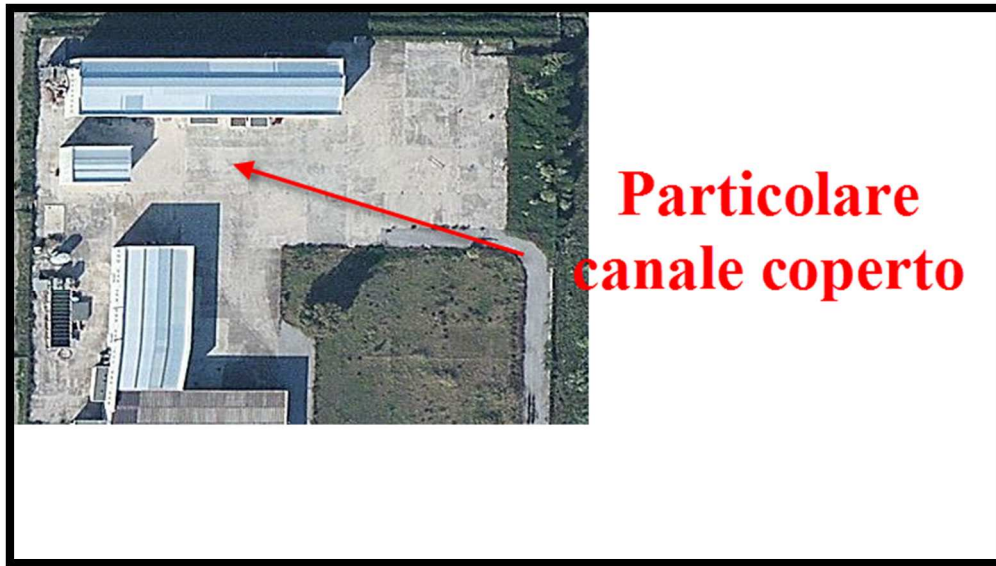


Immagine n.°2- Stralcio elaborato planimetrico

Si evidenzia che al momento del sopralluogo il canale Prato è coperto e, pertanto, prima della vendita dovrà essere eseguito un rilievo topografico al fine di individuare l'esatta line di confine bel bene dal lato sud (Cfr. immagine seguente 2 e foto n.°1).





*Immagine n.*2- Foto aerea all'epoca della costruzione del complesso*



*Foto n.*1- Particolare piazzale totalmente coperto*



Il capannone indicato nella planimetria generale come **capannone 1** (Cfr. successiva foto n.°2 e immagine 3) ha una superficie lorda di circa 2.546,23 mq, un'altezza che varia da m 11,10 sotto trave a m 13,40 al colmo, una larghezza netta di circa 27,35 m ed una lunghezza netta di circa 90,67 m.

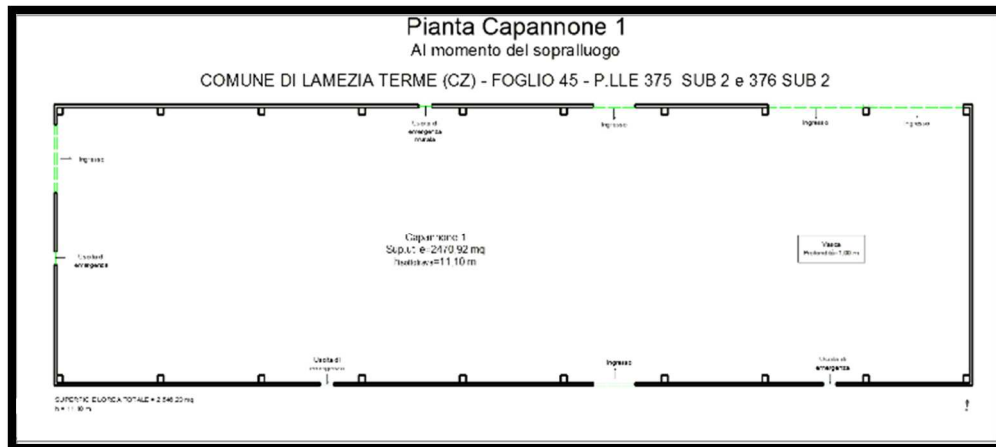


Immagine n.°3- Planimetria capannone 1

Esso è stato realizzato con una struttura in c.a.p. ed ha una copertura costituita da lastre di calcestruzzo nervate, che poggiano sulle travate munite di lucernaio, tamponature esterne costituite da pannelli verticali in cemento vibrato prefabbricato con sovrastanti finestre, delle dimensioni di metri 1,00 x 2,00 (Cfr. successive foto n.°2 e 3), e pavimentazione del tipo industriale in c.l.s. vibrato e liscio.



Foto n.°2 Particolare finestre e tamponatura



Foto n.°3 particolare lucernaio



L'accesso al capannone 1 è consentito dai lati nord, sud ed est attraverso aperture pedonali (uscite di sicurezza) e aperture carrabili di diversa dimensione (Cfr. successive foto nn. °4,5,6, 7 e 8).



Foto n.°4 Porta carrabile lato sud



Foto n.°5 Porta carrabile lato nord



Foto n.°6 Porta di sicurezza lato nord



Foto n.°7 Porte lato est



Foto n.°8 Porta di sicurezza lato sud

In occasione del sopralluogo si è constatato non solo che l'intero capannone è utilizzato come deposito di materiale ferroso (Cfr. successiva foto n.°9), ma anche che buona parte della sua pavimentazione è stata demolita (Cfr. successiva foto n.°10), e pertanto dovrà essere ricostruita, che alcune porte di accesso non sono funzionanti, e come tali andranno sostituite, e che gli



impianti presenti (elettrico, antincendio) dovranno essere revisionati e adeguati alla normativa vigente (Cfr. successive foto 11 e 12).



Foto n.°9 cumulo di materiale ferroso



Foto n.°10 pavimentazione demolita



Foto n.°11 rottura illuminazione di sicurezza



Foto n.°12 assenza manichetta impianto antincendio

Si precisa, poi, che nel predetto capannone è stato rilevato un carro ponte in ferro di colore giallo (Cfr. successiva foto n.°13) e che sul lato est è stata rilevata l'esistenza di una vasca in c.a. avente una profondità di un metro e superficie di circa 17,40 mq (Cfr. successiva foto n.°14).



Foto n.°13 Particolare carro ponte



Foto n.°14 Particolare vasca



Sul lato sud del capannone 1 sono stati realizzati dei locali, in parte abusivi, destinati ad uffici e a locale tecnico, che hanno una struttura in muratura ed un'altezza variabile da un minimo di 2,81 (nella parte adibita a servizio igienico) ad un massimo di 3,86 m (nella parte destinata ad ufficio) (Cfr. successiva foto 15).



Foto n.°15- Particolare locali costruiti in adiacenza al capannone 1- Prospetto sud

Il locale tecnico, adibito a cabina di trasformazione, ha una superficie utile di circa 11,86 mq ed è costituito da un unico ambiente (Cfr. successiva immagine 4) mentre il locale con destinazione uffici, accessibile dal cortile esterno, ha una superficie utile complessiva di circa 105,77 mq ripartita in cinque uffici (sup. utile rispettivamente pari a circa 9,95 mq, 17,01 mq, 17,16 mq, 19,61 mq e 35,66 mq) e due servizi igienici (sup. utile



rispettivamente pari a circa 3,38 mq e 3,00 mq) di cui uno (bagno n.º2 nella planimetria) ha accesso dalla corte esterna e l'altro dall'ufficio n.º3 (bagno n.º1 nella planimetria) (Cfr. successiva immagine 5).

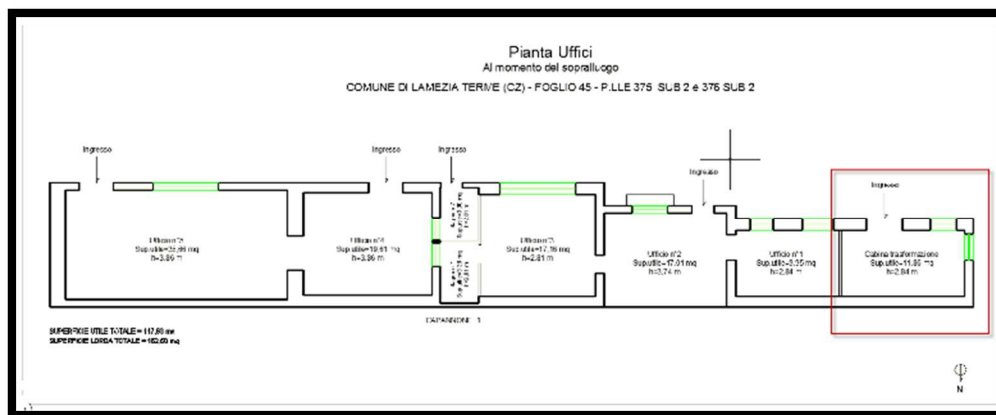


Immagine n.º4 – Planimetria Uffici e locale tecnico- Particolare Cabina di trasformazione

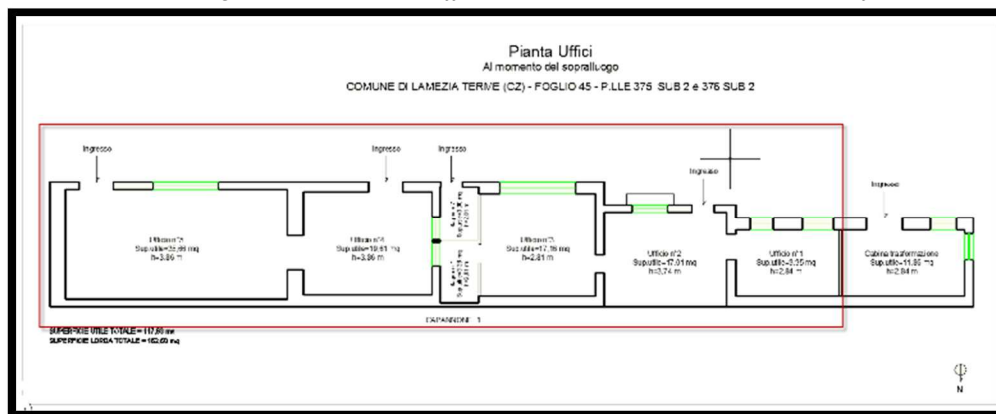


Immagine n.º5- Planimetria Uffici e locale tecnico- Particolare uffici

I locali destinati ad uffici al momento del sopralluogo presentano le seguenti rifiniture: pavimenti in gres, infissi esterni in alluminio, intonaci del tipo civile, tinteggiatura del tipo lavabile, rivestimenti dei bagni in gres, porta del bagno 1 in legno e del bagno 2 in alluminio (Cfr. immagini successive 16, 17,18,19, 20, 21 e 22), impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) funzionanti di cui si dovrà però verificare la conformità alla normativa vigente.





