

## RELAZIONE

Lo scrivente Francesco Dattilo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 1420, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, consulente tecnico della Corte d'Appello di Catanzaro, libero professionista con studio tecnico in Lamezia Terme, via Misiani n. 69, valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificato n. IMQ-VI-1702004, emesso il 24 febbraio 2017, cfr. allegato n. 16)

- essendo stato nominato coadiutore del Curatore, avvocato Alessandro MISSINEO, nell'ambito della procedura fallimentare iscritta la n. 1/2017 del RF, con richiesta di nomina trasmessa al Giudice Delegato al Fallimento in data 2 marzo 2017 ed autorizzata in data 6 marzo 2017 (cfr. allegato n. 11);

- ha proceduto alla redazione della presente relazione al fine di procedere alla stima (ed a tutte le verifiche preordinate alla vendita *sub-asta*) dei beni immobili e mobili (siti nel comune di Lamezia Terme) oggetto della presente procedura fallimentare.

### 1. PREMESSA

In data 2 marzo 2017, il curatore (avv. Alessandro Missineo) nominato con sentenza del Tribunale di Lamezia Terme n. 1/2017, depositata in cancelleria il 17 gennaio 2017, nell'ambito della procedura fallimentare iscritta al numero RF 1/2017, trasmetteva al giudice delegato al fallimento, dr<sup>ssa</sup> Adele

Foresta, l'istanza di autorizzazione<sup>1</sup> a nominare lo scrivente quale coadiutore tecnico (esperto estimatore) dei beni immobili e mobili rientranti nella massa fallimentare che ci occupa. Nel merito, in data 6 marzo 2017, il giudice delegato al fallimento autorizzava quanto richiesto dal curatore fallimentare. In data 21 marzo 2017, lo scrivente coadiutore del curatore fallimentare, accompagnato dal proprio collaboratore geometra Giuseppe Esposito, si recava presso l'immobile oggetto della presente procedura fallimentare sito in contrada "Schipani", via "A. Perugini n. 16", del comune di Lamezia Terme. Si precisa che era presente l'avvocato Alessandro MISSINEO, nella sua qualità di curatore fallimentare. Il coadiutore, con l'ausilio del proprio collaboratore (geometra Giuseppe Esposito), procedeva ad

---

<sup>1</sup> Nello specifico, il curatore fallimentare, avvocato Alessandro Missineo, tramite l'istanza citata chiedeva al giudice delegato al fallimento quanto di seguito riportato: "*PREMESSO – che alla data del fallimento risulta intestato alla società fallita il bene immobile sito nel Comune di Lamezia Terme e precisamente: **diritto di proprietà per la quota di 1/1 del capannone che ospitava la sede legale e operativa della fallita**, identificato al NCEU – fabbricati – del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella n. 476, cat. D/1, giusta visura catastale che si allega; [...] – che è, altresì, necessario provvedere alla stima del compendio immobiliare acquisito alla massa attiva del fallimento; - **che la fallita è, altresì, proprietaria di un considerevole numero di attrezzature (macchinari, utensili, etc.) e di altro materiale (materie prime, prodotti finiti, rottami ferrosi etc.), per come si evince dall'inventario che si allega**, i quali dovranno essere opportunamente stimati al fine di consentire la vendita al prezzo più congruo; - che, quando allo stimatore si attribuiscono, oltre a compiti di stima pure, anche attività collaterali ma qualificanti e non marginali, quali ad esempio – nella stima degli immobili – la raccolta di documentazione ipo-catastale, la regolarizzazione di iscrizione catastali o addirittura regolarizzazioni edilizie, ecc., la sua opera viene inquadrata da parte della dottrina in quella del coadiutore, per cui la nomina, a norma dell'art. 32 L.F., è assoggettata all'autorizzazione del comitato dei creditori [...] **CHIEDE** ai sensi, dell'art. 32 comma 2 L.F., di essere autorizzato a nominare uno stimatore dei suddetti beni immobili e mobili acquisiti al fallimento, e sopra meglio descritti, nella persona dell'Ing. Francesco Dattilo, con Studio in Lamezia Terme Via Misiani n. 69, pec: [francesco.dattilo@ingpec.eu](mailto:francesco.dattilo@ingpec.eu), cf. DTFNC63M31F888B, conferendo allo stesso l'incarico di effettuare la stima*" (cfr.

effettuare rilievi fotografici interni ed esterni dell'immobile. In data 23 marzo 2017, il coadiutore, accompagnato dai propri collaboratori (ingegnere Ivan Marinelli e geometra Giuseppe Esposito), si recava presso l'immobile oggetto di accertamento al fine di procedere ai rilievi metrici. Inoltre, in data 4 aprile 2017, lo scrivente, accompagnato dai propri collaboratori (ingegnere Ivan Marinelli e geometra Giuseppe Esposito), procedeva ad una dettagliata ricognizione dei beni mobili già inventariati dal curatore fallimentare in data 1 marzo 2017. Prima di entrare nel merito della presente relazione peritale, si mette in evidenza che il collegio fallimentare del Tribunale di Lamezia Terme (costituito dei seguenti magistrati: dr. Luca Nania, con funzione di Presidente Relatore, dr<sup>ssa</sup> Tania Monetti, dr<sup>ssa</sup> Patrizia Fantin), con sentenza n. 1/2017 del 22 dicembre 2016, depositata in cancelleria il 17 gennaio 2017, accogliendo “*i ricorsi riuniti nn. 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 del R.R. dell'anno 2016*” **dichiarava** il fallimento nei riguardi di “[REDACTED] *IN LIQUIDAZIONE (P.IVA [REDACTED])*, in persona del liquidatore [REDACTED] nata a Nicastro (CZ) il 17 gennaio 1950 (C.F. [REDACTED]), iscritta, con r.e.a. n. 137057, presso la C.C.I.A.A. di Catanzaro, con sede legale in Lamezia Terme (CZ), via Arturo Perugini n. 16 [...]” (cfr. sentenza dichiarativa di fallimento n. 1/2017 del 22 dicembre 2016, depositata nella

---

istanza di nomina del 2 marzo 2017 – e successiva autorizzazione del GD - riportata quale allegato n. 11).

cancelleria fallimentare del Tribunale di Lamezia Terme il 17 gennaio 2017, riportata quale allegato n. 12 della presente relazione peritale), e nominava il dr Luca NANIA quale giudice delegato e l'avvocato Alessandro MISSINEO quale curatore fallimentare. Al fine di espletare l'incarico affidatogli, lo scrivente coadiutore del curatore fallimentare, in data 10 aprile 2017, trasmetteva al notaio dottor Gianluca Perrella una *e-mail* recante in oggetto “[...] *Richiesta rilascio copia conforme all’originale atto di compravendita*”. Nello specifico, mediante la nota n. 29 di protocollo del 10 aprile 2017 (allegata alla *e-mail*), lo scrivente chiedeva il rilascio di “*copia conforme all’originale dell’atto di compravendita (completo degli estremi di registrazione, trascrizione ed allegati) per notar Gianluca Perrella del 18 febbraio 2008, repertorio n. 85353*” (cfr. *e-mail* del giorno 10 aprile 2017, e relativa allegata nota protocollo n. 29, riportata quale allegato n. 9.1 della presente relazione peritale). Inoltre, in data 18 aprile 2017, lo scrivente trasmetteva allo Sportello Unico per l’Edilizia del comune di Lamezia Terme la richiesta (protocollo n. 32 del giorno 18 aprile 2017) di accesso agli atti inerente agli immobili oggetto della presente procedura fallimentare. In particolare, lo scrivente coadiutore del curatore chiedeva “*il rilascio di copia dei seguenti documenti: copia di tutti gli eventuali provvedimenti emanati (licenze edilizie, concessioni edilizie o permessi di costruire, quand’anche in sanatoria, con relativi documenti allegati, anche*

*grafici, autorizzazioni, DIA, SCIA, eventuali provvedimenti sanzionatori, quali ad esempio ordinanze di demolizione ed atti consequenziali, etc.) in ordine alla società [REDACTED] e riguardanti esclusivamente il fabbricato individuato in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476; e i terreni, individuati in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particelle 737 e 1834” (cfr. nota n. 32 di protocollo del giorno 18 aprile 2017, allegata alla PEC del 18 aprile 2017 riportata quale allegato n. 9.2 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che in data 17 novembre 2017, il curatore fallimentare, avvocato Alessandro MISSINEO, consegnava allo scrivente coadiutore la seguente documentazione (cfr. “verbale consegna documentazione”, cfr. allegato n. 8.1 della presente relazione peritale, nonché cfr. allegato n. 8.2 della presente relazione peritale):*

- *“Copia rogito Notaio Perrella del 18/2/2008 Rep. n. 85.353 Racc. 14433”;*
- *“Copia nota di trascrizione del 25/2/2008 del suddetto atto notarile”;*
- *“Scrittura privata del 6 Luglio 2007 tra [REDACTED] e [REDACTED]”;*
- *“Copia rogito Notaio Fiore del 14.12.1972”;*
- *“Copia rogito Notaio Fiore del 2.2.1965”;*

- *“Copia richiesta certificato di destinazione urbanistica del 11.1.2007 con allegato bollettino postale pagato”*;
- *“Copia perizia giurata Ing. Bernardi del 23/2/1989”*;
- *“Copia certificato di idoneità statica del 20/1/1987”*;
- *“Nota presentazione documenti al Comune di Lamezia del 26 gennaio 2000 con allegato bollettino postale pagato di Lit. 670.000”*;
- *“Atto di determinazione del Comune di Lamezia Terme del 15.9.1999”*;
- *“Copia concessione edilizia in sanatoria del 23/2/2000 con allegato bollettino postale pagato di Lt. 280.000”*;
- *“Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi del 30.9.1986 con allegato bollettino postale pagato di Lit. 5.292.000”*;
- *“Denuncia di cambiamento catastale n. 5090 del 1991”*;
- *“Accertamento della proprietà urbana”*;
- *“N. 2 Copie note di trascrizione del Nota Galati del 5 Marzo 1983 e del Notar Polifroni”*;
- *“N. 5 elaborati grafici”*.

Si procede, quindi, alla individuazione (corredata di opportuna identificazione catastale) e descrizione dettagliata dei beni immobili e mobili afferenti al fallimento, alla verifica della regolarità sotto il profilo catastale ed urbanistico-edilizio, a ricostruire la proprietà degli immobili oggetto di procedura fallimentare nel ventennio nonché indicarne lo stato di possesso,

ad indicare i vincoli ed oneri a carico degli acquirenti ed alla stima dei beni oggetto di procedura fallimentare.

## 2.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA FALLIMENTARE

I beni oggetto di stima, da quanto emerge dalle ricerche ipo-catastali espletate dallo scrivente (approfondite nel prosieguo della presente relazione peritale), sono costituiti di un opificio e di due terreni<sup>2</sup>. L'opificio è individuato nel **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al **foglio di mappa 31, particella 476**. Da quanto emerge dalla visura storica per immobile, la particella in esame è caratterizzata dalle seguenti peculiarità: zona censuaria 1, **categoria D/1** (ovvero opifici), rendita catastale Euro 4.471,07, in testa alla società "[REDACTED] s.r.l.", con sede in Lamezia Terme, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.1). In relazione ai terreni, che però non saranno oggetto di stima in quanto oggetto di acquisto sub-asta derivante da un pignoramento immobiliare, sono individuati in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, **particelle 737 e 1834**. La **particella 737**, dalla relativa visura

---

<sup>2</sup> In ordine ai terreni, benché dagli accertamenti ipo-catastali espletati dallo scrivente è emerso che tali immobili sono stati di proprietà della società "[REDACTED]", come approfondito nel prosieguo della presente relazione peritale, si mette in evidenza che sono stati trasferiti, in virtù del decreto di trasferimento di immobili pignorati del 3 giugno 2016, repertorio n. 148/16, cron. n. 741/16, al signor [REDACTED] (cfr.

storica per immobile, è caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità uliveto di classe 1, superficie catastale **are 1.95** (1 ara, 95 centiare, ovvero 195 metri quadrati), reddito dominicale Euro 1,46, reddito agrario Euro 0,76, già in testa (cfr. visura storica per immobile<sup>3</sup> riportata quale allegato n. 2.2 della presente relazione peritale) alla società “[REDACTED]”, con sede in Lamezia Terme, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (oggi in testa al signor [REDACTED], cfr. visura storica per immobile<sup>5</sup> riportata quale allegato n. 2.2-bis. La **particella 1834**, da quanto emerge dalla relativa visura storica per immobile, è caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità uliveto di classe 1, superficie catastale **are 6.70** (6 are, 70 centiare, ovvero 670 metri quadrati), reddito dominicale Euro 5,02, reddito agrario Euro 2,60, già in testa (cfr. visura storica per immobile<sup>6</sup> riportata quale allegato n. 2.3 della presente relazione peritale) alla società “[REDACTED]”, con sede in Lamezia Terme, per la quota parte di 1/1 del diritto di proprietà (oggi in testa al signor [REDACTED]), cfr. visura storica per immobile<sup>8</sup> riportata quale allegato n. 2.3-bis. Dal punto di vista catastale, l’immobile individuato dalla **particella 476** confina – partendo

---

decreto di trasferimento riportato quale allegato n. 10 nonché nota di trascrizione del predetto decreto riportata quale allegato n. 5.12).

<sup>3</sup> Acquisita il 5 aprile 2017.

<sup>4</sup> Nato a Nicastro – ora Lamezia Terme - il 16 febbraio 1950.

<sup>5</sup> Acquisita il 20 febbraio 2018.

<sup>6</sup> Acquisita il 5 aprile 2017.

<sup>7</sup> Nato a Nicastro – ora Lamezia Terme - il 16 febbraio 1950.

<sup>8</sup> Acquisita il 20 febbraio 2018.

da Nord e proseguendo in senso orario – con le **particelle 1116, 1834, 737, 1831, 377, 60 e 342** del **foglio di mappa 31** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3); il terreno individuato dalla **particella 737** confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con le **particelle 1834, 1862, 1831 e 476** del **foglio di mappa 31** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3); il terreno individuato con la **particella 1834** confina - partendo da Nord e proseguendo in senso orario - con le **particelle 1116, 1959, 1958, 1957, 1833, 737 e 476** del **foglio di mappa 31** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. estratto di mappa catastale riportato quale allegato n. 3). Per quanto concerne il fabbricato oggetto di accertamento (**particella 476**), trattasi di un opificio industriale adibito alla lavorazione del ferro e dell'acciaio. Tale immobile, ubicato in contrada "Schipani" del comune di Lamezia Terme e raggiungibile percorrendo la via "Sen. Arturo Perugini" del medesimo comune, è caratterizzato da una struttura portante di muratura (cfr. "Appendice I" ed "Appendice II" del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1). Si mette in evidenza che solo una frazione dell'area esterna di pertinenza dell'opificio in esame è delimitata da una recinzione; nello specifico, tale area, alla quale si accede mediante un cancello di ferro, è circoscritta dal muro di confine del fabbricato individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia**

**Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 1116.**

A tal riguardo, si precisa che l'area esterna di pertinenza del fabbricato in esame sarà oggetto di approfondimento nel prosieguo della presente relazione peritale (cfr. fotografie dalla n. 1 alla n. 3 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1).

L'opificio in esame è costituito dei seguenti ambienti:

- un ambiente (indicato mediante l'acronimo **“dep1”** nell'elaborato grafico denominato *“Pianta quotata immobile oggetto di accertamento – comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476”* riportato quale allegato n. 4.1 della presente relazione peritale), di superficie netta<sup>9</sup> pari a circa 29,00 metri quadrati, adibito a deposito di materiale generico correlato alla lavorazione del ferro; all'ambiente in esame si accede dall'esterno mediante un ingresso, dotato di portone di acciaio, di larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,33 metri e 1,98 metri; la pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti perimetrali sono costituite di pannelli di lamiera; l'altezza netta interna<sup>10</sup> è pari a circa 2,40 metri; inoltre, si puntualizza che al deposito citato si accede dall'area esterna di pertinenza dell'opificio dotata di recinzione (cfr. fotografie n. 5, n. 10 e n. 11 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);

<sup>9</sup> Con il termine “superficie netta” si intende la superficie del vano esclusa l'area occupata dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali e dai vani porta.

<sup>10</sup> Con il termine “altezza interna netta” si intende l'altezza valutata dalla pavimentazione fino all'intradosso del sovrastante solaio.

- un ambiente (indicato mediante l'acronimo “**amblav1**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata immobile oggetto di accertamento – comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476*” riportato quale allegato n. 4.1 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa **294,81 metri quadrati**; l'ambiente in esame, adibito in passato, stante la presenza di macchinari, alla lavorazione del ferro, è caratterizzato da pavimentazione in battuto di cemento e tamponature rivestite con intonaco civile in cattivo stato di manutenzione; la copertura della porzione di opificio di cui il vano in esame costituisce parte integrante è della tipologia a doppia falda<sup>11</sup> (cfr. elaborati grafici denominati “*Pianta quotata immobile oggetto di accertamento – comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476*” e “*Sezione trasversale A-A' – B-B' immobile oggetto di accertamento*” riportati rispettivamente quali allegati n. 4.1 e n. 4.3 della presente relazione peritale); si mette in evidenza che tale copertura è caratterizzata da una struttura portante costituita da elementi di acciaio; nello specifico, trattasi di travi reticolari<sup>12</sup> poggianti su colonne di acciaio<sup>13</sup>; il manto di copertura è

---

<sup>11</sup> In generale, in una struttura di copertura con il termine “falda” si indica quella superficie di copertura inclinata secondo una determinata pendenza.

<sup>12</sup> Con il termine “trave reticolare” si intende quell'elemento strutturale composto di un insieme di aste vincolate in modo da costituire un elemento indeformabile (*rectius*: “non labile”, nel gergo utilizzato nella scienza delle costruzioni).

<sup>13</sup> Con il termine “colonna”, in ambito strutturale, si intende un elemento portante verticale.

costituito di lastre di *eternit*<sup>14</sup> piane; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente dalle seguenti aperture:

**a)** un'apertura, posta sul lato Nord-Nord-Ovest dell'opificio (denominata f4/p4 nell'allegato n. 4.1 della presente relazione peritale), di larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 3,50 metri, 1,40 metri e 1,90 metri; tale apertura è caratterizzata da una serranda avvolgibile di acciaio; **b)** tre aperture, poste sul lato Ovest-Nord-Ovest dell'opificio, di larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 2,45 metri, 1,70 metri e 1,25 metri (denominate f2, f3 e f4 nell'allegato n. 4.1 della presente relazione peritale); **c)** due aperture, poste sul lato Est-Sud-Est dell'opificio, di larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 2,30 metri, 1,70 metri e 1,25 metri (di cui quella più a Nord denominata f3 e quella a Sud del capannone "amblav1" privo di denominazione nell'allegato n. 4.1 della presente relazione peritale); si precisa che tra l'ambiente in esame ed il vano "amblav2", descritto di seguito, sono presenti due aperture, oltre a due ingressi, di larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 2,50 metri, 1,70 metri e 1,15 metri; inoltre, si mette in evidenza che l'illuminazione naturale è garantita da lucernari costituiti di lastre in PVC; dall'ambiente in esame si accede, mediante un'apertura di larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa

---

<sup>14</sup> Si precisa che con il termine "*eternit*" si intende un materiale fibrocemento (anche denominato cemento-amianto) ovvero una miscela di cemento e fibre di amianto (materiale,

1,74 metri e 2,17 metri (cfr. apertura denominata p1 nell'allegato n. 4.1 della presente relazione peritale), all'area esterna di pertinenza posta sul lato Ovest-Nord Ovest dell'opificio oggetto di accertamento; l'altezza massima e minima dell'ambiente "amblav1" è pari rispettivamente a circa 5,24 metri e 6,37 metri (cfr. fotografie dalla n. 12 alla n. 16 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);

- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "dep2" nell'elaborato grafico denominato "*Pianta quotata immobile oggetto di accertamento – comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476*" riportato quale allegato n. 4.1 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 9,90 metri quadrati, adibito a deposito di attrezzatura per la lavorazione del ferro; al deposito in esame si accede esclusivamente dal sopra descritto ambiente "amblav1" mediante un ingresso dotato di una porta di ferro; la pavimentazione della tipologia in battuto di cemento e le pareti sono rivestite con intonaco civile in cattivo stato di manutenzione; l'altezza interna netta è pari a circa 2,30 metri; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura, posta sul lato Ovest-Nord-Ovest dell'opificio, di larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 2,20 metri, 1,70 metri e 0,65 metri (cfr. fotografie n. 17 e n. 18 del

---

quest'ultimo, particolarmente cancerogeno).