Foto 16 - Ufficio 1



Foto 17 - Ufficio 2



Foto 18 - Ufficio 3



Foto 19 - Bagno a servizio dell'ufficio 3



Foto 20 - Ufficio 4



Foto 21 - Ufficio 5



Foto 22 - Bagno con ingresso dalla corte esterna

Sul lato nord del capannone 1è stato, abusivamente, costruito un manufatto di forma rettangolare (Cfr. successiva foto 23), accessibile dalla corte esterna, che ha un'altezza di circa 2,89 m ed una superficie utile complessiva di circa 8,77 mq ripartita in un deposito (sup. utile pari a circa 6,08 mq) e in un bagno con antibagno (sup. utile pari a circa 2,69 mq) (Cfr. successive immagine 6 e foto 24 e 25).





Foto n.*23- Particolare locale costruito in adiacenza al capannone 1- Prospetto nord

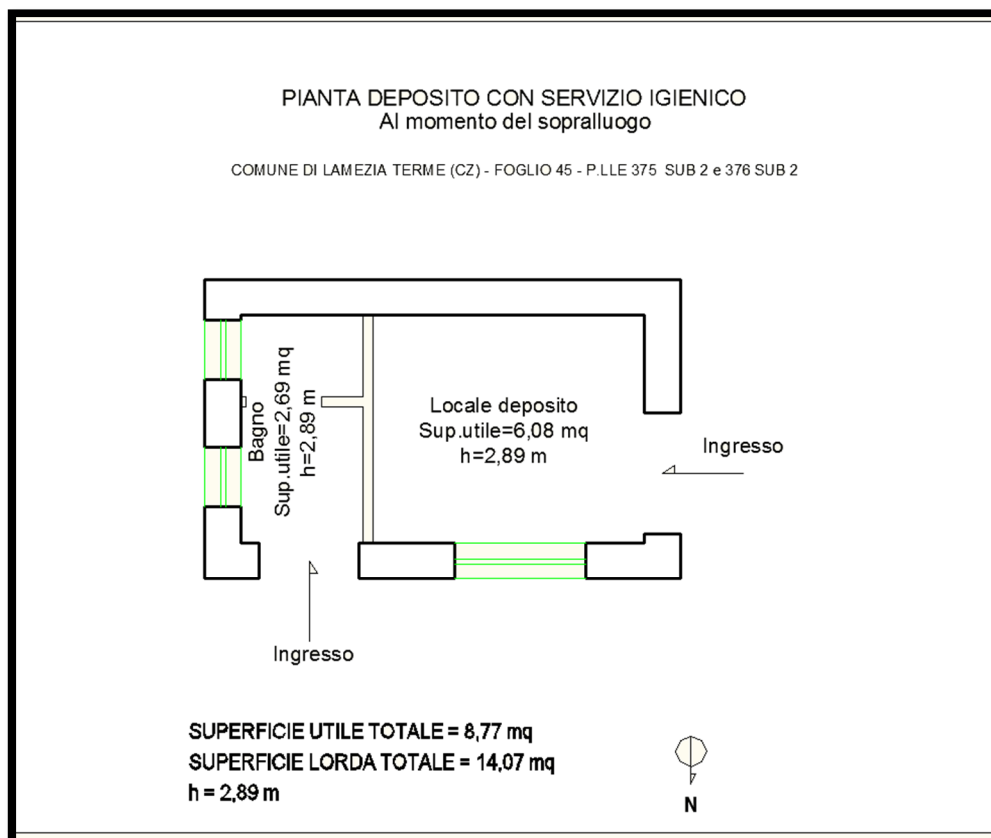


Immagine n.*6- Planimetria Deposito con servizio igienico





Foto 24- Bagno con accesso dalla corte



Foto 25- Magazzino

Il descritto manufatto al momento del sopralluogo presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in gres, infissi esterni in alluminio, intonaci del tipo civile, tinteggiatura del tipo lavabile, rivestimenti dei bagni in gres, porte in alluminio, impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) funzionanti di cui si dovrà verificare la conformità alla normativa vigente.

A sud del capannone 1, precisamente ad una distanza di circa 10 m, è stato costruito un altro capannone, di forma rettangolare, struttura in cemento armato precompresso ed è indicato nella planimetria generale come **capannone 2** (Cfr. successiva foto n.°26).



Foto n.°26- Capannone 2

Il predetto capannone, che è stato adibito a deposito - officina (Cfr. successiva foto 27), è privo di infissi, ha una superficie utile di circa **343,08**



mq ed un'altezza di 9,84 m (Cfr. successiva immagine 7) e presenta le seguenti rifiniture: tamponatura in lastre di cemento armato precompresso, pavimentazione in cemento del tipo industriale, in parte rovinata (Cfr. successiva foto n.°28), copertura, munita di lucernaio, costituita da lastre di calcestruzzo nervato poggiate sulle travate, impianto elettrico funzionante ma di cui va verificata la conformità alla normativa vigente.

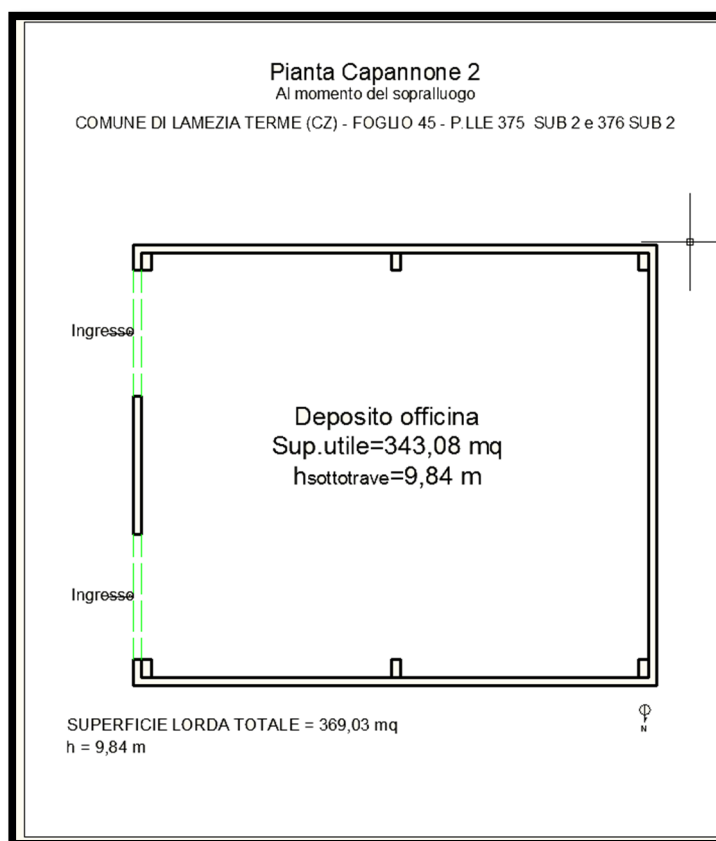


Immagine n.°7- Planimetria capannone 2



Foto 27- Deposito



Foto 28- Pavimentazione rovinata



Sul lato est del capannone 1 è situato un locale tecnico di forma rettangolare (*Cfr. successiva foto 29*), abusivamente costruito, che ospita le pompe dell'impianto antincendio, avente una superficie lorda complessiva di circa **8,21 mq** ed un'altezza lorda pari a circa 2,94 m.



Foto 29- Locale pompe

Si precisa, infine, che a servizio dell'intero complesso pignorato insiste una corte esterna, della superficie complessiva di circa **14.314 mq**, prevalentemente pavimentata, con uno strato di cemento liscio (*Cfr. foto n.° 30*), che è delimitata dai lati nord, est ed ovest da recinzione.

Su detta corte in occasione del sopralluogo sono stati rinvenuti rifiuti di diverso materiale, attrezzature edili, container, come evincibile dalle successive foto (*Cfr. foto nn. ° 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 39*), nonché



una vasca interrata in c.a., ubicata tra i capannoni 1 e 2, della profondità di circa 3,40 m.



Foto 30- Corte esterna pavimentata



Foto 31- Cumulo di sabbia



Foto 32- Rifiuti



Foto 33- Attrezzi e rifiuti



Foto 34- Attrezzi e rifiuti



Foto 35- Attrezzi e rifiuti



Foto 36- Container



Foto 37- Attrezzi e rifiuti



Foto 38- Container



Foto 39- Cumuli di terra e rifiuti lignei



4.3.1 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso il Tribunale di Lamezia Terme - Cancelleria esecuzioni immobiliari e fallimentare - è emerso che a carico della società esecutata pende la procedura fallimentare n.° 16/2015 il cui curatore è il Dott. Paolo Cosentino.

5. 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”.

Il complesso pignorato, ubicato nella zona industriale del comune di Lamezia Terme (Ex Sir ora consorzio Asicat) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione S. Eufemia, sul foglio di mappa 45 particella 375 sub 2 e particella 376 sub 2, è pervenuto alla società esecutata, dalla società ██████████, in virtù del decreto di trasferimento rep. n.°2951 del 30/11/2010, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 6/12/2010 ai nn. ° 19950 del registro generale e 12990 del registro particolare, che però non risulta registrato all’Agenzia delle Entrate. Alla società ██████████, il terreno su cui oggi è ubicato il complesso pignorato era pervenuto dalla società ██████████ in virtù dell’atto di



compravendita a rogito del notaio dott. Gianluca Perrella rep. n.° 32847 del 12/12/2000, registrato a Catanzaro il 22/12/2000 al n.°3981 e ivi trascritto il 20/12/2000 ai nn. ° 25657 del R.G. e 19992 del R.P. (Cfr. all. n.°6).

Il sottoscritto Esperto evidenzia che il bene di interesse nella presente relazione è solo lo spazio cortilizio descritto nel punto C) del predetto atto notarile, censito sul foglio di mappa 45 particelle nn. ° 233, 237, 339, 341, 343, 345 e 348, che ha una superficie complessiva di circa 14.314 mq.

Si rileva, poi, che dalle ricerche eseguite è stato rinvenuto un atto di rettifica del detto atto di compravendita, a rogito sempre del notaio Perrella (Rep. 34358 del 15/02/2001, registrato a Catanzaro il 05/03/2001 al n.°747 e ivi trascritto in data 7/3/2001 ai nn. ° 4378 del R.G. e 3408 del R.P.), con cui è stato variato l'identificativo catastale di un locale adibito a cabina Enel che però non è oggetto della presente relazione.

Infine si specifica che i beni censiti sul foglio di mappa 45 particelle nn. ° 233, 237, 339, 341, 343, 345 e 348 della superficie complessiva di circa 14.314 mq (su cui oggi insiste il complesso industriale pignorato oggetto della presente relazione) erano pervenuti alla [REDACTED] dalla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Notaro del 16/10/1991 rep. 70638, registrato a Lamezia Terme in data 4/11/1991 al n.°2405 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 17/10/1991 ai nn. ° 20405 del R.G. e 17134 del R.P. (Cfr. all. n.°6).



6. 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”

Il compendio periziato è di proprietà esclusiva della società pignorata e, pertanto, non sussistono i presupposti per una divisione in natura dei beni pignorati.

7. 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 all’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”.

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l’Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme è emerso che una **quota (pari al 50%) del compendio**



pignorato censito al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia, sul foglio di mappa 45 particella 375 sub 2 e particella 376 sub 2 è **stato concesso in locazione** alla società [REDACTED] (CF: [REDACTED]) in virtù di un contratto di locazione registrato all'Agenzia del Territorio di Lamezia Terme in data 18/07/20141 rep. n.°1151 serie 3 (Cfr. all. n.°13).

Il predetto contratto prevede un canone di locazione annuo pari **ad € 24.000,00** (€ 2.000,00 mensili) ed una durata di anni dieci con decorrenza dal giorno del rilascio dell'autorizzazione per lo svolgimento dell'attività di gestione di un centro di raccolta e demolizione di rifiuti speciali (CRD) (Cfr. all. n.°13).

Si evidenzia, infine, che la registrazione del contratto è anteriore alla data di pignoramento (trascrizione pignoramento 3/8/2015 reg. part. n.°7219 e reg. gen. 9024), e che sebbene la durata del contratto sia decennale esso non è stato trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro ai sensi dell'art. 2643 c.c.

Dalle ricerche compiute dal sottoscritto nel mercato della zona di ubicazione dell'immobile pignorato è emerso che per locazioni di beni simili il canone di fitto annuale varia da € 36.000,00 ad € 96.000,0 €/annui (Cfr. all. n.°14) e, pertanto, nel caso di specie **il canone di locazione pattuito** nel contratto rep. 1858 **non è inferiore di un terzo** al giusto prezzo ai sensi dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.



8. 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”

Il debitore esecutato è la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED] Numero Rea: CZ-[REDACTED]) con sede legale in Lamezia Terme Zona Industriale Asicat ex Sir (Cfr. all. n.°15)

9. Quesito n.°9

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla 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 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)''

Il compendio pignorato, ubicato nella zona industriale (Consorzio Asicat) del comune di Lamezia Terme (CZ), ed oggetto della presente perizia non è sottoposto alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D. Lg n.° 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza ma ricade in una zona su cui insistono vincoli di natura paesaggistica (ai sensi della L. n.°1497/39 e del D. Lg n.°42/2004 e s.m.i., nonché della legge regionale 23/90 art. 6 comma 1 lettere c e s) e sismico e, pertanto, in virtù di questi vincoli ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato all'ufficio dell'ex Genio Civile. In virtù del vincolo paesaggistico ogni intervento edilizio diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sarà soggetto alla preventiva autorizzazione dell'Ente tutore del vincolo.

Si precisa che sui potenziali acquirenti del compendio pignorato ricadono gli oneri di seguito indicati:

- oneri derivanti dalla sanatoria delle opere non conformi allo stato raffigurato negli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia in variante n.°8122 del 16/07/2002 (esplicitati nel paragrafo 13);
- oneri relativi al rilascio del certificato di agibilità;



- oneri per il rilascio del certificato di prevenzione incendi ai sensi D.P.R. 1 agosto 2011, n.° 151 che dipende dall'attività che nel futuro verrà svolta nel cespite pignorato;
- oneri relativi all'affrancazione dei beni esplicitati nel paragrafo 14 della presente relazione;
- oneri topografici per l'individuazione del confine sud del compendio pignorato
- oneri per la rettifica delle planimetrie catastali.

Sul potenziale acquirente rimarranno anche i vincoli urbanistici derivanti dall'art. 16 delle Norme Tecniche di attuazione del PRT del Consorzio, adottato con deliberazione del comitato direttivo n.°27 del 18/02/1999 ed approvato con decreto n.°16 del 15/07/1999 della giunta regionale, che per l'appunto prevedeva la possibilità di ampliare le attività esistenti rispettando il rapporto di copertura di cui all'art. 11, fino ad un massimo consentito di 0,50, nonché le distanze di cui all'art. 16 (Cfr. all. n.°12) oltre i vincoli urbanistici scaturenti dal redigendo PSC adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.°6 del 30/04/2015.

Si precisa, infine, che dalla ricerca effettuata presso la Cancelleria Generale - sez. civile - del Tribunale di Lamezia Terme è emerso che a carico della società esecutata pende la procedura fallimentare n.°16/2015.



10. Quesito n.°10

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (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 relativi per le cancellazioni”

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia del Territorio di Catanzaro (Cfr. all.ti n.°3, 4 e 5) con riferimento alle proprietà nel ventennio dei sig.ri:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (società eseguita) con sede in Lamezia Terme Zona industriale (Asicat) C.F.: [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] con sede in Lamezia Terme C.F.: [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] con sede in Lamezia Terme C.F.: [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Lamezia Terme C.F.: [REDACTED]

è emerso che il compendio pignorato oggetto della presente relazione, sito nella zona industriale (Consorzio Asicat) del Comune di Lamezia Terme (CZ), è gravato dalle formalità, che saranno cancellate o che comunque non saranno opponibili all’acquirente, di seguito indicate:

- **Iscrizione contro** del 17 gennaio 2003 reg. part. n.° 124 reg. gen. 922, scaturente da ipoteca volontaria derivante da atto a rogito del notaio G. Perrella rep. n.°50519 del 16/01/2003 (Capitale € 2500.000,00 - Totale



€ 5.000.000,00), a favore della società ██████████ contro █████ █████

██████ L'ipoteca ha per oggetto gli immobili, censiti nel Comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia Lamezia, sul foglio di mappa 45 particella 375 sub 1 e 376 sub 1 (da cui sono scaturiti gli attuali identificativi catastali) e foglio 50 particella 311 sub 1103.

- **Trascrizione contro** del 3 agosto 2006 reg. part. n.° 9469 reg. gen. 13958, verbale pignoramento immobili del 17/07/2006 rep n.°1/789 a favore della società ██████████ contro █████ █████ Il pignoramento ha per oggetto gli immobili, censiti nel Comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia Lamezia, sul foglio di mappa 45 particella 375 sub 1 e 376 sub 1 (da cui sono scaturiti gli attuali identificativi catastali) e foglio 50 particelle 311 sub 1102 e 1103, 197, 200, 205, 206, 208, 210, 212, 213, 214, 379, 415, 419 e 422
- **Iscrizione contro** del 11 maggio 2007 reg. part. n.° 1875 reg. gen. 8731, scaturente da ipoteca legale derivante da atto amministrativo di E.TR s.p.a. rep. n.°7697/30 del 3/5/2007 a norma dell'art. 77 D.P.R. n.°602/73 (Capitale € 20.785,92 – Tasso interesse annuo 8,4% - Totale € 41.571,84), a favore della società ██████████ contro █████ █████ █████ L'ipoteca ha per oggetto gli immobili, censiti nel Comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia Lamezia, sul foglio di mappa 45 particelle 233, 237, 339, 343 e 341 (da cui sono scaturiti gli attuali identificativi catastali).



- **Trascrizione contro** del 14 gennaio 2009 reg. part. n.° 296 reg. gen. 412, verbale sentenza dichiarativa di fallimento del 22/12/2008 rep n.°890 a favore di massa dei creditori della società ██████████ contro ██████████ ██████████. La trascrizione ha per oggetto gli immobili, censiti nel Comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia Lamezia, sul foglio di mappa 45 particella 375 sub 1 e 376 sub 1 (da cui sono scaturiti gli attuali identificativi catastali) e foglio 50 particelle 311 sub 1103, 214 e 379
- **Iscrizione contro** del 23 dicembre 2010 reg. part. n.° 4517 reg. gen. 20910, scaturente da ipoteca volontaria derivante da atto a rogito del notaio M. Bilangione rep. n.°32663 del 20/12/2010 (Capitale € 440.000,00 – Tasso: 3,208%- Totale € 880.000,00), a favore del Banco di Napoli S.p.A. contro ██████████ ██████████. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili, censiti nel Comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia Lamezia, sul foglio di mappa 45 particella 375 sub 2 e 376 sub 2.
- **Iscrizione contro** del 18 luglio 2014 reg. part. n.° 663 reg. gen. 8382, scaturente da ipoteca legale derivante da atto amministrativo di Equitalia Sud s.p.a. rep. n.°584/3014 del 2/7/2014 a norma dell'art. 77 D.P.R. n.°602/73 (Capitale € 400.028,22 - Totale € 800.05644), a favore della società Equitalia Sud s.p.a contro ██████████ ██████████. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili, censiti nel Comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia Lamezia, sul foglio di mappa 45 particella 375 sub 2 e 376 sub 2.