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

- un bagno (indicato mediante l'acronimo "wc1" nell'elaborato grafico denominato "*Pianta quotata immobile oggetto di accertamento – comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476*" riportato quale allegato n. 4.1), di superficie netta pari a circa 6,77 metri quadrati; il bagno in esame, dotato di anti-bagno, versa in cattivo stato di manutenzione; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da due aperture, poste sul lato Ovest-Nord-Ovest dell'opificio, di larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari 0,72 metri, 1,70 metri e 0,50 metri; l'altezza interna netta massima e minima è rispettivamente a 2,80 metri e 2,50 metri;

- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "arist" nell'elaborato grafico denominato "*Pianta quotata immobile oggetto di accertamento – comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476*" riportato quale allegato n. 4.1 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 9,74 metri quadrati, adibito in passato ad area ristoro; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura, posta sul lato Ovest-Nord-Ovest dell'opificio, di larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 0,72 metri, 1,70 metri e 0,50 metri; l'altezza interna netta massima e minima è rispettivamente a circa 2,80 metri e 2,50 metri;

- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "amblav2" nell'elaborato grafico denominato "*Pianta quotata immobile oggetto di accertamento – comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476*" riportato quale allegato n. 4.1 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 522,70 metri quadrati; l'ambiente in esame, adibito in passato, stante la presenza di macchinari, alla lavorazione del ferro, è caratterizzato da pavimentazione in battuto di cemento e tamponature rivestite con intonaco civile in cattivo stato di manutenzione; nel merito si mette in evidenza che le tamponature sono costituite di muratura per un'altezza di circa 3,30 metri e di lastre di *eternit* per un'altezza pari a circa 2,06 metri; la copertura della porzione di opificio di cui il vano in esame costituisce parte integrante rientra nella tipologia delle cosiddette coperture curve (cfr. elaborati grafici denominati "*Pianta quotata immobile oggetto di accertamento – comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476*" e "*Sezione trasversale A-A' – B-B' immobile oggetto di accertamento*" riportati rispettivamente quali allegati n. 4.1 e n. 4.3); gli elementi strutturali portanti sono costituiti di travi reticolari curve di acciaio, ed il manto di copertura è composto di pannelli di *eternit* ondulati; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente dalle seguenti aperture: **a)** cinque aperture, poste sul lato Sud-Sud-Est dell'opificio, di larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 2,46 metri, 1,40

metri e 1,60 metri (cfr. aperture denominate f1, f2, f3, f4 e f5 dell'allegato n. 4.1 della presente relazione peritale); b) due aperture, poste sul lato Nord-Nord-Ovest dell'opificio, di larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari 2,46 metri, 1,40 metri e 1,60 metri (cfr. aperture denominate f1 e f2 dell'allegato n. 4.1 della presente relazione peritale); l'illuminazione naturale è garantita altresì da lucernai costituiti di lastre in pvc; all'ambiente in esame si accede dall'esterno mediante due aperture, poste sul lato Nord-Nord-Ovest, di larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 4,86 metri e 4,68 metri (cfr. aperture denominate p1 e p2 dell'allegato n. 4.1 della presente relazione peritale); tali aperture sono dotate di una porta scorrevole di acciaio a due ante; inoltre, si precisa che dall'ambiente in esame si accede all'area esterna di pertinenza dell'opificio mediante un'apertura, posta sul lato Sud-Sud-Est e dotata di una porta di acciaio a due ante, di larghezza ed altezza rispettivamente pari a 1,16 metri e 2,00 metri (cfr. apertura denominata p1 dell'allegato n. 4.1 della presente relazione peritale); l'altezza massima e minima dell'ambiente "amblav2" è pari rispettivamente a circa 8,30 metri e 5,50 metri; sul lato Ovest del vano in esame è presente un soppalco, costituito di elementi di acciaio, di superficie netta pari a circa 59,05 metri quadrati; a tale soppalco si accede mediante una scala di ferro portatile (cfr. fotografia n. 19 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);

- un vano (indicato mediante l'acronimo “**a1**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata immobile oggetto di accertamento – comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476*” riportato quale allegato n. 4.1), di superficie netta pari a circa 9,00 metri quadrati, posto al primo piano dell'opificio oggetto di accertamento; al vano in esame, nel quale - allo stato attuale<sup>15</sup> - sono riposti materiali generici, si accede sia dall'ambiente “**amblav1**”, mediante una struttura di collegamento verticale e nello specifico una scala di ferro, sia dai vani adibiti ad uffici di seguito descritti; il vano in esame, caratterizzato da pareti finestrate, è sovrastante al deposito “**dep2**” (cfr. fotografia n. 23 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);

- un disimpegno (indicato mediante l'acronimo “**dis**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata immobile oggetto di accertamento – comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476*” riportato quale allegato n. 4.1), di superficie netta pari a circa 9,00 metri quadrati, posto al primo piano dell'opificio oggetto di accertamento; al vano in esame si accede dall'esterno, nello specifico dall'area di pertinenza dell'opificio recintata, mediante un'apertura, dotata di un portone di acciaio, di larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 0,75 metri e 2,24 metri; l'illuminazione e l'aerazione del disimpegno sono garantite da

---

<sup>15</sup> Con riferimento all'epoca dei sopralluoghi.

un'apertura, che affaccia sull'ambiente “**amblav1**”, di larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 0,93 metri, 0,85 metri ed 1,00 metri; la pavimentazione è costituita di piastrelle di ceramica e l'altezza interna netta è pari a circa 2,30 metri (cfr. fotografia n. 24 del reperto fotografico riportato quale allegato n.

1);

- un vano (indicato mediante l'acronimo “**uff1**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata immobile oggetto di accertamento – comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476*” riportato quale allegato n. 4.1 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 11,00 metri quadrati, posto al primo piano dell'opificio oggetto di accertamento, adibito ad ufficio; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da due aperture, di cui una posta sul lato Nord-Nord-Est e l'altra posta sul Est-Sud-Est, di larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 1,00 metri, 0,86 metri e 0,90 metri; la pavimentazione è costituita di piastrelle di ceramica e le pareti sono costituite di pannelli coibentati metallici; l'altezza interna netta è pari a circa 2,30 metri (cfr. fotografia n. 25 del reperto fotografico riportato quale allegato n.

1);

- un vano (indicato mediante l'acronimo “**uff2**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata immobile oggetto di accertamento – comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476*” riportato quale allegato n. 4.1

della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 6,64 metri quadrati, posto al primo piano dell'opificio oggetto di accertamento, adibito ad ufficio; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura, posta sul lato Ovest-Nord-Ovest, di larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 1,00 metri, 0,86 metri e 1,00 metri; la pavimentazione è costituita di piastrelle di ceramica e le pareti sono costituite di pannelli coibentati metallici; l'altezza interna netta è pari a circa 2,30 metri (cfr. fotografia n. 26 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);

- un bagno (indicato mediante l'acronimo "wc2" nell'elaborato grafico denominato "*Pianta quotata immobile oggetto di accertamento – comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476*" riportato quale allegato n. 4.1 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa 2,16 metri quadrati, posto al primo piano dell'opificio oggetto di accertamento; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura, posta sul lato Ovest-Nord-Ovest dell'opificio, di larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 0,60 metri, 0,86 metri e 1,00 metri; la pavimentazione è costituita di piastrelle di ceramica e le pareti perimetrali sono costituite di pannelli metallici coibentati; l'altezza interna netta è pari a circa 2,30 metri; l'arredamento è caratterizzato da sanitari di ceramica e nello specifico è costituito di un lavabo ed un vaso

igienico (cfr. fotografia n. 27 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1).

Si mette in evidenza che gli ambienti sopra descritti (indicati mediante gli acronimi “uff1”, “uff2”, “dis”, “wc2”) costituiscono parte integrante di un monoblocco coibentato per uffici sorretto da una struttura portante di acciaio che delimita il deposito “dep1”. In generale, corre l’obbligo puntualizzare che l’opificio versa in cattivo stato di manutenzione ovvero di abbandono. **Nell’area esterna di pertinenza recintata del fabbricato oggetto di accertamento è presente una tettoia metallica nonché un box metallico** (cfr. fotografie n. 6 e n. 7 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Sull’area esterna di pertinenza dell’opificio, sul lato Est-Sud-Est, è stato realizzato un manufatto di muratura adibito a deposito (cfr. fotografie n. 8 e n. 9 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1). In ordine ai terreni già di proprietà della società fallita (**particella 737 e particella 1834**), posti sul lato Est dell’opificio sopra descritto, risultano allo stato di proprietà di soggetti terzi; tali terreni sono facilmente accessibili dalla via pubblica “A. Perugini” (cfr. Appendice I ed Appendice II del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1).

## **2.2 SULLO STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA FALLIMENTARE**

Da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi espletati dallo scrivente coadiutore del curatore fallimentare, gli

immobili oggetto di accertamento sono attualmente liberi da persone e cose, quindi nella disponibilità della procedura fallimentare.

### 2.3 SULLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA FALLIMENTARE NEL VENTENNIO E SULLE FORMALITÀ GRAVANTI

Allo scopo di ricostruire la proprietà degli immobili oggetto di procedura fallimentare nell'ultimo ventennio, il coadiutore del curatore fallimentare ha provveduto ad espletare ispezioni ipotecarie sia per immobile sia per soggetto. A tal riguardo, **dall'ispezione ipotecaria per denominazione** in relazione alla società "[REDACTED] srl", sono emerse le seguenti formalità (cfr. ispezione telematica per denominazione riportata quale allegato n. 5.1):

- **Formalità n. 1:** "TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 12/02/1992 – Registro Particolare 4978 Registro Generale 5422  
*Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 72122 del 20/01/1992 ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETÀ Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ)*";
- **Formalità n. 2:** "TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 12/11/1992 – Registro Particolare 22002 Registro Generale 25730  
*Pubblico ufficiale FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 100903 del 27/10/1992 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*

*Immobili siti in NOCERA TERINESE (CZ) – SOGGETTO ACQUIRENTE*<sup>16</sup>;

- **Formalità n. 3:** “TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 29/11/1993 –

Registro Particolare 18594 Registro Generale 22128

*Pubblico ufficiale FIORE MELACRINIS NAPOLEON Repertorio*

*104399 del 04/11/1993 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*

*Immobili siti in FEROLETO ANTICO (CZ) – SOGGETTO*

*ACQUIRENTE*<sup>17</sup>”;

<sup>16</sup> Per completezza di descrizione, si mette in evidenza che la formalità in esame è relativa alla nota di trascrizione dell’atto di compravendita del 27 ottobre 1992 per notar Fiore Melacrinis Napoleone da Lamezia Terme, numero 100903 di Repertorio, trascritto il **12 novembre 1992** al numero **25730** del **Registro Generale** ed al numero **22002** del **Registro Particolare**. Nel “*Quadro B-Immobil*” della nota di trascrizione in esame è riportato il seguente immobile: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1:** individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese (CZ)**, **foglio di mappa 45, particella 29, subalterno 14**, categoria catastale A/3 (ovvero abitazioni di tipo economico), consistenza catastale 4,5 vani, indirizzo località “Marina De Luca”. L’atto di compravendita, da quanto emerge dal “*Quadro C – Soggetti*” della nota di trascrizione citata, è stato trascritto **a favore** della società “[REDACTED]” con sede in Lamezia Terme (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, **contro** i seguenti signori: **1)** [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED] riportata quale allegato n. 5.3).

<sup>17</sup> Per completezza di descrizione, si precisa che la formalità in esame è relativa alla nota di trascrizione dell’atto di compravendita del 4 novembre 1993 per notar Fiore Melacrinis Napoleone da Lamezia Terme, numero 104399 di Repertorio, trascritto il **29 novembre 1993** al numero **22128** del **Registro Generale** ed al numero **18594** del **Registro Particolare**. Nel “*Quadro B-Immobil*” della nota di trascrizione in esame sono riportati i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1:** individuato in **catasto terreni** del **comune di Feroleto Antico (CZ)**, **foglio di mappa 24, particella 210 (foglio di mappa 24, particella 74/B**, nella precedente formalità), consistenza catastale 5130 metri quadrati, indirizzo località “Frustato”; **Immobile n. 2:** individuato in **catasto terreni** del **comune di Feroleto Antico (CZ)**, **foglio di mappa 24, particella 222 (foglio di mappa 24, particella 174/A**, nella precedente formalità), consistenza catastale 1310 metri quadrati, indirizzo località “Frustato”. L’atto di compravendita, da quanto emerge dal “*Quadro C – Soggetti*” della nota di trascrizione citata, è stato trascritto **a favore** della società “[REDACTED] S.r.l.” con sede in Lamezia Terme (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, **contro S** [REDACTED]

- **Formalità n. 4:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 19/03/2002 –  
Registro Particolare 4521 Registro Generale 5757  
*Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 73435 del  
21/02/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in  
FEROLETO ANTICO (CZ) – SOGGETTO VENDITORE<sup>18</sup>;*
- **Formalità n. 5:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 15/10/2002 –  
Registro Particolare 14627 Registro Generale 19010  
*Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 47997  
del 19/09/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili  
siti in NOCERA TERINESE (CZ) – SOGGETTO VENDITORE<sup>19</sup>;*

---

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. nota di trascrizione del **29 novembre 1993** riportata quale allegato n. 5.4).

<sup>18</sup> Per completezza di descrizione, si puntualizza che la formalità in esame è relativa alla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21 febbraio 2002 per notar Mario Bilangione da Catanzaro, numero 73435 di Repertorio, trascritto il **19 marzo 2002** al numero **5757** del **Registro Generale** ed al numero **4521** del **Registro Particolare**. Nella “Sezione B-Immobili” della nota di trascrizione in esame sono riportati i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1:** individuato in catasto terreni del **comune di Feroletto Antico (CZ), foglio di mappa 24, particella 210**, indirizzo località “Frustato”; **Immobile n. 2:** individuato in catasto terreni del **comune di Feroletto Antico (CZ), foglio di mappa 24, particella 222**, indirizzo località “Frustato”. L'atto di compravendita, da quanto emerge dalla “Sezione C – Soggetti” della nota di trascrizione citata, è stato trascritto a favore della società “Tessilplast S.r.l.” con sede in Lamezia Terme (CZ), codice fiscale 01846420790, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro la società “[REDACTED]” con sede in Lamezia Terme (CZ), codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. nota di trascrizione del **19 marzo 2002** riportata quale allegato n. 5.5).

<sup>19</sup> Per completezza di descrizione, si precisa che la formalità in esame è relativa alla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 19 settembre 2002 per notar Gianluca Perrella da Catanzaro, numero 19010 di repertorio, trascritto il **15 ottobre 2002** al numero **19010** del **Registro Generale** ed al numero **14627** del **Registro Particolare**. Nel “Sezione B-Immobili” della nota di trascrizione in esame è riportato il seguente immobile: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1:** individuato in catasto fabbricati del **comune di Nocera Terinese (CZ), foglio di mappa 45, particella 29, subalterno 14**, categoria catastale A/3 (ovvero abitazioni di tipo economico), consistenza catastale 4,5 vani, indirizzo via “Marina”, piano primo. L'atto di compravendita, da quanto emerge dalla “Sezione C – Soggetti” della nota di trascrizione citata, è stato trascritto a favore della signora [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro la società “[REDACTED]” con sede in Lamezia Terme (CZ), codice fiscale [REDACTED]

- **Formalità n. 6:** “TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 25/02/2008 –  
Registro Particolare 2010 Registro Generale 3094  
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio  
85353/14433 del 18/02/2008 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) –  
SOGGETTO ACQUIRENTE”;
  
- **Formalità n. 7:** “ISCRIZIONE CONTRO DEL 23/02/2011 –  
Registro Particolare 535 Registro Generale 2815  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 37739/2004 del  
20/07/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO  
INGIUNTIVO Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) –  
SOGGETTO DEBITORE”;
  
- **Formalità n. 8:** “ISCRIZIONE CONTRO DEL 23/02/2011 –  
Registro Particolare 539 Registro Generale 2838  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3018/2006 del  
08/05/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI  
CONDANNA Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) – SOGGETTO  
DEBITORE”;
  
- **Formalità n. 9:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 19/03/2013 –  
Registro Particolare 2765 Registro Generale 4307  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/56 del  
07/02/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –VERBALE DI

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. nota di trascrizione del 15 ottobre 2002 riportata quale allegato n. 5.6).

*PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ)”;*

- **Formalità n. 10:** “ISCRIZIONE CONTRO DEL 11/10/2013 – Registro Particolare 1082 Registro Generale 13686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 37739/2004 del 20/07/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ)” – SOGGETTO DEBITORE”.
- **Formalità n. 11:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 28/09/2017 - Registro Particolare 9755 Registro Generale 12549 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 148/1 del 03/06/2016 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ)”

Alla luce di quanto emerso dall’ispezione ipotecaria citata, ai fini della ricostruzione della proprietà degli immobili oggetto di procedura fallimentare nell’ultimo ventennio, l’unica formalità di rilievo - fra le undici sopra riportate - è la **n. 1** (inerente all’atto di conferimento in società del **20 gennaio 1992** per notar Francesco Notaro da Lamezia Terme); inoltre, si ritiene di citare anche la **formalità n. 6** (inerente all’atto pubblico di compravendita, per notar Gianluca Perrella, del **18 febbraio 2008**), per le ragioni che saranno esplicitate nel prosieguo della presente relazione peritale. In ordine alla **formalità n. 1** (si ribadisce), trattasi della nota di trascrizione dell’atto di “Conferimento in Società” del **20**

gennaio 1992, repertorio 72122, per notar Francesco NOTARO, trascritto il **12 febbraio 1992** al n. 5422 del Registro Generale ed al n. **4978** del Registro Particolare. Dal “*Quadro B – Immobili*” della nota di trascrizione succitata, emerge quanto segue:

**Unità negoziale n. 1:**

- **Immobile n. 1:** individuato in **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476, indirizzo contrada “Schipani”, piano terra.

L’atto di “Conferimento in Società” sopra citato, da quanto emerge dal “*Quadro C – Soggetti*” della nota di trascrizione in esame, è stato trascritto **a favore** della società “**[REDACTED] Srl**”, con sede in Lamezia Terme, codice fiscale **[REDACTED]**, per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, **contro** i seguenti soggetti: 1) **[REDACTED]**, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 2 novembre 1912, codice fiscale **[REDACTED]**, per la quota di 1/3 (un terzo) del diritto di proprietà; 2) **[REDACTED]**, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 17 gennaio 1950, codice fiscale **[REDACTED]**, per la quota di 1/3 (un terzo) del diritto di proprietà; 3) **[REDACTED]**, nata a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 17 gennaio 1950, codice fiscale **[REDACTED]**, per la quota di 1/3 (un terzo) del diritto di proprietà (cfr. nota di trascrizione del **12 febbraio 1992** riportata quale allegato n. 5.2).

Sulla scorta di quanto esposto, l'unico proprietario del bene immobile oggetto di procedura fallimentare (**foglio di mappa 31 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 476**) nel ventennio è la "[REDACTED] srl" (società fallita nell'ambito della procedura che ci occupa). Si mette in evidenza che lo scrivente coadiutore ha richiesto, presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro, copia cartacea dell'atto di conferimento in società citato. Nel merito, in data 18 aprile 2017, l'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro rilasciava copia (in carta libera per uso amministrativo) del "*verbale di assemblea straordinaria e conferimento*" del **20 gennaio 1992** per notar Francesco Notaro da Lamezia Terme, **repertorio n. 72122, raccolta n. 12453**, registrato a Lamezia Terme il **6 febbraio 1992** al **numero 660**, serie IV, trascritto presso l'Ufficio Ipotecche di Catanzaro il **12 febbraio 1992** al n. 5422 del Registro Generale ed al **n. 4978 del Registro Particolare** (cfr. allegato n. 7.2). Dalla disamina dell'atto citato si evince che "*Avanti a me dott. Francesco Notaro, notaio in Lamezia Terme, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, sono presenti 1)* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

*residente in Lamezia Terme, via S.Miceli [...], la quale agisce – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della società ‘ [REDACTED] ’ con sede in Lamezia Terme, contrada Schipani [...]. I predetti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, previa rinuncia tra loro d’accordo e con il mio consenso all’assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere questo atto col quale: [...]*

*Preliminarmente i componenti mi dichiarano essere qui convenuti, in questo luogo e ora, al fine di costituirsi in assemblea straordinaria della indicata società ‘ [REDACTED] [REDACTED] ’ e mi richiedono di volerne redigere il conseguente verbale [...]. Ai sensi dell’art. 11 dello statuto sociale assume la Presidenza dell’assemblea la componente signorina rag. [REDACTED] [REDACTED], la quale constata e fa constatare: che sono presenti tutti i soci nelle persone di essi componenti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [...]. Tutto ciò constatato dichiara la presente assemblea validamente costituita in quanto totalitaria. Quindi i presenti concordano di trattare il seguente ordine del giorno “Proposta di aumento del capitale sociale da £. 25.000.000 a lire 135.000.000 con conseguente modifica dell’art. 6 dello statuto [...]. L’Amministratore Unico riferisce sull’opportunità di aumentare congruamente il capitale sociale, così da dotare la società dei mezzi necessari onde poter sempre*