- **Trascrizione contro** del 3 agosto 2015 reg. part. n.° 7219 reg. gen. 9024, verbale pignoramento immobili del 23/07/2015 rep n.°719 a favore del Banco di Napoli S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED]. Il pignoramento ha per oggetto gli immobili, censiti nel Comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia Lamezia, sul foglio di mappa 45 particella 375 sub 2 e 376 sub 2.

Si evidenzia che relativamente alle seguenti formalità:

- **Iscrizione** del 17 gennaio 2003 reg. part. n.° 124 reg. gen. 922;
- **Trascrizione** del 3 agosto 2006 reg. part. n.° 9469 reg. gen. 13958;
- **Trascrizione** del 14 gennaio 2009 reg. part. n.° 296 reg. gen. 412

nel decreto di trasferimento rep. n.°2951 del 30/11/2010 (emesso dal G.E., dott. A. Brancaccio, nella proc. Es. n.°52/2006) è stata disposta la loro cancellazione ma ad oggi tale cancellazione non è stata eseguita. Si mette in evidenza, inoltre, che nel predetto decreto non è menzionata la cancellazione **dell'Iscrizione del 11 maggio 2007** reg. part. n.° 1875 reg. gen. 8731 sebbene tale iscrizione abbia ad oggetto parte dei terreni su cui è stato costruito il compendio trasferito.

Si precisa, infine, che negli allegati nn. °3, 4 e 5 sono riportate le formalità effettuate a carico degli esecutati e dei proprietari del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento dei beni oggetto di relazione, comprensive delle annotazioni di cancellazione, e che dall'esame dei fascicoli in atti, al momento del conferimento dell'incarico, **il creditore procedente è il Banco di Napoli S.p.A.**



In merito ai costi da sostenersi per le cancellazioni e/o restrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, considerato che:

- la cancellazione di **ogni singolo pignoramento** comporta un costo di € 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie ebollo;
- la cancellazione e/o restrizione **di ogni ipoteca volontaria**, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 35,00 per tasse ipotecarie;
- la cancellazione e/o restrizione **dell'ipoteca giudiziale** comporta un costo di € 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 29400;
- la trascrizione del decreto di trasferimento, se eseguito entro un mese dalla data di aggiudicazione, comporta un costo pari ad € 200,00.

si ha che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se effettuate nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa **€ 6.500,00**.

Si sottolinea che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi potrebbero subire variazioni.



11. Quesito n.°11

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

Le visure catastali ed ipotecarie, acquisite in forma aggiornata, relative agli immobili oggetto di perizia sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i numeri 2, 3, 4 e 5 della presente relazione. Si ribadisce che i dati catastali dei beni pignorati sono conformi a quelli contenuti nella trascrizione del pignoramento (*Cfr. all. n.°2*).

Si evidenzia, poi, che dallo studio degli atti di causa, con riferimento alla certificazione notarile rilasciata dal notaio Eliodoro Giordano è emerso che i beni oggetto di relazione nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento eseguito dal banco di Napoli S.p.A. erano oggetto dell’iscrizione volontaria del 11/12/1999 reg. gen. n.°26028 e reg. part. n.°3537 ma dalla ricostruzione storico catastale eseguita dal sottoscritto è emerso che nel 1999 il compendio pignorato era identificato al C.T. del comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia, sul foglio di mappa 45 particelle 233, 237, 339, 341, 343, 345 e 348, come evincibile dallo stralcio della planimetria catastale riferita al foglio 45 sotto raffigurata (*Cfr. successiva immagine 8*) e, pertanto, la predetta formalità ha ad oggetto beni diversi rispetto a quelli descritti nella presente relazione.



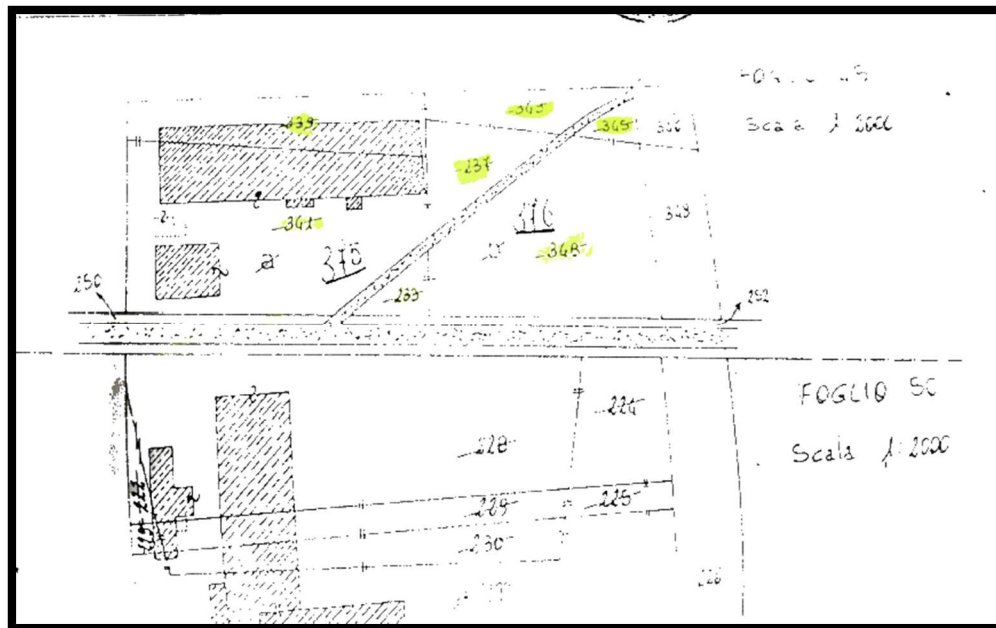


Immagine n.°8

12. Quesito n.°12

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 del T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 n.°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all’art.40, comma 6, della citata L. 47/85”



Dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) è emerso che i fabbricati oggetto di relazione sono stati edificati in difformità della concessione edilizia rilasciata alla società ■■■■■ n.°7165 del 20/04/2001 (Cfr. all. n.°10). Si precisa, tuttavia, che una parte delle difformità riscontrate sono state successivamente sanate con il rilascio della **concessione edilizia in variante n.°8122 del 16/07/2002** (Cfr. all. n.°10).

Dalle ricerche compiute è emerso che, ad oggi, non risultano pendenti provvedimenti sanzionatori e/o di acquisizione al patrimonio comunale e che gli immobili oggetto della presente relazione sono privi del certificato di agibilità.

Per il rilascio del predetto certificato occorrerà presentare presso l'Ufficio Tecnico del comune Lamezia Terme la seguente documentazione:

- copia della concessione edilizia/permesso di costruire;
- documentazione attestante l'accatastamento dell'edificio;
- dichiarazione, sottoscritta dal Direttore dei lavori, di conformità dell'opera al progetto approvato, di avvenuta prosciugatura dei muri e di salubrità degli ambienti;
- certificato di collaudo statico depositato presso l'ex Ufficio del Genio civile;
- dichiarazione di conformità degli impianti da parte della ditta installatrice;
- dichiarazione di conformità in materia di barriere architettoniche;



- copia della comunicazione di inizio e fine lavori;
- copia delle ricevute pagamento oneri concessori o dichiarazione liberatoria dell'Ufficio ragioneria;
- copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete idrica comunale o della certificazione di potabilità del pozzo autorizzato;
- copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete fognante comunale o dell'autorizzazione allo scarico reflui o fito-traspirazione;
- attestato di qualificazione energetica.

I costi forfettari da sostenersi al fine del rilascio del certificato d'agibilità si aggirano intorno ad € 6.800,00.

Si precisa che l'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che le ragioni di credito in virtù delle quali è stato incardinato il procedimento esecutivo non sono anteriori alla data 2 ottobre 2003, il contratto di mutuo, infatti, risale al 20/12/2010.

13. Quesito n.°13

“In caso di opere abusive controlli la 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 del 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 dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

Dal confronto tra il rilievo planimetrico e fotografico eseguito dal sottoscritto Esperto con le planimetrie allegate alla concessione edilizia in variante n.°8122 del 16/07/2002 (Cfr. all.ti nn. °8 e 10) sono emerse nei manufatti costituenti il compendio pignorato diverse difformità.

Premesso che nell'immagine che segue (Cfr. successiva immagine n.°9), per facilità di lettura, sono indicati con il colore rosso i fabbricati realizzati in assenza di concessione edilizia, con il colore verde i fabbricati conformi alla C.E. in variante n.°8122/2002 e con il colore magenta i fabbricati realizzati con lievi difformità rispetto alla detta C.E. in variante.



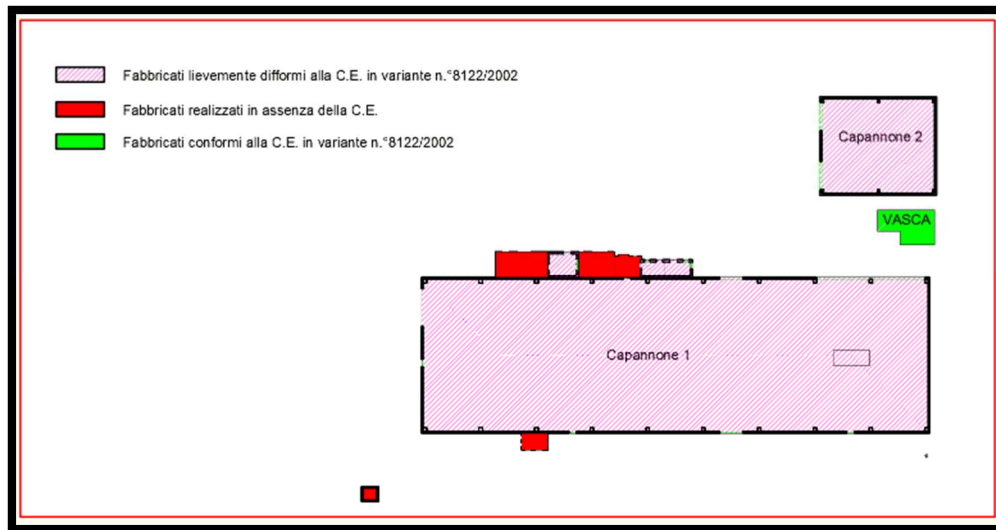


Immagine n.°9- Compendio Pignorato

Si precisa che le difformità, rispetto alla C.E. in variante n.°8122 del 16/7/2002, riscontrate negli immobili contraddistinti con il colore magenta nel dettaglio sono:

Nel capannone n.°1 (Cfr. successive immagini 10 e 11)

- Ampliamento della porta di ingresso ubicata sul prospetto est;
- Chiusura dell'uscita di sicurezza del lato sud a seguito della costruzione del manufatto ospitante gli uffici;
- Realizzazione di una vasca in c.a. avente una profondità di un metro e superficie di circa 17,40 mq;
- Mancata realizzazione di un manufatto con destinazione laboratorio e servizi che doveva essere ubicato all'angolo tra i prospetti nord e ovest del capannone.