*meglio operare. Assicura che “nulla osta” alla proposta aumento del capitale, in quanto il precedente capitale è stato liberato. Dopo breve discussione, dalla quale non emergono divergenze di opinioni, l’assemblea ad unanimità delibera: a) di elevare il capitale sociale dalle attuali £. 25.000.000 a £.135.000.000, e ciò mediante emissione di n. 110.000 quote da £.1.000 ognuna, godimento 1 gennaio 1992, da liberarsi mediante il conferimento in natura nella società dei beni costituenti l’azienda del socio sig. [REDACTED] [REDACTED] corrente in Lamezia Terme alla contrada Schipani, gestita nelle forme di impresa familiare (ex art. 230-bis C.C.) tra il titolare ed i suoi figli [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (impresa familiare risultante dalla scrittura privata autenticata da me notaio in data 11 maggio 1976, rep.28785, registrata in Lamezia Terme il 12 maggio 1976 n. 2921). La consistenza aziendale risulta analiticamente descritta nella perizia eretta e giurata in data 17 luglio 1991 dal rag. [REDACTED], esperto nominato (con provvedimento del 25 maggio 1991 del Presidente del Tribunale di Lamezia Terme) [...] ATTO DI ESECUZIONE A DELIBERATO AUMENTO Quindi, procedendosi seduta stante al collocamento delle n.110.000 (centodiecimila) quote dell’aumento di capitale testè deliberato: 1.- Il socio sig. [REDACTED] [REDACTED] sottoscrive le ricordate n. 56.100 (cinquantaseimilacento) quote della nuova emissione, pari ad un valore nominale di £.56.100.000 (Lire CinquantaseimilioniCentomila); il socio [REDACTED] [REDACTED] e*

la socia [REDACTED] [REDACTED] sottoscrivono ognuno n. 26.950 (ventisemilanovecentocinquanta) quote della nuova emissione, par ad un valore, ognuno, di £. 26.950.000 (Lire VentiseimilioniNovecentocinquantamila). Le quote rispettivamente sottoscritte vengono liberate dai singoli sottoscrittori mediante il conferimento nella società "[REDACTED]", in rappresentanza della quale accetta il suo Amministratore Unico rag. [REDACTED] [REDACTED] dei beni dell'impresa familiare del signor [REDACTED] [REDACTED] e dei suoi familiari [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] corrente in Lamezia Terme alla località "Schipani", quali descritti nella perizia di stima già a questo atto allegata [...] 4.- Il conferimento riflette i beni dell'azienda conferita nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, già noto e conosciuto alla società conferitaria, ognuno corredato dalle relativa documentazione di proprietà [...]. 5.- Ai sensi degli artt. 2342 e 2254, i conferenti dichiarano che i singoli beni conferiti sono di piena ed esclusiva proprietà del conferente [REDACTED] [REDACTED] e, per il credito sugli incrementi, dei suoi figli [REDACTED] e [REDACTED] (quali partecipi dell'impresa familiare); sono immuni da ipoteche, sequestri e pignoramenti [...]. 6.- Ai fini della trascrizione e della voltura catastale, le parti fanno rilevare che di compendio dell'azienda conferita sono i seguenti immobili: - in Lamezia Terme, sezione censuaria Nicastro, alla località "Schipani", due capannoni industriali contigui tra di loro

*adibiti ad officina per la lavorazione del ferro, oltre corte annessa compresa tra i fabbricati; nell'insieme il tutto confinante con fosso che stacca da proprietà [REDACTED], con proprietà "Associazione Religiose Figlie della Carità", proprietà [REDACTED] [REDACTED], proprietà [REDACTED] [REDACTED] e proprietà [REDACTED] [REDACTED], salvo altri. L'intero complesso è stato denunciato per l'accatastamento nel C.E.U. di Lamezia Terme, sezione censuaria Nicastro con "Dichiarazione di Nuovo Fabbricato Urbano" presentata all'UTE di Catanzaro il 31.12.1991 ed ivi protocollata al n. 15337. Fotocopia della planimetria di accatastamento viene allegata a questo atto sotto "D", con la precisazione che in tale "Dichiarazione l'unità conferita è stata individuata come segue: Partita 11707, **foglio 31, particella 476, contrada Schipani, piano T** (ancora senza categoria e rendita catastale). 6bis. - Il conferente [REDACTED] [REDACTED] dichiara che il terreno in oggetto (oggi in parte coperto dai capannoni in parte destinato a spazio cortilizio) gli è pervenuto; **quanto a mq. 1.500 circa da tale [REDACTED] [REDACTED], giusta atto del 5 febbraio 1965, rep. 13511, a rogito notaio Fiore Melacrinis Napoleone di Lamezia Terme, ivi registrato il 23.2.1965 n. 434<sup>20</sup> e, per quanto ai residui mq. 1.050 circa, da***

<sup>20</sup> Per quanto attiene all'atto in esame, si puntualizza che lo scrivente ha provveduto a chiedere presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro copia cartacea dell'atto citato. In data 14 febbraio 2018 (ritiro in data 1 marzo 2018), l'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro rilasciava copia (in carta libera per uso amministrativo) dell'atto di compravendita del **5 febbraio 1965**, per notar Fiore Melacrinis Napoleone da Lamezia Terme, **repertorio n. 13511, raccolta n. 1780**, registrato a Nicastro il **23 febbraio 1965** al **n. 434**, volume 185, trascritto a Catanzaro il **12 marzo 1965** al numero **4202** del Registro

tale [REDACTED], giusta atto stesso notaio Fiore Melacrinis del 14.12.1972, rep. 57481, registrato in Lamezia Terme il 2.1.1973 n. 22<sup>21</sup>. 6ter.- Ai sensi dell'art. 4 della Legge 4.1.1968

**Generale ed al numero 3858 del Registro Particolare.** Dalla disamina dell'atto in esame si evince che "[...] Innanzi a me avv. Fiore Melacrinis Napoleone, notaio in Nicastro, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di detta Città, sono presenti: 1) La sig.ra [REDACTED] [REDACTED] maritata [REDACTED] nata a S. Pietro a Maida il 9 agosto 1924 [...] 2) Il sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 2 novembre 1912 [...]. I comparenti, previa rinuncia, tra loro di accordo e col mio consenso all'assistenza dei testimoni, convengono quanto segue: Art. 1) La sig.ra [REDACTED] [REDACTED] vende al signor [REDACTED] [REDACTED] che acquista: piccola zona di terra sita in agro di Nicastro, località Schipani estesa circa are quindici, confinante con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] fosso del Lupo e rimanente terreno, in catasto al foglio 31 particelle 353/a uliveto I<sup>^</sup> (a. 10.70) R.D.L. 133,75 e 60/a uliveto I<sup>^</sup> (a. 4.30) R.D.L. 53,75, alla partita 8037 in ditta alla venditrice e giusta le risultanze del tipo di frazionamento redatto dal geometra Vittorio Morabito da Sambiase in data 19 febbraio 1965 tipo che, unitamente all'estratto catastale verrà alligato alla domanda di voltura del presente atto [...]" (cfr. allegato n. 7.4 della presente relazione peritale).

<sup>21</sup> In ordine all'atto in esame, si puntualizza che lo scrivente ha provveduto a chiedere presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro copia cartacea dell'atto citato. Nel merito, in data 18 aprile 2017, l'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro rilasciava copia (in carta libera per uso amministrativo) dell'**atto di compravendita del 14 dicembre 1972, per notar Fiore Melacrinis Napoleone** da Lamezia Terme, **Repertorio n. 57481, Raccolta n. 6789**, registrato a Lamezia Terme il **2 gennaio 1973 al numero 22**, trascritto a Catanzaro il **13 gennaio 1973 al numero 1562 del Registro Generale ed al numero 1403 del Registro Particolare**. Dalla disamina dell'atto citato si evince che "[...] Innanzi a me Avv. Fiore Melacrinis Napoleone, notaio in Lamezia Terme, iscritto nel ruolo del collegio notarile di detta Città, sono presenti: 1) [REDACTED] nato a Nicastro il 18 maggio 1941 [...] 2) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 2 novembre 1912 [...] I predetti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, previa rinuncia tra loro di accordo e col mio consenso all'assistenza dei testimoni, convengono quanto segue: Art. 1) Il sig. [REDACTED] vende al sig. [REDACTED] [REDACTED] che acquista la zona di terra sita in agro di Nicastro, ora Lamezia Terme, località Schipani estesa are dieci e centiare novanta, confinante con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] via privata, salvo altri, in catasto al foglio di mappa 31 particelle: 377 uliveto I<sup>^</sup> (a. 6.00) R.D.L. 75,00; 378 Uliveto I<sup>^</sup> (a. 4.90) R.D.L. 61,25; alla partita n. 9905 in ditta al venditore [...]" (cfr. allegato n. 7.3 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che lo scrivente ha provveduto a reperire le visure storiche per immobile delle particelle oggetto di compravendita in virtù dell'atto succitato. In ordine alla **particella 377, foglio di mappa 31, sezione Nicastro**, è emerso che il terreno è caratterizzato, dal punto di vista catastale, dalle seguenti peculiarità: qualità uliveto di classe 1, superficie catastale **are 3.80** (3 are, 80 centiare ovvero 380 metri quadrati), reddito dominicale Euro 2,85, reddito agrario Euro 1,47, in testa al signor [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 2 novembre 1912, proprietario per la quota di 1000/1000. Si precisa che la **particella 377**, dal 9 luglio 1985 fino al 6 dicembre 1991, era così contraddistinta: qualità uliveto di classe 1, superficie catastale **are 6.00** (6 are, 0 centiare ovvero 600 metri quadrati), reddito dominicale Euro 4,49, reddito agrario Euro 2,32. In ordine al terreno individuato dalla

n. 15, i conferenti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] previa ammonizione da me ricevuta sulle responsabilità penali cui si è soggetti nel caso di false dichiarazioni, dichiarano: **a) che dei due capannoni: il primo (insistente sul terreno pervenuto al [REDACTED] [REDACTED] con il richiamato atto del 5 febbraio 1965 rep. 13511) è stato realizzato nell'anno 1966 previo il rilascio della Licenza Edilizia n. 4 del 16.5.1966; mentre il secondo capannone è stato realizzato nell'anno 1972 senza concessione edilizia, e che – al fine di sanare l'abuso – in data 30 settembre 1986 è stata presentata al Sindaco del Comune di Lamezia Terme la Domanda di Sanatoria n. 0575447108, provvedendo a versare la conseguente oblazione in unica soluzione assoluta in data 29.9.86 (bollettino di versamento n.768); che in ordine alla stessa domanda il Comune di Lamezia Terme non ha ancora provveduto a rilasciare la richiesta Concessione in sanatoria;**

---

**particella 378**, dalla disamina della visura storica per immobile si evince che la particella in esame è stata soppressa il 17 maggio 2002 in virtù del tipo mappale del 6 dicembre 1991, protocollo n. 152332, in atti dal 17 maggio 2002, n. 5091.1/1991 è caratterizzata dalle seguenti peculiarità; dal 9 luglio 1985 fino al 17 maggio 2002, la particella in esame era caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità uliveto di classe 1, superficie catastale **are 4.90** (4 are, 90 centiare, cioè 490 metri quadrati), reddito dominicale Euro 3,67, reddito agrario Euro 1,90, in testa al signor [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 2 novembre 1912. Alla luce di quanto riportato, si puntualizza che le particelle 377 e 378, dal 9 luglio 1985 fino al 17 maggio 2002, erano caratterizzate rispettivamente da una superficie catastale pari a 600 metri quadrati e 490 metri quadrati; pertanto, la superficie catastale complessiva era pari a **1.090 metri quadrati**. A tal riguardo, si evidenzia che la superficie complessiva indicata nell'atto di "verbale di assemblea straordinaria e conferimento" del 20 gennaio 1992 per notar Francesco Notaro da Lamezia Terme, **Repertorio n. 72122, Raccolta n. 12453**, registrato a Lamezia Terme il **6 febbraio 1992 al numero 660**, serie IV, trascritto presso l'Ufficio Ipotecche di Catanzaro il **12 febbraio 1992 al numero 5422 del Registro Generale ed al numero 4978 del Registro Particolare, pari a 1.050 metri quadrati "circa", non è in linea con le attuali risultanze catastali.**

*che la stessa domanda deve intendersi accolta essendo trascorsi 24 mesi dalla data di presentazione, ed in quanto: è stata versata l'intera oblazione autoliquidata, non sono state richieste somme a congruaglio; la domanda di sanatoria è completa, è stata indirizzata all'autorità competente e la stessa non è dolosamente infedele; l'area su cui sorge il capannone non è soggetta a vincoli di inedificabilità assoluta di cui all'art. 33 della citata Legge 47/1985. Dichiarano, infine che relativamente alle porzioni immobiliari oggetto di questo atto non sono mai stati adottati, né sono pendenti provvedimenti sanzionatori (dichiarazione resa in conformità a quanto previsto dagli artt. 40 e 41 della legge 28 febbraio 1985, n. 47) [...]*" (cfr. "verbale di assemblea straordinaria e conferimento" del **20 gennaio 1992**, per **notar Francesco Notaro** da Lamezia Terme, **n. 72122 di repertorio**, n. 12453 di raccolta, riportato quale allegato n. 7.2). In relazione all'atto in esame, rilevante è l'allegato B *"Relazione giurata di stima del patrimonio ex artt. 2343 – 2440 del Codice Civile della Ditta Individuale [REDACTED] [REDACTED] con sede in Lamezia Terme - Contrada Schipani"* redatta dal ragioniere Francesco Talarico. A tal riguardo, rilevante è il punto *"3/1 – IMMOBILIZZAZIONI"* dal cui disamina si evince quanto segue: *"Fabbricati industriali – Trattasi di n° 2 capannoni siti in Lamezia Terme – Contrada Schipani adibiti ad officina per la lavorazione del ferro. Gli stessi sorgono sul terreno di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e sono stati costruiti in epoche diverse. Il*

*primo fu edificato nel lontano 1966 su progetto del geometra Mario NOTARO giusta licenza edilizia n° 4 del 16 maggio 1966. La seconda struttura, costruita in assenza di concessione edilizia è stata sanata giusto quanto disposto dalla Legge 47/85. In complessivo la struttura si compone di due corpi di fabbrica ad un piano fuori terra delle dimensioni in pianta di metri 35 x 16,20 e 19,60 x 12,20, comunicanti fra loro. Alla struttura è accorpato un piccolissimo manufatto di metri 3,46 x 6,30 adibito a servizi. I locali adibiti ad officina meccanica di complessivi mq. 810 sono stati costruiti mediante colonne in cemento armato con tampognatura perimetrale a blocchi di cemento e il tetto in capriate in ferro con lastre in eternit. Gli impianti elettrici, salvo le cautele dettate dalle norme sull'infortunistica del lavoro sono stati realizzati esternamente ai muri, che non risultano essere intonacati. Adiacente ai capannoni c'è un piazzale adibito a deposito dei prodotti finiti, semilavorati e materie prime” (cfr. “verbale di assemblea straordinaria e conferimento” del **20 gennaio 1992**, per notar Francesco Notaro da Lamezia Terme, n. **72122** di repertorio, n. 12453 di raccolta, riportato quale allegato n. 7.2).*

Per completezza, si riporta anche il contenuto della **formalità n. 6** (si ribadisce); trattasi della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del **18 febbraio 2008**, trascritto il **25 febbraio 2008** al numero 3094 del Registro Generale ed al **numero 2010 del Registro Particolare**. Dalla

disamina della nota di trascrizione citata, in particolare nella “Sezione B – Immobili”, sono indicati i seguenti immobili:

**Unità negoziale n. 1:**

- **Immobile n. 1:** individuato in catasto terreni del **comune di Lamezia Terme (CZ), sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 737**, consistenza catastale **are 1.95** (1 ara, 95 centiare, ovvero 195 metri quadrati), indirizzo via “A. Perugini”;
- **Immobile n. 2:** individuato in catasto terreni del **comune di Lamezia Terme (CZ), sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 1834**, consistenza catastale **are 6.70** (6 are, 70 centiare, ovvero 670 metri quadrati), indirizzo via “A. Perugini”.

L’atto di compravendita sopra citato, da quanto emerge dalla “Sezione C – Soggetti” della nota di trascrizione in esame, è stato trascritto a favore della società “[REDACTED]”, con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, contro la signora [REDACTED], nata a San Pietro a Maida (CZ) il 9 agosto 1924, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. nota di trascrizione del **25 febbraio 2008** riportata quale allegato n. 5.7). Si mette in evidenza (si ribadisce) che lo scrivente coadiutore, in data 10 aprile 2017, trasmetteva al notaio dottor Gianluca Perrella una *e-mail* recante in oggetto “[...] *Richiesta rilascio copia conforme*

*all'originale atto di compravendita*". Nello specifico, mediante la citata *e-mail*, lo scrivente chiedeva il rilascio di "*copia conforme all'originale dell'atto di compravendita (completo degli estremi di registrazione, trascrizione ed allegati) per notar Gianluca Perrella del 18 febbraio 2008, repertorio n. 85353*)" (cfr. *e-mail* del giorno 10 aprile 2017, protocollo n. 29, riportata quale allegato n. 9.1 della presente relazione peritale). Dalla disamina dell'atto di compravendita del **18 febbraio 2008, repertorio n. 85353, raccolta 14433**, nello specifico dall'articolo n. 1, si evince che "*La signora [REDACTED] [REDACTED] vende alla Società "[REDACTED] [REDACTED] S.R.L.", che acquista, la proprietà del seguente immobile nel Comune di Lamezia Terme, Via A. Perugini, e precisamente: - terreno ricadente in zona <<BR>> esteso mq. 865, confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], strada privata di accesso, salvo altri, iscritto nel Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme/Nicastro, in ditta alla venditrice, come segue: Foglio 31, particella 737, uliv. 1, di are 1.95, r.d. Euro 1,46, r.a. Euro 0,76; Foglio 31, particella 1834, uliv. 1 di are 6.70, r.d. Euro 5,02, r.a. Euro 2,60 [...]*". Inoltre, dall'articolo n. 5 del citato atto di compravendita si evince che "*La Parte venditrice assume nei confronti della Parte acquirente le garanzie di legge, dichiarando che l'immobile venduto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà pervenuto in forza di Atto di acquisto a rogito del Notaio dott. Cesarino Polifroni da Siderno in data 11*

*maggio 1959, registrato a Locri il 20 maggio 1959 al n. 1427, libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti” (cfr. atto di compravendita del 18 febbraio 2008, per notar Gianluca Perrella da Catanzaro, n. 85353 di repertorio, n. 14433 di raccolta, riportato quale allegato n. 7.1).*

Al fine di ricostruire, nel ventennio, la storia ipotecaria (quindi individuare i precedenti proprietari) dei terreni oggetto dell’atto di compravendita citato, il coadiutore del curatore fallimentare ha provveduto, altresì, ad espletare un’ispezione telematica per dati anagrafici della signora [REDACTED] [REDACTED] (precedente proprietaria dei terreni succitati rispetto alla società “[REDACTED] [REDACTED] Srl”). Dall’ispezione telematica predetta (periodo ispezionato dall’anno 1979 all’attualità) sono emerse le seguenti formalità (cfr. ispezione telematica per dati anagrafici riportata quale allegato n. 5.13):

- **Formalità n. 1:** “TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 12/10/1979 – Registro Particolare 15072 Registro Generale 16989 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – SOGGETTO ACQUIRENTE”;
- **Formalità n. 2:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 04/06/1980 – Registro Particolare 8655 Registro Generale 9646 ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ”;

- **Formalità n. 3:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 05/04/1982 – Registro Particolare 5834 Registro Generale 6471 ATTO TRA VIVI”;
- **Formalità n. 4:** “TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 29/04/1983 – Registro Particolare 6839 Registro Generale 7738 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ”;
- **Formalità n. 5:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 06/09/1984 – Registro Particolare 15718 Registro Generale 17636 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – SOGGETTO VENDITORE”;
- **Formalità n. 6:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 25/09/1984 – Registro Particolare 17239 Registro Generale 19260 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – SOGGETTO VENDITORE”;
- **Formalità n. 7:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 25/09/1984 – Registro Particolare 17240 Registro Generale 19261 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – SOGGETTO VENDITORE”;
- **Formalità n. 8:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 16/08/1989 – Registro Particolare 10809 Registro Generale 13101 Pubblico ufficiale RUSCIO ANTONIO Repertorio 13867 del 09/08/1989 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FILADELFIA (VV) – SOGGETTO VENDITORE”;
- **Formalità n. 9:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 31/08/1989 – Registro Particolare 11399 Registro Generale 13797 Pubblico ufficiale RUSCIO ANTONIO Repertorio 13879 del 11/08/1989 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FILADELFIA (VV) – SOGGETTO VENDITORE”;

- **Formalità n. 10:** “Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO DEL 27/09/1989 – Registro Particolare 13262 Registro Generale 15980 Pubblico ufficiale RUSCIO ANTONIO Repertorio 13879 del 11/08/1989 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FILADELFIA (VV) – SOGGETTO VENDITORE – Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11399 del 1989”;
- **Formalità n. 11:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 17/04/1991 – Registro Particolare 6825 Registro Generale 7920 Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 68734 del 29/03/1991 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) – SOGGETTO VENDITORE”;
- **Formalità n. 12:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 1/08/1992 – Registro Particolare 15582 Registro Generale 18310 Pubblico ufficiale RUSCIO ANTONIO Repertorio 16353 del 27/07/1992 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FILADELFIA (VV) – SOGGETTO VENDITORE”;
- **Formalità n. 13:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 07/04/1994 – Registro Particolare 5446 Registro Generale 6435 Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 80330 del 16/03/1994 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) – SOGGETTO VENDITORE”;
- **Formalità n. 14:** “TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 16/12/1994 – Registro Particolare 19627 Registro Generale 23700 Pubblico ufficiale RUSCIO ANTONIO

*Repertorio 18301 del 06/12/1994 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE  
Immobili siti in FILADELFIA (VV)”;*

- **Formalità n. 15:** “**TRASCRIZIONE CONTRO DEL 01/02/1996 –  
Registro Particolare 1942 Registro Generale 2227**

*Pubblico ufficiale RUSCIO ANTONIO Repertorio 19101 del  
19/01/1996 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in  
FILADELFIA (VV) – SOGGETTO VENDITORE”;*

- **Formalità n. 16:** “**TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 11/04/2000  
– Registro Particolare 6771 Registro Generale 8357**

*Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 58/414  
del 12/07/1996 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI  
DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in FILADELFIA (VV)”;*

- **Formalità n. 17:** “**TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 10/05/2002  
– Registro Particolare 6856 Registro Generale 8800**

*Pubblico ufficiale AGAPITO ROSARIA CARMELA Repertorio  
67815/12101 del 02/05/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE –  
VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO Immobili siti in  
LAMEZIA TERME (CZ)”;*

- **Formalità n. 18:** “**TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 05/12/2002  
– Registro Particolare 17363 Registro Generale 22746**

*Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 36/477  
del 31/07/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI  
DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LAMEZIA TERME  
(CZ)”;*

- **Formalità n. 19:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 12/12/2003 –  
Registro Particolare 18025 Registro Generale 24804  
*Pubblico ufficiale AGAPITO ROSARIA CARMELA Repertorio  
71063 del 20/11/2003 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI  
DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in MAIDA  
(CZ)*”;
  
- **Formalità n. 20:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 25/02/2008 –  
Registro Particolare 2009 Registro Generale 3093  
*Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio  
85352/14432 del 18/02/2008 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) –  
SOGGETTO VENDITORE*”;
  
- **Formalità n. 21:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 25/02/2008 –  
Registro Particolare 2010 Registro Generale 3094  
*Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio  
85353/14433 del 18/02/2008 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) –  
SOGGETTO VENDITORE*”;
  
- **Formalità n. 22:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 26/02/2008 –  
Registro Particolare 2041 Registro Generale 3197  
*Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio  
4968/3005 del 21/02/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MAIDA (CZ) – SOGGETTO VENDITORE*”.