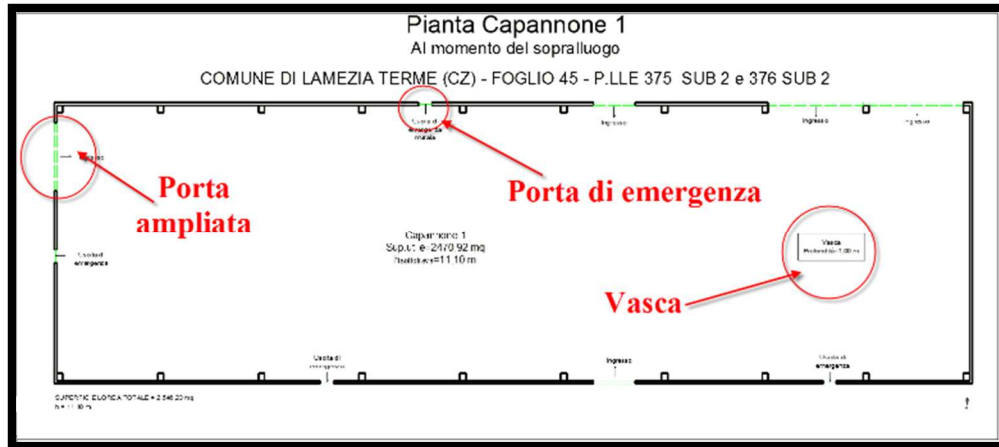


Immagine n.°10 – Stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo



Immagine n.°11 – Stato dei luoghi progetto allegato alla C.E. in variante 8122/2002

Nel capannone n.°2 (Cfr. successive immagini 12 e 13):

- Realizzazione sul prospetto est di una parete in muratura (della larghezza 5,60 m e altezza di circa 5,00);

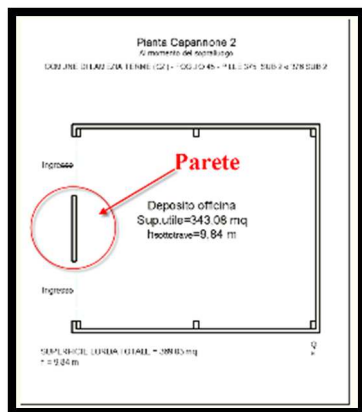


Immagine n.°12 – Stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo

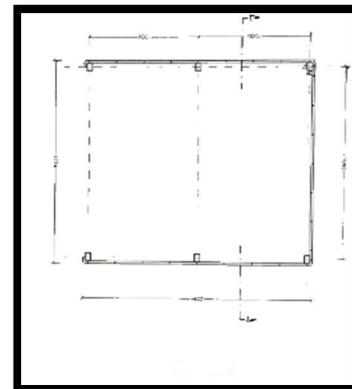


Immagine n.°13 – Stato dei luoghi progetto allegato alla C.E. in variante 8122/2002

Nei locali, con destinazione uffici, posti a sud del capannone 1 e contraddistinti nella seguente immagine con il cerchio rosso, (Cfr. successiva immagine 14):

- Diversa destinazione d'uso (atteso che nel progetto dovevano essere utilizzati come locali tecnici);
- Diversa ampiezza e posizionamento delle finestre.

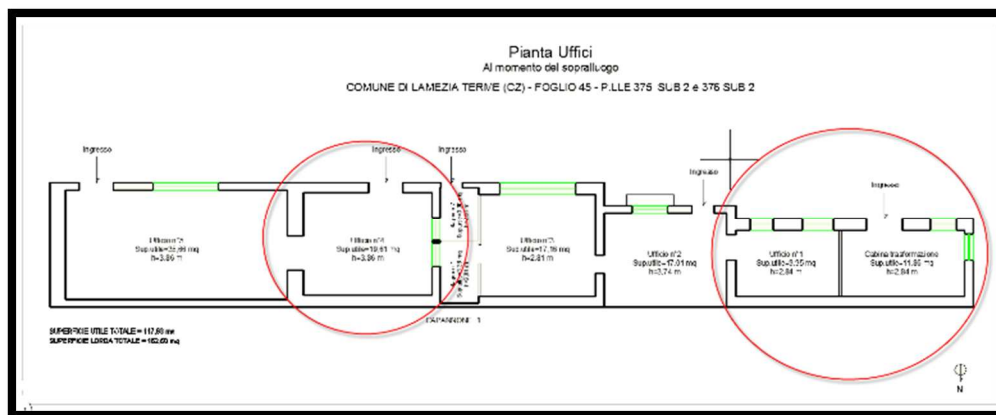


Immagine n.°14 – Stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo

Le dette difformità riscontrate sugli immobili con tratteggio magenta nella successiva immagine (Cfr. successiva immagine 15) poiché rientrano tra quelle annoverate come sanabili dall'art. 181 comma 1 ter e art. 167, comma 4 del D. Lg 157/2006 (che ha modificato il D. Lgs 42/2004), possono essere sanate in via ordinaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previo accertamento della compatibilità urbanistica da parte della sovrintendenza dei beni culturali e paesaggistici e previo pagamento della sanzione amministrativa, ai sensi dell'articolo 167 del D. L.gs 42/2004, e del doppio degli oneri di costruzione. I costi relativi alla predetta sanatoria ammontano



a circa € 14.000,00 * oltre gli onorari di un tecnico abilitato per la
presentazione della pratica amministrativa quantificabili in circa € 4.000,00

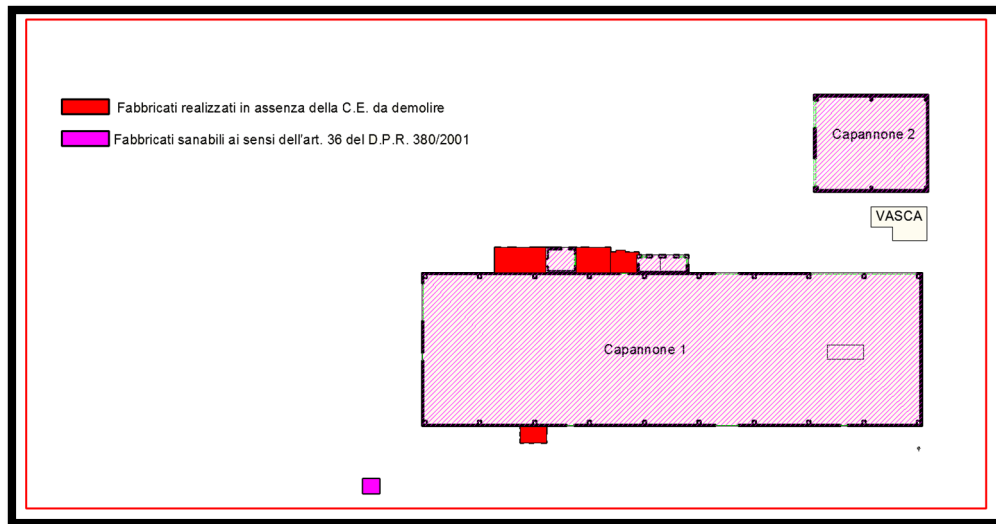


Immagine n.°15- Complesso pignorato

I manufatti, invece, realizzati in assenza di concessione edilizia (indicati in rosso nell'immagine n.°15) non possono essere sanati ai sensi dell'art. 181 comma 1 ter e art. 167, comma 4 del D. Lg 157/2006 (che ha modificato il D. Lgs 42/2004) e quindi dovranno essere demoliti procedendo con il ripristino dello stato dei luoghi raffigurato nel progetto allegato alla concessione edilizia n.° 8122 del 16/07/2002. Si deve precisare, tuttavia, che anche per le difformità sanabili a causa dell'incertezza circa l'esito favorevole del rilascio della compatibilità ambientale si è optato per la remissione in pristino dello stato dei luoghi per come rappresentato negli

** La somma è stata calcolata considerando gli oneri comunali pari a € 5.164, i costi di costruzione pari a circa € 6.000,00, gli oneri ambientali calcolati come segue: € 516,00 per ogni prospetto variato (nel caso di specie i prospetti variati sono 5) e con la seguente formula: € 1,03 x Volume x 8 per gli interventi di manutenzione straordinaria (nel caso di specie la predetta formula è stata applicata per calcolare i costi di sanatoria del locale pompe che ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. si configura come manutenzione straordinaria.*

elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia in variante n.°8122 del 16/7/2002, i cui costi sono stati complessivamente quantificati in € **47.390,72** (Cfr. all. n.°17) comprensivi degli oneri necessari per l'istruzione della pratica amministrativa pari a circa € **4.000,00**.