Sulla scorta di quanto sopra riportato, non sono emerse formalità pregiudizievoli relative agli immobili oggetto

della presente procedura fallimentare. Pertanto, il precedente proprietario (rispetto alla società “[REDACTED]”) dei terreni individuati in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particelle 737 e 1834** era la signora [REDACTED]. Si mette in evidenza che lo scrivente coadiutore, in ordine al fabbricato oggetto della presente procedura fallimentare (quantunque *ad abundantiam*, essendo il ventennio - a ritroso rispetto alla data attuale - già ampiamente “coperto”), ha provveduto ad espletare ispezioni ipotecarie per dati anagrafici in relazione ai signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

In ordine all’ispezione telematica per dati anagrafici del signor [REDACTED], sono emerse le seguenti formalità (cfr. ispezione telematica per dati anagrafici riportata quale allegato n. 5.14):

- **Formalità n. 1: “TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 3/11/1980 – Registro Particolare 17486 Registro Generale 19350 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili<sup>22</sup>;**

---

<sup>22</sup> Per completezza di descrizione, si precisa che la formalità in esame è relativa alla nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 30 ottobre 1980 trascritto il **3 novembre 1980** al **numero 19350** del **Registro Generale** ed al **numero 17486** del **Registro Particolare**. Dalla disamina della nota di trascrizione in esame si evince che l’immobile oggetto di pignoramento riguardava un “*appartamento per civile abitazione al I° piano, composto da quattro vani ed accessori, int. 3, scala A, confinante con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, appartamento di proprietà di essi [REDACTED] via dei Mille, vano scala, spazio di isolamento, salvo altri [...]*”. Si mette in evidenza che dalla sezione “*Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive*” si evince che la nota di trascrizione in esame è stata cancellata con annotazione presentata il

- **Formalità n. 2:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 12/02/1992 –  
Registro Particolare 4978 Registro Generale 5422  
*Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 72122*  
*del 20/01/1992 ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETÀ*  
*Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ)”*.”

Alla luce di quanto riportato, il signor [REDACTED]  
[REDACTED] **ha conferito la quota parte pari a 1/3 (un terzo)**  
**pro indiviso del fabbricato oggetto di procedura fallimentare**  
in virtù dell’atto di conferimento in società del 20 gennaio  
1992 per notar Francesco Notaro da Lamezia Terme (cfr. nota  
di trascrizione del 12 febbraio 1992 riportata quale allegato n.  
5.2).

In relazione all’ispezione telematica per dati  
anagrafici del signor [REDACTED] [REDACTED], è emersa la  
seguente formalità (cfr. ispezione telematica per dati anagrafici  
riportata quale allegato n. 5.15):

- **Formalità n. 1:** “TRASCRIZIONE CONTRO DEL 12/02/1992 –  
Registro Particolare 4978 Registro Generale 5422  
*Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 72122*  
*del 20/01/1992 ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETÀ*  
*Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ)”*.”

Da quanto riscontrato dall’ispezione ipotecaria  
citata, il signor [REDACTED] [REDACTED] **ha conferito la quota**

---

giorno 8 febbraio 2006, Registro Generale 2628, Registro Particolare 514 (cfr. nota di  
trascrizione del 3 novembre 1980 riportata quale allegato n. 5.14-bis).

**parte pari a 1/3 (un terzo) pro indiviso del fabbricato oggetto di procedura fallimentare** in virtù dell'atto di conferimento in società del 20 gennaio 1992 per notar Francesco Notaro da Lamezia Terme (cfr. nota di trascrizione del 12 febbraio 1992 riportata quale allegato n. 5.2).

Per quanto attiene all'ispezione telematica per dati anagrafici della signora [REDACTED], è emersa la seguente formalità (cfr. ispezione telematica per dati anagrafici riportata quale allegato n. 5.16):

- **Formalità n. 1:** "TRASCRIZIONE CONTRO DEL 12/02/1992 – Registro Particolare 4978 Registro Generale 5422  
*Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 72122 del 20/01/1992 ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETÀ Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ)*".

Pertanto, sulla scorta dell'ispezione ipotecaria citata, emerge che **la signora [REDACTED] ha conferito la quota parte pari a 1/3 (un terzo) pro indiviso del fabbricato oggetto di procedura fallimentare** in virtù dell'atto di conferimento in società del 20 gennaio 1992 per notar Francesco Notaro da Lamezia Terme (cfr. nota di trascrizione del 12 febbraio 1992 riportata quale allegato n. 5.2).

In conclusione, lo scrivente coadiutore del curatore fallimentare ha espletato ispezioni ipotecarie per immobili in relazione ai beni oggetto di procedura fallimentare. A tal riguardo, dalla ispezione ipotecaria per immobile del

terreno individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Nicastro**, **foglio di mappa 31**, **particella 737**, sono emerse le seguenti formalità (cfr. ispezione telematica per immobile riportata quale allegato n. 5.17):

- **Formalità n. 1:** “**TRASCRIZIONE DEL 25/02/2008 – Registro Particolare 2010 Registro Generale 3094** Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 85353/14433 del 18/02/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA”;
- **Formalità n. 2:** “**ISCRIZIONE DEL 23/02/2011 – Registro Particolare 535 Registro Generale 2815** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 37739/2004 del 20/07/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO”;
- **Formalità n. 3:** “**ISCRIZIONE DEL 23/02/2011 – Registro Particolare 539 Registro Generale 2838** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3018/2006 del 08/05/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA”;
- **Formalità n. 4:** “**TRASCRIZIONE DEL 19/03/2013 – Registro Particolare 2765 Registro Generale 4307** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/56 del 07/02/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”.

Si mette in evidenza che, per completezza delle indagini ipotecarie, lo scrivente ha espletato un’ispezione ipotecaria per immobile in ordine alla **particella 373** dalla quale

è derivata l'attuale **particella 737** a seguito del frazionamento del 6 gennaio 1982, in atti dal 19 novembre 1996 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.2). Dall'ispezione ipotecaria per immobile del terreno individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 737**, sono emerse le seguenti formalità (cfr. ispezione telematica per immobile riportata quale allegato n. 5.17):

- **Formalità n. 1:** **“ISCRIZIONE DEL 23/04/1994 – Registro Particolare 641 Registro Generale 7596** *Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 369 del 31/03/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2171 del 17/11/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)<sup>23</sup>”;*
- **Formalità n. 2:** **“TRASCRIZIONE DEL 08/06/2002 – Registro Particolare 8232 Registro Generale 10631** *Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 62/472 del 13/12/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE”.*

In relazione alla **formalità n. 2**, corre l'obbligo puntualizzare che dalla disamina dell'ispezione ipotecaria della

---

<sup>23</sup> In ordine alla formalità in esame, si precisa che dall'ispezione telematica della nota di iscrizione del **23 aprile 1994, Registro Generale 7596, Registro Particolare 641**, è emerso che sulla **particella 373/b** gravava un'ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, comunque cancellata con annotazione presentata il **17 novembre 2000, Registro Generale 23266, Registro Particolare 2171** (cfr. nota di iscrizione del 23 aprile 1994 riportata quale allegato n. 5.17-*quater*).

nota di trascrizione del “*certificato di denunciata successione*” trascritto il giorno **8 giugno 2002** al numero **10631** del **Registro Generale** ed al numero **8232** del **Registro Particolare**, è evidente che la formalità in esame non è relativa al terreno individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Nicastro**, **foglio di mappa 31**, **particella 373** (dalla quale è derivata l’attuale **particella 737** oggetto di vendita nell’ambito della procedura esecutiva RE 18/2013 promossa dalla “[REDACTED]” *avverso* la “[REDACTED]”, cfr. Decreto di Trasferimento di Immobili Pignorati, Repertorio n. 148/16, cron. n. 741/16, a firma del GOT dr Francesco Tallarico riportato quale allegato n. 10) bensì al terreno individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Sambiasse**, **foglio di mappa 31**, **particella 373**. Infatti, dalla disamina della “*Sezione B – Immobili*” della nota di trascrizione citata, si evince che il terreno in argomento è individuato quale “*Immobile n. 6*” dell’unità negoziale n. 1 (cfr. ispezione telematica riportata quale allegato n. 5.17-*quinquies*): Terreno individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme**, **foglio di mappa 31**, **particella 373**, consistenza catastale 433 centiare (ovvero 433 metri quadrati) (cfr. ispezione telematica per immobile riportata quale allegato n. 5.17-*ter*, nonché cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.8). Inoltre, nella “*Sezione C – Soggetti*”, sono indicati soggetti estranei alla procedura fallimentare che ci occupa; in particolare,

il “*certificato di denunciata successione*” è stato trascritto contro la signora [REDACTED] [REDACTED], nata a Sambiase (ora Lamezia Terme) il giorno 1 giugno 1940, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1, ed a favore dei seguenti signori: **1)** [REDACTED] [REDACTED], nato a Sambiase (ora Lamezia Terme) il 18 marzo 1939, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 (un terzo) del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED] [REDACTED], nata a Sambiase (ora Lamezia Terme) il giorno 1 giugno 1962, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 (un terzo) del diritto di proprietà; **3)** [REDACTED] [REDACTED], nata a Sambiase (ora Lamezia Terme) il giorno 26 ottobre 1965, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 (un terzo) del diritto di proprietà (cfr. nota di trascrizione del giorno 8 giugno 2002 riportata quale allegato n. 5.17-*quinquies*). Per completezza, si precisa che lo scrivente coadiutore ha provveduto ad acquisire la visura storica per immobile della **particella 373** del **foglio di mappa 31**, sezione Sambiase. Dalla disamina della visura storica per immobile, è emerso che la particella citata è caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità seminativo irriguo di classe 2, superficie catastale **are 4.33** (4 are, 33 centiare, ovvero 433 metri quadrati), reddito dominicale Euro 2,24, reddito agrario Euro 0,89, in testa ai seguenti signori: **1)** [REDACTED] [REDACTED], nata a Sambiase (ora Lamezia Terme) il giorno 1 giugno 1962, proprietaria per la quota parte di 1/3 (un terzo); **2)** [REDACTED] [REDACTED], nato a Sambiase (ora Lamezia Terme) il 18 marzo

1939, proprietario per la quota di 1/3 (un terzo); 3) [REDACTED] [REDACTED],  
nata a Sambiasse (ora Lamezia Terme) il giorno 26 ottobre 1965,  
proprietaria per la quota di 1/3 (un terzo) (cfr. visura storica per  
immobile riportata quale allegato n. 2.8).

Dall'ispezione ipotecaria per immobile del terreno individuato in  
**catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione  
Nicastro, foglio di mappa 31, particella 1834**, sono emerse le  
seguenti formalità (cfr. ispezione telematica per immobile  
riportata quale allegato n. 5.18):

- **Formalità n. 1:** "**TRASCRIZIONE DEL 25/02/2008 – Registro  
Particolare 2010 Registro Generale 3094** Pubblico  
ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 85353/14433 del  
18/02/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA”;
- **Formalità n. 2:** "**ISCRIZIONE DEL 23/02/2011 – Registro  
Particolare 535 Registro Generale 2815** Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE Repertorio 37739/2004 del 20/07/2004  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO”;
- **Formalità n. 3:** "**ISCRIZIONE DEL 23/02/2011 – Registro  
Particolare 539 Registro Generale 2838** Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3018/2006 del 08/05/2006  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA”;
- **Formalità n. 4:** "**TRASCRIZIONE DEL 19/03/2013 – Registro  
Particolare 2765 Registro Generale 4307** Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/56 del 07/02/2013 ATTO

*ESECUTIVO O CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI”.*

Per completezza delle indagini ipotecarie, lo scrivente ha espletato un’ispezione ipotecaria per immobile in ordine alla **particella 1469** dalla quale è derivata l’attuale **particella 1834** a seguito del frazionamento del 29 settembre 2007, protocollo n. CZ0252251, in atti dal 29 settembre 2007 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.3). Dall’ispezione ipotecaria per immobile del terreno individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 1469**, non sono emerse formalità (cfr. ispezione telematica per immobile riportata quale allegato n. 5.18-bis).

In ordine alle succitate formalità che gravano sui terreni individuati in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31**, con le **particelle 737 e 1834**, si mette in evidenza che lo scrivente ha provveduto ad effettuare le relative ispezioni telematiche; a tal riguardo, si puntualizza che entrambi i terreni sono gravati dalle medesime formalità. Per quanto attiene alla formalità n. 2 (cfr. ispezioni telematiche per immobile riportate quali allegati n. 5.18 e n. 5.8 della presente relazione peritale), trattasi di un’ipoteca giudiziale (derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino il 20 luglio 2004, numero di repertorio 37739/2004) iscritta il **23 febbraio 2011** al numero **2815** del Registro Generale ed al

numero **535** del Registro Particolare, a favore della società “[REDACTED]” con sede a Torino, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all’unità negoziale n. 1), la società “[REDACTED]” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all’unità negoziale n. 1), per un importo capitale di Euro 2.729,36 e per un totale iscrizione di Euro 3.179,36. Si precisa che gli immobili citati nel quadro B della nota di iscrizione in esame sono i seguenti: **Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 31, particella 737**, consistenza catastale **are 1.95** (1 ara, 95 centiare cioè 195 metri quadrati); **immobile n. 2:** individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 31, particella 1834**, consistenza catastale **are 6.70** (6 are, 70 centiare cioè 670 metri quadrati), cfr. ispezione telematica riportata quale allegato **n. 5.8** della presente relazione peritale. Per quanto concerne la formalità n. 3 (cfr. ispezioni telematiche per immobile riportate rispettivamente quale allegato **n. 5.18** e **n. 5.9** della presente relazione peritale), trattasi di un’ipoteca giudiziale (derivante da una sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Torino il giorno 8 maggio 2006, numero di repertorio 3018/2006) iscritta il **23 febbraio 2011** al numero **2838** del Registro Generale ed al numero **539** del Registro

Particolare, a favore della società “[REDACTED]” con sede a Torino, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all’unità negoziale n. 1), la società “[REDACTED] Srl” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all’unità negoziale n. 1), per un importo capitale di Euro 2.362,50 e per un totale iscrizione di Euro 2.362,50. Si precisa che gli immobili citati nel quadro B della nota di iscrizione in esame sono i seguenti: **Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1:** individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 31, **particella 737**, consistenza catastale **are 1.95** (1 ara, 95 centiare cioè 195 metri quadrati); **immobile n. 2:** individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 31, **particella 1834**, consistenza catastale **are 6.70** (6 are, 70 centiare cioè 670 metri quadrati), cfr. ispezione telematica riportata quale allegato n. 5.9 della presente relazione peritale. In relazione alla formalità n. 4 (cfr. ispezione telematica per immobile riportata quale allegato n. 5.18 della presente relazione peritale), trattasi di un pignoramento (derivante dall’atto giudiziario del 7 febbraio 2013, recante numero di repertorio 1/56) trascritto il **19 marzo 2013** al numero **4307** del Registro Generale ed al numero **2765** del Registro Particolare, **a favore** della società “[REDACTED]” con sede a Torino, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di

proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1), **contro** la "[REDACTED]" con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1), per un importo capitale di Euro 2.362,50 e per un totale iscrizione di Euro 2.362,50. Si precisa che gli immobili citati nel quadro B della nota di iscrizione in esame sono i seguenti: **Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1:** individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 31, particella 737**, consistenza catastale **are 1.95** (1 ara, 95 centiare cioè 195 metri quadrati); **immobile n. 2:** individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 31, particella 1834**, consistenza catastale **are 6.70** (6 are, 70 centiare cioè 670 metri quadrati), cfr. ispezione telematica riportata quale allegato **n. 5.10** della presente relazione peritale.

In conclusione, dall'ispezione ipotecaria per immobile del fabbricato individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476**, sono emerse le seguenti formalità (cfr. ispezione telematica per immobile riportata quale allegato **n. 5.19**):

**-Formalità n. 1:** "**TRASCRIZIONE DEL 12/02/1992 – Registro Particolare 4978 Registro Generale 5422 Pubblico**

*ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 72122 del  
20/01/1992 ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETÀ”;*

- **Formalità n. 2:** “ISCRIZIONE DEL 11/10/2013 – Registro Particolare 1082 Registro Generale 13686 *Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 37739/2004 del 20/07/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO”.*

Per quanto attiene alla predetta formalità n. 2, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad effettuare la relativa ispezione telematica; in particolare, trattasi dell’ipoteca giudiziale (derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino il 20 luglio 2004, numero di repertorio 37739/2004) iscritta il giorno **11 ottobre 2013** al numero **13686** del Registro Generale ed al numero **1082** del Registro Particolare, **a favore** della società “[REDACTED]” con sede a Torino, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all’unità negoziale n. 1), **contro** la società “[REDACTED]” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all’unità negoziale n. 1), per un importo capitale di Euro 2.729,36 e per un totale iscrizione di Euro 3.179,36. Si precisa che gli immobili citati nel quadro B della nota di iscrizione in esame sono i seguenti: **Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1:** individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 31, particella 476, categoria catastale D/1 – Opifici, indirizzo**

contrada “Schipani” (cfr. ispezione telematica riportata quale allegato n. 5.11 della presente relazione peritale). Riassumendo in ordine alla proprietà degli immobili oggetto di accertamento nel ventennio, sulla scorta di quanto sopra riportato, è emerso quanto segue:

- a) dal **20 gennaio 1992 a tutt’oggi**, i **beni immobili oggetto della presente procedura fallimentare** (individuati con la **particella 476 del foglio di mappa 31 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**) **risulta di proprietà della società “ [REDACTED] ”**;
- b) dal giorno 11 maggio 1959<sup>24</sup> al giorno 18 febbraio 2008, i terreni oggetto individuati in **catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 737 e particella 1834**) erano di proprietà della signora [REDACTED]; dal giorno 18 febbraio 2008 fino al 3 giugno 2016 (data del decreto di trasferimento immobili pignorati, cfr. allegato n. 10), i terreni citati sono stati di proprietà della società “ [REDACTED] ”; dal 3 giugno 2016 in poi sono di proprietà di [REDACTED].

Per quanto concerne i terreni individuati in **catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione**

---

<sup>24</sup> In forza dell’atto di compravendita a rogito del notaio dott. Cesarino Polifroni da Siderno in data **11 maggio 1959**, registrato a Locri il 20 maggio 1959 al n. 1427 (cfr. articolo n. 5 dell’atto di compravendita per notar Gianluca PERRELLA riportato quale allegato n. 7.1 della presente relazione peritale).