Dal confronto, poi, tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del territorio della provincia di Catanzaro è emerso che nell'elaborato planimetrico manca la rappresentazione del locale pompe nonché le planimetrie dei due locali tecnici ivi rappresentati (Cfr. successiva immagine n.°16)

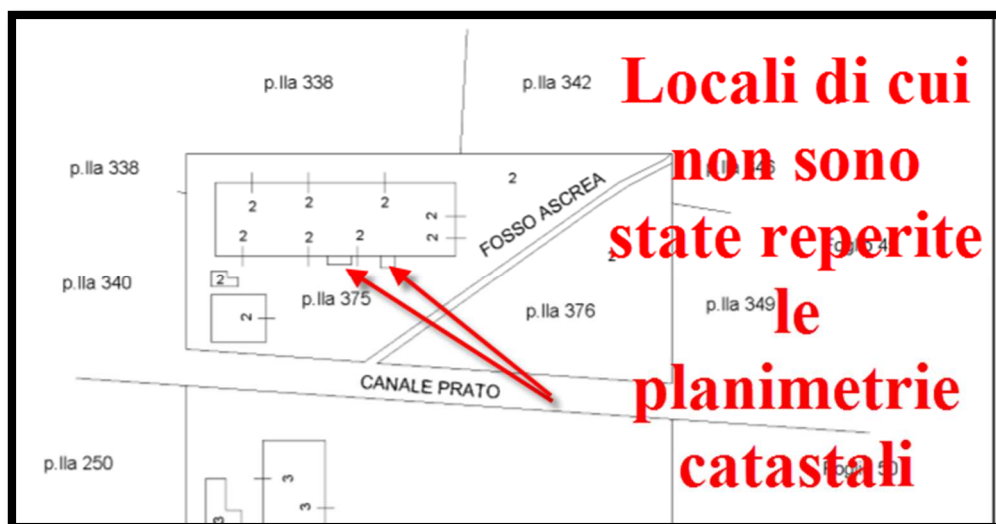


Immagine n.°16- Stralcio elaborato planimetrico

Dal confronto, infine, tra la planimetria catastale del capannone 2 (Cfr. successiva immagine n.°17) ed il rilievo eseguito dal sottoscritto (Cfr. successiva immagine n.°18) si è riscontrata l'assenza sul lato est della parete in muratura rilevata in sede di sopralluogo.



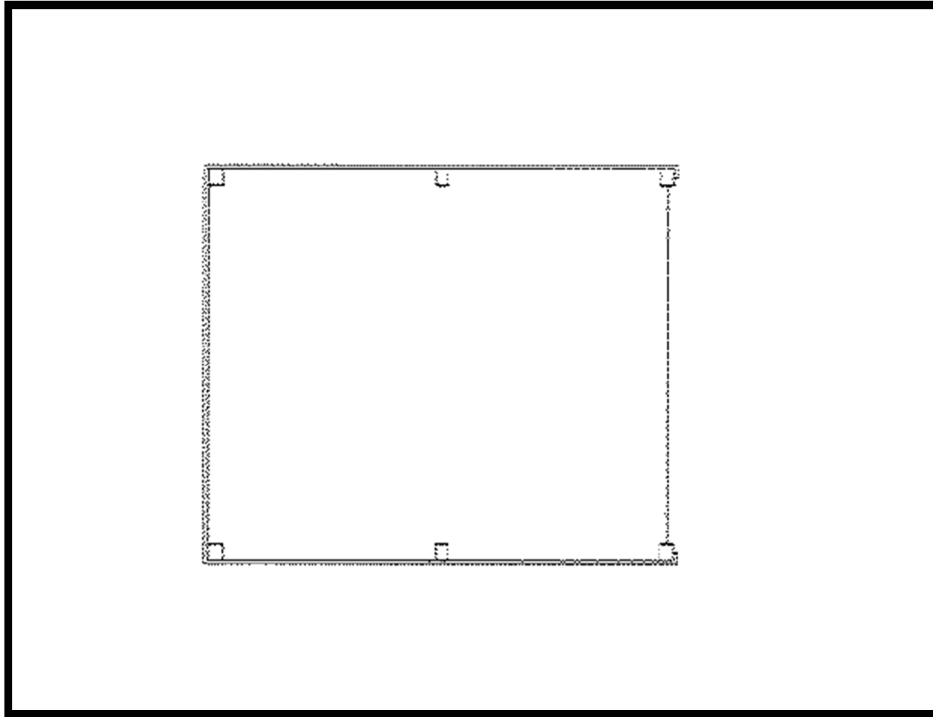


Immagine n.*17- Planimetria catastale capannone 2

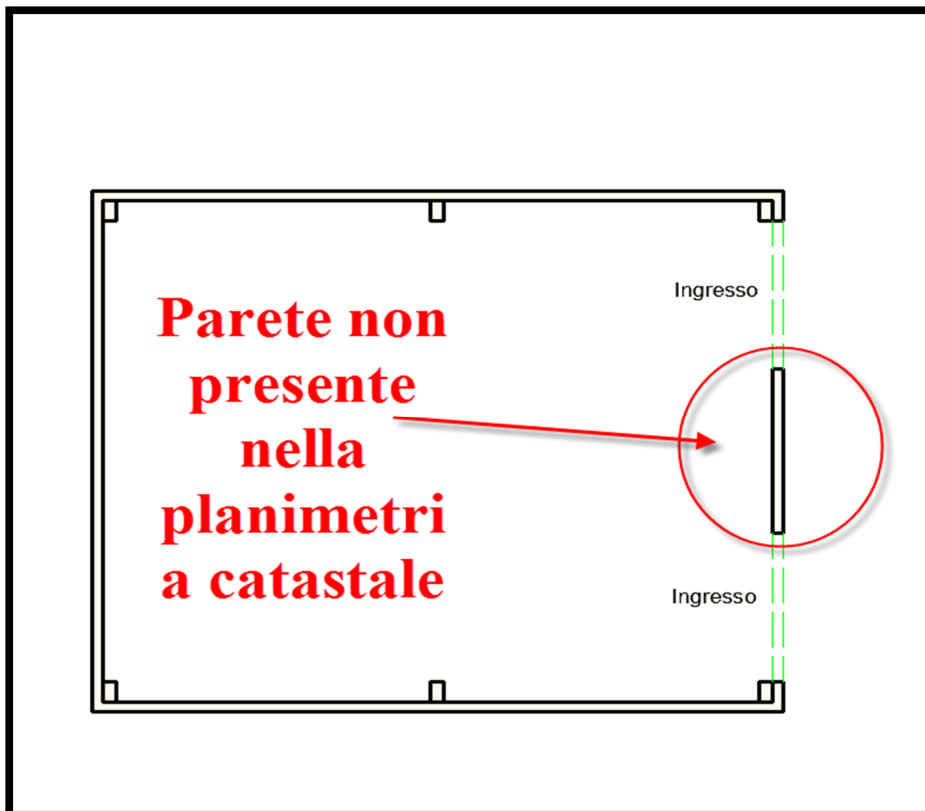


Immagine n.*18- Rilievo capannone 2



14. Quesito n.°14

“Verifichi se i beni pignorati sono 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 “.

Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto presso i competenti Uffici regionali è emerso che i beni pignorati originariamente ricadevano nel **demanio Ascrea** del comune di San Pietro a Maida.

Dalle informazione reperite, quindi, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro a Maida (CZ) si è riscontrato che nel periodo preunitario, e quindi ancor prima dell’entrata in vigore della L. n.1766 del 16/06/1927 (di conversione del R.D. n.°751 del 22/05/1924), i terreni ricadenti nel demanio ASCREA a coltura agricola furono ripartiti tra i coltivatori diretti del Comune sotto imposizione di un canone e con l’obbligo di apportarvi migliorie. A parere dell’Ufficio tecnico Comunale la zona interessata, a seguito del R.D. dell’8/6/1855, ha perso la qualità di demanio di uso civico anche se sui beni in essa ricadenti persiste l’onere del pagamento di un canone perpetuo a favore del comune di San Pietro a Maida.

Occorre precisare che il Consiglio regionale, nell’ambito del collegato alla manovra di finanza regionale 2011 (art. 3, comma 4, L. Regionale n.°8/2002) con l’art. 41 (***I diritti di cui al comma 1 dell’articolo 2 della Legge Regionale della Calabria 21/08/2007 n. 18 sono da ritenersi cessati, ai sensi dell’art. 24, comma 1, della medesima Legge, quando insistano***



sulle aree di cui all'articolo 20 della Legge Regionale della Calabria 24/12/2001 n. 38) ha disposto la definitiva cessazione di eventuali diritti di usi civici nelle aree industriali calabresi normate dai Piani Regolatori Generali delle ASI.

Il comune di San Pietro a Maida (CZ) disattende la predetta normativa atteso che ritiene che i detti beni avendo perso la qualità di demanio di uso civico sono beni legittimati (Cfr. all. n.° 16 – Attestazione prot. n.°177 del 14/01/2016).

Si precisa, infine, che ad oggi i terreni su cui è stato costruito il compendio pignorato non sono mai stati affrancati ed il costo di affrancazione, comunicato al sottoscritto dal Responsabile dell'ufficio Tecnico del comune di San Pietro a Maida, è pari a € **8.588,40** oltre le spese di istruttoria pari a € 500,00 e canoni arretrati che per gli ultimi cinque anni ammontano a € 2.862,80 (Cfr. all. n.° 16).

15. 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 analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una



più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”.

15.1 Procedimento utilizzato per la stima dei beni

Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore attuale degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe, aventi le medesime caratteristiche esterne e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene è contrattato a determinati prezzi, e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in parola, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato.



Le quotazioni a mq dei beni sono state fornite dall'agenzia del territorio
(Cfr. all. n. °14).

Il valore finale degli immobili è stato calcolato con l'ausilio del metodo statistico, avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che hanno tenuto conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche, sociali ed ambientali della zona in cui sono inseriti gli immobili oggetto di valutazione (es. potenzialità della zona, presenza di snodi stradali, presenza delle opere di urbanizzazione, presenza di parcheggi, rapporto verde/costruito), nonché del fabbricato (struttura, altezza, impianti, ubicazione di piano, visuale, illuminazione, caratteristica degli ambienti, etc.), dell'eventuale, dell'obsolescenza tecnologica, della vetustà e dello stato di conservazione degli immobili e manutenzione, dell'esistenza di abusivismo, della presenza di servitù, della presenza di un contratto di locazione antecedente la trascrizione del pignoramento e del costo di affrancazione e degli eventuali oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

15.2 Andamento del mercato immobiliare

a) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio- OMI (1° semestre 2015).*

Le quotazioni di mercato, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia del territorio (OMI), relativamente a beni ubicati nella microzona in cui ricadono gli immobili da valutare (nel caso di specie



zona industriale Consorzio Asicat del comune di Lamezia) hanno evidenziato i seguenti valori (Cfr. all. n.°14):

Zona	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Zona industriale - San Pietro Lametino – Consorzio Asicat	510,00	660,00

Questi sono valori riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato di conservazione degli stessi e di quello prevalente nella zona omogenea.

b) Indagini dirette

Le risultanze delle indagini effettuate al momento del sopralluogo, nel mercato della micro, zona in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia, hanno rilevato la mancanza di recenti compravendite nella zona di ubicazione degli immobili pignorati e, pertanto, si è fatto riferimento ai valori dell'Agenzia del Territorio. Per quanto su espresso, eseguita un'attenta valutazione dei dati raccolti nel mercato della zona, il sottoscritto ha ritenuto che il valore medio a mq più attendibile per i cespiti oggetto di perizia è quello di seguito sintetizzato:

Tipo di cespite	Valore unitario medio (€/mq)
Compendio pignorato	€ 580,00

15.3 Calcolo della superficie commerciale

Nella stima di un immobile destinato alla produzione la prima valutazione da eseguire è la determinazione della superficie commerciale.

Procedura comune è quella di classificare tutte le superfici in base alle caratteristiche qualitative degli spazi in modo da omogeneizzare, mediante



coefficienti correttivi, le superfici generiche di ogni immobile oggetto di valutazione all'area destinata all'attività principale.

Il sottoscritto nella tabella che segue ha indicato i coefficienti di omogeneizzazione utilizzati nel caso specifico

Destinazione	Coeff. di omogeneizzazione
Area lavorazione - capannone 1	0,9
Zona Uffici	1,9
Deposito-Officina - capannone 2	1,6
Locali tecnici	0,5
Servizi igienici comuni	0,8
Area esterna pertinenziale	0,1

ha poi, riassunto la consistenza del complesso immobiliare pignorato, avvalendosi delle risultanze delle operazioni peritali (Cfr. all. n.°9), ed ha determinato il calcolo della superficie commerciale equivalente del complesso industriale oggetto di stima che è stato esplicitato nella tabella di seguito raffigurata:

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. Commerciale equivalente (mq)
Capannone 1	2.546,23	0,9	2.291,61
Uffici	131,91	1,9	250,63
Locali tecnici	17,59	0,5	8,80
Capannone 2 - Magazzini e depositi	369,03	1,6	590,45
Servizi igienici comuni	8,00	0,8	6,40
Area esterna	14.314,00	0,1	1.431,00
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			4.579,28



15.4 Classificazione dei coefficienti correttivi che adattano la situazione del compendio alle condizioni di mercato

I coefficienti correttivi sono quei dati che permettono di adattare la situazione reale di un immobile industriale alle condizioni di mercato oggettive.

Nella valutazione degli immobili industriali fondamentali sono i coefficienti relativi alla zona nella quale sono ubicati, poiché la zona esprime valori generici di appetibilità commerciale che pur non incidendo direttamente sulla rendita del fabbricato migliorano la funzionalità d'esercizio, e le caratteristiche proprie del fabbricato produttivo il quale, invece, esprime dei valori di incidenza sulla rendita. Ciò significa che di fondamentale importanza sono il principio della posizione, della funzione e dell'ambiente atteso che nella valutazione di un complesso industriale ciò che interessa non è se la zona in cui è inserito sia bella o brutta, se sia vicina al mare o ai monti etc. ma ciò che conta è che vi siano collegamenti funzionali con il resto del mondo (che vi sia cioè una certa centralità o vicinanza rispetto ad un importante snodo di traffico per i mezzi compatibili con l'attività svolta), e che vi sia il minor grado di impatto ambientale.

Da quanto detto si evince che nella valutazione di una zona si effettuano tre tipi di analisi:

- 1) Posizionale (o estrinseca);
- 2) Funzionale (o di dotazione delle strutture);
- 3) Ambientale (o livello di degrado).



Tali valori sono esplicitati nella tabella sotto raffigurata ove è indicato con δ il coefficiente generale della zona, con δ_1 il sotto-coefficiente posizionale, con δ_2 il sotto-coefficiente funzionale e con δ_3 il sotto-coefficiente ambientale.

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI δ_1		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità: fabbricato produttivo posto vicino ad uno snodo stradale	oltre 1 Km	1
Vicinanza: fabbricato produttivo posto nei pressi di una risorsa produttiva abbondante	tra i 100 e 300 mt	1,2
Servitù: non ha accesso diretto e il piazzale è attraversato da un canale		0,82
δ_1		0,98
ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI δ_2		
Fognatura da revisionare	Presenza	1
Adduzione idrica da revisionare	Presenza	1
Linea elettrica	Presenza	1
Telefono	Presenza	1
Linee ferroviarie	Assenza	0,9
Grandi strade	Assenza	0,9
Uffici pubblici	Assenza	0,9
Posto di polizia	Assenza	0,9
Quartieri residenziali	Assenza	0,9
Parcheggi pubblici	Presenza	0,95
Organizzazioni di categoria	Assenza	1
Rifornimenti di benzina	Assenza	1
δ_2		0,56
ZONA: CARATTERISTICHE AMBIENTALI δ_3		
Purezza acqua potabili	normale	1
Purezza acqua nei bacini	normale	1
Vegetazione	normale	1
Fauna selvatica	normale	1
Fertilità del terreno	normale	1
Limpidezza dell'aria	normale	1
Purezza dell'aria	normale	1
Rapporto verde/costruiti	normale	1
δ_3		1,00

Ora moltiplicando tra loro questi coefficienti (δ_1 , δ_2 , δ_3) si ottiene quello generale (δ) relativo alla zona in esame, che è pari a **0,55**.

A questo punto va effettuata la valutazione del fabbricato produttivo



premettendo che i criteri di valutazione di una fabbricato destinato ad attività produttiva vengono generalmente divisi in cinque grandi categorie: vetustà, conservazione, altezza, finitura impiantistica e finitura strutturale a cui corrispondono altrettanti coefficienti $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4, \Delta_5$.

Nella seguenti tabelle vengono singolarmente descritti i detti coefficienti adeguati al caso di specie.

FABBRICATO INDUSTRIALE: Vetustà	
Classe di anzianità	Coefficiente
Opificio A - Anzianità media 13 anni	0,954
Δ_1	0,954
FABBRICATO INDUSTRIALE: Conservazione	
classi di conservazione	Coefficiente
Fabbricato A - scadente	0,80
Δ_2	0,80
FABBRICATO INDUSTRIALE: Altezza	
classi di altezza	Coefficiente
Fabbricato A - oltre 8,00	1,28
Δ_3	1,28
FABBRICATO INDUSTRIALE: Impianti	
Impianto funzionale	Coefficiente
Elettrico e Riscaldamento-Condizionamento: scadente	0,95
Telecomunicazioni: mediocri	1,00
Antincendio: scadente	0,90
idrico: normale	1,00
Δ_4	0,86
FABBRICATO INDUSTRIALE: Struttura	
Tipologie di struttura e copertura	Coefficiente
cls precompresso con copertura	1
Δ_5	1,00

Moltiplicando tra loro i coefficienti $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4, \Delta_5$ si ottiene il coefficiente Δ generale relativo al fabbricato produttivo che è pari a **0,84**.



15.5 Valutazione del degrado per vetustà ed obsolescenza – Coefficiente

Δ_1

Premesso che per vetustà si intende il degrado delle opere edilizie che costituiscono il cespite, dovuto al trascorrere del tempo ed al naturale invecchiamento delle strutture e che per obsolescenza, invece, si intende l'invecchiamento tecnologico, ossia la lenta ma continua e progressiva perdita di efficienza, di funzionalità e di valore, delle finiture e degli impianti, dovuto sia al subentro di nuova normativa che all'utilizzo di nuovi materiali da costruzione rinvenibili in commercio, avremo che il coefficiente di vetustà e di obsolescenza è calcolato con l'applicazione della seguente formula

$$\Delta_1 = 0,65x (100N/100+20)^2 : 140 - 2,86 + 0,35x (100N/50+20)^2 : 140 - 2,86$$

dove:

Δ_1 = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno "n" per vetustà ed obsolescenza;

N = anni di vita del fabbricato.

Ciò detto si precisa che la prima parte della formula riguarda il deprezzamento per vetustà, (assumendo in 100 gli anni di vita utile della struttura dell'edificio), mentre la seconda parte della formula riguarda il deprezzamento per obsolescenza (assumendo in 50 gli anni di vita utile degli impianti e delle finiture) e poiché nel caso di specie è risultato che gli



anni di vita media del compendio immobiliare sono 13 avremo il seguente coefficiente $\Delta_1 = 4,60\%$, e pertanto il coefficiente Δ_1 è pari a **0,954**

15.6 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (Λ)

L'abbattimento forfettario per gli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti può essere valutato nel 7% del valore dell'immobile e, pertanto, il valore di ciascun immobile dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,93**.

15.7 Calcolo degli oneri giuridici

Gli oneri giuridici relativi alla cancellazione delle ipoteche nonché quelli relativi alla trascrizione dei decreti di trasferimento, meglio esplicitati nel paragrafo 10 della presente relazione, ammontano ad **€ 6.500,00**.

15.8 Calcolo del coefficiente di adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione (λ)

Il coefficiente (λ) è stato calcolato in funzione dello stato d'uso e di manutenzione riscontrato sul compendio pignorato al momento del sopralluogo e poiché sulla parte adibita ad uffici si è evidenziata la necessità di alcuni lavori di manutenzione riguardanti le finiture (rifacimento della pavimentazione del capannone 1 per una percentuale del 40% e del capannone 2 per una percentuale del 20%, ripristino della funzionalità delle



porte di accesso al capannone 1 etc.) avremo che il coefficiente di deprezzamento da considerare è di **0,80** per il compendio (cfr. *Stima degli Immobili redatto da Graziano Castello edito da Dario Flaccovio Editore*).