**Nicastro, foglio di mappa 31, particella 737 e particella 1834,** è doveroso evidenziare che, in data 3 giugno 2016, nell'ambito della procedura esecutiva RE 18/2013 promossa dalla "[REDACTED] avverso la "[REDACTED]", il giudice dell'esecuzione immobiliare, dottor Francesco Tallarico, emanava il Decreto di Trasferimento di Immobili Pignorati, Repertorio n. 148/16, Cron. n. 741/16, dal quale si evince che *"rilevato che all'udienza del 2 marzo 2016 si è stata espletata la vendita senza incanto degli immobili pignorati in danno di "[REDACTED]", e ciò giusta quanto risulta dal verbale di udienza di vendita senza incanto di pari data; - rilevato che si è proceduto all'aggiudicazione del LOTTO UNICO per l'importo di euro 18.750,00 (euro diciottomilasettecentocinquanta) a favore del signor [REDACTED]*

*l'aggiudicatario ha versato la corrispondente somma nei modi e nei termini di cui alla ordinanza di vendita; - visto il provvedimento di delega "per la predisposizione di bozza del decreto di trasferimento, previo controllo della documentazione ipocatastale" attribuite con la stessa udienza tenutasi in data 2 marzo 2016 al notaio Gianluca Perrella presso la "Associazione Notarile Procedure Esecutive di Lamezia Terme"; TRASFERISCE DA: "[REDACTED]", con sede in Lamezia Terme, via Arturo Perugini n. 16, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di*

Catanzaro [REDACTED]; **A FAVORE DI:** [REDACTED]  
nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 16 febbraio 1950, ivi  
residente alla via Arturo Perugini n. 14, codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] di stato civile: coniugato in regime patrimoniale di  
comunione legale dei beni; **il seguente immobile: LOTTO UNICO**  
Piena proprietà di terreni ubicati in Lamezia Terme, sezione  
Nicastro, località "Schipani", censiti nel N.C.T. del predetto  
Comune al foglio di mappa 31, particelle: **737**, uliveto cl. 1°, are  
01.95, redd. dom. euro 1,46, redd. agr. euro 0,76; **1834**, uliveto  
cl.1°, are 06.70, redd. dom. euro 5,02, redd. agr. euro 2,60; per  
totali ha.00.08.65; l'area, catastalmente destinata ad uliveto, è  
attualmente costituita da un piazzale in terra battuta, è  
attraversata da una pista bitumata, proveniente dalla strada  
comunale, destinata a passaggio di collegamento a tale strada.  
**ORDINA** al Conservatore dell'Agenzia Entrate-Ufficio  
Provinciale di Catanzaro-Territorio-Servizio di Pubblicità  
Immobiliare di Catanzaro, esonerando lo stesso da ogni  
responsabilità al riguardo, di procedere alla cancellazione,  
**limitamente all'immobile trasferito**, delle seguenti formalità: **1 -**  
**IPOTECA GIUDIZIALE:** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-  
Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio-Servizio di  
Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il **23 febbraio 2011 ai nn.**  
**535 R.P. e 2815 R.G.**, a favore di "[REDACTED]", con sede in  
Torino, codice fiscale [REDACTED]; e contro "[REDACTED]  
[REDACTED]", con sede in Lamezia Terme, codice fiscale

[REDACTED]; *derivante dall'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino il 20 luglio 2004, rep.-37739/2004; 2 - IPOTECA GIUDIZIALE: iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 23 febbraio 2011 ai nn. 539 R.P. e 2838 R.G., a favore di "[REDACTED]", con sede in Tornino, codice fiscale [REDACTED]; e contro "[REDACTED]", con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED]; derivante dall'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino il dì 8 maggio 2006, rep.3018/2006; 3 – VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 19 marzo 2013 ai nn. 2765 R.P. e 4307 R.G., "[REDACTED]", con sede in Tornino, codice fiscale [REDACTED]; e contro "[REDACTED]", con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED]; derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Lamezia Terme in data 7 febbraio 2013, rep.1/56; 4 – IPOTECA GIUDIZIALE: iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il dì 11 ottobre 2013 ai nn. 1082 R.P. e 13686 R.G., a favore di "[REDACTED]" contro "[REDACTED]", con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED]; derivante dall'atto*

*giudiziario emesso dal Tribunale di Torino il 20 luglio 2004, rep.37739/2004; INGIUNGE alla parte debitrice ed a chiunque si trovi a qualsiasi titolo nel possesso o nella detenzione dello stesso immobile, di rilasciare quest'ultimo nella piena disponibilità dell'aggiudicatario. L'immobile innanzi descritto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi diritti, accessori, pertinenze e servitù attive e passive esistenti e di fatto esercitate [...]"*.

Sulla scorta di quanto riportato, è ineluttabile che i terreni individuati in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particelle 737 e 1834**, in virtù del Decreto di Trasferimento di Immobili Pignorati del 3 giugno 2016, repertorio n. 148/16, cron. n. 741/16 (cfr. allegato n. 10), trascritto il **28 settembre 2017**, RG 12549, **RP 9755** (cfr. allegato n. 5.12), non sono di proprietà della società fallita “[REDACTED]”; **pertanto, tali immobili non possono essere compresi nel compendio fallimentare oggetto della presente relazione peritale.**

In ordine al “decreto di trasferimento di immobili pignorati” sopra citato, è doveroso evidenziare (anche alla luce delle ispezioni ipotecarie per immobile espletate dallo scrivente) che la **formalità n. 4 (ipoteca giudiziale)** iscritta il giorno **11 ottobre 2013** al numero 13686 del Registro Generale ed al n. **1082** del Registro Particolare), espressamente indicata nel provvedimento in esame, non concerne(va) i beni individuati

dalle succitate **particelle 737 e 1834 del foglio di mappa 31 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**; si evidenzia, infatti, che la formalità citata grava esclusivamente sull'immobile individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476** (cfr. ispezione telematica riportata quale allegato n. 5.11 della presente relazione peritale); pertanto, detta formalità deve essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento del bene immobile costituente il compendio fallimentare che ci occupa, **restando inefficace la disposta cancellazione mediante il decreto di trasferimento immobili del 3 giugno 2016**, repertorio n. 148/16, cron. n. 741/16 (cfr. allegato n. 10), trascritto il **28 settembre 2017**, RG 12549, **RP 9755** (cfr. allegato n. 5.12).

**In conclusione (sulle formalità che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento)**, si precisa che l'unica formalità gravante sui beni immobili costituenti il compendio fallimentare *de quo* è l'iscrizione ipotecaria (in forza di ipoteca giudiziale) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino il 20 luglio 2004, numero di repertorio 37739/2004, iscritta il giorno **11 ottobre 2013** al numero **13686** del Registro Generale ed al numero **1082** del Registro Particolare, **a favore** della società "[REDACTED]" con sede in Torino, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1),

**contro** la società “[REDACTED]” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all’unità negoziale n. 1), per un importo capitale di Euro 2.729,36 e per un totale iscrizione di Euro 3.179,36. Si precisa che gli immobili citati nel quadro B della nota di iscrizione in esame sono i seguenti: **Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1**: individuato in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 31, particella 476**, categoria catastale **D/1 – Opifici**, indirizzo contrada “Schipani” (cfr. ispezione telematica riportata quale allegato n. 5.11 della presente relazione peritale). Il costo per la cancellazione della formalità è pari a: **€uro 200,00** per l’imposta ipotecaria, codice 649T (si precisa che l’imposta ipotecaria è pari allo 0,5% dell’ipoteca che si intende cancellare, con un minimo di Euro 200,00; pertanto, atteso che nel caso di specie l’ipoteca è iscritta per un totale di Euro 3.179,36, lo 0,5% è pari a Euro 15,90, e, quindi, si applica l’imposta ipotecaria di Euro 200,00); **€uro 59,00** per l’imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per la tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a Euro 300,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale.

Si precisa, altresì, che **occorrerà - poi - cancellare la formalità (non ancora posta in essere) inerente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento; i**

costi per la cancellazione della (futura) formalità sono pari a: **€uro 200,00** per l'imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per l'imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per la tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 300,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento.

#### **2.4 SUGLI IMMOBILI CHE DEBBONO ESSERE COMPRESI NELLA MASSA FALLIMENTARE.**

Come già evidenziato nelle note a pie' di pagina del precedente paragrafo 2.3 (si precisa che il presente paragrafo 2.4 costituisce - in pratica - un riepilogo delle predette note a pie' di pagina), i beni individuati in **catasto terreni** del **comune di Feroleto Antico, foglio di mappa 24, particelle 210 e 222**, erano stati acquistati dalla [REDACTED] con atto di compravendita per notar Fiore Melacrinis del **4 novembre 1993**, numero 104399 di repertorio, trascritto il **29 novembre 1993** al numero 22128 del Registro Generale ed al numero **18594** del Registro Particolare (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 5.4). I medesimi beni sono stati in seguito alienati dalla [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita per notar Mario Bilangione del **21 febbraio 2002**, numero 73435 di repertorio, trascritto il **19 marzo 2002** al numero **5757** del **Registro Generale** ed al numero **4521** del **Registro Particolare** (cfr. nota di trascrizione riportata quale

allegato n. 5.5). Pertanto, detti beni - siti in Feroletto Antico - da oltre un ventennio non risultano di proprietà della società fallita (e, conseguentemente, non debbono essere compresi nella massa fallimentare *de qua*).

Il bene individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 29, subalterno 14**, era stato acquistato dalla [REDACTED] con atto di compravendita per notar Fiore Melacrinis del **27 ottobre 1992**, numero 100903 di repertorio, trascritto il **12 novembre 1992** al **numero 25730** del **Registro Generale** ed al **numero 22002** del **Registro Particolare** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 5.3). Il medesimo bene è stato in seguito alienato dalla [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita per notar Gianluca Perrella del **19 settembre 2002**, numero 19010 di repertorio, trascritto il **15 ottobre 2002** al **numero 19010** del **Registro Generale** ed al **numero 14627** del **Registro Particolare** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 5.6). Pertanto, detto bene - sito in Nocera Terinese - da circa un ventennio non risulta di proprietà della società fallita (e, conseguentemente, non deve essere compreso nella massa fallimentare *de qua*).

I beni individuati in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particelle 737 e 1834**, erano stati acquistati dalla [REDACTED] con atto di compravendita per notar Gianluca

Perrella del **18 febbraio 2008**, numero 85353 di repertorio, trascritto il **25 febbraio 2008**, RG 3094, **RP 2010** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 5.7). I medesimi beni (staggiti nell'ambito della procedura esecutiva RE 18/2013 - presso il Tribunale di Lamezia Terme - promossa dalla "[REDACTED]" *avverso* la "[REDACTED]") sono stati alienati *sub-asta* (cfr. **Decreto di Trasferimento di Immobili Pignorati del 3 giugno 2016**, Repertorio n. 148/16, cron. n. 741/16, a firma del GOT dr Francesco Tallarico, riportato quale allegato n. 10) in favore di [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione<sup>25</sup> del decreto di trasferimento immobili riportata quale allegato n. 5.12).

In definitiva, l'unico bene costituente il compendio fallimentare della "[REDACTED]" è quello pervenuto alla società fallita in virtù dell'atto di conferimento in società del **20 gennaio 1992** per notar Francesco Notaro da Lamezia Terme (cfr. allegato n. 7.2), trascritto il **12 febbraio 1992** al n. 5422 del Registro Generale ed al n. **4978** del Registro Particolare (cfr. allegato n. 5.2), cioè il bene immobile individuato in catasto fabbricati del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476**. Si precisa che la visura storica per immobile della **particella 476 del foglio di mappa 31 del catasto fabbricati del comune di**

<sup>25</sup> Nota di trascrizione del decreto di trasferimento immobili del **28 settembre 2017**, RG 12549, **RP 9755**.

Lamezia Terme, sezione Nicastro, l'estratto di mappa afferente alla medesima e l'ispezione telematica per denominazione ([REDACTED] [REDACTED] srl, con sede in Lamezia Terme) aggiornate, sono riportate rispettivamente quali allegati n. 2.1-*quater*, n. 3-*bis* e n. 5.1-*ter* della presente relazione peritale.

## 2.5 SULLA RICOSTRUZIONE STORICA DELLA PARTICELLA 476 DEL FOGLIO DI MAPPA 31 DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME, SEZIONE NICASTRO.

La ricostruzione storica della **particella 476** del **foglio di mappa 31** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro (in catasto terreni estesa **are 19.03** quale **ente urbano**), risulta desumibile da tutto quanto messo in evidenza nei precedenti paragrafi (in particolare, dal paragrafo 2.3). Si è ritenuto, *ad abundantiam*, riportare – quale allegato n. 13.1 – un quadro sinottico di ricostruzione aritmetica delle estensioni catastali delle particelle dalle quali risulta derivata la **particella 476** (cioè, le **particelle 60, 377, 378 e 353** del **foglio di mappa 31** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**); inoltre, è riportato - quale allegato n. 13.2 - il tipo mappale in virtù del quale è stata costituita - nell'attuale consistenza catastale di **are 19.03** - la **particella 476**).

## 2.6 SULLA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla disamina della documentazione consegnata<sup>26</sup> allo scrivente coadiutore dal curatore fallimentare, avvocato Alessandro MISSINEO, si evince che in data 30 settembre 1986, il signor [REDACTED] [REDACTED], nato il 2 novembre 1912 a Nicastro (ora Lamezia Terme) inoltrava al sindaco *pro-tempore* del comune di Lamezia Terme la “*Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47*”. Nello specifico, il signor [REDACTED] [REDACTED] trasmetteva la domanda di sanatoria **n. progressivo 0575447108/1** e la domanda **n. progressivo 0575447108/2**. Dalla disamina della domanda numero progressivo 0575447108/1, nello specifico dall’esame della “*SEZIONE PRIMA – OPERA OGGETTO DI SANATORIA – NOTIZIE GENERALI*”, si evince che il fabbricato per il quale si chiedeva la sanatoria edilizia è ubicato in località “Schipani” del comune di Lamezia Terme; l’area sulla quale sorge l’opera risultava soggetta al (cosiddetto) vincolo di rischio sismico; la tipologia di abuso era riconducibile alle opere realizzate “*in difformità della licenza edilizia o concessione*”; il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al giorno 1 settembre 1967; infatti, è stato ultimato nell’anno 1966. Dall’esame della “*SEZIONE SECONDA – OPERA OGGETTO DI SANATORIA – NOTIZIE PARTICOLARI*”, si evince che **il fabbricato oggetto di richiesta di sanatoria edilizia è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 4 del 16 maggio 1966.** Dalla domanda numero

<sup>26</sup> In data 17 novembre 2017, cfr. allegati n. 8.1 e n. 8.2 della presente relazione peritale.

progressivo 0575447108/2, nello specifico dall'esame della "SEZIONE PRIMA – OPERA OGGETTO DI SANATORIA – NOTIZIE GENERALI", emerge che il fabbricato per il quale si chiedeva la sanatoria edilizia è ubicato in località "Schipani" del comune di Lamezia Terme; l'area sulla quale sorge l'opera risulta(va) soggetta al cosiddetto vincolo di rischio sismico; la tipologia di abuso era riconducibile alle opere realizzate "in assenza della licenza edilizia o concessione"; il fabbricato è stato realizzato tra il 2 settembre 1967 ed il 29 novembre 1977 ed ultimato nell'anno 1976. In relazione alle domande di sanatoria edilizia, l'Assessorato all'Urbanistica, Sezione Condono Edilizio, del comune di Lamezia Terme trasmetteva al signor [REDACTED] [REDACTED] la nota protocollo n. 53398, recante in oggetto "Legge 47/85 – Istanza Condono Edilizio – Fasc. N. 5968", mediante la quale "in riferimento all'istanza di cui all'oggetto, per consentirne le preliminari verifiche, si invita codesta Ditta a voler produrre i documenti di seguito contrassegnati: Perizia giurata; Certificato di idoneità statica o progetto di adeguamento; Documentazione fotografica; Prova dell'avvenuto accatastamento; Documentazione sulla data certa di ultimazione dei lavori; Titolo di proprietà; Planimetria catastale-prospetti". In data 30 gennaio 1987, il signor [REDACTED] [REDACTED] inoltrava al sindaco *pro-tempore* del comune di Lamezia Terme "ad integrazione dei documenti alla domanda di condono edilizio n. 0575447108 presentata in data 30/9/86 esibisce l'ulteriore

*documentazione costituita da: 1) DICHIARAZIONE SULLO STATO DEI LAVORI; 2) RESTITUZIONE GRAFICA DELL'IMMOBILE; 3) CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA; 4) CERTIFICATO ISCRIZIONE ARTIGIANATO". Si mette in evidenza che, nel "Certificato di Idoneità Statica", l'ingegnere Alfredo Bernardi (che ha redatto il predetto certificato in data 20 gennaio 1987) precisa che "il complesso edilizio in esame si compone di due corpi di fabbrica con strutture portanti di telai in acciaio che si elevano fuori terra, al colmo, per un'altezza massima di ml 7,50, per complessivi un piano fuori terra. Le fondazioni delle strutture sono costituite da un reticolo di travi e plinti distesi su uno strato di calcestruzzo magro incassato nel terreno. I pilastri e le travi hanno forma reticolare; la copertura, del tipo a volta con eternit [...]. Il sottoscritto ing Alfredo Bernardi [...] incaricato dal committente a redigere per le opere di cui all'oggetto certificazione statica di cui alla legge 47/85 in osservanza al d.m. del 20/9/85, ha esaminato i documenti progettuali fornitigli così costituiti: Progetto costituito dagli allegati architettonici e delle armature metalliche, sprovvisti dei visti necessari [...] Con la scorta degli elaborati sopra elencati, presente il signor [REDACTED] [REDACTED] il sottoscritto ha effettuato la visita sopraluogo alle strutture in oggetto rilevandone la consistenza. Sono state esaminate attentamente tutte le strutture riscontrandole di buona esecuzione. Il calcestruzzo si presenta compatto, con inerti a granulometria bene assortita. Non è stato riscontrato alcun*

*segno di cedimento, lesioni o incrinature. Sono state effettuate prove sclerometriche in numerosi elementi strutturali ottenendo ovunque risultati più che soddisfacenti. Sono state controllate anche le strutture metalliche rilevandone la morfologia e le sezioni. Poiché i risultati delle prove sul conglomerato adoperato possono considerarsi più che soddisfacenti non si è ritenuto opportuno eseguire delle prove di carotaggio. In seguito ed in base ai dati rilevati con la visita è stato redatto mediante elaboratore una relazione di calcolo statico; da un attento esame dei dati ottenuti è emerso che le strutture esistenti in genere soddisfano le esigenze poste dalle disposizioni riguardanti procedimento di calcolo, entità dei sovraccarichi e tassi di lavoro dei materiali impiegati [...] Tutto ciò premesso, vista la legge n. 47 del 28/2/85 art 35b, visto il D.M. 20/9/85; Considerato che dal buon esito della visita di collaudo e dai buoni risultati delle prove eseguite si deducono soddisfacenti elementi per attestare la stabilità dell'opera oggetto di sanatoria ai fini del rilascio del certificato di idoneità statica. Che per quanto è stato possibile accertare e verificare i lavori risultano bene eseguiti. Che per quanto non è stato possibile ispezionare, di difficile ispezione o non è stato ispezionato, si presume la rispondenza tra i lavori eseguiti e gli allegati di progetto; **il sottoscritto certifica che le strutture portanti in oggetto sono staticamente idonee come in effetti col presente atto CERTIFICA entro i limiti della loro destinazione d'uso prevista ed ai sensi***

***della legge n. 47 del 28/2/85 art.35b***". In data 23 febbraio 1989, l'ingegnere Alfredo Bernardi redigeva la "PERIZIA GIURATA SULLO STATO E CONSISTENZA DELLE OPERE" mediante la quale sosteneva che "recatomi sul luogo ove sorge la costruzione oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, ubicata in località Schipani di Lamezia Terme, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] residente in Lamezia Terme via S.Miceli, ed effettuati i necessari rilievi ho constatato quanto segue: L'edificio si compone di due corpi di fabbrica ad un piano fuori terra, dalle dimensioni in pianta di 35,00x16,20 e 19,60x12,20, comunicanti fra di loro. All'edificio di dimensioni minori, è accorpato un corpo di fabbrica, adibito a servizi, dalle dimensioni in pianta di ml 3,46x6,30. La struttura portante dei corpi di fabbrica principali, è in acciaio con tamponamento in muratura e manto di copertura in eternit. Il complesso delle opere è completo in ogni parte in modo tale da essere funzionale ed agibile, anche se è privo di rifiniture, quali intonaci civili sia interni che esterni". In data 11 novembre 1991, il comune di Lamezia Terme rilasciava al signor [REDACTED] [REDACTED] il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 4510; in particolare, dalla disamina del documento citato si evince che "Vista la domanda presentata dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] in data 7/11/91 con N. di Prot. 52868 corredata di Copia Frazionamento [...] Vista la situazione dei luoghi in data 11/11/91 [...] CERTIFICA che l'area in cui ricade il terreno sito in agro dell'ex Comune di Nicastro località Schipani

*distinto in catasto al foglio di mappa n° 31 particella n° 60, 377, 353, 378, 476, ha la destinazione e le prescrizioni urbanistiche seguenti: Zona “FH2”: Sanitario-ospedaliera. Destinazione edilizia specifica: ospedali, cliniche, ambulatori di interesse comunale, zonale e regionale. Destinazione ammissibile: residenza per soli addetti medici, infermieri, impiegati e personale addetto, autorimesse private”. In data 15 settembre 1999, il dirigente del Settore Sviluppo del Territorio – Ufficio Condonò del comune di Lamezia Terme, architetto [REDACTED] Adelchi Ottaviano, trasmetteva al signor [REDACTED] [REDACTED] l’“atto di determinazione delle somme dovute a titolo di oblazione e oneri concessori”; mediante la determinazione citata, si determinava “la somma dovuta a titolo di sanatoria in Lire 5.601.867”. In data 22 settembre 1999, in relazione al fascicolo 5.968/1/1, il Responsabile del Procedimento, ingegnere Giuseppe De Fazio, trasmetteva al signor [REDACTED] [REDACTED] la nota protocollo n. 53299, recante in oggetto “L. 47/85, L. 724/94, L. 662/96 – Istanza Condonò Edilizio del 30/09/86 prot. n. 50.817 – SOLLECITO”, mediante la quale comunicava che “in riferimento all’istanza di cui all’oggetto, per consentirne la verifica, si invita codesta Ditta a voler produrre i documenti di seguito elencati: - Perizia Giurata; - Certificato d’idoneità statica o progetto di adeguamento sismico o dichiarazione liberatoria sulla non necessità di adeguamento sismico delle opere; - Esauriente documentazione fotografica; - Prova dell’avvenuto*

*accatastamento; - Titolo di proprietà; - Ricevute dei versamenti di oblazione oneri concessori effettuati e non trasmessi”*. In data 19 gennaio 2000, il signor [REDACTED] [REDACTED] trasmetteva al comune di Lamezia Terme la documentazione richiesta con nota del 22 settembre 1999, protocollo n. 53299. In data **23 febbraio 2000**, il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio – Ufficio Condono Edilizio del comune di Lamezia Terme, architetto [REDACTED] Adelchi Ottaviano, rilasciava la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6326**. In particolare, dall’esame dell’autorizzazione citata si evince che *“IL DIRIGENTE Vista la domanda di condono edilizio del 30/09/1986 prot. n. 50.817 presentata da: [REDACTED] [REDACTED] [...] per abusi edilizi consistenti in: capannone per attività artigianale-industriale identificati in catasto al foglio di mappa n. 31 part. n. 476 dell’ex Comune di Nicastro ricadente in: Zona BR del P.R.G.; Accertato per come risulta dalla documentazione esibita, che la proprietà appartiene a. [REDACTED] [REDACTED] S.R.L. Viste le caratteristiche: sup. utile mq 853,00, volume mc 4.706,00; Visti: l’Idoneità statica, depositata al G.C. di CZ, prot. n° 1302 del 10/02/1989 a firma: Ing. Alfredo Bernardi [...] Vista la relazione dell’U.T.C. dalla quale si evince che le somme versate a titolo di oblazione sono congrue [...] RILASCIA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA a: [REDACTED] [REDACTED] S.R.L. – relativamente alle opere: capannone per attività artigianale-industriale realizzate in Lamezia Terme Via: LOC. SCHIPANI [...]”*.

Dall'esame dell'elaborato denominato  
“Restituzione grafica dello immobile oggetto di condono edilizio  
(Legge 47/85) n° 0575447108 sito in c/da Schipani di Lamezia T.  
– Planimetrie – Piante Prospetti”, a firma dell'ingegnere Alfredo  
Bernardi, sono emerse le seguenti difformità rispetto  
all'elaborato grafico derivante dalla restituzione dei rilievi  
metrici espletati dallo scrivente coadiutore del curatore  
fallimentare:

1) dai rilievi espletati dallo scrivente, la lunghezza del lato  
Ovest-Nord-Ovest (esclusa la porzione costituente il deposito  
“dep1”) è pari a **28,24 metri**; dall'esame dell'elaborato grafico a  
firma dell'ingegnere Bernardi, il lato Ovest-Nord-Ovest è  
caratterizzato da una lunghezza pari a **28,25 metri**; pertanto, lo  
scarto (dato dalla differenza tra la lunghezza rilevata dallo  
scrivente e la lunghezza indicata nell'elaborato grafico succitato)  
è pari a -0,01 metri (ovvero la lunghezza effettiva è inferiore di  
circa un centimetro rispetto a quella indicata nell'elaborato  
grafico a corredo della richiesta di sanatoria edilizia); 2) dai  
rilievi espletati dallo scrivente, la lunghezza del lato Sud-Sud  
Ovest (“amblav1”) è pari a **15,58 metri**; dall'esame  
dell'elaborato grafico a firma dell'ingegnere Bernardi, il lato  
Sud-Sud-Ovest è caratterizzato da una lunghezza pari a **15,66  
metri**; pertanto, lo scarto (dato dalla differenza tra la lunghezza  
rilevata dallo scrivente e la lunghezza indicata nell'elaborato  
grafico succitato) è pari a -0,08 metri (ovvero la lunghezza

effettiva è inferiore di circa 8 centimetri rispetto a quella indicata nell'elaborato grafico a corredo della richiesta di sanatoria edilizia); **3)** dai rilievi espletati dallo scrivente, la lunghezza del lato Sud-Sud-Ovest (“amblav2”) è pari a **33,20 metri**; dall'esame dell'elaborato grafico a firma dell'ingegnere Bernardi, il lato Sud è caratterizzato da una lunghezza pari a **35,00 metri**; pertanto, lo scarto (dato dalla differenza tra la lunghezza rilevata dallo scrivente e la lunghezza indicata nell'elaborato grafico succitato) è pari a -1,78 metri (ovvero la lunghezza effettiva è inferiore di circa 1,78 metri rispetto a quella indicata nell'elaborato grafico a corredo della richiesta di sanatoria edilizia); **4)** dai rilievi espletati dallo scrivente, la lunghezza del lato Est-Sud-Est è pari a **16,38 metri**; dall'esame dell'elaborato grafico a firma dell'ingegnere Bernardi, il lato Est-Sud-Est è caratterizzato da una lunghezza pari a **16,20 metri**; pertanto, lo scarto (dato dalla differenza tra la lunghezza rilevata dallo scrivente e la lunghezza indicata nell'elaborato grafico succitato) è pari a +0,18 metri (ovvero la lunghezza effettiva è superiore di circa 0,18 metri rispetto a quella indicata nell'elaborato grafico a corredo della richiesta di sanatoria edilizia); **5)** dai rilievi espletati dallo scrivente, la lunghezza del lato Nord-Nord-Est (delimitante il cosiddetto ambiente di lavoro “amblav2”) è pari a **29,31 metri**; dall'esame dell'elaborato grafico a firma dell'ingegnere Bernardi, il lato Nord (si ribadisce, delimitante il cosiddetto ambiente di lavoro “amblav2”) è caratterizzato da una lunghezza

pari a **30,20 metri**; pertanto, lo scarto (dato dalla differenza tra la lunghezza rilevata dallo scrivente e la lunghezza indicata nell'elaborato grafico succitato) è pari a -0,89 metri (ovvero la lunghezza effettiva è inferiore di circa 0,89 metri rispetto a quella indicata nell'elaborato grafico a corredo della richiesta di sanatoria edilizia); **6)** l'altezza massima (intesa come distanza tra il piano della pavimentazione e l'intradosso della copertura) del cosiddetto ambiente "amblav1" è **stata rilevata pari a 6,37 metri**; dall'esame della "Sezione A-A" dell'elaborato grafico redatto dall'ingegnere Bernardi, l'altezza del vano in esame è pari a 6,00 metri<sup>27</sup>; pertanto, lo scarto (dato dalla differenza tra l'altezza rilevata dallo scrivente e l'altezza indicata nell'elaborato grafico succitato) è pari a +0,37 metri (ovvero l'altezza effettiva è superiore di circa 0,37 metri rispetto a quella indicata nell'elaborato grafico a corredo della richiesta di sanatoria edilizia); **7)** l'altezza massima (intesa come distanza tra il piano della pavimentazione ed l'intradosso della copertura) del cosiddetto ambiente "amblav2" è **stata rilevata pari a 8,29 metri**; dall'esame della "Sezione A-A" dell'elaborato grafico redatto dall'ingegnere Bernardi, l'altezza del vano in esame è pari a **7,56 metri**; pertanto, lo scarto (dato dalla differenza tra l'altezza rilevata dallo scrivente e l'altezza indicata nell'elaborato grafico succitato) è pari a 0,73 metri (ovvero

<sup>27</sup> Si precisa che il valore dell'altezza è stata ricavata dalla "Sezione A-A" (la cui scala di rappresentazione è 1:100) per mezzo di una squadretta.

l'altezza effettiva è superiore di circa 0,73 metri rispetto a quella indicata nell'elaborato grafico a corredo della richiesta di sanatoria edilizia).

Per quanto attiene alle aperture che caratterizzano i prospetti dell'immobile in esame sono emerse le seguenti difformità:

**i) Aperture relative al prospetto Sud-Sud-Ovest**

1) l'ampiezza e l'altezza rilevata dallo scrivente in ordine all'apertura denominata "f1" (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n. 4.1) è pari rispettivamente a 2,46 metri e 1,60 metri; l'ampiezza e l'altezza ricavata dallo scrivente dalla "Sezione A-A" elaborata dall'ingegnere Bernardi è pari rispettivamente a 2,40 metri e 1,60 metri; 2) l'ampiezza e l'altezza rilevata dallo scrivente in ordine all'apertura denominata "p1" (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n. 4.1) è pari rispettivamente a 1,16 metri e 2,00 metri; l'ampiezza e l'altezza ricavata dallo scrivente dalla "Sezione A-A" elaborata dall'ingegnere Bernardi è pari rispettivamente a 1,60 metri e 2,40 metri; 3) l'ampiezza e l'altezza rilevata dallo scrivente in ordine all'apertura denominata "f2" (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n. 4.1) è pari rispettivamente a 2,46 metri e 1,60 metri; l'ampiezza e l'altezza ricavata dallo scrivente dalla "Sezione A-A" elaborata dall'ingegnere Bernardi è pari rispettivamente a 2,30 metri e 1,60 metri; 4) l'ampiezza e l'altezza rilevata dallo scrivente in ordine all'apertura

denominata “f3” (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n. 4.1) è pari rispettivamente a 2,46 metri e 1,60 metri; l’ampiezza e l’altezza ricavata dallo scrivente dalla “Sezione A-A” elaborata dall’ingegnere Bernardi è pari rispettivamente a 2,40 metri e 1,60 metri; 5) l’ampiezza e l’altezza rilevata dallo scrivente in ordine all’apertura denominata “f4” (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n. 4.1) è pari rispettivamente a 2,46 metri e 1,60 metri; l’ampiezza e l’altezza ricavata dallo scrivente dalla “Sezione A-A” elaborata dall’ingegnere Bernardi è pari rispettivamente a 2,30 metri e 1,60 metri; 6) l’ampiezza e l’altezza rilevata dallo scrivente in ordine all’apertura denominata “f5” (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n. 4.1) è pari rispettivamente a 2,46 metri e 1,60 metri; l’ampiezza e l’altezza ricavata dallo scrivente dalla “Sezione A-A” elaborata dall’ingegnere Bernardi è pari rispettivamente a 2,00 metri e 1,60 metri.

**ii) Aperture relative al prospetto Nord-Nord-Est**

1) l’ampiezza e l’altezza rilevata dallo scrivente in ordine all’apertura denominata “p1” (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n. 4.1) è pari rispettivamente a 4,86 metri e 4,68 metri; l’ampiezza e l’altezza ricavata dallo scrivente dal prospetto Nord-Est elaborato dall’ingegnere Bernardi è pari rispettivamente a 4,70 metri e 5,60 metri; 2) l’ampiezza e l’altezza rilevata dallo scrivente in ordine all’apertura denominata “f1” (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n.

4.1) è pari rispettivamente a 2,46 metri e 1,60 metri; l'ampiezza e l'altezza ricavata dallo scrivente dal prospetto Nord-Est elaborato dall'ingegnere Bernardi è pari rispettivamente a 2,40 metri e 1,60 metri; 3) l'ampiezza e l'altezza rilevata dallo scrivente in ordine all'apertura denominata "f2" (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n. 4.1) è pari rispettivamente a 2,46 metri e 1,60 metri; l'ampiezza e l'altezza ricavata dallo scrivente dal prospetto Nord-Est elaborato dall'ingegnere Bernardi è pari rispettivamente a 2,40 metri e 1,60 metri; 4) l'ampiezza e l'altezza rilevata dallo scrivente in ordine all'apertura denominata "p2" (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n. 4.1) è pari rispettivamente a 4,86 metri e 4,68 metri; l'ampiezza e l'altezza ricavata dallo scrivente dal prospetto Nord-Est elaborato dall'ingegnere Bernardi è pari rispettivamente a 4,70 metri e 5,60 metri; 5) l'ampiezza e l'altezza rilevata dallo scrivente in ordine all'apertura denominata "f4/p4" (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n. 4.1) è pari rispettivamente a 3,50 metri e 1,90 metri; l'ampiezza e l'altezza ricavata dallo scrivente dal prospetto Nord-Est elaborato dall'ingegnere Bernardi è pari rispettivamente a 3,50 metri e 3,00 metri; si precisa che l'apertura in esame, nell'elaborato progettuale a firma dell'ingegnere Bernardi è rappresentata come un vano porta e non come vano finestra come riscontrato dallo scrivente.

## **2.7 SULLA REGOLARITÀ CATASTALE**

In ordine alla regolarità catastale dell'immobile oggetto della presente relazione peritale, dai sopralluoghi espletati dallo scrivente coadiutore del curatore fallimentare nonché dall'esame dell'estratto di mappa del **foglio di mappa 31 (comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro)**, si evince che lo spigolo Sud-Ovest della **particella 1116 si incunea nell'area di sedime del fabbricato individuato con la particella 476** (determinandone, graficamente, una soluzione di continuità del lato Nord-Nord-Est dell'immobile oggetto della presente relazione peritale). Dagli accertamenti peritali *in situ*, è emerso che porzione della **particella 1116** (lato Sud) è occupata dalla via di accesso all'immobile individuato dalla **particella 476** (cfr. fotografia n. 1 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1); inoltre, la recinzione di delimitazione della **particella 1116**, lungo il lato Sud più vicino al capannone oggetto della presente procedura fallimentare, è chiaramente traslata verso Nord; pertanto, **tale recinzione non rappresenta la materializzazione del confine catastale lungo il lato Sud della particella 1116**; di contro, la recinzione della **particella 1116**, lungo il lato più a Nord della **particella 476**, è traslata verso Sud; in particolare, **è evidente un'occupazione, da parte degli intestatari della particella 1116, di una porzione della particella 476 oggetto di accertamento peritale**; occupazione che si è concretizzata (anche) nella realizzazione di manufatti (da parte dei proprietari della **particella 1116**). Allo scopo di chiarire le difformità

riscontrate visivamente, lo scrivente ha provveduto ad espletare un rilievo topografico di precisione mediante utilizzo di strumentazione GPS. Nello specifico, lo scrivente ha provveduto a rilevare l'area esterna di pertinenza afferente alla **particella 476** (quindi, la recinzione di delimitazione tra l'area in esame e l'area afferente alla **particella 1116**), la sagoma del fabbricato individuato dalla **particella 476** nonché la recinzione di delimitazione (attuale, non corrispondente con il confine catastale) della **particella 1116**. Si mette in evidenza che, allo scopo di ridurre gli errori di rilevazione, lo scrivente ha fondato le proprie misurazioni considerando punti di coordinate note rappresentati dai cosiddetti punti fiduciali<sup>28</sup> indicati nell'estratto del **foglio di mappa 31** rispettivamente con i numeri **3, 8 e 16** (cfr. allegato n. 17.1.6 della presente relazione peritale). Tenuto conto che gli allegati n. 17.1 e n. 17.2 riportano rispettivamente relazioni inerenti a due diverse proposte di frazionamento dell'area esterna (proposte non concretizzatesi per problematiche di natura tecnica in ordine al deposito del tipo di frazionamento ed alla presenza di manufatti sulla porzione della **particella 476** occupata dai proprietari della **particella 1116**), si precisa che dalla restituzione grafica dei rilievi topografici espletati, in particolare dalla sovrapposizione tra il rilievo topografico e

---

<sup>28</sup> Con il termine "punto fiduciale", in topografia, si intende un particolare topografico, univocamente individuato e geometricamente definito, idoneo ad essere utilizzato come riferimento per tutte le misure inerenti alle operazioni di formazione ed adeguamento della cartografia e di redazione degli atti geometrici di aggiornamento.

l'estratto di mappa catastale del foglio di mappa 31 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, è emerso quanto segue:

- 1) in ordine al lato Nord-Ovest della **particella 476**, **circa 133.94 metri quadrati dell'area afferente alla particella 476 sono occupati dagli intestatari della particella 1116** (cfr. allegati n. 17.1, n. 17.1.1 e n. 17.1.2 della presente relazione peritale);
- 2) in relazione al lato Sud della **particella 1116**, una piccola porzione triangolare di essa risulta occupata dall'area di sedime dei capannoni individuati con la **particella 476** ed oggetto della presente relazione peritale (cfr. allegato n. 17.2, grafici finali); si precisa che la superficie (catastale) della **particella 1116** che risulta esterna della recinzione lato Sud della medesima è pari a circa **metri quadrati 483** (cfr. relazione allegata al verbale del comitato dei creditori riportato quale allegato n. 17.2). Ad ogni buon fine, si mette in evidenza che la situazione dei luoghi, cioè il triangolino - spigolo - più a Sud della **particella 1116** occupato dall'area di sedime del capannone che ci occupa nonché lo spiazzo che consente l'accesso alla **particella 476** (insistenti sulla **particella 1116**), è così cristallizzata da molti di anni (verosimilmente più di venti).

## 2.8 SULLA STIMA DEL COMPENDIO FALLIMENTARE (IMMOBILIARE)

Si procede ad esplicitare il metodo adoperato dallo scrivente per determinare il valore venale più probabile degli immobili oggetto di valutazione. Il metodo è riconducibile

agli *Standard* Internazionali di Stima condivisi (IVS, *International Valuation Standards*); **in particolare, nel caso di specie, si è fatto ricorso al metodo di stima del “costo di ricostruzione deprezzato”**.

In generale, secondo gli *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” – 5 aprile 2022<sup>29</sup>* (quarta edizione), elaborate dall’ABI insieme ad

<sup>29</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

ASSOVIB, Tecnoborsa ed i sette ordini/collegi 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**;

---

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.

“[...] *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.

I metodi estimativi più diffusi e richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- 1) **Market Comparison Approach** (o metodo del confronto di mercato);
- 2) **Income Capitalization Approach** (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri);
- 3) **Cost Approach** (o metodo dei costi<sup>30</sup>).

La scelta di uno di questi tre principali metodi estimativi è riconducibile all'**elemento che differenzia l'applicazione dei tre approcci** (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi), ovvero l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (*Subject*). Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (realizzate recentemente) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del

confronto di mercato, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Il principio estimativo applicato in virtù dell'adozione del metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli importi afferenti alle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con diversi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli importi afferenti alle loro caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Il **metodo di stima per capitalizzazione del reddito** - invece - consente di determinare il valore di mercato di un dato bene immobile prendendo come riferimento la capacità che lo stesso immobile ha di produrre reddito. In altre parole, tale metodo consente di determinare il valore capitale di un dato bene trasformando il reddito prodotto dallo stesso per mezzo del saggio di capitalizzazione. Il **metodo del costo di ricostruzione deprezzato** - infine - consente di stimare il valore di mercato di un determinato immobile attraverso la somma del valore di

---

<sup>30</sup> Trattasi del metodo cosiddetto del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD).

mercato del suolo (dove insiste il fabbricato) e del valore di ricostruzione dell'edificio esistente (eventualmente deprezzato per tener conto della vetustà dello stesso). Quest'ultimo metodo è spesso consigliato nella stima di immobili strumentali (agricoli, artigianali, industriali) e risulta diffuso nella stima contabile dei cespiti di un patrimonio aziendale. Nel caso in argomento, il metodo estimativo utilizzato dallo scrivente al fine di valutare il valore il valore di mercato dell'immobile oggetto di accertamento (in tal caso si considera il fabbricato nonché l'intero suolo sul quale è stato realizzato) si riconduce al **metodo del costo di ricostruzione deprezzato (*Cost Approach*)**. A tal proposito, si ritiene opportuno precisare 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 visure storiche per immobile<sup>31</sup>, ispezioni ipotecarie e visure ipo-catastali) è emerso: **1)** assenza di compravendite recenti ed attendibili su immobili di caratteristiche simili a quelle del *Subject*; **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

---

<sup>31</sup> In particolare, considerato che il fabbricato oggetto della presente relazione peritale è di categoria catastale "D/1" (cioè opifici), lo scrivente ha provveduto ad espletare una ricerca di immobili di simili caratteristiche (mediante la ricerca estesa al foglio di mappa in cui è individuato l'immobile in esame nonché con riferimento ai fogli di mappa limitrofi) allo scopo di verificare la sussistenza di recenti compravendite di immobili di simili peculiarità.

stima riconducibili all'*Income Capitalization Approach*, ossia alla capitalizzazione dei redditi).

Il metodo di stima adottato (costo di ricostruzione deprezzato, denominato *Cost Approach*) 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) 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 e 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:

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

c) **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.

#### **2.8.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA SU CUI INSISTE IL FABBRICATO OGGETTO DI ACCERTAMENTO**

Al fine di determinare il valore di mercato dell'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto di accertamento (si ribadisce, terreno individuato in catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476**, di superficie catastale pari ad **are 19.03**, ossia 19 are, 3 centiare, cioè 1.903 metri quadrati), lo scrivente ha fatto riferimento al cosiddetto metodo del confronto di mercato (noto come "Market Comparison Approach"). Si mette in evidenza che

Lo scrivente ha fatto riferimento al predetto metodo in quanto ha rinvenuto nel mercato in cui si colloca l'immobile oggetto di valutazione estimativa un numero congruo di atti pubblici di compravendita di immobili di caratteristiche simili (o assimilabili) a quelle del terreno in esame. Tenuto in considerazione quanto sopra esposto in relazione al metodo del confronto di mercato, è doveroso puntualizzare che i metodi *de quibus* 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>32</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 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

---

<sup>32</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).

vedremo nel prosieguo, sarà associato al cosiddetto “Sistema di stima”<sup>33</sup>, posto che sono presenti caratteristiche qualitative oltre che quantitative). 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 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 (pianche, fotografie, *etc.*);

---

<sup>33</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.

- 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 attiene al terreno, censito in **catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 31, particella 476**, di superficie catastale pari a **1.903 metri quadrati**, ricadente (da controlli effettuati dallo scrivente sulle tavole grafiche, nello specifico “planimetria”, dell’attuale strumento di pianificazione territoriale vigente nel comune di Lamezia Terme, “Piano Regolatore Generale” approvato con dPGR n. 201 del 31 marzo 1998 e successiva Variante adottata con deliberazione del CC n. 23 del 28 novembre 2005 ed approvata con dDG del Dipartimento Governo del Territorio n. 19329 del 29 novembre 2007) nella zona urbanistica denominata “**BR**”<sup>34</sup> (“*Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare*”); per il terreno in esame è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: “Terreni aventi natura edificatoria, quand’anche potenziale”. A seguito di dettagliata ed impegnativa

---

<sup>34</sup> In ordine alla zona in esame (“BR”), si rimanda alla “Sezione 3.1.4. BR – Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare” delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti delle quali si riporta uno stralcio nell’allegato n. 18 della presente relazione peritale.

ricerca ipotecaria e catastale, sono stati individuati n. 3 atti di compravendita stipulati nell'anno 2021 (cfr. allegati n. 6.1, n. 6.2 e n. 6.3); i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

**Primo atto di compravendita (comparabili A e B):** atto per notar Sabrina Marino da Lamezia Terme del **6 dicembre 2021**, repertorio n. 6453, raccolta n. 5410, trascritto il **3 gennaio 2022** al numero **33** del Registro Generale ed al numero **29** del Registro Particolare, afferente alla vendita di:

**Comparabile A:** “[...] *piena proprietà del seguente appezzamento di terreno di natura agricola, nel Comune di Lamezia Terme, via del Progresso, censito nel catasto terreni del detto comune, Sezione Nicastro, al foglio 25 particelle: - 934, seminativo, Cl 2, are 01 centiare 08, reddito dominicale euro 0,45, reddito agrario euro 0,11; - 416, fico india, Cl U, are 0 centiare 50, reddito dominicale euro 0,21, reddito agrario euro 0,09; - 417, fico india, Cl U, are 0 centiare 48, reddito dominicale euro 0,20, reddito agrario euro 0,09 [...]*”; il terreno oggetto di compravendita, da quanto risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto, ricade in zona omogenea “CM” (“*area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata*”). Nell'articolo 4 dell'atto

pubblico sopra citato è indicato il prezzo di compravendita in **€uro 6.000,00** (cfr. atto di compravendita del 6 dicembre 2021, repertorio n. 6453, raccolta n. 5410, riportato quale allegato n. 6.1 della presente relazione peritale);

**Comparabile B:** “[...] *piena proprietà del seguente appezzamento di terreno di natura agricola, nel Comune di Lamezia Terme, via del Progresso, censito nel catasto terreni del detto comune, Sezione Nicastro, al foglio 25 particelle: - 936, seminativo, Cl 2, are 0 centiare 27, reddito dominicale euro 0,11, reddito agrario euro 0,03; - 937, seminativo, Cl 2, are 0 centiare 80, reddito dominicale euro 0,33, reddito agrario euro 0,08; - 938, fico india, Cl U, are 0 centiare 08, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,01; - 939, fico india, Cl U, are 0 centiare 46, reddito dominicale euro 0,19, reddito agrario euro 0,08 [...]*”; il terreno oggetto di compravendita, da quanto risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all’atto, ricade in zona omogenea “CM” (“*area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata*”). Nell’articolo 4 dell’atto pubblico sopra citato è indicato il prezzo di compravendita in **€uro 6.000,00** (cfr. atto di compravendita del 6 dicembre 2021, repertorio n. 6453, raccolta n. 5410, riportato quale allegato n. 6.1 della presente relazione peritale).

**Secondo atto di compravendita (comparabile C):** atto per notar Francesco Sapone da Lamezia Terme del **4 marzo 2021**, repertorio n. 1129, raccolta n. 847, trascritto il **5 marzo 2021** al numero **2751** del Registro Generale ed al numero **2261** del Registro Particolare, afferente alla vendita di: “[...] *immobile sito nel Comune di Lamezia Terme, Via Goffredo Malaterra, e precisamente: - terreno agricolo esteso complessivamente are venti e centiare venticinque, confinante con proprietà Costanzo Antonio, proprietà Torcasio, proprietà Bronzi-Orlando, salvo altri; iscritto nel Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, in ditta alla Parte venditrice, con i seguenti estremi: Foglio 26 particella 884, uliveto 1, are 2.42, reddito dominicale Euro 1,81, reddito agrario Euro 0,94; Foglio 26 particella 885, uliveto 1, are 3.40, reddito dominicale Euro 2,55, reddito agrario Euro 1,32; Foglio 26 particella 886, uliveto 1, ca 7, reddito dominicale Euro 0,05, reddito agrario Euro 0,03; Foglio 26 particella 887, uliveto 1, ca 15, reddito dominicale Euro 0,11, reddito agrario Euro 0,06; Foglio 26 particella 888, uliveto 1, ca 46, reddito dominicale Euro 0,34, reddito agrario Euro 0,18; Foglio 26 particella 889, uliveto 1, are 3.75, reddito dominicale Euro 2,81, reddito agrario Euro 1,45; Foglio 26 particella 895, uliveto 1, are 6.45, reddito dominicale Euro 4,83, reddito agrario Euro 2,50; Foglio 26 particella 896, uliveto 1, are 2.17, reddito dominicale Euro 1,63, reddito agrario Euro 0,84; Foglio 26 particella 897, uliveto 1, are 1.33, reddito*

*dominicale Euro 1,00, reddito agrario Euro 0,52; Foglio 26 particella 898, uliveto 1, ca 3, reddito dominicale Euro 0,02, reddito agrario Euro 0,01; Foglio 26 particella 899, uliveto 1, ca 2, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01.”.*

Il terreno oggetto di compravendita, da quanto risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all’atto, ricade in zona omogenea “CM” (“*area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata*”). Nell’articolo 3 dell’atto pubblico sopra citato è indicato il prezzo di compravendita in **€uro 130.000,00** (cfr. atto di compravendita del 4 marzo 2021, repertorio n. 1129, raccolta n. 847, riportato quale allegato n. 6.2 della presente relazione peritale).

**Terzo atto di compravendita (comparabile D):** atto per notar Mario Sculco da Isola Capo Rizzuto del **26 giugno 2021**, repertorio n. 831, raccolta n. 505, trascritto il **2 luglio 2021** al numero **9124** del Registro Generale ed al numero **7504** del Registro Particolare, afferente alla vendita di: “[...] *i seguenti diritti sul lotto edificatorio facente parte della Lottizzazione "Malaterra", siti nel Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, Via G. Malaterra e precisamente: A) la piena proprietà del lotto edificatorio identificato con il numero 1A (ex lotto edificatori 1 (uno) e 2 (due)), della superficie catastale complessiva di mq. 1500 (millecinquecento), confinante con strada di accesso da due lati e con proprietà le particelle infra*

*citare. ---Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, al foglio di mappa 26, particelle: - 1746, uliveto, cl. 2, are 2.50, R.D. Euro 1,42, R.A. Euro 0,90; - 1749, uliveto, cl. 2, are 5.00, R.D. Euro 2,84, R.A. Euro 1,81; - 1752, uliveto, cl. 2, are 7.50, R.D. Euro 4,26, R.A. Euro 2,71; B) il diritto di comproprietà in ragione di complessivi 143709/680000 (centoquarantatremilasettecentonove seicentottantamillesimi) del terreno adibito a strada, facente parte del Piano di Lottizzazione sopra citato, della superficie catastale complessiva di circa **are 23.66** (are ventitre e centiare sessantasei), confinante con il terreno di cui sopra e con strada di accesso da due lati, salvo altri, Riportato: \* nel Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme - Sezione Nicastro, al foglio di mappa 26, particelle: - 1714, uliveto, cl. 2, are 1.40, R.D. Euro 0,80, R.A. Euro 0,51; - 1718, uliveto, cl. 2, are 5.94, R.D. Euro 3,37, R.A. Euro 2,15; - 1723, uliveto, cl. 2, are 5.05, R.D. Euro 2,87, R.A. Euro 1,83; - 1729, uliveto, cl. 2, are 1.20, R.D. Euro 0,68, R.A. Euro 0,43; - 1733, uliveto, cl. 2, are 0.36, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,13; - 1744, uliveto, cl. 2, are 0.04, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,01; - 1745, uliveto, cl. 2, are 1.70, R.D. Euro 0,97, R.A. Euro 0,61; - 1748, seminativo irrig, cl. 2, are 1.08, R.D. Euro 0,29, R.A. Euro 0,20; - 1750, uliveto, cl. 2, are 3.65, R.D. Euro 2,07, R.A. Euro 1,32; - 1764, uliveto, cl. 2, are 0.93, R.D. Euro 0,53, R.A. Euro 0,34; - 1771, uliveto, cl. 2, are 2.14, R.D. Euro 1,22, R.A. Euro 0,77; \* nel Catasto*

*Fabbricati del Comune di Lamezia Terme - Sezione Nicastro, al foglio 26, particella 1772, Via Goffredo Malaterra snc, piano T, area urbana, mq. 17.*” Il terreno oggetto di compravendita, da quanto risulta dall’atto, ricade in zona edificatoria già lottizzata (lottizzazione “Malaterra”). Nell’articolo 2 dell’atto pubblico sopra citato è indicato il prezzo di compravendita in **€uro 120.000,00** (cfr. atto di compravendita del 26 giugno 2021, repertorio n. 831, raccolta n. 505, riportato quale allegato n. 6.3 della presente relazione peritale).

Allo scopo di pervenire al valore di mercato dell’area su cui insistono i manufatti oggetto di accertamento peritale, lo scrivente ha proceduto alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), considerando tre caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i quattro comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie (**SUP**); **3)** caratteristica strada (**STRAD**); **4)** caratteristica potenzialità edificatoria (**POTED**); **5)** caratteristica “ubicazione” (**UBI**). Le prime tre caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quarta e la quinta caratteristica (qualitative) sono state prese in esame al fine dell’applicazione della procedura cosiddetta “sistema di stima” (associata al *Market Comparison Approach*); si riporta, di seguito, la tabella dei dati:

**Tribunale di Lamezia Terme**  
**GD dr<sup>ssa</sup> Alessia IAVAZZO - Curatore avv. Alessandro MISSINEO**  
 Procedura fallimentare iscritta al n. 1/2017 RF *avverso*  
XXXXXXXXXX - Relazione peritale

	TABELLA DEI DATI				Subject
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	COMPARABILE D	
	Atto per notar Sabrina Marino del 6 dicembre 2021, rep. 6453 Foglio di mappa 25 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.ile 934, 416 e 417	Atto per notar Sabrina Marino del giorno 6 dicembre 2021, rep. 6453 Foglio di mappa 25 di Lamezia Terme, p.ile 936, 937, 938, 939	Atto per notar Francesco Sapone del 4 marzo 2021, rep. 1129 Foglio di mappa 26 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.ile 884, 885, 886, 887, 888, 889, 895, 896, 897, 898 e 899	Atto per notar Mario Sculco del 28 giugno 2021, rep. 831 Foglio di mappa 26 di Lamezia Terme, Nicastro p.ile 1746, 1749, 1752, 1744, 1718, 1723, 1729, 1733, 1744, 1745, 1748, 1750, 1764, 1771	Suolo identificato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476
Prezzo PRZ (Euro)	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 130.000,00	€ 120.000,00	-
Data DAT (mesi)	10	10	19	15	0,0
Superficie principale SUP (mq)	206,00	161,00	2025,00	1500,00	1903,00
Superficie adibita a strada STRAD (mq)	0,00	0,00	0,00	500,02	0,00
Potenzialità edificatoria POTED (n)	2	2	3	5	3
Ubicazione UBI (n)	2	2	3	3	4

I dati sono stati desunti dall'estensione catastale delle particelle siccome indicate negli atti di compravendita dei comparabili sopra indicati (cfr. allegati n. 6.1, n. 6.2 e n. 6.3). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**), tenuto conto che i comparabili in argomento risultano relativi all'anno 2021 e che la stima dell'area edificabile deve essere eseguita con riferimento alla data odierna, si assume<sup>35</sup> una percentuale di rivalutazione immobiliare pari all'1,00% (su base annua); **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie (**SUP**), si precisa che è determinata per il *Subject* e per i quattro comparabili sulla scorta dell'estensione catastale indicata negli atti (cfr. allegati n. 6.1, n. 6.2 e n. 6.3); **3)** per quanto attiene alla caratteristica strada (**STRAD**), presente solo in riferimento al

<sup>35</sup> Si precisa che: "le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini e comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio alla valutazione, ma la cui verifica può non essere possibile o necessaria; una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione" (cfr. pagina n.

comparabile D, è stato considerato un rapporto mercantile pari a 0,20 (cfr. seguente tabella di analisi dei prezzi marginali) ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*; **4**) per la caratteristica "potenzialità edificatoria" (**POTED**), posto che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), sono stati adottati opportuni nomenclatori (2, 3 e 5, fissata la scala di valori da 1 a 5) crescenti in relazione alla maggiore potenzialità; **5**) per quanto concerne - infine - la caratteristica "ubicazione" (**UBI**), precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della posizione dei cinque "immobili" in argomento (i quattro comparabili ed il *Subject*), attribuendo dei nomenclatori (2, 3 e 4, fissata la scala di valori da 1 a 5) crescenti in funzione della migliore posizione che caratterizza i cinque "immobili" (il *Subject* ed i quattro comparabili); a tal proposito, si precisa che: **1**) caratteristica "potenzialità edificatoria" (**POTED**): **a**) al *Subject* ed al comparabile **C** si attribuisce un nomenclatore pari a 3 per la discreta potenzialità edificatoria; **b**) al comparabile **D** si attribuisce un nomenclatore pari a 5

---

13 del libro "Valutazione immobiliare standard", Marco Simonotti, terza edizione, febbraio 2013).

(massima potenzialità edificatoria tra i cinque “immobili”, posto che trattasi di area già lottizzata); **c)** ai comparabili **A** e **B** si assegna un nomenclatore pari a 2; **2)** caratteristica “ubicazione” (**UBI**): **a)** al *Subject* si assegna un nomenclatore pari a 4, tenuto conto della migliore posizione (nei pressi della zona di sviluppo del piano API; fra l’altro, vicino l’Ospedale Civile ed il Municipio di Lamezia Terme); **b)** ai comparabili C e D si attribuisce un nomenclatore pari a 3, trattandosi di beni ubicati in via Malaterra; **c)** ai comparabili **A** e **B** si assegna un nomenclatore pari a 2 (in quanto trattasi di piccoli appezzamenti posizionati a ridosso del torrente Canne). Si riporta, di seguito, la sintesi dell’analisi dei prezzi marginali:

Caratteristica data							
$p_a(DAT)$	$p_b(DAT)$	$p_c(DAT)$	$p_d(DAT)$	Saggio annuale di rivalutazione del prezzo		i	0,010
$PRZ_a^{*}(-i/12)$	$PRZ_b^{*}(-i/12)$	$PRZ_c^{*}(-i/12)$	$PRZ_d^{*}(-i/12)$				
-€ 5,00	-€ 5,00	-€ 108,33	-€ 100,00	(Euro/mese)			
Caratteristica Superficie principale (SUP)							
$p_a(SUP)$	$p_b(SUP)$	$p_c(SUP)$	$p_d(SUP)$				
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)				
€ 29,13	€ 37,27	€ 64,20	€ 80,00				
Il prezzo marginale è posto pari al valore medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:							
$p(SUP) =$	€ 52,65	(Euro/mq)					
Caratteristica superficie Strada (STR)							
						Rapporto mercantile strada	0,20
Il prezzo marginale è calcolato effettuando il prodotto del prezzo marginale della superficie principale e del relativo rapporto mercantile:							
$p(STR) =$	€ 10,53	(Euro/mq)					

Si mette in evidenza che 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; per la caratteristica superficie (**SUP**), il

prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità.

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	COMPARABILE D
	Atto per notar Sabrina Marino del 6 dicembre 2021, rep. 6453 Foglio di mappa 25 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lle 934, 416 e 417	Atto per notar Sabrina Marino del giorno 6 dicembre 2021, rep. 6453 Foglio di mappa 25 di Lamezia Terme, p.lle 936, 937, 938, 939	Atto per notar Francesco Sapone del 4 marzo 2021, rep. 1129 Foglio di mappa 26 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lle 884, 885, 886, 887, 888, 889, 895, 896, 897, 898 e 899	Atto per notar Mario Sculco del 28 giugno 2021, rep. 831 Foglio di mappa 26 di Lamezia Terme, Nicastro p.lle 1746, 1749, 1752, 1714, 1718, 1723, 129, 1733, 1744, 1745, 1748, 1750, 1764, 1771
Prezzo PRZ (€uro)	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 130.000,00	€ 120.000,00
Caratteristica data DAT (anni)	€ 50,00	€ 50,00	€ 2.058,33	€ 1.500,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 89.343,16	€ 91.712,30	-€ 6.423,02	€ 21.217,03
Superficie strada STR (mq)	€ -	€ -	€ -	-€ 5.264,98
Prezzi corretti	€ 95.393,16	€ 97.762,30	€ 125.635,31	€ 137.452,04

Poiché sono presenti anche due caratteristiche qualitative, si procede con il sistema di stima (associato, nel caso di specie, al *Market Comparison Approach*); nel caso in argomento, sono disponibili quattro comparabili e due caratteristiche delle quali si vuol determinare il prezzo marginale: la potenzialità edificatoria (**POTED**) e l'ubicazione (**UBI**); quindi, siamo nel caso  $m > n + 1$ , essendo  $m = 4$  (comparabili) e  $n = 2$  (caratteristiche qualitative individuate nel caso in argomento). Si procede, quindi, alla ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato<sup>36</sup>. Si riporta, di seguito,

<sup>36</sup> Infatti, si hanno quattro equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e tre incognite: il valore venale del terreno oggetto di indagine, il prezzo marginale della caratteristica "potenzialità edificatoria" (**POTED**) ed il prezzo marginale della caratteristica "ubicazione" (**UBI**).

la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della **matrice pseudo-inversa**<sup>37</sup> (inversa della matrice prodotto fra la matrice trasposta e la matrice originaria), che consente (in pratica) una minimizzazione dell'errore in virtù del metodo dei minimi quadrati (in effetti, il ricorso alla matrice pseudo-inversa consente di ricondurre il problema - di quattro equazioni e tre incognite - alla soluzione di un sistema di tre equazioni e tre incognite; in definitiva, pertanto, si inverte una matrice quadrata di dimensioni 3x3):

---

<sup>37</sup> Denominata **matrice pseudo-inversa di Moore-Penrose**.

**Tribunale di Lamezia Terme**  
**GD dr<sup>ssa</sup> Alessia IAVAZZO - Curatore avv. Alessandro MISSINEO**  
 Procedura fallimentare iscritta al n. 1/2017 RF *avverso*  
XXXXXXXXXX - **Relazione peritale**

Poiché sono presenti caratteristiche qualitative, si procede con il sistema generale di stima, considerando le caratteristiche (qualitative) potenzialità edificatoria e ubicazione:					
<b>SISTEMA DI STIMA (m&gt;n+1; m=4; n=2)</b>	<b>m = numero dei comparabili</b>				
	<b>n = numero delle caratteristiche qualitative poste a sistema</b>				
Potenzialità edificatoria	2	2	3	5	3
Ubicazione	2	2	3	3	4
<b>D =</b>	1	-1	-2		
	1	-1	-2		
	1	0	-1		
	1	2	-1		
<b>D<sup>T</sup> =</b>	1	1	1	1	
	-1	-1	0	2	
	-2	-2	-1	-1	
<b>D<sup>T</sup> * D =</b>	4	0	-6		
	0	6	2		
	-6	2	10		
<b>(D<sup>T</sup> * D)<sup>-1</sup> =</b>	7	-2	5		
	-2	1	-1		
	5	-1	3		
<b>p =</b>	€ 95.393,16				
	€ 97.762,30				
	€ 125.635,31				
	€ 137.452,04				
<b>D<sup>T</sup> * p =</b>	€ 456.242,82				
	€ 81.748,63				
	-€ 649.398,28				
<b>s = (D<sup>T</sup> * D)<sup>-1</sup> * D<sup>T</sup> * p =</b>	€ 148.784,53	<b>Valore di mercato del Subject</b>			
	5.908,37 €	<b>Prezzo marginale potenzialità edificatoria</b>			
	23.149,22 €	<b>Prezzo marginale ubicazione</b>			
Verifica (post sistema di stima)	€ 95.393,16	€ 97.762,30	€ 125.635,31	€ 137.452,04	
	€ 5.908,37	€ 5.908,37	€ -	-€ 11.816,73	
	€ 46.298,43	€ 46.298,43	€ 23.149,22	€ 23.149,22	
	€ 147.599,96	€ 149.969,10	€ 148.784,53	€ 148.784,53	
<b>Valore di mercato del Subject -----&gt;</b>	<b>Media aritm.</b>	<b>€ 148.784,53</b>			

In definitiva, il valore dell'immobile (suolo) oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 148.784,53**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa "potenzialità edificatoria" (**POTED**) è pari a **€uro 5.908,37**; il prezzo marginale della caratteristica qualitativa "ubicazione" (**UBI**) è pari a **€uro 23.149,22**. 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 di compravendite reali** e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli *standard* internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine.

#### **2.8.2 CALCOLO DEI COSTI DI DEMOLIZIONE, TRASPORTO E CONFERIMENTO A DISCARICA DEI MATERIALI DI RISULTA**

Al fine di determinare il valore complessivo del bene oggetto di stima mediante il metodo del “costo di ricostruzione deprezzato” (*Cost Approach*), è necessario valutare i costi necessari per la demolizione degli immobili che insistono sull'area in argomento (posto che per “ricostruire” occorre, ovviamente, prima “demolire”). Nel calcolo in argomento sono stati considerati i due immobili principali rappresentati graficamente nella pianta quotata riportata quale allegato n. 4.1. A tal proposito, si sottolinea che, nel costo complessivo di demolizione, non sono state considerati i manufatti accostati sul lato Nord e sul lato Est del capannone edificato nell'anno 1976 nonché il *box* e la struttura precaria (deposito aperto) situata nella corte posta a Nord-Ovest dell'intera **particella 476** del

**foglio di mappa 31 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro.** La predetta circostanza è motivata dal fatto che si assume che detti manufatti possano essere facilmente rimossi ed il costo della rimozione/demolizione viene compensato<sup>38</sup> dal riutilizzo dei materiali che li compongono.

Al fine di valutare la somma necessaria per la demolizione ed il trasporto a discarica dei fabbricati sopra descritti, lo scrivente ha fatto riferimento ai prezzi unitari delle lavorazioni indicati nel Prezzario della Regione Calabria sui Lavori Pubblici - **anno 2021**, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 375 del giorno 11 agosto 2021 (pubblicata sul BURC n. 78 del 17 settembre 2021). Sono stati considerati i seguenti prezzi unitari: **1) trasporto a discarica: Euro 31,78 il metro cubo** (cfr. voce **21CL.PR.R.02140.20.a** del prezzario 2021 della Regione Calabria); **2) smaltimento lastre di “eternit”:** Euro 14,00 oltre IVA il metro quadrato; **3) conferimento a discarica: Euro 0,19 il metro cubo** (cfr. voce **21CL.PR.E.0160.10.1** “Materiali misti di costruzione e demolizione CER 17.09.04.” del prezzario 2021 della Regione Calabria). Il costo di demolizione complessivo è pari a Euro 149.127,36, IVA compresa (cfr. tabella dettagliata di computo riportata quale allegato n. 14). Occorre precisare - tuttavia - che, trattandosi di un ipotetico lavoro privato, il valore sopra

<sup>38</sup> Atteso che si assume, altresì, che possano essere recuperati in virtù del possibile riutilizzo, quand’anche non integrale, dei materiali costituenti, anche tenuto conto della

calcolato può essere abbattuto di circa il 30% per tener conto dell'offerta vantaggiosa formulata dall'eventuale impresa edile contattata per eseguire il lavoro. Pertanto, il costo complessivo per demolire i manufatti risulta pari a **€uro 104.389,15**.

### 2.8.3 COSTO DI RICOSTRUZIONE

Il calcolo dei costi di ricostruzione a nuovo è stato eseguito utilizzando l'applicativo **CRESME-CINEAS**, riservato (anche) ai professionisti soci *E-valuations* e disponibile sul *web*. Al fine di determinare il costo di ricostruzione dell'immobile si utilizza il seguente modello di stima parametrico:

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

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 parametrico sopra indicato, il costo finale dell'opera (costo di ricostruzione) si determina applicando al costo base (definito analizzando progetti costruttivi di diverse tipologie edilizie) specifici coefficienti correttivi che consentono di adattare il risultato del modello teorico al caso specifico. I fattori correttivi in argomento si differenziano in due principali categorie: **1)** fattori correttivi endogeni; **2)** fattori correttivi esogeni. I fattori

---

recente lievitazione dei relativi prezzi di mercato.

correttivi endogeni si riferiscono alle caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto) sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.). I fattori correttivi esogeni, di contro, riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e per la movimentazione dei materiali da costruzione. Al fine di applicare al costo di costruzione i fattori correttivi sopra indicati, lo scrivente ha considerato i due principali fabbricati oggetto di stima:

- 1) **capannone industriale A**: considerato che il fabbricato in argomento, di superficie lorda complessiva pari a **538,7 metri quadrati**, ha destinazione industriale (come confermato anche dalle visure catastali riportate quali allegati n. 2.1, n. 2.1-ter e n. 2.4-bis), è costituito di unica campata di luce trasversale compresa fra 16 e 20 metri, ha un'altezza dei pilastri non superiore a 7 metri ed una copertura cosiddetta "a botte", il costo di costruzione unitario (valutato tramite l'applicativo sopra indicato)

risulta pari ad **€uro 579,40 il metro quadrato** di immobile (cfr. scheda riportata quale allegato **n. 15.1**); moltiplicando tale valore per la superficie parametrica dell'immobile, si ottiene che il costo di costruzione complessivo del fabbricato **adibito a capannone industriale A** risulta pari a **€uro 312.294,52**, di cui: **a) €uro 156.272,18** sono afferenti alla macro-categoria “**edilizia**” (che ha un’incidenza pari al 50,04% rispetto al costo totale dei lavori); **b) €uro 113.425,37** risultano afferenti alla macro-categoria “**strutture**” (che ha un’incidenza pari al 36,32% rispetto al costo totale dei lavori); **c) €uro 14.865,22** risultano afferenti alla macro-categoria “**impianti elettrici**” (che ha un’incidenza pari al 4,76% rispetto al costo totale dei lavori); **d) €uro 27.731,75** risultano afferenti alla macro-categoria “**altri impianti**” (che ha un’incidenza pari all’8,88% rispetto al costo totale dei lavori);

- 2) **capannone industriale B**: considerato che il fabbricato in argomento, di superficie lorda complessiva pari a **344,8 metri quadrati**, ha destinazione industriale (come confermato anche dalle visure catastali riportate quali allegati **n. 2.1**, **n. 2.1-ter** e **n. 2.4-bis**), è costituito di unica campata di luce trasversale inferiore a 15 metri, ha un’altezza dei pilastri non superiore a 7 metri ed una copertura a due falde simmetriche, il costo di costruzione

unitario (valutato tramite l'applicativo sopra indicato) risulta pari ad **€uro 722,59 il metro quadrato** di immobile (cfr. scheda riportata quale allegato **n. 15.2**); detto costo unitario (parametrico) comprende le spese tecniche (poste pari al 10% del costo di costruzione oltre IVA), il contributo sul costo di costruzione e l'IVA; moltiplicando tale valore per la superficie parametrica dell'immobile, si ottiene che il costo di costruzione complessivo del fabbricato **adibito a capannone industriale B** risulta pari a **€uro 249.292,00**, di cui: **a) €uro 128.335,52** sono afferenti alla macro-categoria "**edilizia**" (che ha un'incidenza pari al 51,68% rispetto al costo totale dei lavori); **b) €uro 88.772,88** risultano afferenti alla macro-categoria "**strutture**" (che ha un'incidenza pari al 35,61% rispetto al costo totale dei lavori); **c) €uro 10.046,47** risultano afferenti alla macro-categoria "**impianti elettrici**" (che ha un'incidenza pari al 4,03% rispetto al costo totale dei lavori); **d) €uro 22.137,13** risultano afferenti alla macro-categoria "**altri impianti**" (che ha un'incidenza pari all'8,88% rispetto al costo totale dei lavori).

#### 2.8.4 CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

È necessario, al fine di stimare il più probabile dei prezzi (ossia, il valore) degli immobili staggiti, calcolare il deprezzamento subito dagli stessi nel tempo decorso fra la data

della loro realizzazione e la data (attuale) della stima. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che il processo di deprezzamento agisce durante la vita di un edificio, al termine della quale lo stesso immobile perde tutto il suo valore. Pertanto, al fine di determinare il costo di ricostruzione deprezzato totale degli immobili staggiati, occorre determinare i deprezzamenti da applicare ai costi di ricostruzione a nuovo sopra indicati. Tali deprezzamenti dipendono sia dall'età della struttura (vetustà) sia dalla sua vita attesa (vita utile). In particolare, nel caso di specie, il deprezzamento è stato valutato per ciascuna categoria di lavorazione (edilizia, strutture, impianto elettrico, altri impianti) dell'intera struttura edilizia. Si riporta, nella seguente tabella, la vita utile [n] considerata nel calcolo per ciascuna categoria di opere inerenti al fabbricato in esame:

<b>Categoria</b>	<b>Vita Utile (n)</b>
<i>Edilizia</i>	60
<i>Strutture</i>	70
<i>Impianti elettrici</i>	25
<i>Altri impianti</i>	20

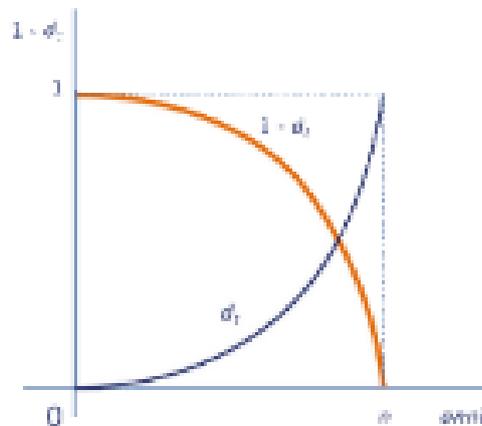
Per quanto concerne la vetustà dei fabbricati, posto che i manufatti in argomento sono stati realizzati nel 1966 (capannone B) e nel 1976 (capannone A), gli anni (di vetustà,

appunto) risultano pari rispettivamente a 56 (per il capannone A) e a 46 (per il capannone B).

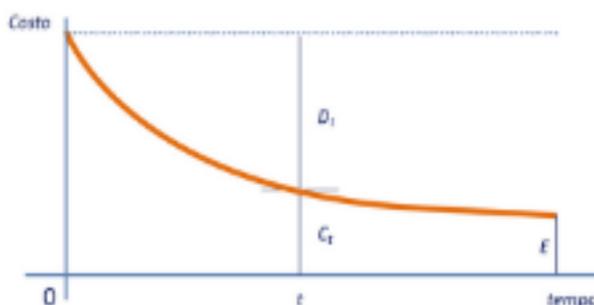
Il deprezzamento delle parti edili e delle parti strutturali è stato valutato con il modello dell'*Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers* (UEC):

$$d_t = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{14.000} - 0,0286 \quad (1)$$

nella quale  $d_t$  [%] indica il deprezzamento percentuale annuo,  $t$  indica la vetustà della porzione di struttura considerata,  $n$  la vita utile. La formula sopra indicata consente di ricavare l'andamento del deprezzamento al variare della vetustà del fabbricato [t]. In particolare, il deprezzamento percentuale è nullo se la vetustà è nulla, mentre risulterà pari al 100% per valori di vetustà pari alla vita utile dell'edificio. Si riporta nel seguente grafico l'andamento del deprezzamento percentuale valutato con il modello proposto dall'*Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers* (UEC):



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 capannone (A e B):

- 1) **capannone industriale A**: posto che i deprezzamenti relativi alle categorie “edilizia”, “strutture”, “impianto elettrico” e “altri impianti” risultano rispettivamente pari a

€uro 99.836,09, €uro 36.454,91, €uro 14.865,22 e €uro 27.731,75 (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 a **€uro 133.406,54**;

- 2) **capannone industriale B**: posto che i deprezzamenti relativi alle categorie “edilizia”, “strutture”, “impianto elettrico” e “altri impianti” risultano rispettivamente pari a €uro 114.072,35, €uro 28.531,60, €uro 10.046,47 e €uro 22.137,13 (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 a **€uro 74.504,45**.

Si riportano nelle seguenti tabelle (sinottiche) i calcoli del costo di ricostruzione deprezzato (per i due capannoni), con evidenziazione del costo a nuovo (per ogni singola categoria: edilizia, strutture, impianti elettrici, altri impianti) e del relativo deprezzamento:

Corpo di Fabbrica A							
Parti del fabbricato	Incidenza	Vetustà	Vita Utile	Costo a nuovo	Deprezzamento modello	Deprezzamento [€]	CRD fabr [€]
Edilizia	50,04%	46	60	156.272,18 €	UEC	99.836,09 €	56.436,08 €
Strutture	36,32%	46	70	113.425,37 €	UEC	36.454,91 €	76.970,46 €
Impianti elettrici	4,76%	46	25	14.865,22 €	Somma Anni	14.865,22 €	- €
Altri impianti	8,88%	46	20	27.731,75 €	Somma Anni	27.731,75 €	- €
<b>Totale [€]</b>				<b>312.294,52 €</b>	<b>Costo di ricostruzione deprezzato [€]</b>		<b>133.406,54 €</b>

Corpo di Fabbrica B							
Parti del fabbricato	Incidenza	Vetustà	Vita Utile	Costo a nuovo	Deprezzamento modello	Deprezzamento [€]	CRD fabbr [€]
Edilizia	51,48%	56	60	128.335,52 €	UEC	114.072,35 €	14.263,17 €
Strutture	35,61%	56	70	88.772,88 €	UEC	28.531,60 €	60.241,28 €
Impianti elettrici	4,03%	56	25	10.046,47 €	Somma Anni	10.046,47 €	- €
Altri impianti	8,88%	56	20	22.137,13 €	Somma Anni	22.137,13 €	- €
Totale [€]				<b>249.292,00 €</b>	Costo di ricostruzione deprezzato [€]		<b>74.504,45 €</b>

## 2.8.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENI COSTITUENTI IL COMPENDIO FALLIMENTARE

Il valore complessivo [V] degli immobili oggetto di stima, secondo il *cost approach* (metodo previsto dagli *standard* internazionali di valutazione), si determina tramite la seguente formula:

$$V = V_t - C_D + CRD_A + CRD_B$$

nella quale  $V_t$  indica il valore del terreno (lotto edificabile **particella 476 del foglio di mappa 31 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**) depurato dei cosiddetti costi indiretti (spese notarili e tasse ipotecarie) che risulta pari a **€uro 132.418,23** (differenza tra **€uro 148.784,53<sup>39</sup>** e **€uro 16.366,30<sup>40</sup>**),  $C_D$  sono i costi di demolizione (dei manufatti, pari a **€uro 104.389,15**),  $CRD_A$ ,  $CRD_B$  rappresentano rispettivamente i costi di ricostruzione deprezzati del capannone industriale A ( $CRD_A$  pari a **€uro 133.406,54**) e del capannone industriale B ( $CRD_B$  pari a **€uro 74.504,45**). Pertanto, sulla scorta di quanto sopra indicato, il valore complessivo dell'intero compendio, identificato in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme (sezione Nicastro), al foglio di mappa 31, particella**

<sup>39</sup> Valore dell'area edificabile calcolata mediante il *Market Comparison Approach* associato al Sistema Generale di Stima.

<sup>40</sup> Costi indiretti pari all'11% del valore del terreno edificabile.

476, risulta pari a **€uro 235.940,07** (**€uro duecentotrentacinquemilanovecentoquaranta/07**). Occorre, quindi, applicare una riduzione a cagione della mancanza di garanzia (in ordine agli immobili afferenti alle “vendite forzate”) per i vizi occulti (cfr. articolo **2922 CC<sup>41</sup>**). Assumendo, quindi, una riduzione del 2% (per la mancanza di garanzia per vizi della cosa, trattandosi di vendita forzata), si ottiene un prezzo base di **€uro 231.221,27**, che arrotondato al multiplo di €uro 1.000,00 è pari a **€uro 231.000,00**. Si mette in evidenza che **da detto importo non occorre detrarre i costi per la sanatoria, atteso che nell’applicazione del metodo cosiddetto *Cost Approach* si è tenuto conto della demolizione di tutti i corpi di fabbrica** (compresi, ovviamente, quelli non legittimati sotto il profilo urbanistico–edilizio), laddove nel procedere alla determinazione del costo di ricostruzione (deprezzato) si è tenuto conto della ricostruzione (appunto) solo delle porzioni dei manufatti legittimate dalla concessione edilizia in sanatoria n. 6326 del 23 febbraio 2000. In soldoni, si è ipotizzata la ricostruzione delle sole porzioni legittimate dei manufatti secondo le dimensioni indicate negli elaborati grafici (a firma dell’ing. Alfredo Bernardi, tecnico redattore della pratica di sanatoria edilizia - *ex* regime speciale – per conto della [REDACTED]), a guisa di ricomprendere nel computo anche le somme preordinate

<sup>41</sup> Si riporta il comma 1 dell’articolo 2922 del codice civile (“Vizi della cosa. Lesione”): “*Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa.*”

alla legittimazione dei manufatti afferenti al compendio fallimentare che ci occupa.

## 2.9 RIEPILOGO FINALE

**LOTTO UNICO:** piena proprietà (quota pari a 1/1) di due manufatti (capannoni) di superficie lorda rispettivamente pari a metri quadrati 538,7 e 344,8, con annessi manufatti accessori meglio descritti al punto n. 2.1 della presente relazione peritale e con annessa corte di pertinenza (di dimensioni ridotte rispetto alla superficie catastale della intera **particella 476**, per tutto quanto precisato al punto **2.7** della presente relazione peritale), siti in contrada Schipani del comune di Lamezia Terme, traversa di via Arturo PERUGINI, n. 16, individuati in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 476**, categoria D/1 (“opifici”), rendita Euro 4.741,07 (lire 9.180.000), dati catastali derivanti da “*COSTITUZIONE del 31/12/1991 in atti dal 22/06/1999 (n. 15337/1991)*”. Trattasi di due capannoni edificati rispettivamente negli anni 1966 e 1976, con annessi manufatti accessori ed area pertinenziale, meglio descritti al paragrafo n. 2.1 della presente relazione peritale. Il lotto unico comprende pure il carroponete descritto e stimato nella relazione peritale estimativa inerente ai beni mobili della presente procedura fallimentare (cfr. pagina n. 19, n. 40 dell’elenco dei beni mobili), già in atti.

**CONFINI DEL LOTTO:** il lotto in esame confina - partendo da Nord e proseguendo in senso orario - con i seguenti beni: **catasto fabbricati** del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31, particella 1116, e corte di pertinenza (a Nord-Est), **particella 1834** (ad Est), **particella 737** (ad Est), **particella 1831** (a Sud-Est), **particelle 377 e 60** (a Sud), **particella 342** (ad Ovest).

**ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO:** il lotto in esame è accessibile dalla contrada Schipani del comune di Lamezia Terme, trasversa (a vicolo cieco) di via Sen. Arturo PERUGINI, n. 16, si precisa che porzione del piazzale antistante le entrate della **particella 476** (del foglio di mappa 31 del **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro) risulta intestato ad un soggetto terzo, proprietario della **particella 1116** del foglio di mappa 31 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro.

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** il bene è pervenuto alla società fallita in virtù del “*verbale di assemblea straordinaria e conferimento*” del **20 gennaio 1992** per notar Francesco Notaro da Lamezia Terme, **repertorio n. 72122, raccolta n. 12453**, registrato a Lamezia Terme il **6 febbraio 1992** al numero **660**, serie IV, trascritto il **12 febbraio 1992**, RG 5422, **RP 4978** (cfr. allegato n. 7.2 della presente relazione peritale).

**FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO,  
CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI  
TRASFERIMENTO IMMOBILI:**

**Ipoteca giudiziale** iscritta il giorno **11 ottobre 2013**, RG 13686,  
**RP 1082** (cfr. allegato n. 5.11 della presente relazione peritale).

Il costo per la cancellazione della formalità è pari a: **€uro 200,00** (importo minimo previsto rispetto allo 0,5% dell'importo totale iscrizione) per l'imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per l'imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per la tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 300,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale. Si precisa che occorrerà - poi - cancellare la formalità (non ancora posta in essere) inerente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento; i costi per la cancellazione della (futura) formalità sono pari a: **€uro 200,00** per l'imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per l'imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per la tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 300,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento.

**IL LOTTO NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ** essendo di proprietà esclusiva (quota 1/1) della società fallita.

**CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO**

Il lotto, in riferimento allo strumento urbanistico vigente nel territorio del comune di Lamezia Terme, ricade in zona BR “area urbana ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare”. Il manufatto (**particella 476 del catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 31**) è stato legittimato in virtù della concessione edilizia in sanatoria n. 6326 del 23 febbraio 2000. Sussistono difformità rispetto agli elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria sopra citata, in ordine alle quali è prevista la riduzione in pristino (al fine di rendere i manufatti conformi alla concessione edilizia in sanatoria) Per maggiori dettagli in ordine alle difformità riscontrate, si rimanda al contenuto del paragrafo “2.6 SULLA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA” della presente relazione peritale. Da quanto emerge dai documenti acquisiti dal coadiutore, non risulta essere stato rilasciato certificato di agibilità dei beni in argomento.

**PREZZO BASE LOTTO (quota di proprietà pari a 1/1): Euro 235.000,00 (Euro duecentotrentacinquemila/00), comprensivi del prezzo del carroponete (cfr. voce n. 40 dell’elenco di cui alla perizia di stima dei beni mobili, pagina n. 19).**

Auspicando che la presente relazione peritale di stima possa risultare di valido ausilio al curatore fallimentare ed al giudice delegato al fine della redazione del bando di vendita, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a

disposizione per eventuali chiarimenti o per eventuali integrazioni della medesima.

**IL COADIUTORE DEL CURATORE FALLIMENTARE**

**Dott. Ing. Francesco DATTILO**