15.9 Coefficiente (η) che tiene conto dell'esistenza di un contratto di locazione stipulato in epoca antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Il coefficiente η tiene conto della difficoltà di vendita di un bene concesso in locazione e si precisa che il deprezzamento è tanto maggiore quanto maggiore è il tempo necessario per entrare nel possesso pieno del bene acquistato. Nel caso di specie il valore del coefficiente applicato è pari a **0,93**.

15.10 Valutazione del compendio oggetto di perizia

Dalle indagini effettuate in loco e dalle rilevazioni dirette si è stabilito che il prezzo medio unitario del compendio immobiliare, ubicato nella zona industriale del Comune di Lamezia Terme, come precedentemente specificato, è di circa **580,00 €/mq** e, pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia si otterrà applicando la seguente formula:

$$V = (V_u \times S_{ct} \times \delta \times \Delta \times \lambda \times \eta \times \Lambda \times) - C_s - C_{ag} - C_{af}$$

Dove:

V_u = Valore medio unitario;



S_{ct} = Superficie commerciale equivalente;

δ = Coefficiente correttivo che tiene conto della zona di ubicazione del compendio industriale;

Δ = Coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche del fabbricato (vetustà, conservazione, altezza, presenza ed efficienza degli impianti, strutture);

Λ Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia e di eventuali vizi occulti;

λ = Coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione

η = Coefficiente correttivo che tiene conto dell'esistenza di un contratto di locazione registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento

C_s : Costi per la sanatoria edilizia

C_{ag} : Costi per la richiesta di un nuovo certificato di agibilità

C_{af} : Costi per l'affrancazione dei beni da pagare al comune di San Pietro a Maida

Nella seguente tabella è specificato il valore complessivo del complesso industriale:

Lotto	Superficie commerciale equivalente (mq)	Coeff. Correttivo δ	Coeff. Correttivo Δ	Coeff. Stato d'uso λ	Coeff. subordinato all'esistenza di un contratto di locazione precedente la trascrizione del pignoramento η	Coeff. Correttivo Λ	Valore medio unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Unico	4.579,28	0,55	0,83	0,80	0,93	0,93	€ 580,00	€ 838.922,35



Da tale valore dovranno essere decurtati, per come precedentemente indicato, gli oneri calcolati nel paragrafo 13 (oneri necessari per il ripristino dello stato dei luoghi rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia n.°8122 del 16/7/2002), gli oneri per ottenere il certificato di agibilità (calcolati nel paragrafo 12), gli oneri giuridici e quelli per l'affrancazione, pertanto, il valore complessivo del compendio è quello riassunto nella seguente tabella:

Lotto	Valore complessivo (€)	Oneri giuridici (€)	Oneri per la sanatoria edilizia (€)	Oneri per rilascio nuovo cert. di agibilità (€)	Costi di affrancazione (€)	Valore finale (€)
Unico	€ 838.922,35	€ 6.500,00	€ 47.390,72	€ 6.800,00	€ 11.951,20	€ 766.280,43

15.11 INDIVIDUAZIONE LOTTI

Il compendio pignorato è stato configurato come un unico lotto

Lotto unico

Piena proprietà di un complesso industriale ubicato nella zona industriale (Consorzio Asicat) del comune di Lamezia Terme (CZ) censito al C.U. del medesimo comune, sezione S. Eufemia Lamezia, al foglio n.°45 particelle 375 sub 2 e 376 sub 2, categoria D/7 e rendita di €22.775,00.

Il predetto compendio industriale, della superficie utile complessiva di circa 2.945,52 mq, è composto da due capannoni (Sup. utile rispettivamente di circa 2.470,92 mq e 343,08 mq) con annessi uffici abusivi (Superficie utile tot. di circa 117,63), un deposito con annesso servizio igienico (Sup. utile di circa 8,77 mq), un locale tecnico (Sup. utile di circa 8,21 mq) ed una corte



di pertinenza (di superficie pari a circa 14.314,00 mq) su cui è ubicata una vasca in c.a. della profondità di circa 3,40 m.

Il descritto complesso è stato edificato in forza della concessione edilizia in variante n.° 8122 del 16/7/2002 rilasciata a [REDACTED] e presenta alcune difformità non sanabili.

Il costo delle opere necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo abilitativo è stato quantificato in € 47.390,72.

Probabile valore di mercato del complesso pignorato € 766.280,43

16. Quesito n.° 16

“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di 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"

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie si vedano gli allegati n.° 8 e n.° 9 della presente relazione.

Lotto n.°1

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un complesso industriale ubicato nella zona industriale (Consorzio Asicat) del comune di Lamezia Terme (CZ) censito al C.U. del medesimo comune, sezione S. Eufemia Lamezia, al foglio n.°45 part.lla 375 sub 2 e 376 sub 2, categoria D/7 e rendita di € 22.775,00.

Il predetto compendio industriale, della superficie utile complessiva di circa 2.945,52 mq, è composto da due capannoni (Sup. utile rispettivamente di circa 2.470,92 mq e 343,08 mq) con annessi uffici abusivi (Superficie utile tot. di circa 117,63), un deposito con annesso servizio igienico (Sup. utile di circa 8,77 mq), un locale tecnico (Sup. utile di circa 8,21 mq) ed una corte di pertinenza (di superficie pari a circa 14.314,00 mq) su cui è ubicata una vasca in c.a. della profondità di circa 3,40 m.

Il descritto complesso è stato edificato in forza della concessione edilizia in variante n.° 8122 del 16/7/2002 rilasciata a [REDACTED] e presenta alcune difformità non sanabili.

Il costo delle opere necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo abilitativo è stato quantificato in **€ 47.390,72.**



COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ).

VIA: Zona Industriale (Consorzio Asicat), Frazione San Pietro Lametino.

CONFINI: Il complesso industriale pignorato confina: **a nord** in parte con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 338 ed in parte con quello identificato con la particella 342; **a sud** con il canale denominato prato; **ad est** in parte con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 346 ed in parte con quello identificato con la particella 349 e **ad ovest** in parte con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 338 ed in parte con quello identificato con la particella 340

ESTENSIONE: Sup. Utile complessiva: 2.945,52 mq - Sup. Commerciale complessiva: 4.579,28 mq.

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Zona Cens.	Rendita (€)
Lamezia Terme Sezione S. Eufemia Lamezia	45	375 376	2	D/2	2	22.775,00

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Il complesso industriale pignorato è pervenuto alla società esecutata, dalla società [REDACTED], in virtù del decreto di trasferimento rep. n.°2951 del 30/11/2010, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 6/12/2010 ai nn. ° 19950 del registro generale e 12990 del registro particolare.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 17 gennaio 2003 reg. part. n.° 124 reg. gen. 922, scaturente da ipoteca volontaria derivante da atto a rogito del notaio G. Perrella rep. n.°50519 del 16/01/2003 (Capitale € 2.500.000,00 - Totale € 5.000.000,00), a favore della società ██████████
██████████ contro ██████████ ██████████.

Trascrizione contro del 3 agosto 2006 reg. part. n.° 9469 reg. gen. 13958, verbale pignoramento immobili del 17/07/2006 rep n.°1/789 a favore della società ██████████ ██████████ contro ██████████ ██████████.

Iscrizione contro del 11 maggio 2007 reg. part. n.° 1875 reg. gen. 8731, scaturente da ipoteca legale derivante da atto amministrativo di E.TR s.p.a. rep. n.°7697/30 del 3/5/2007 a norma dell'art. 77 D.P.R. n.°602/73 (Capitale € 20.785,92 – Tasso interesse annuo 8,4% - Totale €41.571,84), a favore della società ██████████ contro ██████████ ██████████.

Trascrizione contro del 14 gennaio 2009 reg. part. n.° 296 reg. gen. 412, verbale sentenza dichiarativa di fallimento del 22/12/2008 rep n.°890 a favore di massa dei creditori della società ██████████ contro ██████████ ██████████.

Iscrizione contro del 23 dicembre 2010 reg. part. n.° 4517 reg. gen. 20910, scaturente da ipoteca volontaria derivante da atto a rogito del notaio M. Bilangione rep. n.°32663 del 20/12/2010 (Capitale € 440.000,00 – Tasso: 3,208%- Totale € 880.000,00), a favore del Banco d Napoli S.p.A. contro ██████████ ██████████.

Iscrizione contro del 18 luglio 2014 reg. part. n.° 663 reg. gen. 8382, scaturente da ipoteca legale derivante da atto amministrativo di Equitalia



Sud s.p.a. rep. n.°584/3014 del 2/7/2014 a norma dell'art. 77 D.P.R. n.°602/73 (Capitale € 400.028,22 - Totale € 800.05644), a favore della società Equitalia Sud s.p.a contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 3 agosto 2015 reg. part. n.° 7219 reg. gen. 9024, verbale pignoramento immobili del 23/07/2015 rep n.°719 a favore del Banco di Napoli S.p.A. contro [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato. Il complesso pignorato per la quota del 50% è stato concesso alla società [REDACTED] (CF: [REDACTED]) in virtù di un contratto di locazione registrato all'Agenzia del Territorio di Lamezia Terme in data 18/07/2014 rep. n.°1151 serie 3

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: No. Presenta delle difformità in parte sanabili e in parte no rispetto alla concessione edilizia in variante n.°8122del 16/07/2002.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non presente.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 766.280,43

17. Quesito 17

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



Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno degli immobili oggetto della presente perizia costituisce l'allegato n.° 1 della presente relazione.

18. Conclusioni

In conclusione il più probabile valore di mercato da attribuire ai singoli lotti costituenti la massa pignorata è di seguito riassunto:

Lotto	Sup. comm. (mq)	Valore finale lotto (€)
Lotto unico	4.579,28	766.280,43

Si precisa che il predetto valore è da intendersi escluso d'iva e che i costi di sanatoria, specificati nel paragrafo 13, e l'importo degli arretrati del canone perpetuo da corrisondersi al Comune di San Pietro a Maida, esplicitati nel paragrafo 14, non possono essere considerati esaustivi atteso che non solo hanno una dipendenza temporale ma sono soggetti all'approvazione degli uffici comunali.

Con l'auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 20.01.2016

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo

