# 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 in Lamezia Terme, via Misiani n. 69, valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificato n. IMQ-VI-1702004, cfr. allegato n. 20);

- essendo stato nominato consulente tecnico d'ufficio (perito stimatore) nell'ambito del procedimento in epigrafe dal giudice delegato presso il Tribunale di Lamezia Terme;
- ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di procedere alla stima degli immobili facenti parte del compendio fallimentare in argomento, siti nei comuni di Martirano Lombardo, Feroleto Antico e Maida.

## 1. PREMESSA

In merito al fallimento n. 12/2005 ([redacted] il giudice delegato del Tribunale di Lamezia Terme, poneva allo scrivente Francesco Dattilo, nella sua qualità di consulente tecnico d'ufficio, il seguente incarico:

1. *"Provveda il C.T.U. ad effettuare l'esatta ricognizione dei beni immobili rientranti nella massa fallimentare;*

2. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente gli immobili;*
3. *Precisi la provenienza del bene al fallito e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà;*
4. *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento dei diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del fallimento;*
5. *Indichi il regime patrimoniale del fallito, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso;*
6. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
7. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno*

*cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, di sentenza dichiarativa di fallimento, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti;*

8. *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;*
9. *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto in tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;*

10. *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni di analoghe caratteristiche) ed anche di formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati*;
11. *Corredi la relazione – da presentare anche in formato e supporto informatici ( e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la som[redacted] descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, la regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta*;
12. *Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni*

*consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*"

## 2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELEGATO.

**Quesito n. 1**: "provveda il C.T.U. ad effettuare l'esatta ricognizione dei beni immobili rientranti nella massa fallimentare"

### Risposta al quesito n. 1

I beni immobili rientranti nella massa fallimentare della procedura iscritta al n. 12/2005 del RF sono ubicati nei comuni di **Martirano Lombardo**, **Feroleto Antico** e **Maida** (comuni della provincia di Catanzaro). In particolare:

1. **beni siti in Martirano Lombardo:** individuati in catasto terreni al **foglio di mappa 11** di **Martirano Lombardo, particelle 19, 21, 22 e 23**, di proprietà, per la quota di 1/1, della "[redacted]; al **foglio di mappa 11 di Martirano Lombardo, particelle 46 e 49** di proprietà, per la quota di 1/3 (un terzo), del dott. [redacted] (nato a Maida il 9 febbraio 1953); **al foglio di mappa 17 di Martirano Lombardo, particella 23**, di proprietà, per la quota di 1/1, della "[redacted];
2. **beni siti in Feroleto Antico:** individuati in catasto al **foglio di mappa 22 di Feroleto Antico, particelle 154 e 155**, di proprietà, per la quota di 1/1, della "[redacted]

3. **beni siti in Maida:** individuati in catasto al **foglio di mappa 57 di Maida, particella 307, subalterno 9, e particella 305, subalterno 1,** di proprietà, per la quota di 1/5 (un quinto), del dott. [redacted] quale erede di [redacted] e di [redacted]

Si ritiene opportuno precisare che i succitati beni immobili sono stati suddivisi nei seguenti sei lotti:

a) **lotto n. 1**: di estensione catastale pari ad **ettari 1.23.80** (1 ettaro, 23 are, 80 centiare, cioè 12.380 metri quadrati), costituito delle **particelle 154 e 155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**;

b) **lotto n. 2**: di estensione catastale pari ad **are 77.05** (77 are, 5 centiare, cioè 7.705 metri quadrati), costituito delle **particelle 19, 21 e 23** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**;

c) **lotto n. 3**: di estensione catastale pari ad **ettari 1.76.68** (1 ettaro, 76 are, 68 centiare, cioè 17.668 metri quadrati), costituito della **particella 22** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**;

d) **lotto n. 4**: di estensione catastale pari ad **ettari 1.99.70** (1 ettaro, 99 are, 70 centiare, cioè 19.970 metri quadrati), costituito della **particella 23 del foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo**;

e) **lotto n. 5**: costituito della quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso* delle **particelle 46 e 49 del foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, della complessiva estensione di **ettari 4.10.31** (4 ettari, 10 are, 31 centiare, cioè 41.031 metri quadrati);

f) **lotto n. 6**: costituito della quota parte pari a 1/5 (un quinto) *pro indiviso* della **particella 307, subalterno 9,** del **foglio di mappa 57** del **comune di Maida**, di estensione catastale pari a **213 metri quadrati** (202 mq escluse aree scoperte), e della **particella 305**, **subalterno 1**, del **foglio di mappa 57** di **Maida**, di estensione catastale pari a **91 metri quadrati** (90 mq escluse aree scoperte).

Si mette in evidenza che sui **lotti n. 3** e **n. 4** **sono stati rilevati dei manufatti** (descritti dettagliatamente nella risposta al quesito successivo) **non individuati in catasto (in quanto mai accatastati), né - conseguentemente - inseriti in mappa**.

**Quesito n. 2**: "identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente gli immobili"

**Risposta al quesito n. 2**

Gli immobili di proprietà (in quota parte) di [redacted] sono ubicati nei comuni di **Martirano Lombardo** e **Maida**: quelli siti in **Martirano Lombardo** sono pervenuti al soggetto fallito (per la quota parte pari a 1/3 - un terzo -) in virtù dell'atto di compravendita per notar Gunnella Giuseppe, numero 57193 di

repertorio, del 13 aprile 1983, registrato a Firenze il 27 aprile 1983 al n. 4860, trascritto il **22 aprile 1983** al numero **7282** del Registro Generale ed al numero **6440** del Registro Particolare, a favore dei germani [redacted] e contro [redacted]; quelli siti in **Maida** sono pervenuti a [redacted][1] dalla successione dei propri genitori ([redacted] e [redacted]). Gli immobili di proprietà (esclusiva) della società fallita [redacted]) sono ubicati nei comuni di **Martirano Lombardo** e **Feroleto Antico** e sono ad essa pervenuti in forza dell'atto di compravendita per notar De Santo (con sede in Amantea), repertorio numero 25606, registrato ad Amantea (CS) il 7 dicembre 1989 al n. 160, trascritto il **19 dicembre 1989** al numero **21216** del Registro Generale ed al numero **17486** del Registro Particolare, a favore della società fallita e contro i germani [redacted]). Si procede, di seguito, alla descrizione dei beni afferenti al compendio fallimentare in argomento, distinto per lotti numerati in ordine progressivo, identificati dal punto di vista catastale (si precisa che **per quanto concerne i manufatti siti in Martirano Lombardo, l'identificativo catastale deve intendersi limitatamente alle particelle di terreno su cui insistono, non essendo presenti in catasto fabbricati**) sulla scorta delle relative

[1] Per la quota di proprietà pari a 1/5 (un quinto) *pro indiviso*.

visure storiche per immobile effettuate dallo scrivente (cfr. allegati dal n. 4.1 al n. 4.18 della presente relazione peritale).

**LOTTO N. 1 (Comune di Feroleto Antico, foglio di mappa 22, particelle 154 e 155).**

Il **Lotto n. 1** risulta costituito delle **particelle 154 e 155 del foglio di mappa 22 del comune di Feroleto Antico**:

- **particella 154, foglio di mappa 22** (**comune di Feroleto Antico**), di qualità seminativo arborato di classe 2, superficie **are 18.80** (18 are, 80 centiare, ovvero **1.880 metri quadrati**), reddito dominicale €uro 8,25, reddito agrario €uro 3,40, in testa alla [redacted], con sede in Martirano Lombardo, del dr [redacted] (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.6 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che la particella in esame **è scaturita dalla particella 24** in virtù del frazionamento del 22 aprile 1989 n. 28.900/1989, in atti dal 21 gennaio 1995 (cfr. stralcio frazionamento riportato quale allegato n. 8.1); la **particella 154** è stata alienata con atto per notar De Santo, numero 25606 di repertorio, del 2 dicembre 1989, registrato ad Amantea (CS) il 7 dicembre 1989 al n. 160, trascritto il **19 dicembre 1989** al numero **21216** del Registro Generale ed al numero **17486** del Registro Particolare, a favore della "[redacted]", contro i fratelli [redacted]

[redacted]. Si precisa che la residua estensione della **particella 24** (dalla quale è scaturita la **particella 154**), allo stato di proprietà dei signori [redacted] e [redacted] [quindi soltanto di due dei tre germani [redacted], in quanto è stata altresì oggetto, in seguito, di atto di divisione a stralcio per notar Agapito n. 41609 di repertorio del 18 giugno 1993, registrato a Lamezia Terme il giorno 1 luglio 1993 al numero 1331 - cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.6-*bis* -, trascritto il **19 giugno 1993** al numero **11635** del Registro Generale ed al numero **9598** del Registro Particolare, a favore dei signori [redacted] e [redacted], contro i signori [redacted] e [redacted]], è pari ad **ettari 4.30.00** (4 ettari, 30 are, zero centiare, ovvero **43.000 metri quadrati**); **detta particella 24 risulta inserita in un lotto dell'asta inerente alla procedura esecutiva n. 39/94 RE (lotto N1), presso il Tribunale di Lamezia Terme**; la **particella 154** confina - partendo da Nord e proseguendo in senso orario - con le **particelle 24, 81, 26** e **155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico** (cfr. estratto di mappa catastale riportato quale allegato n. 2.1);

- **particella 155, foglio di mappa 22** (**comune di Feroleto Antico**), di qualità uliveto di classe 2, superficie **ha 1.05.00** (1 ettaro, 5 are, zero centiare, ovvero **10.500 metri quadrati**), reddito dominicale €uro 46,09, reddito agrario €uro 27,11, in testa alla [redacted]

[redacted]', con sede in Martirano Lombardo, del dr [redacted] (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.7 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che la particella in esame **è scaturita dalla particella 80** in virtù del frazionamento del 22 aprile 1989 n. 28.901/1989, in atti dal 21 gennaio 1995 (cfr. stralcio frazionamento riportato quale allegato n. 8.1); la **particella 155** è stata alienata con atto per notar De Santo, numero 25606, di repertorio del 2 dicembre 1989, registrato ad Amantea (CS) il 7 dicembre 1989 al n. 160, trascritto il **19 dicembre 1989** al numero **21216** del Registro Generale ed al numero **17486** del Registro Particolare, a favore della "[redacted], contro i fratelli [redacted] e [redacted]. Si precisa che la residua estensione della **particella 80** (dalla quale è scaturita la **particella 155**), allo stato di proprietà dei signori [redacted] e [redacted] (quindi soltanto di due dei tre germani [redacted], in quanto è stata altresì oggetto, in seguito, di atto di divisione a stralcio per notar Agapito, numero 41609 di repertorio, del 18 giugno 1993, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.7-*bis* della presente relazione peritale), è pari ad **ettari 2.30.40** (2 ettari, 30 are, 40 centiare, cioè **23.040 metri quadrati**); **detta particella 80 risulta inserita in un lotto dell'asta inerente alla procedura esecutiva n. 39/94 RE (lotto N1), presso il Tribunale di Lamezia Terme**; la **particella 155** confina - partendo da Nord e proseguendo in

senso orario - con le **particelle 154, 26, 263** e **80** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico** (cfr. estratto di mappa catastale riportato quale allegato n. 2.1).

Si mette in evidenza che l'estensione catastale complessiva del **Lotto n. 1** risulta pari a **12.380 metri quadrati** (mq 1.880 + mq 10.500).

**LOTTO N. 2 (Comune di Martirano Lombardo, foglio di mappa 11, particelle 19, 21 e 23).**

Il **Lotto n. 2** risulta costituito delle **particelle 19, 21 e 23 del foglio di mappa 11 del comune di Martirano Lombardo**:

- **particella 19, foglio di mappa 11** (**comune di Martirano Lombardo**), di qualità seminativo di classe 1, superficie **are 68.15** (68 are, 15 centiare, ovvero **6.815 metri quadrati**), reddito dominicale €uro 28,16, reddito agrario €uro 10,56, in testa alla [redacted] con sede in Martirano Lombardo, del dr [redacted] (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.1 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che la particella in esame è scaturita dal **frazionamento numero 6389** (trattasi, in effetti, del **frazionamento numero 63 dell'anno 1989**, cfr. allegato n. 8.2), in atti dal 7 settembre 1990; la **particella 19** è stata alienata con atto per notar De Santo, numero 25606 di repertorio, del 2 dicembre 1989, registrato ad Amantea (CS) il 7 dicembre 1989 al n. 160, serie IV, trascritto il **19 dicembre**

**1989** al numero **21216** del Registro Generale ed al numero **17486** del Registro Particolare, a favore della [redacted] contro i germani [redacted] e [redacted]. Si precisa che la residua estensione della **particella 8** (dalla quale è scaturita la **particella 19**), di proprietà del signor [redacted] (in virtù dell'aggiudicazione *sub*-asta del 9 maggio 2007 - e successivo **decreto di trasferimento del giorno 11 ottobre 2007** – nell'ambito della procedura esecutiva n. 39/94 R.E.), è pari ad **ettari 4.19.25** (4 ettari, 19 are, 25 centiare, ovvero **41.925 metri quadrati**), valore questo che, sommato all'attuale estensione della **particella 20** di **ettari 1.14.80** (1 ettaro, 14 are, 80 centiare, ovvero **11.480 metri quadrati**), anch'essa derivante dal **frazionamento numero 63/1989** ed oggi di proprietà [redacted]), diventa pari ad **ettari 5.34.05** (5 ettari, 34 are, 5 centiare, ovvero **53.405 metri quadrati**, estensione - quest'ultima - pari alla differenza tra la originaria estensione - **ettari 6.02.20** (6 ettari, 2 are, 20 centiare, ovvero **60.220 metri quadrati**) - della **particella 8** e l'attuale estensione della **particella 19**); la **particella 19** confina - partendo da Nord e proseguendo in senso orario - con le **particelle 20, 23, 8, 10** e **21** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** (cfr. estratto di mappa catastale riportato quale allegato n. 2.2);

- **particella 21, foglio di mappa 11** (comune di Martirano Lombardo), di qualità vigneto di classe 1, estesa **are 4.80** (4 are, 80 centiare, cioè **480 metri quadrati**), reddito dominicale

€uro 6,32, reddito agrario €uro 2,73, in testa alla "[redacted], con sede in Martirano Lombardo, del dr [redacted] (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.2 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che dal **frazionamento numero 63/1989** (riportato quale allegato n. 8.2 della presente relazione peritale) è scaturita la particella in esame, la quale è stata alienata con atto per notar De Santo, numero 25606 di repertorio, del 2 dicembre 1989, registrato ad Amantea (CS) il 7 dicembre 1989 al n. 160, serie IV, trascritto il **19 dicembre 1989** al numero **21216** del Registro Generale ed al numero **17486** del Registro Particolare, a favore della "[redacted], contro i germani [redacted] e [redacted]. Si precisa che la residua estensione della **particella 9** (dalla quale è scaturita la **particella 21**), di proprietà del signor [redacted] (in virtù dell'acquisto *sub*-asta del 9 maggio 2007 - e successivo **decreto di trasferimento del giorno 11 ottobre 2007** - nell'ambito della procedura esecutiva n. 39/94 R.E.), è pari ad **are 95.80**[2] (95 are, 80 centiare, ovvero **9.580 metri quadrati**); la **particella 21** confina - partendo da Nord e proseguendo in senso orario - con le **particelle 9, 19** e **10** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** (cfr. estratto di mappa catastale riportato quale allegato n. 2.2);

[2] Infatti, l'estensione della **particella 9** prima del **frazionamento numero 63 dell'anno 1989** era pari ad **ettari 1.00.60** (un ettaro, zero are, 60 centiare, cioè **10.060 metri quadrati**).

- **particella 23, foglio di mappa 11** (comune di Martirano Lombardo), di qualità seminativo arborato di classe 2, superficie **are 4.10** (4 are, 10 centiare, ovvero **410 metri quadrati**), reddito dominicale €uro 1,27, reddito agrario €uro 0,64, in testa alla [redacted] con sede in Martirano Lombardo, del dr [redacted] (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.4 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che dal **frazionamento numero 63/1989** (riportato quale allegato n. 8.2 della presente relazione peritale) è scaturita la particella in esame, la quale è stata alienata con atto per notar De Santo, numero 25606 di repertorio, del 2 dicembre 1989, registrato ad Amantea (CS) il 7 dicembre 1989 al numero 160, serie IV, trascritto il **19 dicembre 1989** al numero **21216** del Registro Generale ed al numero **17486** del Registro Particolare, a favore della "[redacted], contro i fratelli [redacted], [redacted] e [redacted]. Si precisa che la residua estensione della **particella 15** (dalla quale è scaturita la **particella 23** del **foglio di mappa 11**), di proprietà [redacted] (in virtù dell'acquisto *sub*-asta del 9 maggio 2007 - e successivo **decreto di trasferimento del giorno 11 ottobre 2007** – nell'ambito della procedura esecutiva n. 39/94 R.E.), è pari ad **ettari 3.05.22** (3 ettari, 5 are, 22 centiare, ovvero **30.522 metri quadrati**), valore questo che, sommato all'attuale estensione della **particella 22** di **ettari 1.76.68** (1 ettaro, 76 are, 68 centiare, ovvero **17.668**

**metri quadrati**, anch'essa derivante dal **frazionamento numero 63/1989**), diventa pari ad **ettari 4.81.90** (4 ettari, 81 are, 90 centiare, ovvero **48.190 metri quadrati**), estensione, quest'ultima, pari alla differenza tra la originaria estensione – **ha 4.86.00** (ovvero **48.600 metri quadrati**) - della **particella 15** e l'attuale estensione - **are 4.10 (410 metri quadrati)** - della **particella 23**); la particella in esame confina - partendo da Nord e proseguendo in senso orario - con le **particelle 19** e **15** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** (cfr. estratto di mappa catastale riportato quale allegato n. 2.2).

Si mette in evidenza che l'estensione complessiva del **Lotto n. 2** risulta pari a **7.705 metri quadrati** (mq 6.815 + mq 480 + mq 410).

**LOTTO N. 3 (Comune di Martirano Lombardo, foglio di mappa 11, particella 22).**

Il **Lotto n. 3** risulta costituito della **particella 22** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo:**

**particella 22, foglio di mappa 11** (**comune di Martirano Lombardo**), di qualità seminativo arborato di classe 2, superficie **ettari 1.76.68** (1 ettaro, 76 are, 68 centiare, ovvero **17.668 metri quadrati**), reddito dominicale €uro 54,75, reddito agrario €uro 27,37, in testa alla [redacted], con sede in Martirano Lombardo, del dr [redacted] (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.3 della presente

relazione peritale). Si mette in evidenza che dal **frazionamento numero 63/1989** (riportato quale allegato n. 8.2 della presente relazione peritale) è scaturita la particella in esame, la quale è stata alienata con atto per notar De Santo numero 25606 di repertorio del 2 dicembre 1989, registrato ad Amantea (CS) il 7 dicembre 1989 al n. 160, serie IV, trascritto il **19 dicembre 1989** al numero **21216** del Registro Generale ed al numero **17486** del Registro Particolare, a favore della società [redacted] contro i signori [redacted] e [redacted]. Si precisa che la residua estensione della **particella 15** (dalla quale è scaturita la **particella 22**), di proprietà [redacted] (in virtù dell'acquisto *sub*-asta del 9 maggio 2007 - e successivo **decreto di trasferimento del giorno 11 ottobre 2007** – nell'ambito della procedura esecutiva n. 39/94 RE), è pari ad **ettari 3.05.22** (3 ettari, 5 are, 22 centiare, ovvero **30.522 metri quadrati**), valore questo che, sommato all'attuale estensione della **particella 23** (di **are 4.10** ovvero **410 metri quadrati**, anch'essa derivante dal **frazionamento numero 63/1989**), diventa pari ad **ettari 3.09.32** (3 ettari, 9 are, 32 centiare, ovvero **30.932 metri quadrati**, estensione, quest'ultima, pari alla differenza tra la originaria estensione di **ha 4.86.00** (4 ettari, 86 are, zero centiare, ovvero **48.600 metri quadrati**) della **particella 15** e l'attuale estensione di **ha 1.76.68** (1 ettaro, 76 are, 68 centiare, ovvero **17.668 metri quadrati**) della **particella 22**. La **particella 22** confina – partendo da Nord e proseguendo in

senso orario - con la **particella 15** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, e con la **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo**. Sulla predetta **particella 22** (indicata nella presente relazione peritale quale **lotto n. 3**) insistono complessivamente quattro fabbricati indicati rispettivamente, nel prosieguo della presente relazione peritale, con gli acronimi **"Fabbricato F"**, **"Fabbricato G"**, **"Fabbricato H"** e **"Fabbricato I"** (cfr. ortofoto denominata "Appendice II" e "Appendice V" del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale). Si procede di seguito alla descrizione dei fabbricati insistenti sulla **particella 22**:

- **Fabbricato "F"**

Per quanto concerne l'unità "F", trattasi di un capannone già adibito a laboratorio per la macellazione di ovini e lavorazione delle relative carni. Il fabbricato (cfr. fotografie n. 99, n. 100, n. 101 e n. 102 allegate), che presenta un solo piano fuori terra, è contraddistinto da una forma in pianta rettangolare, con lato maggiore (lunghezza) di circa **40,20 metri** e lato minore (larghezza) di circa **12,20 metri**; l'altezza al colmo[3] risulta pari a **7,45 metri**, mentre l'altezza di gronda[4] risulta pari a **6,25 metri** (cfr. restituzione grafica del rilievo eseguito dallo scrivente, riportata quale allegato n. 3.7

[3] Con il termine "altezza al colmo" si intende la misura rilevata dalla quota di riferimento (in tal caso la pavimentazione) al punto più alto della copertura (in tal caso rilevata fino all'intradosso delle strutture di sostegno della copertura del tipo "travi IPE").

della presente relazione peritale). L'unità in esame, di superficie lorda[5] pari a **490,76 metri quadrati**, è caratterizzata, dal punto di vista strutturale, da telai in acciaio i cui elementi portanti verticali (pilastri del tipo "**HEB 200**") sono incastrati alla base di fondazione, quest'ultima dei tipo "graticcio di travi" in conglomerato cementizio armato[6]; le tamponature esterne sono del tipo muratura in termo-blocchi di laterizio di spessore pari a circa 20 centimetri; le pareti divisorie interne (tramezzi) presentano uno spessore variabile da 20 centimetri a 10 centimetri. Per quanto concerne la copertura, da un punto di vista strutturale, si precisa che trattasi di un solaio di copertura in acciaio a due falde a doppia orditura, caratterizzato da travi principali del tipo "**IPE**" e secondarie (arcarecci) del tipo "**Ω**" e da manto di copertura composto di pannelli in lamiera grecata ondulata (cfr. fotografie n. 102, n. 113 e n. 114 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale). All'interno del fabbricato in esame sono collocati i macchinari necessari alla macellazione e lavorazione delle carni (cfr. fotografie n. 103, n. 104, n. 105, n. 108 e n. 109 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale). Internamente il fabbricato presenta le seguenti peculiarità: assenza di porte divisorie dei vari ambienti; pavimentazione

[4] Con il termine "altezza di gronda" si intende la misura rilevata dalla quota di riferimento (in tal caso la pavimentazione esterna al fabbricato) all'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio.
[5] Con il termine superficie lorda di un piano di una qualsiasi costruzione si intende, dal punto di vista geometrico, l'area delimitata dal perimetro esterno del piano medesimo.
[6] Per quanto concerne la descrizione della tipologia di fondazione si è fatto riferimento a quanto previsto in progetto.

del tipo industriale in cemento armato; pareti solo in parte intonacate e prive di tinteggiatura (cfr. fotografie n. 105, n. 106, n. 107, n. 110, n. 111 e n. 112 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale).

- **Fabbricato "G"**

Trattasi di un fabbricato avente funzione di ricovero finalizzato all'allevamento di animali, in particolare ovini. Dal punto di vista geometrico il fabbricato in esame, che si sviluppa su un piano fuori terra, presenta una forma in pianta rettangolare di lunghezza pari a **80,40 metri** e larghezza di circa **12,40 metri**, con superficie lorda pari a **996,95 metri quadrati**; l'altezza al colmo è pari a **3,75 metri**, mentre l'altezza di gronda è pari a **3,20 metri** (cfr. restituzione grafica del rilievo eseguito dallo scrivente, riportata quale allegato n. 3.8 della presente relazione peritale). Dal punto di vista strutturale, l'unità in esame presenta una struttura portante di elevazione costituita di telai in acciaio incastrati alla fondazione del tipo "graticcio di travi" in cemento armato[7]. La copertura, caratterizzata da due falde, presenta una struttura portante costituita di travi in acciaio (principali trasversali del tipo "IPE", arcarecci longitudinali del tipo "Ω") e manto di copertura composto di pannelli in lamiera grecata ondulata. Nel complesso il fabbricato "G" presenta: sei ingressi principali (di testata, tre più tre, cfr. fotografie n. 122 e n. 130 del reperto fotografico allegato) di ampiezza pari a **2,90 metri**

(ciascuno) caratterizzati da serrande metalliche avvolgibili; pavimentazione del tipo industriale in cemento armato dello spessore di circa 10 centimetri; pareti perimetrali in muratura di spessore pari a 20 centimetri; aerazione garantita naturalmente da una serie di ampie aperture; internamente, la tamponatura presenta lo strato di rivestimento protettivo "intonaco", rifinito con idropittura di colore bianco; come si osserva dal reperto fotografico allegato, il manufatto si presente in condizioni di estremo abbandono (cfr. fotografie n. 115, n. 119, n. 121, n. 122, n. 124, n. 129, n. 130, n. 135 e n. 136 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale).

- **Fabbricato "H"**

L'unità "H" (interposta tra il fabbricato "G" ed il fabbricato "I") è un fabbricato avente funzione (in passato) di mungitura degli animali, di allevamento e conservazione del latte. Dal punto di vista geometrico il fabbricato in esame, che si sviluppa su unico piano fuori terra, è composto di due ambienti, di cui uno (già) destinato a mungitura e l'altro a conservazione/trasformazione del latte, di forma in pianta rettangolare rispettivamente di lunghezza pari a **20,14 metri** e **10,20** metri e larghezza pari a **8,40 metri** e **8,52 metri**, con superficie lorda complessiva del fabbricato pari a circa **256,53 metri quadrati** (cfr. restituzione grafica del rilievo eseguito dallo scrivente, riportata quale allegato n. 3.9 della presente

[7] Per quanto concerne la descrizione della tipologia di fondazione si è fatto riferimento a

relazione peritale). Dal punto di vista strutturale, l'unità in esame presenta una struttura portante di elevazione costituita di telai in acciaio incastrati alla fondazione del tipo "graticcio di travi" in cemento armato[8]. La copertura presenta una struttura portante costituita di travi in acciaio e manto di copertura composto di pannelli in lamiera grecata ondulata. Per quanto concerne l'ambiente (già) adibito alla mungitura, la copertura è del tipo a due falde caratterizzata da un'altezza di colmo pari a **5,20 metri** ed un'altezza di gronda pari a **4,40 metri**; la copertura dell'ambiente utilizzato per la conservazione/trasformazione del latte è del tipo ad una falda con altezze (massima e minima) interne pari rispettivamente a **3,20 metri** e **3,10 metri**. Nel complesso il fabbricato è caratterizzato da: pavimentazione del tipo industriale in cemento armato; pareti interne dotate di intonaco e rifinite con idropittura; pareti caratterizzate da un rivestimento in piastrelle di ceramica; porte di ingresso in acciaio; aerazione e illuminazione garantita da ampie aperture; una vasca di raccolta, ubicata all'interno dell'ambiente (già) adibito alla mungitura, di profondità pari a **1 metro**, lunghezza pari a **16,78 metri** e larghezza pari a **1,75 metri**, rivestita internamente in piastrelle di ceramica; per una visualizzazione della presente descrizione, si rimanda alle fotografie n. 120, n. 123, n. 128, n.

quanto previsto in progetto.

[8] Per quanto concerne la descrizione della tipologia di fondazione si è fatto riferimento a quanto previsto in progetto.



Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

142, n. 143, n. 144, n. 145 e n. 146 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale.

- **Fabbricato "I"**

L'unità "I", analoga per tipologia alla (già descritta) unità "G", è un fabbricato (già) avente funzione di ricovero finalizzato all'allevamento di animali, in particolare ovini. Dal punto di vista geometrico il fabbricato in esame, che si sviluppa su unico piano fuori terra, presenta una forma in pianta rettangolare avente misura in lunghezza pari a **80,40 metri**, larghezza di circa **12,40 metri**, e superficie lorda pari a **996,95 metri quadrati**; l'altezza al colmo risulta pari a **3,75 metri**, mentre l'altezza di gronda è pari a **3,20 metri** (cfr. restituzione grafica del rilievo eseguito dallo scrivente, riportata quale allegato n. 3.10 della presente relazione peritale). Dal punto di vista strutturale, l'unità in esame presenta una struttura portante di elevazione costituita di telai in acciaio incastrati alla fondazione del tipo "graticcio di travi" in cemento armato[9]. La copertura, caratterizzata da due falde, presenta una struttura portante costituita di travi in acciaio (principali trasversali del tipo "IPE", arcarecci longitudinali del tipo "Ω") e manto di copertura composto di pannelli in lamiera grecata ondulata. Nel complesso il fabbricato "G" presenta: sei ingressi principali (di testata, tre più tre, cfr. fotografie n. 127, n. 137 e n. 138 del reperto fotografico allegato) di ampiezza pari a **2,90 metri** (ciascuno) caratterizzati da serrande

metalliche avvolgibili; pavimentazione del tipo industriale in cemento armato dello spessore di circa 10 centimetri; pareti perimetrali in muratura di spessore pari a circa 20 centimetri; aerazione garantita naturalmente da una serie di ampie aperture; internamente, la tamponatura presenta lo strato di rivestimento protettivo (intonaco) rifinito con idropittura di colore bianco (cfr. fotografie n. 139, n. 140 e n. 141 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale); per una visualizzazione della presente descrizione, si rimanda alle fotografie n. 116, n. 117, n. 118, n. 126 e n. 133 riportate nel reperto fotografico allegato.

Si mette in evidenza che l'estensione complessiva del **Lotto n. 3** risulta pari a **17.668 metri quadrati** (pari all'estensione catastale della **particella 22** di **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**). **Si ribadisce che i manufatti non risultano accatastati**.

**LOTTO N. 4 (Comune di Martirano Lombardo, foglio di mappa 17, particella 23).**

Il **Lotto n. 4** risulta costituito della **particella 23 del foglio di mappa 17 del comune di Martirano Lombardo**:

**particella 23, foglio di mappa 17** (**comune di Martirano Lombardo**), di qualità seminativo arborato, superficie **ha 1.99.70** (1 ettaro, 99 are, 70 centiare, ovvero **19.970 metri quadrati**), reddito dominicale €uro 61,88, reddito agrario €uro 30,94, in testa alla [redacted]

[9] Per quanto concerne la descrizione della tipologia di fondazione si è fatto riferimento a

[redacted], con sede in Martirano Lombardo, del dr [redacted] (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.5 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che dal **frazionamento numero 63/1989** è scaturita la particella in esame, che è stata alienata con atto per notar De Santo, numero 25606 di repertorio, del 2 dicembre 1989, registrato ad Amantea (CS) il 7 dicembre 1989 al n. 160, serie IV, trascritto il **19 dicembre 1989** al numero **21216** del Registro Generale ed al numero **17486** del Registro Particolare, a favore della "[redacted], contro i fratelli [redacted], [redacted] e [redacted]. Si precisa che la residua estensione della **particella 9** del **foglio di mappa 17** (dalla quale è scaturita la **particella 23** del **foglio di mappa 17**), di proprietà dei signori [redacted] e [redacted], è pari ad **ettari 16.09.70** (16 ettari, 9 are, 70 centiare, ovvero **160.970 metri quadrati**); detta **particella 9** è inserita in un lotto dell'asta inerente alla procedura esecutiva n. 39/94 R.E. (lotto numero sette della c.t.u. originaria[10]); la particella in esame confina - partendo da Nord e proseguendo in senso orario - con la **particella 22** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, e con la **particella 9** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo**. Si mette in evidenza che la **particella 23** in esame non risulta ancora inserita in mappa; infatti, dall'estratto di mappa del

quanto previsto in progetto.

[10] Nel bando di gara inerente alla procedura esecutiva iscritta al n. 39/94 R.E. la c.t.u. originaria è denominata "*vecchia CTU*".

**foglio 17** del **comune di Martirano Lombardo**, non si evince la presenza della particella succitata (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 2.3 della presente relazione peritale). Sulla **particella 23** in esame (indicata nella presente relazione peritale quale **lotto n. 4**) insistono complessivamente cinque fabbricati denominati, nel prosieguo della presente relazione peritale: "**Fabbricato A**", "**Fabbricato B**", "**Fabbricato C**", "**Fabbricato D**" e "**Fabbricato E**" (cfr. ortofoto denominate "**Appendice II**" e "**Appendice V**" del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale). Si procede, di seguito, alla descrizione dei fabbricati insistenti sulla **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo** (costituente il **lotto n. 4**):

- **Fabbricato "A"**

L'unità "A" è un fabbricato (che avrebbe dovuto essere) destinato a locali uffici e casa foresteria (cfr. fotografie n. 13, n. 14, n. 15 e n. 16 del reperto fotografico costituente l'allegato n. 1 della presente relazione peritale). Dal punto di vista geometrico l'immobile in esame, che si sviluppa su due piani fuori terra, presenta un corpo principale di forma (in pianta) rettangolare avente lunghezza di circa **20,27 metri** e larghezza pari a circa **12,27 metri**; a tale corpo sono collegati due vani scala indipendenti (si mette in evidenza che il collegamento al corpo principale è stato ottenuto mediante un cosiddetto giunto tecnico, cfr. fotografia n. 32 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale), dai quali

si accede al piano superiore dell'unità e che presentano ambedue una forma in pianta rettangolare avente rispettivamente lunghezza pari a **7,35 metri** e **6,95 metri** e larghezza ciascuna pari a 3,00 metri; la superficie lorda di ambedue i piani risulta pari a **291,60 metri quadrati** (compresi i vani scala); cfr. restituzione grafica del rilievo eseguito dallo scrivente, riportata nell'allegato n. 3.2 della presente relazione peritale. Dal punto di vista strutturale il "Fabbricato A" presenta una struttura di elevazione costituita di telai in cemento armato. Si mette in evidenza che il fabbricato è privo di copertura e di conseguenza - inevitabilmente - è soggetto agli agenti atmosferici che ne determinano un depauperamento delle caratteristiche meccaniche dei materiali di costruzione; si precisa che allo stato attuale sono presenti solo i cosiddetti "ferri di chiamata" degli elementi strutturali di elevazione necessari alla realizzazione della struttura portante del solaio di copertura ovvero di eventuale ampliamento in sopraelevazione (cfr. fotografia n. 16 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale). L'unità in esame è caratterizzata da tamponature dotate solo dello strato di rivestimento protettivo, ovvero intonaco, quindi prive di qualsiasi rifinitura per quanto concerne la decorazione; a tal proposito, rilevante è il processo di degrado dell'intonaco sopra descritto (cfr. fotografia n. 17 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale). Complessivamente il fabbricato in esame è caratterizzato da: assenza di pavimentazione, infissi, porte

interne e di accesso al fabbricato; pareti di divisione interna "tramezzi" prive di rifinitura relativamente al primo piano; assenza degli impianti termici e idrici; tramezzi del piano terra dotati solo dello strato di rivestimento protettivo "intonaco", assenza dei parapetti dei vani scala dei quali sono presenti solo i ferri di armatura (cfr. fotografie dalla n. 18 alla n. 40 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale). Si mette in evidenza che all'interno di alcuni vani del fabbricato "A" sono depositati materiali generici relativamente al piano terra (cfr. fotografie n. 20, n. 29, n. 35, n. 36, n. 37 e n. 38 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale). In conclusione, si può riassumere che il fabbricato "A" non è stato completato sia nelle parti strutturali sia in quelle architettoniche.

- **Fabbricato "B"**

L'unità "B" è un fabbricato (già) adibito ad officina meccanica (cfr. fotografie n. 41, n. 42, n. 43 e n. 44 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale). Dal punto di vista geometrico l'immobile in esame, che si sviluppa su un solo piano fuori terra, presenta una forma (in pianta) rettangolare, di lunghezza pari a **20,25 metri**, larghezza pari a **12,20 metri** e superficie lorda pari a **247,05 metri quadrati**; l'altezza al colmo è pari a **5,95 metri**, mentre l'altezza di gronda è pari a **4,70 metri** (cfr. restituzione grafica del rilievo eseguito dallo scrivente, riportata quale allegato n. 3.3 della presente relazione peritale). Dal punto di vista strutturale,

l'immobile in esame è caratterizzato da una struttura di elevazione costituita di cinque telai in acciaio che si ripetono (in senso trasversale) per la lunghezza del fabbricato "B". La copertura, caratterizzata da due falde, presenta una struttura portante costituita di travi in acciaio (del tipo "IPE") e manto di copertura composto di pannelli in lamiera grecata ondulata. L'immobile in esame presenta esternamente due basi cementate, di superficie rispettivamente pari a **131,14 metri quadrati** e **137,78 metri quadrati**. Nel complesso, il fabbricato "B" presenta: ingressi caratterizzati da serrande avvolgibili in acciaio; pavimentazione del tipo industriale in cemento armato; pareti perimetrali in muratura di spessore di circa 20 centimetri caratterizzate, internamente, dal solo strato di rivestimento protettivo "intonaco", quindi prive di rifinitura per quanto concerne la decorazione, e, esternamente, dallo strato di protezione e di decorazione; l'aerazione e l'illuminazione è garantita naturalmente da una serie di ampie aperture prive dei relativi infissi (cfr. fotografie dalla n. 41 alla n. 50 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale).

-**Fabbricato "C"**

Per quanto concerne l'unità "C", trattasi di un fabbricato (già) adibito alla produzione casearia (cfr. fotografie n. 51, n. 52, n. 53 e n. 54 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale). Dal punto di vista geometrico l'immobile in esame, che si sviluppa su un solo piano fuori

terra, presenta una forma (in pianta) rettangolare avente lunghezza pari a **30,17 metri**, larghezza pari a **15,20 metri** e superficie lorda pari a **458,58 metri quadrati**; l'altezza al colmo è pari a **4,40 metri** (cfr. restituzione grafica del rilievo eseguito dallo scrivente, riportata quale allegato n. 3.4 della presente relazione peritale). Dal punto di vista strutturale, l'immobile in esame è caratterizzato da una struttura di elevazione in acciaio. La copertura, formata di due falde, presenta una struttura portante costituita di travi in acciaio e manto di copertura composto di pannelli in lamiera grecata ondulata. L'immobile in esame presenta esternamente un piazzale caratterizzato da pavimentazione del tipo industriale sul quale è ubicato un macchinario necessario alla produzione casearia (cfr. fotografia n. 52 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale). Nel complesso il fabbricato "C" presenta: un *box* ricezione adiacente all'ingresso principale delimitato da pareti in alluminio dotate di ampie vetrate (cfr. fotografie n. 55 e n. 57 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale); pareti intonacate e in parte caratterizzate da un rivestimento di piastrelle in ceramica; pavimentazione del tipo industriale in cemento; assenza di porte interne di divisione dei diversi vani; servizi igienici caratterizzati dalla presenza dell'impianto idrico ma dall'assenza del relativo arredamento; tamponatura in muratura di spessore pari a circa 20 centimetri caratterizzata sia dallo strato di rivestimento protettivo "intonaco" sia dalla rifinitura

per quanto riguarda la decorazione (si mette in evidenza che allo stato attuale la decorazione delle tamponature presenta segni di degrado dovuti agli agenti atmosferici); l'aerazione e l'illuminazione sono garantite naturalmente da una serie di ampie aperture caratterizzate da infissi del tipo "*vasistas*" (cfr. fotografie dalla n. 51 alla n. 68 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale).

**-Fabbricato "D"**

L'unità "D", interposta tra l'unità "C" e il fabbricato "E", era adibita alla produzione di mangimi per animali d'allevamento. Dal punto di vista geometrico l'immobile in esame, che si sviluppa su un solo piano fuori terra, presenta tre corpi di forma in pianta rettangolare aventi le seguenti misure: il corpo centrale, adibito a deposito di fieno, è caratterizzato da una lunghezza pari a **19,80 metri**, larghezza pari a **12,21 metri** e superficie lorda pari a **241,80 metri quadrati**; i due corpi laterali presentano rispettivamente una lunghezza pari a **10,21 metri** e **15,26 metri**, una larghezza pari a **12,21 metri** ed una superficie lorda pari a **124,70 metri quadrati** e **186,30 metri quadrati**; la superficie lorda totale del fabbricato in esame risulta pari a **552,75 metri quadrati**; l'altezza al colmo dell'edificio è pari a **7,50 metri**, mentre l'altezza di gronda è pari a **6,45 metri** (cfr. restituzione grafica del rilievo eseguito dallo scrivente, riportata quale allegato n. 3.5 della presente relazione peritale). Dal punto di vista strutturale, l'immobile in esame è caratterizzato da una

struttura di elevazione costituita di telai in acciaio. La copertura, caratterizzata da due falde, presenta una struttura portante costituita di travi in acciaio e manto di copertura composto di pannelli in lamiera grecata ondulata. Il corpo centrale, aperto su un lato, presenta una copertura sostenuta da elementi verticali tipo profilati metallici "HEB 200". Nel complesso il fabbricato "D" presenta: pavimentazione del tipo industriale in conglomerato cementizio; tamponature dotate di intonaco e decorate mediante idropittura di colore bianco (che manifesta palesi segni di degrado); ingressi dei due corpi laterali dotati di serrande avvolgibili in acciaio (cfr. fotografie allegate, dalla n. 69 alla n. 78);

-**Fabbricato "E"**

Per quanto concerne l'unità "E", trattasi di un fabbricato adibito in passato ad allevamento (cfr. fotografie n. 79, n. 87 e n. 88 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale). Dal punto di vista geometrico l'immobile in esame, che si sviluppa su un solo piano fuori terra, presenta una forma (in pianta) rettangolare avente lunghezza pari a **50,20 metri**, larghezza pari a **12,08 metri** e superficie lorda pari a **606,29 metri quadrati**; l'altezza al colmo è pari a **3,90 metri**, mentre l'altezza di gronda è pari a **2,73 metri** (cfr. restituzione grafica del rilievo eseguito dallo scrivente, riportata quale allegato n. 3.6 della presente relazione peritale). Dal punto di vista strutturale, l'immobile è caratterizzato da una struttura di elevazione in acciaio; in particolare, gli

elementi strutturali verticali sono del tipo profilati "HEA 160", mentre gli elementi orizzontali sono profilati tipo "IPE". Si mette in evidenza che la struttura di copertura del fabbricato "E" è stata oggetto di rimozione non autorizzata da parte di terzi di ignota identità; di tale circostanza il c.t.u., che ne prendeva atto in occasione del sopralluogo del giorno 2 maggio 2008, provvedeva a sporgere denuncia orale presso la Stazione dei Carabinieri di Martirano Lombardo (cfr. atti della procedura fallimentare in argomento). Ad ogni modo, la copertura, caratterizzata da due falde, presenta una struttura portante costituita di travi in acciaio e manto di copertura composto di pannelli in lamiera grecata ondulata (caratteristiche desunte dalla parte di copertura rimasta integra e non oggetto di furto, cfr. fotografia n. 79 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). L'immobile in esame presentava esternamente aree di pertinenza denominate "paddock" dotate di copertura della quale, allo stato attuale, si osservano gli elementi di sostegno verticale in acciaio (cfr. fotografia n. 82 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Nel complesso il fabbricato "E" è caratterizzato da: pavimentazione industriale; tamponature in muratura dotate di intonaco e decorate con idropittura di colore bianco, che mostra palesi segni di degrado; porte di ingresso principali dotate di serrande avvolgibili in acciaio (cfr. fotografie dalla n. 79 alla n. 97).

Si mette in evidenza che l'estensione complessiva del **Lotto n. 4** è pari a 19.970 metri quadrati.

**LOTTO N. 5 (Comune di Martirano Lombardo, foglio di mappa 11, particelle 46 e 49, quota parte pari a 1/3 *pro indiviso*).**

Il **Lotto n. 5** risulta costituito per la quota parte pari a 1/3[11] *pro indiviso* delle **particelle 46 e 49 del foglio di mappa 11 del comune di Martirano Lombardo**:

- **particella 46, foglio di mappa 11** (comune di Martirano Lombardo), di qualità pascolo arborato di classe U, superficie **ha 1.58.77** (1 ettaro, 58 are e 77 centiare, ovvero **15.877 metri quadrati**), reddito dominicale €uro 14,76, reddito agrario €uro 12,30, in testa a [redacted] ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/3 pro indiviso (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.11 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che la particella in esame è scaturita dal **frazionamento numero 150507.1/2012**, in atti dal 6 settembre 2012 al n. CZ0150507 di protocollo, dell'originaria **particella 16 del foglio di mappa 11** del comune di Martirano Lombardo; la succitata **particella 16** (soppressa a seguito del frazionamento del 6 settembre 2012 recante n. 150507.1/2012), risultava di qualità pascolo arborato, classe U, di estensione catastale pari a **ha 1.83.00** (1

ettaro, 83 are, cioè **18.300 metri quadrati**), reddito dominicale pari a €uro 17,01 e reddito agrario pari a €uro 14,18 (cfr. visura storica per immobile riportata nell'allegato n. 4.8 della presente relazione peritale) e si è originata dal frazionamento n. 1070 in atti dal 7 settembre 1990 della **particella 1 del foglio di mappa 11** del comune di Martirano Lombardo; occorre precisare che quest'ultima particella è stata alienata con atto per notar Gunnella Giuseppe, numero 57193 di repertorio, del 13 aprile 1983, registrato ad Firenze il 27 aprile 1983 al n. 4860, trascritto il **22 aprile 1983** al numero **7282** del Registro Generale ed al numero **6440** del Registro Particolare, a favore dei germani [redacted] e contro [redacted] nato a [redacted]. Si precisa che, a seguito del succitato frazionamento del 6 settembre 2012 (recante n. CZ0150507 di protocollo), la **particella 16** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** ha originato (oltre alla già citata **particella 46** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**) anche le seguenti particelle: **a) <u>particella 47</u>** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, di qualità pascolo arborato, classe U, di superficie pari a **are 16.58** (16 are e 58 centiare, cioè pari a **1.658 metri quadrati**), reddito dominicale pari ad €uro 1,54 e reddito agrario pari ad €uro 1,28, in testa al

[11] Cioè per la quota parte di proprietà in testa a [redacted], soggetto fallito (insieme

**Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade** con sede in Roma in virtù del Decreto di Espropriazione per Pubblica Utilità (recante n. 6143 di repertorio) del 6 marzo 2014 ed in atti dal 10 luglio 2014 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.12 della presente relazione peritale); **b) particella 48** del **foglio di mappa 11 del comune di Martirano Lombardo**, di qualità pascolo arborato, classe U, di superficie pari a **are 7.65** (7 are e 65 centiare, cioè pari a **765 metri quadrati**), reddito dominicale pari ad €uro 0,71 e reddito agrario pari ad €uro 0,59, in testa al **Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade** con sede in Roma in virtù del Decreto di Espropriazione per Pubblica Utilità (recante n. 6143 di repertorio) del 6 marzo 2014 ed in atti dal 10 luglio 2014 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.13 della presente relazione peritale); si precisa che la somma delle superfici catastali delle tre (attuali) particelle 46 (estesa **ha 1.58.77**), 47 (estesa **are 16.58**) e 48 (estesa **are 7.65**) è pari proprio alla superficie catastale (**ha 1.83.00**) dell'originaria **particella 16** (soppressa in virtù del frazionamento succitato, preordinato al decreto di espropriazione dell'ANAS/Pizzarotti per i lavori di ammodernamento del tratto autostradale Falerna – Altilia);

- **particella 49, foglio di mappa 11** (**comune di Martirano Lombardo**), di qualità uliveto di classe 2, estesa **ha 2.51.54** (2 ettari, 51 are e 54 centiare, cioè **25.154 metri quadrati**),

alla SIAM) nell'ambito della presente procedura fallimentare.

reddito dominicale €uro 71,45, reddito agrario €uro 51,96, in testa a [redacted] ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/3 - un terzo - *pro indiviso* (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.14 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che la particella in esame è scaturita dal **frazionamento numero 150507.1/2012**, in atti dal 6 settembre 2012 al n. CZ0150507 di protocollo, dell'originaria **particella 17** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**; la succitata **particella 17** (soppressa a seguito del frazionamento del 6 settembre 2012 recante n. 150507.1/2012), risultava di qualità uliveto, classe 2, di estensione catastale pari a **ha 2.80.80** (2 ettari, 80 are e 80 centiare, cioè **28.080 metri quadrati**), reddito dominicale pari a €uro 79,76 e reddito agrario pari a €uro 58,01 (cfr. visura storica per immobile riportata nell'allegato n. 4.9 della presente relazione peritale) e si è originata dal frazionamento n. 1070 in atti dal 7 settembre 1990 della **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**; occorre precisare che quest'ultima particella è stata alienata con atto per notar Gunnella Giuseppe, numero 57193 di repertorio, del 13 aprile 1983, registrato ad Firenze il 27 aprile 1983 al n. 4860, trascritto il **22 aprile 1983** al numero **7282** del Registro Generale ed al numero **6440** del Registro Particolare, **a favore** dei germani [redacted],

[redacted] e [redacted], **contro** [redacted] nato a [redacted]. Si precisa che, a seguito del succitato frazionamento del 6 settembre 2012 (recante n. CZ0150507 di protocollo), la **particella 17** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** ha originato (oltre alla già citata **particella 49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**) anche le seguenti particelle: **a) particella 50** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, di qualità uliveto, classe 2, di superficie pari ad **are 26.76** (26 are e 76 centiare, cioè pari a **2.676 metri quadrati**), reddito dominicale pari ad €uro 7,60 e reddito agrario pari ad €uro 5,53, in testa al **Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade** con sede in Roma in virtù del **Decreto di Espropriazione per Pubblica Utilità (recante n. 6143 di repertorio) del 6 marzo 2014** ed in atti dal 10 luglio 2014 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.15 della presente relazione peritale); **b) particella 51** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, di uliveto, classe 2, di superficie pari a **are 2.50** (2 are e 50 centiare, cioè pari a **250 metri quadrati**), reddito dominicale pari ad €uro 0,71 e reddito agrario pari ad €uro 0,52, in testa al **Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade**, con sede in Roma, in virtù del **Decreto di Espropriazione per Pubblica Utilità (recante n. 6143 di repertorio) del 6 marzo 2014** ed in atti dal 10 luglio 2014 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.16 della presente relazione

peritale); si precisa che la somma delle superfici catastali delle tre (attuali) particelle 49 (estesa **ha 2.51.54**), 50 (estesa **are 26.76**) e 51 (estesa **are 2.50**) è pari proprio alla superficie catastale (**ha 2.80.80**) dell'originaria particella 17 (soppressa in virtù del frazionamento succitato, preordinato al decreto di espropriazione dell'ANAS/Pizzarotti per i lavori di ammodernamento del tratto autostradale Falerna – Altilia).

Si ritiene, inoltre, opportuno mettere in evidenza che anche la **particella 18** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** (di qualità pascolo cespugliato, classe U, di estensione catastale pari ad **are 1.60**, cioè 160 metri quadrati, reddito dominicale pari ad €uro 0,05 e reddito agrario pari ad €uro 0,02, cfr. allegato n. 4.10 della presente relazione peritale) risulta attualmente in testa al Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade, con sede in Roma, in virtù del **Decreto di Espropriazione per Pubblica Utilità (recante numero 6143 di repertorio) del 6 marzo 2014** ed in atti dal 10 luglio 2014. Si precisa che la succitata **particella 18** deriva dal **frazionamento n. 1070** (in atti dal 7 settembre 1990) della **particella 3** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**. Tale **particella 3**, di qualità pascolo cespugliato, classe U, superficie catastale **ha 3.46.10** (3 ettari, 46 are e 10 centiare, cioè **34.610 metri quadrati**), reddito dominicale lire 20.766 e reddito agrario lire 6.922, risultava in testa a [redacted] e [redacted] in virtù dell'atto di compravendita per notar Gunnella Giuseppe, numero 57193 di repertorio, del 13 aprile

1983, registrato ad Firenze il 27 aprile 1983 al n. 4860, trascritto il **22 aprile 1983** al numero **7282** del Registro Generale ed al numero **6440** del Registro Particolare, **a favore** dei germani [redacted], [redacted] e [redacted], **contro** [redacted] nato a [redacted]

Si mette in evidenza che l'estensione complessiva del **Lotto n. 5** risulta pari a **41.031 metri quadrati** (si precisa che **la quota di proprietà di [redacted] è pari a 1/3 - un terzo - *pro indiviso* della predetta estensione**).

**LOTTO N. 6 (Comune di Maida, foglio di mappa 57, particella 307, sub 9 e particella 305, sub 1; quota parte pari a 1/5 *pro indiviso*).**

Il **Lotto n. 6** risulta costituito della quota parte pari a 1/5 *pro indiviso* di una porzione di immobile sito in corso Garibaldi del comune di Maida individuato in **catasto fabbricati** dalla **particella 307, subalterno 9, e dalla particella 305, subalterno 1**, del **foglio di mappa 57** del **comune di Maida**; la **particella 307**, **subalterno 9**, è caratterizzata da: categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale pari a 213 $m^2$ e superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 202 $m^2$, rendita pari a €uro 387,34 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.17 della presente relazione peritale); la **particella 305**, **subalterno 1**, è caratterizzata da: categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale pari a 91 $m^2$ e superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 90

$m^2$, rendita pari a €uro 213,04 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.18 della presente relazione peritale). Tale porzione di fabbricato, per la quota parte pari ad 1/5 *pro indiviso*, risulterebbe di proprietà di [redacted] nato a [redacted], in qualità di erede legittimo di [redacted] (nato a [redacted] e deceduto il [redacted]) e di [redacted] (nata a [redacted] e deceduta il [redacted]. Occorre precisare che l'immobile succitato è pervenuto a [redacted] in virtù dell'**atto di divisione** (recante numero 522 di repertorio e 102 di raccolta) **per notar Agapito del 13 maggio 1969** (cfr. allegato n. 6.8 della presente relazione peritale), trascritto il **12 giugno 1969** ai numeri 10248 e 10247 di RG e ai numeri **9287** e **9286** di RP **a favore e contro** [redacted] e [redacted]). In particolare, alla pagina n. 56 (articolo 3) del succitato atto di divisione il signor [redacted] attribuiva a titolo di divisione amichevole al fratello [redacted] l'intera proprietà della porzione di immobile sito al corso Garibaldi del comune di Maida ed individuato in catasto fabbricati dalla **particella 307, subalterno 4**, del **foglio di mappa 57** (che costituiva parte integrante della porzione di casa descritta al numero 4 delle premesse dell'atto di divisione, cfr. pagine n. 14 e n. 15 dell'atto di divisione del 13 maggio 1969 riportato quale allegato n. 6.8 della presente relazione peritale). A tal proposito, si ritiene opportuno riportare di seguito quanto indicato in merito al **subalterno 9** della **particella**

**307** del **foglio di mappa 57** del **comune di Maida** dallo scrivente c.t.u. (nell'ambito della procedura esecutiva n. 39/1994 del RE del Tribunale di Lamezia Terme) nella nota del giorno 11 giugno 2009 trasmessa al dott. Alessandro Brancaccio (Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme): "*[...] orbene, i due subalterni 8 e 9 derivano da una denuncia di variazione (prot. n. 2601 del 3 luglio 1992) consistente in variazione planimetrica per frazionamento e sopraelevazione a firma dello stesso geom. Antonio Mauro; il subalterno dal quale sono scaturiti i subalterni 8 e 9 è il subalterno 4, citato nell'atto di divisione amichevole del 13 maggio 1969 ma non indicato tra i subalterni della particella 307 pignorati (**che sono soltanto i subalterni 5, 6 e 7**) dall'Istituto San Paolo di Torino; **detta circostanza comporta che il subalterno 9 non è compreso tra i beni staggiti (e non lo era neanche il subalterno dal quale ha avuto origine il subalterno 9, cioè il subalterno 4), quand'anche si consideri – ex articolo 2665 c.c. – valida la trascrizione del pignoramento nonostante la erronea indicazione del foglio di mappa (33 in luogo di 57)** [...]*" (cfr. nota riportata quale allegato n. 23 della presente relazione peritale). Il fatto che il **subalterno 9** della **particella 307** del **foglio di mappa 57** di **Maida** sia pervenuto a [redacted] dall'atto di divisione del 13 maggio 1969, regolarmente trascritto, implica che le risultanze catastali (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 4.17) non corrispondano alle risultanze ipotecarie, giacché in visura catastale sono presenti soggetti diversi ([redacted] e [redacted]

[redacted] intestatarie complessivamente della quota parte pari a 1/2 (un mezzo)[12] della **particella 307**, **subalterno 9**, del **foglio di mappa 57** di **Maida**. Per quanto concerne la **particella 305**, **subalterno 1**, del **foglio di mappa 57** di **Maida**, si precisa che, secondo quanto indicato al numero 3 delle premesse dell'atto di divisione del 13 maggio 1969, pagina n. 13, ultimi otto righi ("***Dichiarano i comparenti, che la casa sopra descritta era un tempo di maggiore consistenza e che in seguito una porzione di essa è stata annessa al fabbricato che sarà descritto al successivo n. 4 (numero quattro), pertanto tale porzione, ai fini della presente divisione dovrà considerarsi come facente parte del fabbricato che sarà descritto al successivo n. 4 (numero quattro)***"), la porzione di **particella 305** (quella allo stato individuata dal **subalterno 1**) è da considerarsi annessa alla porzione di casa descritta al numero 4 delle premesse dell'atto di divisione; pertanto, atteso che, secondo quanto riportato alla pagina n. 56 (articolo 3) del predetto atto di divisione, il signor [redacted] attribuiva a titolo di divisione amichevole al germano [redacted] l'intera proprietà della porzione di immobile descritta al numero 4 delle premesse dell'atto di divisione (cfr. pagine n. 14 e n. 15 dell'atto), ne consegue che la **particella 305**, **subalterno 1** (da ritenersi annessa alla porzione di casa descritta al numero 4 delle premesse) è di proprietà di [redacted], genitore di [redacted] (soggetto - quest'ultimo - che ha subito il fallimento). In

[12] Ciascuno dei quattro soggetti intestatario della quota parte pari a 1/8 (un ottavo).

data [redacted] è deceduta la signora [redacted], coniuge di [redacted]; pertanto, il bene in argomento (**particella 307, subalterno 9**, e **particella 305, subalterno 1**, del **foglio di mappa 57** di **Maida**) **risulterebbe in testa a [redacted] per la quota parte pari a 1/5 (un quinto)**, atteso che i figli di [redacted] e [redacted] sono cinque. **E' opportuno mettere in evidenza che [redacted] (insieme a tre dei suoi fratelli e alla madre [redacted]) ha accettato l'eredità di [redacted] con il beneficio di inventario in virtù dell'atto del 13 agosto 1993, repertorio n. 336/93 NC, presso la Pretura Circondariale di Catanzaro**, trascritto il **14 agosto 1993** al numero 15091 del RG ed al numero **12521** del RP, **a favore** di [redacted] (nata a [redacted] (nato a [redacted], **contro** [redacted] (nato a [redacted]), cfr. ispezione ipotecaria riportata quale allegato n. 9.1. Per completezza, si precisa che anche [redacted] ha accettato l'eredità di [redacted] con il beneficio di inventario, in virtù dell'atto del 29 ottobre 1993, repertorio n. 434/93 NC presso la Pretura Circondariale di Catanzaro, trascritto il **24 gennaio 1994** al numero 1489 del RG ed al numero **1346** del RP, **a favore** di [redacted] (nato a [redacted]), **contro** [redacted]

[redacted] (nato a [redacted]), cfr. ispezione ipotecaria riportata quale allegato n. 9.2[13].

**Quesito n. 3**: "precisi la provenienza del bene al fallito e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà"

**Risposta al quesito n. 3**

I beni di proprietà della società fallita (ubicati in località "Timpe Rosse" del comune di Feroleto Antico ed in località "S. Croce" del comune di Martirano Lombardo) sono pervenuti alla società [redacted] debitrice escussa, in virtù dell'atto di compravendita per notaio dott. Mario De Santo (con sede in Amantea) del 2 dicembre 1989, numero 25606 di repertorio (e numero 11440 di raccolta), registrato il 7 dicembre 1989, al numero 160, serie IV, trascritto il **19 dicembre 1989** al numero 21216 del Registro Generale ed al numero **17486** del Registro Particolare, a favore della "[redacted] (con sede in Martirano Lombardo), in ragione dell'intero, contro [redacted], [redacted] e [redacted]) ciascuno dei quali proprietari della quota pari a 1/3 (un terzo) dei beni (cfr. atto di compravendita riportato nell'allegato n. 6.2 e nota di trascrizione riportata nell'allegato n. 5.3 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che il prezzo della suddetta compravendita

[13] Cfr. inoltre, ispezioni ipotecarie riportate quali allegati n. 10 e n. 11 (trascrizione

risultava pari a lire 25.000.000 (cfr. allegato n. 6.2 della presente relazione peritale). Si ritiene opportuno precisare che la trascrizione della compravendita sopra descritta veniva rettificata il **7 gennaio 1993** (numero 450 del Registro Generale e numero **320** del Registro Particolare, cfr. allegato n. 5.4 della presente relazione peritale). Infatti, nella trascrizione eseguita in data **19 dicembre 1989** (n. 21216 di R.G. e n. **17486** di R.P.) **veniva riportato erroneamente**, quale comune catastale (e di ubicazione) di tutti i beni immobili, il **comune di "Feroleto Antico"**, in luogo di indicare quale comune catastale (per gli immobili n. 3, n. 4, n. 5, n. 6 e n. 7 dell'unità negoziale n. 1) il **comune di Martirano Lombardo** (cfr. note di trascrizione riportate negli allegati n. 5.3 e n. 5.4 della presente relazione peritale). Si ritiene – inoltre - necessario mettere in evidenza che, a loro volta, i germani [redacted] ([redacted] avevano acquistato gli immobili *de quibus* con atto di compravendita per notar Gunnella da Firenze del **13 aprile 1983**, numero 57193 di repertorio (numero 12096 di raccolta), registrato a Firenze il 27 aprile 1983 al numero 4860, trascritto il **22 aprile 1983** al numero 7282 del Registro Generale ed al numero **6440** del Registro Particolare, **a favore** di [redacted], [redacted] e [redacted], **contro** [redacted][14]

dichiarazioni di successione di [redacted] e [redacted]).

[14] Nell'atto (n. 57193 di repertorio, n. 12096 di raccolta, del **13 aprile 1983**, registrato a Firenze il 27 aprile 1983 al n. 4860, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Catanzaro in data **22 aprile 1983**, al numero 7282 del Registro Generale ed al numero **6440** del Registro Particolare) si legge: "*presenti i signori:* [redacted] *i quali dichiarano di intervenire a questo atto non in proprio ma in rappresentanza del signor:* [redacted]

(nato a [redacted] cfr. atto di compravendita riportato nell'allegato n. 6.1 della presente relazione peritale). Da quanto emerge dagli atti di provenienza dei succitati beni, la [redacted] risulta essere unica proprietaria degli immobili individuati nel **catasto terreni** del **comune di Feroleto Antico**, **foglio di mappa 22**, **particelle 154** e **155** e nel **catasto terreni** del **comune di Martirano Lombardo**, **foglio di mappa 11**, **particelle 19, 21, 22** e **23** e **foglio di mappa 23**, **particella 17**.

Per quanto concerne i beni di proprietà (non della [redacted] ma) del soggetto - persona fisica - che ha subito il fallimento ([redacted]), questi risultano ubicati sia nel **comune di Martirano Lombardo (particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**) sia nel comune di Maida (immobile individuato in catasto fabbricati del **comune di Maida**, al **foglio di mappa 57**, **particella 307**, **subalterno 9**, e **particella 305**, **subalterno 1**). Per quanto concerne i beni individuati con le **particelle 46 e 49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, sono pervenuti per la quota

---

[redacted] *del quale dichiarano essere <<* [redacted] *>> il codice fiscale, in virtù di procura loro rilasciata con atto privato autentico dal Not. Milan di Chamonix in data 4 settembre 1980, depositata nei miei atti con verbale in data 27 novembre 1980, registrato a Firenze il 3 successivo al n. 14.005; e dichiarano altresì di intervenire al presente atto nella loro qualità di componenti il Collegio di liquidazione del concordato preventivo della società: - <<* [redacted] *– società in accomandita semplice>>, con sede in* [redacted] *iscritta al Tribunale di Pistoia al n.* [redacted] *Reg. Soc. (C.F.:'* [redacted] *"); tali nominati con sentenza del Tribunale di Pistoia in data 22 giugno 1977 (con la quale si omologava il concordato preventivo suddetto) e successivo decreto del Tribunale di Pistoia in data 3 maggio1980 con il quale si sostituiva un liquidatore deceduto. Documenti allegati in copia al mio atto 29.1.1982 rep.55.985/1.589 registrato a Firenze il 16 febbraio 1982 al n. 1900;"*

pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso* al dott. [redacted] in virtù dell'atto di compravendita per notar Gunnella da Firenze del **13 aprile 1983**, numero 57193 di repertorio (numero 12096 di raccolta), registrato a Firenze il 27 aprile 1983 al numero 4860, trascritto il **22 aprile 1983** al numero 7282 del Registro Generale ed al numero **6440** del Registro Particolare, **a favore** di [redacted], **contro** [redacted] (cfr. atto di compravendita riportato nell'allegato n. 6.1 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che il prezzo della suddetta compravendita risultava pari a lire 600.000.000 (cfr. allegato n. 6.1 della presente relazione peritale). Si ribadisce che le **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** derivano dal **frazionamento numero 150507.1/2012**, in atti dal 6 settembre 2012 al n. CZ0150507 di protocollo, rispettivamente delle **particelle 16 e 17 del foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, che a loro volta derivano dal **frazionamento n. 1070** (in atti dal 7 settembre 1990) della **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** (è proprio quest'ultima particella ad essere citata nell'atto di compravendita del 13 aprile 1983 per notar Gunnella da Firenze, recante numero 57193 di repertorio, cfr. allegato n. 6.1 della presente relazione peritale).

Per quanto concerne - invece - la porzione di fabbricato ubicato su corso Garibaldi del comune di Maida (individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Maida**, al **foglio di mappa 57**, **particella 307, subalterno 9**, e **particella 305,**

**subalterno 1**), occorre precisare che è (sarebbe[15]) pervenuta a [redacted], **nella sua qualità di erede legittimo di** [redacted] (nato [redacted] e deceduto il [redacted]) **e di** [redacted] ([redacted] Si ritiene opportuno ribadire che l'immobile succitato perveniva a [redacted] in virtù dell'**atto di divisione** (recante numero 522 di repertorio e 102 di raccolta) **per notar Agapito del 13 maggio 1969** (cfr. allegato n. 6.8 della presente relazione peritale), trascritto in data **12 giugno 1969** ai numeri **10248** e **10247** di **RG** e ai numeri **9287** e **9286** di **RP** a favore e contro [redacted] ([redacted] e [redacted] (nato a [redacted]. Si mette in evidenza che il subalterno 9 (insieme al subalterno 8) della particella 307 del foglio di mappa 57 del comune di Maida deriva da una denuncia di variazione (prot. n. 2601 del 3 luglio 1992) consistente in variazione planimetrica per frazionamento e sopraelevazione a firma del geom. Antonio Mauro; il subalterno

[15] **Si ribadisce che** [redacted] **(insieme a tre dei suoi fratelli e alla madre** [redacted]**) ha accettato l'eredità di** [redacted] **con il beneficio di inventario in virtù dell'atto del 13 agosto 1993, repertorio n. 336/93 NC, presso la Pretura Circondariale di Catanzaro**, trascritto il **14 agosto 1993** al numero 15091 del RG ed al numero **12521** del RP, **a favore** di [redacted], cfr. ispezione ipotecaria riportata quale allegato n. 9.1. Per completezza, si precisa che anche [redacted] ha accettato l'eredità di [redacted] con il beneficio di inventario, in virtù dell'atto del 29 ottobre 1993, repertorio n. 434/93 NC presso la Pretura Circondariale di Catanzaro, trascritto il **24 gennaio 1994** al numero 1489 del RG ed al numero **1346** del RP, **a favore** di [redacted] (nato a Maida il 5 maggio 1948), **contro** [redacted] (nato a [redacted] cfr. ispezione ipotecaria riportata quale allegato n. 9.2.



Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

dal quale sono scaturiti i **subalterni 8** e **9** è il **subalterno 4**, che risulta citato nell'atto di divisione amichevole per notar Agapito del 13 giugno 1969. In particolare, alla pagina n. 56 (articolo 3) del succitato atto di divisione il signor [redacted] (nato a [redacted] attribuiva a titolo di divisione amichevole al fratello [redacted] l'intera proprietà della porzione di immobile sito al corso Garibaldi del comune di Maida ed individuato in catasto fabbricati con la **particella 307**, **subalterno 4**, del **foglio di mappa 57** (cfr. allegato n. 6.8 della presente relazione peritale). Da quanto emerge dagli atti di provenienza dei succitati beni, il dott. [redacted] risulta comproprietario **per la quota parte pari a 1/3 (un terzo)** ***pro indiviso*** degli immobili individuati nel **catasto terreni** del **comune di Martirano Lombardo**, **foglio di mappa 11**, **particelle 46** e **49**; inoltre, il dott. [redacted], risulterebbe comproprietario **per la quota pari a 1/5 (un quinto)** ***pro indiviso*** dell'immobile sito sul corso Garibaldi del comune di Maida ed individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Maida** al **foglio di mappa 57**, **particella 307**, **subalterno 9** e **particella 305**, **subalterno 1**.

Si mette, infine, in evidenza che le unità immobiliari individuate nel **catasto fabbricati** del **comune di Maida**, al **foglio di mappa 57**, **particella 307**, **subalterno 9**[16], e **particella 305**, **subalterno 1**[17], sono riportate nella nota di trascrizione del certificato di denunciata successione (in morte di [redacted], genitrice di [redacted], soggetto fallito) del **22 marzo**

[16] Cfr. isp. ipot. per immobile riportata quale allegato n. 22.2 (nonché quale allegato n. 5.40).

**2016**, RG 3577, **RP 2809**, **a favore** di [redacted] ciascuno per la quota parte pari a **5/75** (cinque settantacinquesimi), **contro** [redacted] per la quota parte pari a 5/15 (cinque quindicesimi), cfr. allegato n. 11 (nonché allegato n. 5.41). Inoltre, l'unità immobiliare individuata nel **catasto fabbricati** del **comune di Maida**, al **foglio di mappa 57**, **particella 307**, **subalterno 9**, è riportata nella nota di trascrizione del certificato di denunciata successione (in morte di [redacted] genitore di [redacted] soggetto fallito) del **13 ottobre 2016**, RG 13520, **RP 10480**, **a favore** di [redacted] ciascuno per la quota parte pari a **2/15** (due quindicesimi) e [redacted] per la quota parte pari a **1/3** (un terzo), **contro** [redacted] per la quota di 1/1 (intera proprietà), cfr. allegato n. 10 (nonché allegato n. 5.42).

**Quesito n. 4**: "dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, dei diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano la piena fruibilità del

[17] Cfr. isp. ipot. per immobile riportata quale allegato n. 22.1 (nonché quale allegato n. 5.39).


Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del fallimento"

**Risposta al quesito n. 4**

I beni ricadenti nel compendio fallimentare di proprietà della società fallita [redacted] in argomento (individuati nel catasto terreni del **comune di Feroleto Antico**, **foglio di mappa 22**, **particelle 154** e **155**, e del **comune di Martirano Lombardo**, **foglio di mappa 11**, **particelle 19, 21, 22** e **23** e **foglio di mappa 17**, **particella 23**), allo stato attuale risultano occupati dalla curatela fallimentare in virtù dell'immissione in possesso del giorno 5 luglio 2008 (cfr. allegato n. 12 della presente relazione peritale). Inoltre, **in riferimento ai beni predetti, si precisa che non esistono contratti registrati in data antecedente al fallimento**. Infatti, i suddetti beni (rientranti nella massa fallimentare della procedura n. 12/2005 RF in argomento), **non risultano compresi tra quelli oggetto dell'atto di locazione ultranovennale** del **30 ottobre 1989** per notar Rosaria Carmela Agapito, recante numero 28619 di repertorio e numero 6066 di raccolta (cfr. allegato n. 6.5 della presente relazione peritale), registrato a Lamezia Terme in data 14 novembre 1989 al numero 518, trascritto il **27 novembre 1989** al numero 19647 di Registro Generale ed al numero **16188** di Registro Particolare, **contro** [redacted], ciascuno proprietario della quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso* dei beni, **a favore** della [redacted]

[redacted] con sede in Martirano Lombardo, per la quota di 1/1. Nel suddetto "*contratto di affitto di fonti rustici*", infatti, veniva precisato che la locazione dei terreni riguardava immobili (di proprietà di [redacted]) descritti nell'atto di compravendita per notar Giuseppe Gunnella del **13 aprile 1983** (numero 57193 di repertorio[18]), **fatta eccezione dei terreni siti in Martirano Lombardo (particelle 19, 21, 22 e 23 del foglio di mappa 11 e particella 23 del foglio di mappa 17) e Feroleto Antico (particelle 154 e 155 del foglio di mappa 22)** che avrebbero formato oggetto di separato atto di vendita (cfr. pagina n. 2 del contratto di affitto di fondi rustici del **30 ottobre 1989** riportato nell'allegato n. 6.5 della presente relazione peritale). Alla pagina n. 4 del suddetto "*contratto di affitto di fondi rustici*" veniva precisato – infatti – che avrebbero costituito oggetto di un successivo atto di compravendita i terreni così individuati:

- "*Martirano Lombardo, partita 2790, foglio 11, particelle: 8/sub b*[19]*; 9/sub b*[20]*; 15/sub b e c*[21]*; 17/sub b* <<**leggasi: foglio 17 particella 9/sub b**[22]>>;

[18] Atto riportato quale allegato n. 6.1 della presente relazione peritale.
[19] Attualmente individuata al catasto terreni quale **particella 19 del foglio di mappa 11 di Martirano Lombardo** (cfr. frazionamento n. 63/89, in atti dal 7 settembre 1990, riportato nell'allegato n. 8.2 della presente relazione peritale).
[20] Attualmente individuata al catasto terreni quale **particella 21 del foglio di mappa 11 di Martirano Lombardo** (cfr. frazionamento n. 63/89, in atti dal 7 settembre 1990, riportato nell'allegato n. 8.2 della presente relazione peritale).
[21] Attualmente individuate al catasto terreni rispettivamente quali **particelle 22 e 23 del foglio di mappa 11 di Martirano Lombardo** (cfr. frazionamento n. 63/89, in atti dal 7 settembre 1990, riportato nell'allegato n. 8.2 della presente relazione peritale).
[22] Attualmente individuata al catasto terreni quale **particella 23 del foglio di mappa 17 di Martirano Lombardo** (cfr. frazionamento n. 63/89, in atti dal 7 settembre 1990, riportato nell'allegato n. 8.2 della presente relazione peritale).

- *Feroleto Antico, partita n. 240, foglio 22, particelle: 24/sub b*[23] *e 80/sub b*[24]".

Le particelle sopra riportate - infatti - non sono indicate nella trascrizione (della locazione ultra-novennale) del **27 novembre 1989** (numero 19647 di Registro Generale e numero **16188** di Registro Particolare) riportata nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale. Corre l'obbligo precisare che – anche – **i contratti di affitto di fondi rustici stipulati rispettivamente in data 25 maggio 1994**[25] **ed in data 28 ottobre 1999**[26], con i quali [redacted] con sede in Martirano Lombardo affittavano e subaffittavano[27] alla società [redacted] s.a.s. di [redacted] i terreni oggetto del contratto di affitto di fondi rustici del 30 ottobre 1989[28], **non si riferiscono agli immobili di proprietà [redacted] ricadenti nella massa fallimentare** oggetto della presente relazione peritale. Si precisa che i beni siti in **Martirano Lombardo**, stante la configurazione dei luoghi e la loro localizzazione, debbono

[23] Attualmente individuata al catasto terreni quale **particella 154 del foglio di mappa 22 di Feroleto Antico** (cfr. frazionamento n. 28.900/89, in atti dal 21 gennaio 1995, riportato nell'allegato n. 8.1 della presente relazione peritale).
[24] Attualmente individuata al catasto terreni quale **particella 155 del foglio di mappa 22 di Feroleto Antico** (cfr. frazionamento n. 28.901/89, in atti dal 21 gennaio 1995, riportato nell'allegato n. 8.1 della presente relazione peritale).
[25] Registrato a **Catanzaro** al numero **978**, serie 3, il **26 maggio 1994** (cfr. allegato n. 6.6 della presente relazione peritale).
[26] Registrato a Lamezia Terme il **28 gennaio 2000** al numero **158**, serie 3 (cfr. allegato n. 6.7 della presente relazione peritale).
[27] Cfr. quarta pagina, secondo capoverso, del contratto di affitto di fondi rustici datato **25 maggio 1994**, riportato quale allegato n. 6.6 della presente relazione peritale; cfr., altresì, pagina n. 4, capoverso identificato con la lettera B maiuscola, del contratto di affitto di fondi rustici del **28 ottobre 1999**, riportato quale allegato n. 6.7 della presente relazione peritale.
[28] Registrato a Lamezia Terme in data **14 novembre 1989** al numero **518**.

ritenersi assoggettati ad una servitù attiva (quindi caratterizzati quali fondo dominante) che grava su terreni afferenti alla procedura esecutiva n. 39/94 RE (in particolare, sui terreni individuanti i lotti n. 6 e n. 7 della CTU originaria[29]), identificati in **catasto terreni** del **comune di Martirano Lombardo** al **foglio di mappa 17**. Per quanto concerne i beni siti in **Feroleto Antico** (**foglio di mappa 22, particelle 154 e 155**, costituenti il **lotto n. 1**), si segnala l'**esistenza di servitù di elettrodotto**[30] (cfr. fotografie allegate n. 1 e n. 3 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1).

I beni ricadenti nel compendio fallimentare di proprietà del dott. [redacted] (individuati nel **catasto terreni** del **comune di Martirano Lombardo, foglio di mappa 11, particelle 46 e 49**, e del **comune di Maida, foglio di mappa 57, particella 307, subalterno 9**), deve ritenersi che allo stato attuale risultino nella disponibilità della curatela fallimentare (cfr. verbale di immissione in possesso del 5 luglio 2008, riportato nell'allegato n. 12 della presente relazione peritale). Inoltre, **in riferimento ai beni predetti, si precisa che non esistono contratti registrati in data antecedente al fallimento**. Infatti, i

[29] Denominata "vecchia CTU" (afferente alla procedura esecutiva RE 39/1994).

[30] Si precisa - ad ogni buon fine – che le servitù di elettrodotto (di fatto esistenti da diversi decenni) non risultano tra le formalità acquisite mediante le ispezioni ipotecarie afferenti al periodo meccanizzato (cfr. allegati n. 5.1, n. 5.1-*bis*, n. 5.21, n. 5.37 e n. 5.38); pertanto, si può ritenere che sia stata trascritta in data anteriore alla data di inizio del periodo meccanizzato del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (*ex* Ufficio del Territorio), cioè prima dell'anno 1980, ovvero che sia da considerarsi (comunque) una **servitù di fatto esistente in ordine alla quale** (stante la vetustà degli impianti e dei sostegni visibili nelle fotografie allegate n. 1 e n. 3 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1) **deve ritenersi che sia abbondantemente decorso il termine ventennale preordinato**

suddetti beni (rientranti nella massa fallimentare della procedura n. 12/2005 RF in argomento), **non risultano compresi tra quelli oggetto del succitato atto di locazione ultranovennale** del **30 ottobre 1989** per notar Rosaria Carmela Agapito, recante numero 28619 di repertorio e numero 6066 di raccolta (cfr. allegato n. 6.5 della presente relazione peritale), registrato a Lamezia Terme in data 14 novembre 1989 al numero 518, trascritto il **27 novembre 1989** al numero 19647 di Registro Generale ed al numero **16188** di Registro Particolare, **contro** [redacted] e [redacted], ciascuno proprietario della quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso* dei beni, **a favore** della [redacted] s.a.s. con sede in Martirano Lombardo, per la quota di 1/1 (intera proprietà). Nel suddetto "*contratto di affitto di fondi rustici*", infatti, non venivano indicati (fra i beni oggetto di locazione ubicati in Martirano Lombardo) le **particelle 16** e **17** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, dalle quali si sono originate (a seguito del **frazionamento numero 150507.1/2012**, in atti dal 6 settembre 2012 al n. CZ0150507 di protocollo) le **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**. Si precisa che l'atto di locazione ultranovennale in argomento è stato stipulato il **30 ottobre 1989**, in epoca successiva rispetto al **frazionamento n. 1070** in atti dal 7 settembre 1990 delle **particelle 1** e **3** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano**

---

**all'usucapione del diritto di servitù di elettrodotto in capo all'ente realizzatore delle opere finalizzate alla erogazione dell'energia elettrica**.

**Lombardo** (eseguito nell'anno 1970). Pertanto, si ritiene che le particelle in argomento non siano oggetto dell'atto di locazione ultranovennale del 30 ottobre 1989. Deve pertanto ritenersi, in ordine alle **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, che siano sottoposte alla (gestione della) curatela fallimentare per la quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso* in capo a [redacted]; per quanto concerne la (residua) quota parte pari a 2/3 (due terzi) *pro indiviso* (quota in capo a [redacted] e [redacted] ciascuno per la quota parte pari ad un terzo) si deve - per converso - valutare se la circostanza che dalle ispezioni ipotecarie risultino comprese tra i beni per i quali è stato rinnovato (o trascritto *ex novo*) un pregresso pignoramento possa essere sufficiente a ritenerle staggite (quindi incluse tra i beni afferenti alla procedura esecutiva n. 39/94 del RE in corso presso il Tribunale di Lamezia Terme); in caso affermativo (cioè che siano da considerarsi beni staggiti), la quota parte pari a 2/3 (due terzi) *pro indiviso* (quota in capo a [redacted] e [redacted] ciascuno per la quota parte pari ad un terzo) delle **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** deve ritenersi sottoposta a custodia giudiziaria quanto meno fin dalla data di rinnovo (o della trascrizione *ex novo*) di un pregresso pignoramento. Per completezza, anche se l'argomento risulta ampiamente trattato nella risposta al quesito n. 7 (inerente alle formalità che saranno cancellate a seguito di decreto di trasferimento di bene subastato), si precisa che i pignoramenti trascritti sui beni di proprietà dei

fratelli [redacted], [redacted] e [redacted] sono tre:

**PIGNORAMENTO N. 1 (PRIMO IN ORDINE DI NOTIFICA, MA TERZO IN ORDINE DI TRASCRIZIONE)**

Atto di pignoramento immobiliare del **17 gennaio 1994**, rep. n. 39, trascritto **il 5 luglio 1995** al numero **11809** del Registro Generale ed al numero **9600** del Registro Particolare, a favore di [redacted], contro [redacted] nato a [redacted] su richiesta dell'avvocato Albino Mauro; si precisa che detta trascrizione di pignoramento è stata rinnovata con trascrizione del **29 giugno 2015**, RG n. 7385, RP n. **5937**, su richiesta dello studio legale Bevilacqua di Lamezia Terme. Si mette in evidenza che la nota di trascrizione del **29 giugno 2015** predetta, indica - fra quelle staggite - le **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** di **Martirano Lombardo** (cfr. unità negoziale n. 1, immobili n. 100 e n. 101 della nota di trascrizione riportata quale allegato n. 5.43[31]): soggetto **a favore** è [redacted], per la quota pari a 1/3; soggetto **contro** [redacted] per la quota parte pari a 1/3 *pro indiviso*.

**PIGNORAMENTO N. 2 (SECONDO IN ORDINE DI NOTIFICA, MA PRIMO IN ORDINE DI TRASCRIZIONE)**

Atto di pignoramento immobiliare del **18 maggio 1994**, rep. n. 749, trascritto il **4 agosto 1994** al numero **15080** del

[31] Si riporta stralcio del quadro D della nota di trascrizione **29 giugno 2015**, RG 7385, RP **5937**: "*QUADRO A: SI PRECISA CHE CON LA PRESENTE VIENE EFFETTUATA IN RINNOVAZIONE DELLA ORIGINARIA RICHIESTA A FAVORE DEL SIGNOR* [redacted] *QUABRO B: NELLA PRESENTE RINNOVAZIONE VENGONO INSERITI, PER LE PARTICELLE DI SEGUITO INDICATE, I NUOVI IDENTIFICATIVI CATASTALI PER INTERVENUTI FRAZIONAMENTI NELL'ARCO DEI*


Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

Registro Generale ed al numero **12316** del Registro Particolare a favore dell'**Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A.**, contro [redacted] nato a [redacted] e contro gli **Eredi di** [redacted] nato a [redacted] su richiesta dell'avvocato Francesco Mirigliani; si precisa che detta trascrizione di pignoramento è stata rinnovata con trascrizione del **25 luglio 2014**, RG n. 8628, RP n. **7068**, su richiesta dello studio legale Bevilacqua di Lamezia Terme. Si mette in evidenza che la nota di trascrizione (in rinnovazione) del **25 luglio 2014** predetta, indica - fra quelle staggite (in rinnovazione) - le **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** di **Martirano Lombardo** (cfr. unità negoziale n. 1, immobili n. 105 e n. 106 della nota di trascrizione riportata quale allegato n. 5.44[32]): soggetto **a favore** (su tutte le tre unità negoziali indicate nella nota di trascrizione) è l'Istituto San Paolo di Torino, per la quota pari a 1/3 relativamente all'unità negoziale n. 1; soggetto **contro**, relativamente all'unità negoziale che interessa la presente procedura fallimentare (l'unità negoziale n. 1), è [redacted] per la quota parte pari a 1/3 *pro indiviso*.

**PIGNORAMENTO N. 3 (TERZO IN ORDINE DI NOTIFICA, MA SECONDO IN ORDINE DI TRASCRIZIONE)**

*VENTI ANNI: **FL.11 P.LLA 46 EX P.LLA 1 IN FORZA DI FRAZIONAMENTO DEL 06.09.2012 N.150507; FL.11 P.LLA 49 EX P.LLA 1 IN FORZA DI FRAZIONAMENTO DEL 06.09.2012 N.150507**; [...]".*

[32] Si riporta stralcio del quadro D della nota di trascrizione **25 luglio 2014**, RG 8628, RP **7068**: *"QUADRO B: SI PRECISA CHE NELLA PRESENTE RINNOVAZIONE VENGONO INSERITI,PER LE PARTICELLE DI SEGUITO INDICATE, I NUOVI IDENTIFICATIVI CATASTALI PER INTERVENUTI FRAZIONAMENTI NELL'ARCO DEI VENTI ANNI: FL.11 P.LLA 46 EX P.LLA 1 IN FORZA DI FRAZIONAMENTO DEL 06.09.2012 N.150507; FL.11 P.LLA 49 EX P.LLA 1 IN FORZA DI FRAZIONAMENTO DEL 06.09.2012 N.150507; [...]".*

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il **25 maggio 1995**, rep. n. 1343, trascritto il **6 giugno 1995** al numero **9831** del Registro Generale ed al numero **8078** del Registro Particolare a favore del **Banco di Napoli S.p.A.**, contro [redacted] nato a Maida il 5 maggio 1948, [redacted] nato a Maida il 9 febbraio 1953 e [redacted] nato a Maida il 24 ottobre 1955, su richiesta dell'avvocato Angelo Carduccelli; si precisa che in data **29 giugno 2015**, RG n. 7384, RP n. **5936**, è stato trascritto il succitato pignoramento immobiliare (rep. n. 1343 del 25 maggio 1995, già trascritto il 6 giugno 1995 ai numeri 9831 di RG e 8078 di RP), su richiesta dello studio legale Bevilacqua di Lamezia Terme. Si mette in evidenza che la nota di trascrizione del 29 giugno 2015 predetta, indica - fra quelle staggite - le **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** di **Martirano Lombardo** (cfr. unità negoziale n. 1, immobili n. 100 e n. 101 della nota di trascrizione riportata quale allegato n. 5.45[33]): soggetto **a favore** è il Banco di Napoli, per la quota pari a 1/1; soggetti **contro** [redacted], ciascuno per la quota parte pari a 1/3 *pro indiviso*.

[33] Si riporta stralcio del quadro D della nota di trascrizione **29 giugno 2015**, RG 7384, RP **5936**: "*QUADRO A: SI PRECISA CHE CON LA PRESENTE VIENE EFFETTUATA "NUOVA TRASCRIZIONE" DELL'ATTO TRASCRITTO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA DEI RR.II. IN DATA 06.06.1995 R.G.9831 R.P.8078 POICHE' ESSENDO SCADUTI I TERMINI PER LA RINNOVAZIONE, AI SENSI DELLA LEGGE N.69/2009, SI RENDE NECESSARIO PROCEDERE AD UNA "TRASCRIZIONE EX NOVO" DELL' ORIGINARIO ATTO DI PIGNORAMENTO AL FINE DI NON PERDERE L'EFFICACIA DELL'ATTO TRASCRITTO IN DATA 06.06.1995 E DI RENDERE OPPONIBILE AI TERZI IL VINCOLO GRAVANTE SUL COMPENDIO IMMOBILIARE. QUABRO B: NELLA PRESENTE RINNOVAZIONE VENGONO INSERITI, PER LE PARTICELLE DI SEGUITO INDICATE, I NUOVI IDENTIFICATIVI CATASTALI PER INTERVENUTI FRAZIONAMENTI NELL' ARCO DEI VENTI ANNI:* ***FL.11 P.LLA 46 EX P.LLA 1 IN FORZA DI FRAZIONAMENTO DEL 06.09.2012 N.150507; FL.11 P.LLA 49 EX P.LLA 1 IN FORZA DI FRAZIONAMENTO DEL 06.09.2012 N.150507****: [...]"*

E' necessario mettere in debita evidenza una importante circostanza inerente alle due trascrizioni in rinnovazione (e alla trascrizione *ex novo*) dei pignoramenti: in effetti, i tre pignoramenti originari (sopra citati) erano trascritti sì sulla **particella 1** del **foglio di mappa 11** di **Martirano Lombardo** (particella da cui sono scaturite le **particelle 16** e **17**, le quali hanno poi dato origine, a seguito del frazionamento n. 150507 del 6 settembre 2012 dell'ANAS/Pizzarotti, rispettivamente alle **particelle 46** e **49**), ma all'epoca dei tre pignoramenti, si deve rilevare che le due particelle (**16** e **17** del **foglio di mappa 11** di **Martirano Lombardo**), derivate dalla **particella 1** (originariamente - quindi prima del frazionamento **1070** dell'anno 1970 - estesa **ha 42.58.00**[34]), erano già esistenti in catasto in quanto scaturite a seguito del **frazionamento 1070** (dell'anno 1970), in atti dal 7 settembre 1990[35]; pertanto, le **particelle 16** e **17** del **foglio di mappa 11** di **Martirano Lombardo**, esistevano già fin dall'anno 1970 (cfr. **frazionamento 1070**), **benché inserite nell'impianto meccanografico in data 7 settembre 1990, ma comunque risultavano certamente "conoscibili" da data antecedente (7 settembre 1990, appunto) a quella dei tre pignoramenti (anni 1994 e 1995)**: detta circostanza implica che i tre pignoramenti potevano ritenersi efficaci, a parere di chi scrive, soltanto sulla porzione (costituente la maggiore consistenza) della **particella 1** residua rispetto al

[34] Cfr. visure catastali storiche per immobile riportate quali allegati n. 4.8, n. 4.9, n. 4.10, n. 4.11, n. 4.12, n. 4.13, n. 4.14, n. 4.15 e n. 4.16.

**frazionamento 1070** dell'anno 1970, quindi sulla superficie della **particella 1** siccome risultante in catasto all'epoca (anni 1994 e 1995) dei tre pignoramenti (**ha. 37.94.20**), e non anche - per converso – sulle due **particelle 16** e **17** (già esistenti in impianto fin dal 7 settembre 1990). Si puntualizza che l'estensione della **particella 1** del **foglio di mappa 11** di **Martirano Lombardo** prima del **frazionamento 1070** dell'anno 1970 (**ha. 42.58.00**) è pari alla somma dell'estensione della medesima **particella 1** dopo il frazionamento suddetto (**ha 37.94.20**)[36] e dell'estensione della **particella 16** (**ha. 1.83.00**) e della **particella 17** (**ha. 2.80.80**) siccome scaturite dallo stesso frazionamento. Per converso, si ribadisce, le **particelle 46** (derivata dalla *ex* **particella 16**) e **49** (derivata dalla *ex* **particella 17**) del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, sono citate nelle due trascrizioni in rinnovazione e nella trascrizione *ex novo* dei pignoramenti[37]. In definitiva, a prescindere dal punto di vista dello scrivente (circa l'inefficacia del pignoramento delle **particelle 46** e **49**), si ritiene opportuno rimandare alle decisioni - nel merito - del g.d. e del curatore fallimentare.

**Quesito n. 5**: "indichi il regime patrimoniale del fallito, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso"

[35] Cfr. visure storiche per immobile delle **particelle 16**, **17** e **18**, rispettivamente riportate quali allegati n. 4.8, n. 4.9 e n. 4.10 della presente relazione peritale.
[36] Cfr. visura storica per immobile della **particella 1** (soppressa) riportata quale allegato n. 4.19.

## Risposta al quesito n. 5

Al fine di indicare il regime patrimoniale di [redacted]), lo scrivente ha richiesto (cfr. allegato n. 16.1) all'amministrazione comunale di Maida il certificato storico di stato civile del dr. [redacted]. Dal predetto certificato (cfr. allegato n. 16.2), rilasciato dall'ufficiale di anagrafe del comune di Maida, si evince che il dottor [redacted], residente in vico [redacted] del comune di Maida, **risulta di stato civile celibe**; pertanto, nella specie, non è prevista l'indicazione del regime patrimoniale del fallito, non essendo il medesimo coniugato. Per quanto concerne la [redacted] con sede in Martirano Lombardo, non è necessario procedere alle verifiche richieste dal presente quesito n. 5, atteso che trattasi di persona giuridica e non di persona fisica coniugata.

**Quesito n. 6**: "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili"

## Risposta al quesito n. 6

Sulla scorta delle indagini peritali esperite dallo scrivente, non si è venuto a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sui beni che

[37] Si rimanda alle note di trascrizione degli anni 2014 e 2015, cfr. allegati n. 5.43, n. 5.44 e n.

possano restare a carico dell'acquirente, non trattandosi di beni in condominio con altri soggetti; inoltre, non si è venuti a conoscenza dell'esistenza di vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, tenuto conto di quanto indicato nell'atto di provenienza. Per quanto concerne i beni siti in Feroleto Antico (**foglio di mappa 22**, **particelle 154** e **155**, costituenti il **lotto n. 1**), si osserva l'esistenza di servitù di elettrodotto[38] (cfr. fotografie allegate n. 1 e n. 3). Le particelle in argomento (individuate al **foglio di mappa 22** con il numero **154** e **155**) hanno la seguente destinazione urbanistica "CT" (zona di espansione a carattere turistico): "*La zona territoriale omogenea di classe "C" e "CT" rappresentano i nuovi insediamenti esterni ai centri già edificati, in zone parzialmente urbanizzate o di nuova urbanizzazione, attraverso Piani di Lottizzazione d'iniziativa pubblica o privata. Le modalità di intervento, in assenza di Piani Attuativi, sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, ristrutturazione e risanamento conservativo (per usi conformi alla destinazione di zona) Tali interventi sono in ogni modo soggetto al rilascio di concessione*

---

5.45.

[38] Si precisa - ad ogni buon fine - che le servitù di elettrodotto (di fatto esistenti da diversi decenni) non risultano tra le formalità acquisite mediante le ispezioni ipotecarie afferenti al periodo meccanizzato (cfr. allegati n. 5.1, n. 5.1-*bis*, n. 5.21, n. 5.37 e n. 5.38); pertanto, si può ritenere che sia stata trascritta in data anteriore alla data di inizio del periodo meccanizzato del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (*ex* Ufficio del Territorio), cioè prima dell'anno 1980, ovvero che sia da considerarsi (comunque) una **servitù di fatto esistente in ordine alla quale** (stante la vetustà degli impianti e dei sostegni visibili nelle fotografie allegate n. 1 e n. 3 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1) **deve ritenersi che sia abbondantemente decorso il termine ventennale preordinato all'usucapione del diritto di servitù di elettrodotto in capo all'ente realizzatore delle opere finalizzate alla erogazione dell'energia elettrica**.

*edilizia o d'autorizzazione; con Piano di Lottizzazione unitario, esteso al lotto minimo d'intervento di mq 7000, per la nuova edificazione e la ricostruzione di edifici esistenti (vedesi art. 8) In base alle tipologie progettuali ed ai sensi del D.P.R. 12 aprile 1996, l'Amministrazione Comunale richiede anche lo studio per la valutazione di impatto ambientale. L'indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,60; L'altezza Massima: ml 9,00; distanza minime dai fili stradali: ml 5,00; 7,50, 10,00; distanza minime dai confini: ml 0,00; 6,00; distanze minime tra gli edifici: ml 12.00*".

Per quanto concerne i beni ricadenti nel territorio del **comune di Martirano Lombardo** e distinti in **catasto terreni** al **foglio di mappa 11, particelle 19, 21, 22, 23** e **foglio di mappa 17, particella 23**, il PRG approvato con Decreto del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica e Ambiente n. 32 del 11 febbraio 2000 stabiliva la seguente destinazione urbanistica con le seguenti prescrizioni: "*Zona E (Agricola), per residenze strettamente correlate alla utilizzazione agricola dei suoli, comprendendovi, in conformità delle leggi che lo consentono, l'attività di agriturismo;*

*-Indice di fabbricabilità territoriale residenziale pari a mc/mq = 0.03;*

*-Superfici coperte da edifici o complessi produttivi non possono superare un sedicesimo dell'area di proprietà.*

*Si precisa che sulla particella n. 22 e del foglio di mappa n. 11 e particella n. 23 del foglio di mappa n. 17 insistono dei capannoni industrali".*

Occorre precisare che con delibera n. 24 del 30 giugno 2011 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale del comune di Martirano Lombardo. In virtù del succitato strumento urbanistico una porzione dei beni di proprietà della società fallita [redacted] ricade nella zona territoriale omogenea **AP-1** ("***Ambito specializzato per attività produttive in località Piano del Lago***: *Ambito specializzato per attività produttive destinato prevalentemente ad artigianato di servizio. Nell'ambito AP-1 gli interventi si attuano previa approvazione di un Piano Attuativo Unitario. In attesa dell'approvazione del PAU, nell'ambito AP-1 sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RC, RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti*").

**Quesito n. 7**: "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, di sentenza dichiarativa di fallimento, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti"

## Risposta al quesito n. 7

Si ritiene opportuno richiamare, inizialmente, le formalità che gravano sull'intero compendio fallimentare e, nel prosieguo, elencare le formalità gravanti su ogni singolo lotto:

a) **pignoramento** immobiliare notificato il **27 aprile 2004** trascritto il **28 maggio 2004** al numero 10239 del Registro Generale ed al numero **7055** del Registro Particolare a favore di **Sviluppo Italia S.p.A.**, contro [redacted], su richiesta dell'avvocato Eliana Amendola, con il quale venivano pignorati i seguenti beni (cfr. ispezione ipotecaria – elenco sintetico – riportata negli allegati n. 5.1-*bis* e n. 5.1-*ter*, nonché nota di trascrizione riportata quale allegato n. 5.5):

i) comune di **Martirano Lombardo**: **foglio di mappa 11,** particelle 19, 21, 22[39], 23; **foglio di mappa 17,** particella 23.

ii) comune di **Feroleto Antico**: **foglio di mappa 22** particelle 154 e 155.

b) **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il **2 marzo 2010** al numero 322 del Registro Generale ed al numero **2269** del Registro Particolare, a favore della **Massa dei creditori del fallimento della** [redacted] **nonché di** [redacted], contro [redacted] **e** [redacted], su richiesta del rag. Pasquale Famularo, nella sua qualità di curatore fallimentare (cfr. ispezione ipotecaria – elenco sintetico – riportata nell'allegato n. 5.1-*bis*, nonché nota di trascrizione

[39] Si precisa che erroneamente nell'iscrizione dell'ipoteca viene riportata un'estensione della particella 22 del foglio 11 del comune di Martirano Lombardo pari a ha 1.76.58 (1 ettaro, 76

riportata quale allegato n. 5.6). **Si ritiene necessario precisare che nella trascrizione *de qua* (cfr. allegato n. 5.6) non sono stati indicati gli immobili oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento e pertanto, attesa la formulazione dei lotti siccome desumibile dalla presente relazione peritale, sarebbe opportuno procedere alla rettifica/integrazione della trascrizione medesima**, affinché - qualora non venissero alienati *sub*-asta contemporaneamente i quattro[40] lotti di proprietà [redacted] previsti - si possa procedere alla cancellazione della trascrizione della dichiarazione di fallimento con riferimento, di volta in volta, ai soli immobili eventualmente alienati.

1. **Ipoteca iscritta** il **10 agosto 1985** al numero **12228** del Registro Generale ed al numero **738** del Registro Particolare, a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli** di Catanzaro per la complessiva somma di lire 300.000.000 (trecentomilioni), capitale lire 150.000.000 (centocinquantamilioni); l'immobile, sottoposto ad ipoteca convenzionale nascente dal contratto di mutuo a rogito notar Rosaria Carmela Agapito del 30 luglio 1985, repertorio n. 20080, registrato a Lamezia Terme il 9 agosto 1985 al n. 89, è denominato "Piano del Lago - Baratta - Visciglito" riportato, all'epoca dell'iscrizione ipotecaria, nel vigente Catasto Terreni

are e 58 centiare, cioè 17.658 metri quadrati). In realtà l'estensione catastale della suddetta particella risulta pari ad ha 1.76.68 (1 ettaro, 76 are e 68 centiare, cioè 17.668 metri quadrati).
[40] Lotti n. 1 (**foglio di mappa 22** di **Feroleto Antico, particelle 154 e 155**), n. 2 (**foglio di mappa 11** di **Martirano Lombardo, particelle 19, 21 e 23**), n. 3 (**foglio di mappa 11** di

del Comune di **Martirano Lombardo**, tra la maggior consistenza della partita n. 2790 in ditta [redacted], nato a [redacted], residente a [redacted] ([redacted]), al **foglio 11** particelle nn 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, **foglio 12** particelle nn 33, 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 56, 57, 58, 61, 62, **foglio 17** particelle nn 1, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21 estesi complessivamente (secondo quanto riportato nel contratto di mutuo) ha 221.08.35 (221 ettari, 8 are e 35 centiare, cioé duemilioniduecentodiecimilaottocentotrentacinque metri quadrati) ridotti ad ha 218.40.35 (218 ettari, 40 are e 35 centiare, cioè duemilionicentottantaquattromilatrentacinque metri quadrati), in quanto ha 2.68.00 (due ettari e sessantotto are, cioè ventiseimilaottocento metri quadrati) circa sono attraversati dalla sede stradale della autostrada Salerno - Reggio Calabria; l'ipoteca è iscritta contro [redacted], comproprietari ciascuno di un terzo dei beni immobili sopra descritti (cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 5.7); sull'iscrizione vi è un annotamento, trascritto il **19 ottobre 1985** al numero **16232** del Registro Generale ed al numero **1146** del Registro Particolare, riferito all'integrale pagamento della somma mutuata (lire 200.000.000); si precisa che la suddetta ipoteca è stata rinnovata tramite iscrizione in rinnovazione del **4**

**Martirano Lombardo**, **particella 22)** e n. 4 (**foglio di mappa 17** di **Martirano Lombardo**,

**agosto 2005** al numero **18396** del Registro Generale ed al numero **4796** del Registro Particolare (cfr. allegato n. 5.14), ma soltanto avverso gli originari proprietari [redacted], pertanto, *rebus sic stantibus*, atteso quanto disposto dall'articolo 2880 c.c.[41], considerato che i beni costituenti il compendio fallimentare in argomento sono stati acquistati dalla [redacted] in virtù di un atto di compravendita trascritto il 19 dicembre 1989[42], l'ipoteca deve intendersi estinta per prescrizione[43] in data **19 dicembre 2009** (decorso - cioè - il termine di venti anni dalla data di trascrizione del titolo di acquisto senza che sia intervenuta la rinnovazione della medesima iscrizione avverso la [redacted] cfr. allegato n. 5.1-*bis*). In altre parole, l'iscrizione (ancorché rinnovata, ma solo nei confronti dei danti causa della [redacted]) non è opponibile alla "[redacted]", né -

---

**particella 23**).

[41] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione, indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione*".

[42] Trattasi dell'atto di compravendita per notar dott. Mario De Santo (con sede in Amantea) del 2 dicembre 1989 , numero 25606 di repertorio (e numero 11440 di raccolta), registrato il 7 dicembre 1989, al numero 160, serie IV, trascritto il **19 dicembre 1989** al numero 21216 del Registro Generale ed al numero **17486** del Registro Particolare, a favore della [redacted] in ragione [redacted] ciascuno dei quali proprietari della quota pari a 1/3 (un terzo) dei beni (cfr. atto di compravendita riportato nell'allegato n. 6.2 e nota di trascrizione riportata nell'allegato n. 5.3 della presente relazione peritale).

[43] In effetti, per comprendere la norma occorre in primo luogo sottolineare che l'ipoteca non si estingue per prescrizione. Essa infatti si estingue solo se si prescrive il credito garantito, essendo la garanzia reale imprescrittibile, fatte salve le operazioni concernenti la rinnovazione di cui all'art. 2847 c.c.; quella prevista dalla norma in esame è quindi un'eccezione, relativa all'estinzione per prescrizione dell'ipoteca gravante su beni acquistati da terzi con atto trascritto. In realtà, **nel caso in esame è più opportuno parlare di prescrizione del diritto**

conseguentemente - alla massa dei creditori della predetta società fallita (quindi, non è opponibile neanche agli acquirenti *sub*-asta). Infine, occorre precisare che il **frazionamento n. 1070** (risalente all'anno 1970) della **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** è presente in atti a partire dal 7 settembre 1990; pertanto, l'ipoteca in argomento dovrebbe essere considerata iscritta anche sulle **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, che si sono originate (a seguito dei frazionamenti n. 150507.1/2012 del 6 settembre 2012 e n. 1070 in atti dal 7 settembre 1990) dalla **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**; a tal proposito, si mette in evidenza che la superficie catastale della succitata **particella 1** indicata nell'ipoteca in argomento, risultando pari ad **ha 42.58.00** (42 ettari, 58 are e 0 centiare, cioè 425.800 metri quadrati), comprende anche le superfici delle particelle derivate (**particelle 16[44] e 17[45]** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**) a seguito del **frazionamento n. 1070** presente in atti dal 7 settembre 1990 (ad ogni modo, si rimanda la decisione in merito al g.d. ed al curatore fallimentare).

2. **Ipoteca iscritta** il **10 agosto 1985** al numero **12229** del Registro Generale ed al numero **739** del Registro Particolare, a favore

---

**che deriva dall'ipoteca anziché di prescrizione dell'ipoteca**. La trascrizione di cui alla norma in esame opera come pubblicità notizia e non ha efficacia costitutiva.

[44] Di superficie catastale pari a ha 1.83.00 (un ettaro, 83 are, cioè 18.300 metri quadrati).

[45] Di superficie catastale pari a ha 2.80.80 (2 ettari, 80 are, 80 centiare, cioè 28.080 metri quadrati).



Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli** per la complessiva somma di Lire 200.000.000 (duecentomilioni), capitale lire 100.000.000 (centomilioni); l'immobile, sottoposto ad ipoteca convenzionale nascente dal contratto di mutuo a rogito notar Rosaria Carmela Agapito da Maida del 30 luglio 1985, repertorio n. 20081, registrato a Lamezia Terme il 9 agosto 1985 al n. 90, è denominato "Piano del Lago - Baratta - Visciglito" riportato, all'epoca dell'iscrizione ipotecaria, nel vigente Catasto Terreni del Comune di **Martirano Lombardo**, tra la maggior consistenza della partita n. 2790 in ditta [redacted], residente a [redacted], al **foglio 11** particelle nn 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, **foglio 12** particelle nn 33, 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 56, 57, 58, 61, 62, **foglio 17** particelle nn 1, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21 Estesi complessivamente (secondo quanto riportato nel contratto di mutuo) ha. 221.08.35 (221 ettari, 8 are e 35 centiare, cioé duemilioniduecentodiecimilaottocentotrentacinque metri quadrati) ridotti ad ha. 218.40.35 (218 ettari, 40 are e 35 centiare, cioé duemilionicentottantaquattromilatrentacinque metri quadrati), in quanto ha. 2.68.00 (2 ettari e sessantotto are, cioé ventiseimilaottocento metri quadrati) circa sono attraversati dalla sede stradale della autostrada Salerno - Reggio Calabria; l'ipoteca è iscritta contro [redacted]

comproprietari ciascuno di un terzo dei beni immobili sopra descritti (cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 5.8); sull'iscrizione vi è un annotamento, trascritto il **10 marzo 1986** al numero **4290** del Registro Generale ed al numero **220** del Registro Particolare, riferito all'integrale pagamento della somma mutuata (lire 100.000.000); si precisa che la suddetta ipoteca è stata rinnovata tramite iscrizione in rinnovazione del **4 agosto 2005** al numero **18397** del Registro Generale ed al numero **4797** del Registro Particolare (cfr. allegato n. 5.15), ma soltanto avverso gli originari proprietari [redacted], [redacted] e [redacted]; pertanto, *rebus sic stantibus*, atteso quanto disposto dall'articolo 2880 c.c.[46], considerato che i beni costituenti il compendio fallimentare in argomento sono stati acquistati dalla [redacted] in virtù di un atto di compravendita trascritto il 19 dicembre 1989[47], l'ipoteca deve intendersi estinta per prescrizione[48] in data **19 dicembre 2009**

---

[46] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione, indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione*".

[47] Trattasi dell'atto di compravendita per notar dott. Mario De Santo (con sede in Amantea) del 2 dicembre 1989 , numero 25606 di repertorio (e numero 11440 di raccolta), registrato il 7 dicembre 1989, al numero 160, serie IV, trascritto il **19 dicembre 1989** al numero 21216 del Registro Generale ed al numero **17486** del Registro Particolare, a favore della [redacted], in ragione dell'intero, contro [redacted] ciascuno dei quali proprietari della quota pari a 1/3 (un terzo) dei beni (cfr. atto di compravendita riportato nell'allegato n. 6.2 e nota di trascrizione riportata nell'allegato n. 5.3 della presente relazione peritale).

[48] In effetti, per comprendere la norma occorre in primo luogo sottolineare che l'ipoteca non si estingue per prescrizione. Essa infatti si estingue solo se si prescrive il credito garantito, essendo la garanzia reale imprescrittibile, fatte salve le operazioni concernenti la rinnovazione di cui all'art. 2847 c.c.; quella prevista dalla norma in esame è quindi un'eccezione, relativa all'estinzione per prescrizione dell'ipoteca gravante su beni acquistati da terzi con atto trascritto. In realtà, **nel caso in esame è più opportuno parlare di prescrizione del diritto**



Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

(decorso – cioè - il termine di venti anni dalla data di trascrizione del titolo di acquisto senza che sia intervenuta la rinnovazione della medesima iscrizione avverso [redacted]", cfr. allegato n. n. 5.1-*bis*). In altre parole, l'iscrizione (ancorché rinnovata, ma nei confronti dei danti causa della [redacted]) non è opponibile alla [redacted] né - conseguentemente - alla massa dei creditori della predetta società fallita (quindi, non è opponibile neanche agli acquirenti *sub*-asta). Infine, occorre precisare che il **frazionamento n. 1070** (risalente all'anno 1970) della **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** è presente in atti a partire dal 7 settembre 1990; pertanto, l'ipoteca in argomento dovrebbe essere considerata iscritta anche sulle **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, che si sono originate (a seguito dei frazionamenti n. 150507.1/2012 del 6 settembre 2012 e n. 1070 in atti dal 7 settembre 1990) dalla **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**; a tal proposito, si mette in evidenza che la superficie catastale della succitata **particella 1** indicata nell'ipoteca in argomento, risultando pari ad **ha 42.58.00** (42 ettari, 58 are e 0 centiare, cioè 425.800 metri quadrati), comprende anche le superfici delle particelle derivate (**particelle 16**[49] **e 17**[50] del **foglio di mappa 11**

---

**che deriva dall'ipoteca anziché di prescrizione dell'ipoteca**. La trascrizione di cui alla norma in esame opera come pubblicità notizia e non ha efficacia costitutiva.

[49] Di superficie catastale pari a **ha. 1.83.00** (un ettaro, 83 are, cioè 18.300 metri quadrati).

[50] Di superficie catastale pari a **ha. 2.80.80** (2 ettari, 80 are, 80 centiare, cioè 28.080 metri quadrati).



Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

del **comune di Martirano Lombardo**) a seguito del **frazionamento n. 1070** presente in atti dal 7 settembre 1990 (ad ogni modo, si rimanda la decisione in merito al g.d. ed al curatore fallimentare).

3. Ipoteca iscritta il **27 febbraio 1991** al numero **5276** del Registro Generale ed al numero **287** del Registro Particolare, a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli** per la complessiva somma di Lire 1.586.000.000 (unmiliardocinquecentottantaseimilioni), capitale lire 793.000.000 (settecentonovantatremilioni); gli immobili sottoposti ad ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato nascente dal contratto di mutuo per notar Rosaria Carmela Agapito del 21 febbraio 1991, repertorio n. 32602, registrato a Lamezia Terme il 4 marzo 1991 al n. 65, sono riportati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di **Martirano Lombardo** (località Piano del Lago) al **foglio 4**, particelle nn 20, 48, 55, 56, 58, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 127, 128, 137, 138, 139, **foglio 6** particelle nn 1, 42, **foglio 7** particella n. 24, **foglio 11** particelle nn 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 20, **foglio 12** particelle nn 33, 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 56, 57, 58, 61, 62, **foglio 14** particella n. 171, **foglio 17** particelle nn 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, **foglio 19** particelle nn 95, 138; Comune di **Feroleto Antico** (località Timpe Rosse) al **foglio 22** particelle nn 22, 23, 24, 78, 79, 80; Comune di **Serrastretta** (località Palmatico) al **foglio 27** particelle nn 157, 189, **foglio 35**

particelle nn 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 36, 37, 38; Comune di **Lamezia Terme** (località Palmatico) **al foglio 14** particelle nn 120, 120/B, 139, 156, 162, 179, 219, 220, 221, 239, 240; si precisa nell'iscrizione che la superficie catastale dei terreni in Martirano Lombardo di ha. 260.77.59 (260 ettari, 77 are, 59 centiare, cioé duemilioniseicentosettemilasettecentocinquantanove metri quadrati) si adegua ad ha. 255.00.39 (255 ettari, 39 centiare, cioé duemilionicinquecentocinquantamilatrentanove metri quadrati) in quanto ha. 2.68.00 (2 ettari, 68 are, cioé ventiseimilaottocento metri quadrati) circa sono attraversati dall'autostrada Salerno - Reggio Calabria ed ha. 3.09.20 (3 ettari, 9 are, 20 centiare, cioé trentamilanovecentoventi metri quadrati) sono stati espropriati dal Comune di S. Mango D'Aquino per impianti sportivi e sede viaria San Mango-Piano; inoltre, occorre precisare che, sebbene il **frazionamento n. 1070** della **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** fosse presente in atti a partire dal 7 settembre 1990, si ritiene di non poter escludere che l'ipoteca in argomento possa considerarsi iscritta anche sulle **particelle 46 e 49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, che si sono originate (a seguito dei frazionamenti n. 150507.1/2012 del 6 settembre 2012 e n. 1070 in atti dal 7 settembre 1990) dalla **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**; a tal proposito, si mette in evidenza (infatti) che la superficie catastale della succitata **particella 1** indicata nell'ipoteca in argomento, risultando pari

ad **ha 42.58.00** (42 ettari, 58 are e 0 centiare, cioè 425.800 metri quadrati), comprende anche le superfici delle particelle derivate (**particelle 16**[51] **e 17**[52] del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**) a seguito del **frazionamento n. 1070** presente in atti dal 7 settembre 1990 (ad ogni modo, si rimanda la decisione in merito al g.d. ed al curatore fallimentare); anche la superficie catastale dei terreni in Serrastretta di ha. 21.52.80 (21 ettari, 52 are, 80 centiare, cioé duecentoquindicimiladuecentottanta metri quadrati) si adegua ad ha. 20.41.04 (20 ettari, 41 are, 4 centiare, cioé duecentoquattromilacentoquattro metri quadrati) in quanto ha. 1.11.76 (1 ettaro, 11 are, 76 centiare, cioé undicimilacentosettantasei metri quadrati) sono stati espropriati dal Comune di Serrastretta per la realizzazione dell'impianto di depurazione (delibera prot. n. 609 del 31 gennaio 1986) e costruzione campo sportivo (delibera prot. n. 4084 del 31 agosto 1982); l'ipoteca è iscritta contro [redacted] comproprietari ciascuno di un terzo dei beni immobili sopra descritti; sull'iscrizione vi è un annotamento, trascritto il **4 maggio 1991** al numero **8915** del Registro Generale ed al numero **687** del Registro Particolare, riferito all'integrale pagamento della somma mutuata (lire 793.000.000); si precisa

[51] Di superficie catastale pari a **ha 1.83.00** (un ettaro, 83 are, cioè 18.300 metri quadrati).
[52] Di superficie catastale pari a **ha 2.80.80** (2 ettari, 80 are, 80 centiare, cioè 28.080 metri quadrati).


Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

che la suddetta ipoteca è stata rinnovata tramite iscrizione in rinnovazione del **31 gennaio 2011** al numero **1464** del Registro Generale ed al numero **286** del Registro Particolare.

4. **Ipoteca volontaria** iscritta il giorno **9 novembre 1993** al numero **20687** del Registro Generale e al numero **1689** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma** per la complessiva somma di lire 2.179.158.000 (duemiliardi centosettantanovemilioni centocinquantottomila), capitale Lire 1.452.722.000 (unmiliardo quattrocentocinquantaduemilioni settecentoventiduemila); gli immobili sottoposti ad **ipoteca volontaria**, iscritta a seguito di concessione a garanzia di finanziamento, rogito per notar Rosaria Carmela Agapito del giorno 4 novembre 1993, repertorio numero 43149, sono individuati al Nuovo Catasto Terreni del comune di **Martirano Lombardo** al **foglio 11**, particelle 19, 21, 22[53], 23, **foglio 17** particella 23; comune di **Feroleto Antico** al **foglio 22** particelle 154, 155 (si precisa che i beni sopra elencati siti nei comuni di Martirano Lombardo e Feroleto Antico costituiscono **l'unità negoziale n. 1** dell'iscrizione); sui suddetti beni (costituenti l'unità negoziale n. 1) l'ipoteca volontaria è iscritta contro [redacted], per una quota pari a 1/1 della piena proprietà.

[53] Si ribadisce che, anche nella presente iscrizione, erroneamente è stata riportata un'estensione della particella 22 del foglio 11 del comune di Martirano Lombardo pari a ha 1.76.58 (1 ettaro,

5. **Privilegio speciale** iscritto il giorno **9 novembre 1993** al numero **20688** del Registro Generale e al numero **1690** del Registro Particolare, a favore della **Direzione Generale Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma** per la quota complessiva di Lire 2.179.158.000 (duemiliardi centosettantanovemilioni centocinquantottomila), capitale Lire 1.452.722.000 (un miliardo quattrocentocinquantaduemilioni settecentoventiduemila); gli immobili sottoposti a **privilegio**, iscritto a seguito di concessione a garanzia di finanziamento, rogito per notar Rosaria Carmela Agapito del giorno 4 novembre 1993, repertorio n. 43150, sono individuati al Nuovo Catasto Terreni del comune di **Martirano Lombardo** al foglio 11, particelle 19, 21, 22[54], 23, **foglio 17** particella 23; comune di **Feroleto Antico** al **foglio 22** particelle 154, 155 (si precisa che i beni sopra elencati siti nei comuni di Martirano Lombardo e Feroleto Antico costituiscono **l'unità negoziale n. 1** dell'iscrizione); sui beni costituenti l'unità negoziale n. 1 il privilegio è iscritto contro [redacted], per una quota pari a 1/1 della piena proprietà.
6. **Ipoteca volontaria** iscritta il giorno **9 novembre 1993** al numero **20689** del Registro Generale ed al numero **1691** del Registro Particolare, a favore della **Cassa di Risparmio di**

76 are e 58 centiare, cioè 17.658 metri quadrati). In realtà l'estensione catastale della suddetta particella risulta pari ad ha 1.76.68 (1 ettaro, 76 are e 68 centiare, cioè 17.668 metri quadrati).
[54] Si ribadisce che, anche nella presente iscrizione, erroneamente è stata riportata un'estensione della particella 22 del foglio 11 del comune di Martirano Lombardo pari a ha 1.76.58 (1 ettaro,


Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

**Calabria e di Lucania** per la complessiva somma di Lire 2.500.000.000 (duemiliardi cinquecentomilioni), capitale lire 1.922.522.877 (unmiliardo novecentoventiduemilioni cinquecentoventiduemilaottocentosettantasette); gli immobili sottoposti ad **ipoteca volontaria**, iscritta a seguito di concessione a garanzia di debito, rogito per notar Rosaria Carmela Agapito del giorno 8 novembre 1993, repertorio numero 43166, sono individuati al Nuovo Catasto Terreni del comune di **Martirano Lombardo**, **foglio di mappa 11** particelle 19, 21, 22[55] e 23, **foglio di mappa 17**, particella 23; comune di **Feroleto Antico**, **foglio di mappa 22**, particelle 154 e 155 (si precisa che i beni sopra elencati siti nei comuni di Martirano Lombardo e Feroleto Antico costituiscono l'**unità negoziale n. 1** dell'iscrizione); comune di **Martirano Lombardo**, **foglio di mappa 7** particella 24, **foglio di mappa 11** particelle 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 e 15, **foglio di mappa 12**, particelle 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 56, 57, 58, 61 e 62, **foglio di mappa 17**, particelle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, **foglio di mappa 19**, particelle 95 e 138, **foglio di mappa 23** particella 157, **foglio di mappa 31**, particella 153; comune di **Serrastretta**, **foglio di mappa 27**, particelle 157, 188 e 189,

76 are e 58 centiare, cioè 17.658 metri quadrati). In realtà l'estensione catastale della suddetta particella risulta pari ad ha 1.76.68 (1 ettaro, 76 are e 68 centiare, cioè 17.668 metri quadrati).

[55] Si ribadisce che, anche nella presente iscrizione, erroneamente è stata riportata un'estensione della **particella 22** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** pari a **ha 1.76.58** (1 ettaro, 76 are e 58 centiare, cioè **17.658 metri quadrati**). In realtà l'estensione catastale della suddetta particella risulta pari ad **ha 1.76.68** (1 ettaro, 76 are e 68 centiare, cioè **17.668 metri quadrati**).

**foglio di mappa 35**, particelle 1, 3, 4, 5, 6, 7, 37 e 38; comune di **Feroleto Antico**, **foglio di mappa 22**, particelle 22, 23, 24, 78, 79 e 80 (si precisa che i beni sopra elencati siti nei comuni di Martirano Lombardo, Serrastretta e Feroleto Antico costituiscono l'**unità negoziale n. 2** dell'iscrizione); sui beni costituenti l'unità negoziale n. 1, l'ipoteca volontaria è iscritta contro "[redacted], per una quota pari a 1/1 della piena proprietà; sui beni costituenti l'**unità negoziale n. 2**, l'ipoteca volontaria è iscritta contro [redacted] e [redacted], ciascuno per una quota pari a 1/2 della piena proprietà; si precisa che il Conservatore, ai sensi dell'articolo 2853 del Codice Civile ha assegnato all'iscrizione pari grado a quella seguente (numero **1692** del Registro Particolare).

7. **Ipoteca volontaria** iscritta il giorno **9 novembre 1993** al numero **20689** del Registro Generale ed al numero **1692** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga**[56] per la complessiva somma di Lire 500.000.000 (cinquecentomilioni), capitale lire 357.358.504 (trecentocinquantasettemilioni trecentocinquantottomilacinquecentoquattro); gli immobili sottoposti ad **ipoteca volontaria**, iscritta a seguito di concessione a garanzia di debito, rogito per notar Rosaria

[56] E' opportuno precisare che, a seguito di un errore nella digitalizzazione della suddetta iscrizione, l'ipoteca in esame risultava iscritta a favore della Ca.Ri.Cal. Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania S.p.A., mentre l'iscrizione originaria era iscritta a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c.r.l. con sede in Curinga (cfr. iscrizione originaria e digitalizzata riportate nell'allegato n. 5.12 della relazione peritale).

Carmela Agapito del giorno 8 novembre 1993, repertorio numero 43167, sono individuati al Nuovo Catasto Terreni del comune di **Martirano Lombardo** al **foglio di mappa 11**, particelle 19, 21, 22[57] e 23, **foglio di mappa 17**, particella 23; comune di **Feroleto Antico**, **foglio di mappa 22**, particelle 154 e 155 (si precisa che i beni sopra elencati siti nei comuni di Martirano Lombardo e Feroleto Antico costituiscono **l'unità negoziale n. 1** dell'iscrizione); comune di **Martirano Lombardo** al **foglio 7** particella n. 24, **foglio 11** particelle nn 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, **foglio 12** particelle nn 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 56, 57, 58, 61, 62, **foglio 17** nn 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, **foglio 19** particelle nn 95, 138, **foglio 23** particella n. 157, **foglio 31** particella n. 153; comune di **Serrastretta** al **foglio 27** particelle nn 157, 188, 189, **foglio 35** particelle nn 1, 3, 4, 5, 6, 7, 37, 38; comune di **Feroleto Antico** al **foglio 22** particelle nn 22, 23, 24, 78, 79, 80 (si precisa che i beni sopra elencati siti nei comuni di Martirano Lombardo, Serrastretta e Feroleto Antico costituiscono **l'unità negoziale n. 2** dell'iscrizione); sui beni costituenti l'unità negoziale n. 1 l'ipoteca volontaria è iscritta contro [redacted] per una quota pari a 1/1 della piena proprietà; sui beni costituenti l'unità

[57] Si ribadisce che, anche nella presente iscrizione, erroneamente è stata riportata un'estensione della **particella 22** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** pari a **ha 1.76.58** (1 ettaro, 76 are e 58 centiare, cioè **17.658 metri quadrati**). In realtà l'estensione catastale della suddetta particella risulta pari ad **ha 1.76.68** (1 ettaro, 76 are e 68 centiare, cioè **17.668 metri quadrati**).

negoziale n. 2 l'ipoteca volontaria è iscritta contro [redacted] e [redacted], ciascuno per una quota pari a 1/2 della piena proprietà; si precisa che il Conservatore, ai sensi dell'articolo 2853 del Codice Civile ha assegnato all'iscrizione pari grado a quella precedente (n. **1691** del Registro Particolare).

8. **Ipoteca volontaria** iscritta il giorno **24 novembre 1993** al numero **21929** del Registro Generale ed al numero **1802** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga** per la complessiva somma di Lire 500.000.000 (cinquecentomilioni), capitale lire 357.358.504 (trecentocinquantasettemilionitrecentocinquantottomilacinquecentoquattro); si tratta in effetti di una **rettifica** all'iscrizione del **9 novembre 1993** n. **1692** di Registro Particolare; gli immobili sottoposti ad **ipoteca volontaria**, iscritta a seguito di concessione a garanzia di debito, rogito per notar Rosaria Carmela Agapito del giorno 8 novembre 1993, repertorio numero 43167, sono i medesimi dell'iscrizione del **9 novembre 1993**, n. **1692** di Registro Particolare.
9. **Ipoteca volontaria in rinnovazione** iscritta il giorno **4 agosto 2005** al numero **18396** del Registro Generale ed al numero **4796** del Registro Particolare, a favore della società per la gestione di **attività S.G.A. S.P.A.** con sede in Napoli per la complessiva somma di €uro 154.937,06 (centocinquantaquattromilanovecentotrentasette e zerosei), capitale €uro 77.488,53 (settantasettemilaquattrocentottantotto e

cinquantatré); la formalità di riferimento è l'iscrizione di ipoteca del **10 agosto 1985,** numero **12228** del Registro Generale e numero **738** del Registro Particolare, a favore della Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli di Catanzaro per la complessiva somma di lire 300.000.000 (trecentomilioni), capitale lire 150.000.000 (centocinquantamilioni), derivante da contratto di mutuo a rogito notar Rosaria Carmela Agapito del 30 luglio 1985, repertorio numero 20080, registrato a Lamezia Terme il 9 agosto 1985 al n. 89; gli immobili indicati nell'iscrizione in rinnovazione sono individuati in catasto terreni del **comune di Martirano Lombardo**, con i seguenti identificativi: **foglio di mappa 11**, particelle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15; **foglio di mappa 12**, particelle 33, 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 56, 57, 58, 61 e 62; **foglio di mappa 17**, particelle 1, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 21; l'ipoteca in rinnovazione risulta iscritta contro [redacted], senza indicazione delle quote parte di proprietà, **quindi soltanto avverso gli originari proprietari** [redacted] **e** [redacted]; *rebus sic stantibus*, atteso quanto disposto dall'articolo 2880 c.c.[58], considerato che i beni costituenti il compendio fallimentare in argomento sono stati acquistati dalla [redacted] in virtù di un atto di

[58] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione,*

compravendita trascritto il 19 dicembre 1989[59], l'ipoteca deve intendersi estinta per prescrizione[60] in data **19 dicembre 2009** (decorso – cioè - il termine di venti anni dalla data di trascrizione del titolo di acquisto senza che sia intervenuta la rinnovazione della medesima iscrizione avverso la [redacted] cfr. allegato n. n. 5.1-*bis*). In altre parole, l'iscrizione (ancorché rinnovata, ma nei confronti dei danti causa della [redacted] non è opponibile alla "S[redacted]", né – conseguentemente - alla massa dei creditori della predetta società fallita.

10. **Ipoteca volontaria in rinnovazione** iscritta il giorno **4 agosto 2005** al numero **18397** del Registro Generale ed al numero **4797** del Registro Particolare, a favore della società per la gestione di **attività S.G.A. S.p.A.** con sede in Napoli per la complessiva somma di €uro 103.291,37 (centotremiladucentonovantuno e trentasette), capitale €uro 51.645,68

---

*indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione*".

[59] Trattasi dell'atto di compravendita per notar dott. Mario De Santo (con sede in Amantea) del 2 dicembre 1989 , numero 25606 di repertorio (e numero 11440 di raccolta), registrato il 7 dicembre 1989, al numero 160, serie IV, trascritto il 19 dicembre 1989 al numero 21216 del Registro Generale ed al numero 17486 del Registro Particolare, a favore della [redacted], in ragione dell'intero, contro [redacted] ciascuno dei quali proprietari della quota pari a 1/3 (un terzo) dei beni (cfr. atto di compravendita riportato nell'allegato n. 6.2 e nota di trascrizione riportata nell'allegato n. 5.3 della presente relazione peritale).

[60] In effetti, per comprendere la norma occorre in primo luogo sottolineare che l'ipoteca non si estingue per prescrizione. Essa infatti si estingue solo se si prescrive il credito garantito, essendo la garanzia reale imprescrittibile, fatte salve le operazioni concernenti la rinnovazione di cui all'art. 2847 c.c.; quella prevista dalla norma in esame è quindi un'eccezione, relativa all'estinzione per prescrizione dell'ipoteca gravante su beni acquistati da terzi con atto trascritto. In realtà, nel caso in esame è più opportuno parlare di prescrizione del diritto che deriva dall'ipoteca anziché di prescrizione dell'ipoteca. La trascrizione di cui alla norma in esame opera come pubblicità notizia e non ha efficacia costitutiva.

(cinquantunomilasecentoquarantacinque e sessantotto); la formalità di riferimento è l'iscrizione di ipoteca del **10 agosto 1985,** numero **12229** del Registro Generale e numero **739** del Registro Particolare, a favore della Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli per la complessiva somma di lire 200.000.000 (duecentomilioni), capitale lire 100.000.000 (centomilioni), derivante da contratto di mutuo a rogito notar Rosaria Carmela Agapito da Maida del 30 luglio 1985, repertorio numero 20081, registrato a Lamezia Terme il 9 agosto 1985 al n. 90; gli immobili indicati nell'iscrizione in rinnovazione sono individuati in catasto terreni del **comune di Martirano Lombardo**, con i seguenti identificativi: **foglio di mappa 11**, particelle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15; **foglio di mappa 12**, particelle 33, 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 56, 57, 58, 61 e 62, **foglio di mappa 17**, particelle 1, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 21; l'ipoteca in rinnovazione è iscritta contro [redacted], senza indicazione delle quote parte di proprietà, **quindi soltanto avverso gli originari proprietari [redacted] e [redacted]**; *rebus sic stantibus*, atteso quanto disposto dall'articolo 2880 c.c.[61], considerato che i beni costituenti il compendio fallimentare in argomento sono stati acquistati dalla

[61] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione,*

[redacted] in virtù di un atto di compravendita trascritto il 19 dicembre 1989[62], l'ipoteca deve intendersi estinta per prescrizione[63] in data **19 dicembre 2009** (decorso – cioè - il termine di venti anni dalla data di trascrizione del titolo di acquisto senza che sia intervenuta la rinnovazione della medesima iscrizione avverso la [redacted] cfr. allegato n. n. 5.1-*bis*). In altre parole, l'iscrizione (ancorché rinnovata, ma nei confronti dei danti causa della "[redacted] non è opponibile alla "[redacted] né - conseguentemente - alla massa dei creditori della predetta società fallita.

11. **Ipoteca volontaria in rinnovazione** iscritta il **31 gennaio 2011** al numero **1464** del Registro Generale ed al numero **286** del Registro Particolare, a favore della società per la gestione di **attività S.G.A. S.P.A.** con sede in Napoli per la complessiva somma di €uro 819.100,64 (ottocentodiciannovemilacento e sessantaquattro), capitale €uro 409.550,32

---

*indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione*".

[62] Trattasi dell'atto di compravendita per notar dott. Mario De Santo (con sede in Amantea) del 2 dicembre 1989 , numero 25606 di repertorio (e numero 11440 di raccolta), registrato il 7 dicembre 1989, al numero 160, serie IV, trascritto il 19 dicembre 1989 al numero 21216 del Registro Generale ed al numero 17486 del Registro Particolare, a favore della [redacted] in ragione dell'intero, contro [redacted] ciascuno dei quali proprietari della quota pari a 1/3 (un terzo) dei beni (cfr. atto di compravendita riportato nell'allegato n. 6.2 e nota di trascrizione riportata nell'allegato n. 5.3 della presente relazione peritale).

[63] In effetti, per comprendere la norma occorre in primo luogo sottolineare che l'ipoteca non si estingue per prescrizione. Essa infatti si estingue solo se si prescrive il credito garantito, essendo la garanzia reale imprescrittibile, fatte salve le operazioni concernenti la rinnovazione di cui all'art. 2847 c.c.; quella prevista dalla norma in esame è quindi un'eccezione, relativa all'estinzione per prescrizione dell'ipoteca gravante su beni acquistati da terzi con atto trascritto. In realtà, nel caso in esame è più opportuno parlare di prescrizione del diritto che deriva dall'ipoteca anziché di prescrizione dell'ipoteca. La trascrizione di cui alla norma in esame opera come pubblicità notizia e non ha efficacia costitutiva.

(quattrocentonovemilacinquecentocinquanta e trentadue); la formalità di riferimento è l'iscrizione di ipoteca del **27 febbraio 1991,** numero **5276** del Registro Generale e numero **287** del Registro Particolare, a favore della Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli per la complessiva somma di lire 1.586.000.000 (unmiliardocinquecentottantaseimilioni), capitale lire 793.000.000 (settecentonovantatremilioni), derivante da contratto di mutuo a rogito per notar Rosaria Carmela Agapito del 21 febbraio 1991, repertorio n. 32602, registrato a Lamezia Terme il 4 marzo 1991 al n. 65; gli immobili indicati nell'iscrizione in rinnovazione risultano Suddivisi in tre unità negoziali e sono individuati in catasto con i seguenti identificativi:

1. unità negoziale n. 1: comune di **Martirano Lombardo, foglio 4,** particelle nn 20, 48, 55, 56, 58, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 127, 128, 137, 138, 139, **foglio 6** particelle nn 1, 42 e **foglio 12** particella n. 33; comune di **Serrastretta**, **foglio 35** particelle nn 2 e 36; comune di **Lamezia Terme**, **foglio 14** particelle 139, 156, 162, 179, 219, 220, 221, 239, 240, 120 e 120/B;
2. unità negoziale n. 2: comune di **Martirano Lombardo, foglio 7** particella n. 24, **foglio 12** particelle nn 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 56, 57, 58, 61, 62, , **foglio 17** particelle nn 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9[64], 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,

[64] La Suddetta particella era identificata nella formalità di riferimento del giorno 7 febbraio 1991 (recante numero 287 di registro particolare) dalla particella 9/A del foglio di mappa 17 del comune di Martirano Lombardo.



Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

17, 18, 19, 20, 21, 22, **foglio 19** particelle nn 95, 138; comune di **Feroleto Antico, foglio 22** particelle nn 22, 23, 24, 78, 79, 80; comune di **Serrastretta**, **foglio 27** particelle nn 157 e 189, **foglio 35** particelle nn 1, 3, 4, 5, 6, 7, 37, 38;

3. unità negoziale n. 3: comune di **Martirano Lombardo**, **foglio 11** particelle nn 16[65], 17[66] e 18[67], foglio 14 particella n. 171.

La rinnovazione di ipoteca è iscritta contro: [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, ed all'unità negoziale n. 3 per una quota pari a 1/3 della piena proprietà (inoltre, relativamente a tutte le unità negoziali); [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà, ed all'unità negoziale n. 3 per la quota di 1/3 della piena proprietà (inoltre relativamente a tutte le unità negoziali); [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota pari a 1/2 della piena proprietà e relativamente all'unità negoziale n. 3 per la quota pari a 1/3 della piena proprietà (inoltre, relativamente a tutte le unità negoziali); a tal proposito, si

[65] La Suddetta particella era identificata nella formalità di riferimento del giorno 7 febbraio 1991 (recante numero 287 di registro particolare) dalla particella 1 del foglio di mappa 11 del comune di Martirano Lombardo.
[66] La Suddetta particella era identificata nella formalità di riferimento del giorno 7 febbraio 1991 (recante numero 287 di registro particolare) dalla particella 1 del foglio di mappa 11 del comune di Martirano Lombardo.
[67] La Suddetta particella era identificata nella formalità di riferimento del giorno 7 febbraio 1991 (recante numero 287 di registro particolare) dalla particella 3 del foglio di mappa 11 del comune di Martirano Lombardo.

mette in evidenza che in data 18 giugno 1993 è intervenuto l'atto di divisione a stralcio tra i fratelli [redacted], cfr. quadro sinottico riportato nell'allegato A).

12. **Ipoteca volontaria in rinnovazione** iscritta il **3 ottobre 2013** al numero **14449** del Registro Generale ed al numero **1161** del Registro Particolare, a favore della società per la gestione di **Agenzia Nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo di impresa S.p.A.** con sede in Roma per la complessiva somma di €uro 1.125.441,18 (unmilionecentoventicinquemilaquattrocentoquarantuno e diciotto), capitale € 750.294,12 (settecentocinquantamiladuecentonovantaquattro e dodici); la formalità di riferimento è l'iscrizione di ipoteca del **9 novembre 1993,** numero **20687** del Registro Generale e numero **1689** del Registro Particolare, a favore della Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma per la complessiva somma di lire 2.179.158.000 (duemiliardicentosettantanovemilionicentocinquantottomila/00), capitale lire 1.452.722.000 (unmiliardo quattrocentocinquantaduemilioni settecentoventiduemila), derivante da contratto di mutuo a rogito notar Rosaria Carmela Agapito del 4 novembre 1993, repertorio numero 43149; gli immobili indicati nell'iscrizione in rinnovazione sono individuati al Nuovo Catasto Terreni del comune di

**Martirano Lombardo** al **foglio 11**, particelle 19, 21, 22[68], 23, **foglio 17** particella 23; comune di **Feroleto Antico** al **foglio 22** particelle 154, 155 (si precisa che i beni sopra elencati siti nei comuni di Martirano Lombardo e Feroleto Antico costituiscono **l'unità negoziale n. 1** dell'iscrizione); sui suddetti beni (costituenti l'unità negoziale n. 1) l'ipoteca volontaria è iscritta contro [redacted]

Co., per una quota pari a 1/1 della piena proprietà.

13. **Ipoteca volontaria in rinnovazione** iscritta il **4 novembre 2013** al numero **14533** del Registro Generale ed al numero **1170** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga – Soc. Coop. A R.L.** con sede in Curinga per la complessiva somma di €uro 258.228,45 (duecentocinquantaottomiladucentoventotto e quarantacinque), capitale € 184.560,26 (centottantaquattromilacinquecentosessanta e ventisei); la formalità di riferimento è l'iscrizione di ipoteca del **9 novembre 1993,** numero **20689** del Registro Generale e numero **1692** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga** per la complessiva somma di Lire 500.000.000 (cinquecentomilioni), capitale lire 357.358.504 (trecentocinquantasettemilioni trecentocinquantottomilacinquecentoquattro), derivante da

[68] Si ribadisce che, anche nella presente iscrizione, erroneamente è stata riportata un'estensione della particella 22 del foglio 11 del comune di Martirano Lombardo pari a ha 1.76.58 (1 ettaro,

contratto di mutuo a rogito notar Rosaria Carmela Agapito del 8 novembre 1993, repertorio numero 43167; gli immobili indicati nell'iscrizione in rinnovazione sono individuati al Nuovo Catasto Terreni del comune di **Martirano Lombardo** al **foglio di mappa 11**, particelle 19, 21, 22 e 23, **foglio di mappa 17**, particella 23; comune di **Feroleto Antico**, **foglio di mappa 22**, particelle 154 e 155 (si precisa che i beni sopra elencati siti nei comuni di Martirano Lombardo e Feroleto Antico costituiscono **l'unità negoziale n. 1** dell'iscrizione); comune di **Martirano Lombardo** al **foglio 7** particella n. 24, **foglio 12** particelle nn 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 56, 57, 58, 61, 62, **foglio 17** nn 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, **foglio 19** particelle nn 95, 138, **foglio 23** particelle nn. 417 e 418, **foglio 31** particella n. 153; comune di **Serrastretta** al **foglio 27** particelle nn 157, 188, 189, **foglio 35** particelle nn 1, 3, 4, 5, 6, 7, 37, 38; comune di **Feroleto Antico** al **foglio 22** particelle nn 22, 23, 24, 78, 79, 80 (si precisa che i beni sopra elencati siti nei comuni di Martirano Lombardo, Serrastretta e Feroleto Antico costituiscono **l'unità negoziale n. 2** dell'iscrizione); sui beni costituenti l'unità negoziale n. 1 l'ipoteca volontaria in rinnovazione è iscritta contro [redacted] per una quota pari a 1/1 della piena proprietà; sui beni

76 are e 58 centiare, cioè 17.658 metri quadrati). In realtà l'estensione catastale della suddetta particella risulta pari ad ha 1.76.68 (1 ettaro, 76 are e 68 centiare, cioè 17.668 metri quadrati).

costituenti l'unità negoziale n. 2 l'ipoteca volontaria è iscritta contro [redacted] e [redacted], ciascuno per una quota pari a 1/2 della piena proprietà; si precisa che il Conservatore, ai sensi dell'articolo 2853 del Codice Civile ha assegnato all'iscrizione pari grado a quella precedente (n. **1691** del Registro Particolare).

14. **Ipoteca volontaria in rinnovazione** iscritta il **4 novembre 2013** al numero **14534** del Registro Generale ed al numero **1171** del Registro Particolare, a favore della – **Soc. Coop. A R.L.** con sede in Curinga per la complessiva somma di €uro 258.228,45 (duecentocinquantaottomiladucentoventotto e quarantacinque), capitale € 184.560,26 (centottantaquattromilacinquecentosessanta e ventisei); la formalità di riferimento è l'iscrizione di ipoteca del **24 novembre 1993,** numero **21929** del Registro Generale e numero **1802** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga** per la complessiva somma di Lire 500.000.000 (cinquecentomilioni), capitale lire 357.358.504 (trecentocinquantasettemilioni trecentocinquantottomilacinquecentoquattro), derivante da contratto di mutuo a rogito notar Rosaria Carmela Agapito del 8 novembre 1993, repertorio numero 43167; gli immobili indicati nell'iscrizione in rinnovazione sono individuati al Nuovo Catasto Terreni del comune di **Martirano Lombardo** al **foglio di mappa 11**, particelle 19, 21, 22 e 23, **foglio di mappa 17**, particella 23; comune di **Feroleto Antico**, **foglio**

**di mappa 22**, particelle 154 e 155 (si precisa che i beni sopra elencati siti nei comuni di Martirano Lombardo e Feroleto Antico costituiscono **l'unità negoziale n. 1** dell'iscrizione); comune di **Martirano Lombardo** al **foglio 7** particella n. 24, **foglio 12** particelle nn 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 56, 57, 58, 61, 62, **foglio 17** nn 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, **foglio 19** particelle nn 95, 138, **foglio 23** particelle nn. 417 e 418, **foglio 31** particella n. 153; comune di **Serrastretta** al **foglio 27** particelle nn 157, 188, 189, **foglio 35** particelle nn 1, 3, 4, 5, 6, 7, 37, 38; comune di **Feroleto Antico** al **foglio 22** particelle nn 22, 23, 24, 78, 79, 80 (si precisa che i beni sopra elencati siti nei comuni di Martirano Lombardo, Serrastretta e Feroleto Antico costituiscono **l'unità negoziale n. 2** dell'iscrizione); sui beni costituenti l'unità negoziale n. 1 l'ipoteca volontaria in rinnovazione è iscritta contro [redacted], per una quota pari a 1/1 della piena proprietà; sui beni costituenti l'unità negoziale n. 2 l'ipoteca volontaria è iscritta contro [redacted] e [redacted], ciascuno per una quota pari a 1/2 della piena proprietà;

15. <u>**Ipoteca volontaria in rinnovazione** iscritta il **7 novembre 2013** al numero **14679** del Registro Generale ed al numero **1185** del Registro Particolare</u>, a favore della **Carical – Cassa di risparmio di Calabria e Lucania S.p.A.** con sede in Cosenza e della **Castello Finance s.r.l.** con sede in Roma per

la complessiva somma di €uro 1.291.142,24 (unmilioneducentonovantunomilacentoquarantadue e ventiquattro), capitale €uro 992.900,20 (novecentonovantaduemilanovecento e venti); la formalità di riferimento è l'iscrizione di ipoteca del **9 novembre 1993,** numero **20689** del Registro Generale e numero **1691** del Registro Particolare, a favore della **Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania** per la complessiva somma di Lire 2.500.000.000 (duemiliardicinquecentomilioni), capitale lire 1.922.522.877 (unmiliardo novecentoventiduemilionicinquecentoventiduemilaottocentos ettantasette), derivante da contratto di mutuo a rogito notar Rosaria Carmela Agapito del giorno 8 novembre 1993, repertorio numero 43166/1993; gli immobili indicati nell'iscrizione in rinnovazione sono individuati al Nuovo Catasto Terreni del comune di **Martirano Lombardo, foglio di mappa 11** particelle 19, 21, 22 e 23, **foglio di mappa 17**, particella 23; comune di **Feroleto Antico**, **foglio di mappa 22**, particelle 154 e 155 (si precisa che i beni sopra elencati siti nei comuni di Martirano Lombardo e Feroleto Antico costituiscono l'**unità negoziale n. 1** dell'iscrizione); comune di **Martirano Lombardo, foglio di mappa 7** particella 24, **foglio di mappa 12**, particelle 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 56, 57, 58, 61 e 62, **foglio di mappa 17**, particelle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, **foglio di mappa 19**, particelle 95 e 138, **foglio di**

**mappa 23** particella 417 e 418, **foglio di mappa 31**, particella 153; comune di **Serrastretta**, **foglio di mappa 27**, particelle 157, 188 e 189, **foglio di mappa 35**, particelle 1, 3, 4, 5, 6, 7, 37 e 38; comune di **Feroleto Antico**, **foglio di mappa 22**, particelle 22, 23, 24, 78, 79 e 80 (si precisa che i beni sopra elencati siti nei comuni di Martirano Lombardo, Serrastretta e Feroleto Antico costituiscono l'**unità negoziale n. 2** dell'iscrizione); sui beni costituenti l'unità negoziale n. 1, l'ipoteca volontaria è iscritta contro "[redacted] per una quota pari a 1/1 della piena proprietà; sui beni costituenti l'**unità negoziale n. 2**, l'ipoteca volontaria è iscritta contro [redacted] e [redacted], ciascuno per una quota pari a 1/2 della piena proprietà.

Si ritiene opportuno mettere in evidenza che le uniche formalità, riguardanti esclusivamente i beni di proprietà [redacted] sono l'ipoteca iscritta il **9 novembre 1993** al numero 20687 di R.G. ed al numero **1689** di R.P. e l'ipoteca iscritta il **9 novembre 1993** al numero 20688 di R.G. ed al numero **1690** di R.P.; si precisa che una trattazione globale riguardo alle formalità esistenti sui beni costituenti il compendio immobiliare fallimentare, è fornita dalle tabelle riportate negli allegati B (trascrizioni), C.1 (quadro sinottico iscrizioni lotto n. 1), C.2 (quadro sinottico iscrizioni lotto n. 2), C.3 (quadro sinottico

iscrizioni lotto n. 3), C.4 (quadro sinottico iscrizioni lotto n. 4) e C.5 (quadro sinottico iscrizioni lotto n. 5).

In definitiva, si riportano in sintesi - con espresso riferimento ai singoli lotti oggetto della presente relazione peritale estimativa - le formalità risultanti dalle ispezioni ipotecarie.

**LOTTO n. 1 – Formalità che saranno cancellate (a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento immobili)**

Il **lotto n. 1** è composto delle **particelle 154 e 155 del foglio 22 di Feroleto Antico** ed è esteso complessivamente **ha 1.23.80** (1 ettaro, 23 are, 80 centiare, cioè **12.380 metri quadrati**). Su di esso gravano le seguenti formalità che saranno cancellate a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento immobili:

a) **Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il **28 maggio 2004**, al numero **10239** del Registro Generale ed al numero **7055** del Registro Particolare, a favore di **Sviluppo Italia S.p.A.**, con sede in Roma.

b) **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il **2 marzo 2010** al numero **322** del Registro Generale ed al numero **2269** del Registro Particolare, a favore della **Massa dei Creditori del Fallimento della** [redacted] **nonché di** [redacted].

c) **Ipoteca volontaria** iscritta il giorno **9 novembre 1993** al numero **20687** del Registro Generale e al numero **1689** del

Registro Particolare, a favore della **Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma.**

d) **Privilegio** iscritto il giorno **9 novembre 1993** al numero **20688** del Registro Generale e al numero **1690** del Registro Particolare, a favore della **Direzione Generale Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma.**

e) **Ipoteca volontaria** (a seguito di concessione a garanzia di debito) iscritta il **9 novembre 1993** al numero **20689** del Registro Generale ed al numero **1691** del Registro Particolare, a favore della **Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania.**

f) **Ipoteca volontaria** iscritta il **9 novembre 1993** al numero **20689** del Registro Generale ed al numero **1692** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga.**

g) **Ipoteca volontaria** iscritta il **24 novembre 1993** al numero **21929** del Registro Generale ed al numero **1802** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga**.

h) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 9 novembre 1993 al n. 1689 di R.P. ed al n. 20687 di R.G.) iscritta il giorno **31 ottobre 2013** al numero **14449** del Registro Generale e al numero **1161** del Registro Particolare, a favore della **Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo di Impresa S.p.A.** con sede in Roma.

i) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 9 novembre 1993 al n. 1692 di R.P. ed al n. 20689 di R.G.) iscritta il **4 novembre 2013** al numero **14533** del Registro Generale ed al numero **1170** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigianale di Curinga – Soc. coop. a R.L.**, con sede in Curinga.

j) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 24 novembre 1993 al n. 1802 di R.P. ed al n. 21929 di R.G.) iscritta il **4 novembre 2013** al numero **14534** del Registro Generale ed al numero **1171** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigianale di Curinga – Soc. coop. a R.L.**, con sede in Curinga.

k) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 9 novembre 1993 al n. 1691 di R.P. ed al n. 20689 di R.G.) iscritta il **7 novembre 2013** al numero **14679** del Registro Generale ed al numero **1185** del Registro Particolare, a favore della: 1) **Carical – Cassa di risparmio di Calabria e Lucania S.p.A.** con sede in Cosenza; 2) **Castello Finance s.r.l.** con sede in Roma.

**LOTTO n. 2 – Formalità che saranno cancellate (a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento immobili)**

Il **lotto n. 2** è composto delle **particelle 19, 21 e 23 del foglio 11 di Martirano Lombardo** ed è esteso complessivamente **are 77.05** (77 are, 5 centiare, cioè **7.705 metri quadrati**). Su di esso gravano le seguenti formalità che saranno

cancellate a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento immobili:

a) **Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il **28 maggio 2004**, al numero **10239** del Registro Generale ed al numero **7055** del Registro Particolare, a favore di **Sviluppo Italia S.p.A.**, con sede in Roma.

b) **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il **2 marzo 2010** al numero **322** del Registro Generale ed al numero **2269** del Registro Particolare, a favore della **Massa dei Creditori del Fallimento della** [redacted] **nonché di** [redacted].

c) **Ipoteca convenzionale** iscritta il **10 agosto 1985** al numero **12228** del Registro Generale ed al numero **738** del Registro Particolare, a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli**; si precisa che la suddetta ipoteca è stata rinnovata contro [redacted] e [redacted] (ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/3) tramite iscrizione in rinnovazione del **4 agosto 2005** al numero **18396** del Registro Generale ed al numero **4796** del Registro Particolare; è opportuno precisare che, con atto di compravendita per notar Mario De Santo (recante n. 25606 di repertorio), trascritto il **19 dicembre 1989** al n. 21216 di R.G. ed al n. **17486** di R.P., [redacted] acquistava per la quota pari a 1/1 da [redacted]

[redacted] e [redacted] (ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/3) le **particelle 19, 21, 22** e **23** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, la **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo** e le **particelle 154** e **155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**; pertanto, si mette in evidenza che, ai sensi dell'articolo 2880[69] c.c., l'ipoteca in argomento deve intendersi estinta per prescrizione nei confronti del terzo acquirente ([redacted], posto che non risulta iscritta avverso il nuovo acquirente entro il termine dei venti anni dalla trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989-**19 dicembre 2009**).

d) **Ipoteca convenzionale** iscritta il **10 agosto 1985** al numero **12229** del Registro Generale ed al numero **739** del Registro Particolare, a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli**; si precisa che la suddetta ipoteca è stata rinnovata tramite iscrizione in rinnovazione del **4 agosto 2005** al numero **18397** del Registro Generale ed al numero **4797** del Registro Particolare; è opportuno precisare che con atto di compravendita per notar Mario De Santo (recante n. 25606 di repertorio), trascritto il **19 dicembre 1989** al n. 21216 di R.G. ed al n. **17486** di R.P., la [redacted] acquistava per la quota pari a 1/1 da [redacted] e [redacted] (ciascuno per la

[69] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione,*

quota di proprietà pari a 1/3) le **particelle 19, 21, 22** e **23** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, la **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo** e le **particelle 154** e **155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**; pertanto, si mette in evidenza che, ai sensi dell'articolo 2880[70] c.c., l'ipoteca in argomento deve intendersi estinta per prescrizione nei confronti del terzo acquirente ([redacted] posto che non risulta iscritta avverso il nuovo acquirente entro il termine dei venti anni dalla trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989-**19 dicembre 2009**).

e) **Ipoteca volontaria** iscritta il giorno **9 novembre 1993** al numero **20687** del Registro Generale e al numero **1689** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma.**

f) **Privilegio** iscritto il giorno **9 novembre 1993** al numero **20688** del Registro Generale e al numero **1690** del Registro Particolare, a favore della **Direzione Generale Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma.**

g) **Ipoteca volontaria** (a seguito di concessione a garanzia di debito) iscritta il **9 novembre 1993** al numero **20689** del Registro Generale ed al numero **1691** del Registro Particolare,

---

*indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione*".

[70] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione, indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione*".

a favore della **Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A.**

h) **Ipoteca volontaria** iscritta il **9 novembre 1993** al numero **20689** del Registro Generale ed al numero **1692** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c.r.l.**

i) **Ipoteca volontaria** iscritta il **24 novembre 1993** al numero **21929** del Registro Generale ed al numero **1802** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga**.

j) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 10 agosto 1985 al n. 738 di R.P. ed al n. 12228 di R.G.) iscritta il **4 agosto 2005** al numero **18396** del Registro Generale ed al numero **4796** del Registro Particolare, a favore della **società per la gestione di attività S.G.A. S.p.A.** con sede in Napoli. Si ribadisce che, poiché con atto di compravendita per notar Mario De Santo (recante n. 25606 di repertorio), trascritto il **19 dicembre 1989** al n. 21216 di R.G. ed al n. **17486** di R.P., la [redacted] acquistava per la quota pari a 1/1 da [redacted] e [redacted] (ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/3) le **particelle 19, 21, 22** e **23** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, la **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo** e le **particelle 154** e **155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**, l'iscrizione in

argomento deve intendersi prescritta nei confronti della [redacted] non essendo stata rinnovata avverso la (nuova) proprietaria ([redacted]) entro il ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989).

k) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 10 agosto 1985 al n. 739 di R.P. ed al n. 12229 di R.G.) iscritta il **4 agosto 2005** al numero **18397** del Registro Generale ed al numero **4797** del Registro Particolare, a favore della **società per la gestione di attività S.G.A. S.p.A.** con sede in Napoli. Si ribadisce che, poiché con atto di compravendita per notar Mario De Santo (recante n. 25606 di repertorio), trascritto il **19 dicembre 1989** al n. 21216 di R.G. ed al n. **17486** di R.P., la [redacted] acquistava per la quota pari a 1/1 da [redacted] e [redacted] (ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/3) le **particelle 19, 21, 22** e **23** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, la **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo** e le **particelle 154** e **155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**, l'iscrizione in argomento deve intendersi prescritta nei confronti della [redacted], non essendo stata rinnovata avverso la (nuova) proprietaria ([redacted] entro il ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989).

l) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 9 novembre 1993 al n. 1689 di R.P. ed al n. 20687 di

R.G.) iscritta il giorno **31 ottobre 2013** al numero **14449** del Registro Generale e al numero **1161** del Registro Particolare, a favore della **Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo di Impresa S.p.A.** con sede in Roma.

m) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 9 novembre 1993 al n. 1692 di R.P. ed al n. 20689 di R.G.) iscritta il **4 novembre 2013** al numero **14533** del Registro Generale ed al numero **1170** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigianale di Curinga – Soc. coop. a R.L.,** con sede in Curinga.

n) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 24 novembre 1993 al n. 1802 di R.P. ed al n. 21929 di R.G.) iscritta il **4 novembre 2013** al numero **14534** del Registro Generale ed al numero **1171** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigianale di Curinga – Soc. coop. a R.L.,** con sede in Curinga.

o) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 9 novembre 1993 al n. 1691 di R.P. ed al n. 20689 di R.G.) iscritta il **7 novembre 2013** al numero **14679** del Registro Generale ed al numero **1185** del Registro Particolare, a favore della: 1) **Carical – Cassa di risparmio di Calabria e Lucania S.p.A.** con sede in Cosenza; 2) **Castello Finance s.r.l.** con sede in Roma.

**LOTTO n. 3 - Formalità che saranno cancellate (a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento immobili)**

Il **lotto n. 3** è composto della **particella 22 del foglio 11 di Martirano Lombardo** ed è esteso complessivamente **ha. 1.76.68** (1 ettaro, 76 are, 68 centiare, cioè 17.668 metri quadrati[71]), sulla quale insistono i fabbricati denominati "F", "G", "H", e "I". Su di esso gravano le seguenti formalità che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento:

a) **Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il **28 maggio 2004**, al **n. 10239** del Registro Generale ed al **n. 7055** del Registro Particolare, a favore di **Sviluppo Italia S.p.A.**, con sede in Roma.

b) **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il **2 marzo 2010** al numero **322** del Registro Generale ed al numero **2269** del Registro Particolare, a favore della **Massa dei creditori del fallimento della** [redacted] **nonché di** [redacted].

c) **Ipoteca convenzionale** iscritta il **10 agosto 1985** al numero **12228** del Registro Generale ed al numero **738** del Registro Particolare, a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli di Catanzaro**; si precisa che la suddetta ipoteca è stata rinnovata tramite iscrizione in rinnovazione del **4 agosto 2005** al numero **18396** del Registro Generale ed al numero **4796** del Registro Particolare; è opportuno precisare che, con atto di compravendita per notar Mario De Santo

[71] Si ribadisce che nelle iscrizioni viene indicata erroneamente una superficie di 17.658 metri quadrati, ma la reale estensione catastale della particella in esame risulta pari a 17.668 metri quadrati.


Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

(recante n. 25606 di repertorio), trascritto in data 19 dicembre 1989 al n. 21216 di R.G. ed al n. 17486 di R.P., la [redacted] acquistava per la quota pari a 1/1 da [redacted] (ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/3) le **particelle 19**, **21**, **22** e **23** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, la **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo** e le **particelle 154** e **155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**; pertanto, si mette in evidenza che, ai sensi dell'articolo 2880[72] c.c., l'ipoteca in argomento deve intendersi estinta per prescrizione nei confronti del terzo acquirente ([redacted], posto che non risulta iscritta avverso il nuovo acquirente entro il termine dei venti anni dalla trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989-**19 dicembre 2009**).

d) **Ipoteca convenzionale** iscritta il **10 agosto 1985** al numero **12229** del Registro Generale ed al numero **739** del Registro Particolare, a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli**; si precisa che la suddetta ipoteca è stata rinnovata tramite iscrizione in rinnovazione del **4 agosto 2005** al numero **18397** del Registro Generale ed al numero **4797** del Registro Particolare; è opportuno precisare che con atto di compravendita per notar Mario De Santo (recante n. 25606 di repertorio), trascritto il **19 dicembre 1989** al n. 21216 di R.G.

[72] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione,*

ed al n. **17486** di R.P., la [redacted] acquistava per la quota pari a 1/1 da [redacted] e [redacted] (ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/3) le **particelle 19, 21, 22** e **23** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, la **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo** e le **particelle 154** e **155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**; pertanto, si mette in evidenza che, ai sensi dell'articolo 2880[73] c.c., l'ipoteca in argomento deve intendersi estinta per prescrizione nei confronti del terzo acquirente [redacted], posto che non risulta iscritta avverso il nuovo acquirente entro il termine dei venti anni dalla trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989-**19 dicembre 2009**).

e) **Ipoteca volontaria** iscritta il giorno **9 novembre 1993** al numero **20687** del Registro Generale e al numero **1689** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma.**

f) **Privilegio** iscritto il giorno **9 novembre 1993** al numero **20688** del Registro Generale e al numero **1690** del Registro Particolare, a favore della **Direzione Generale Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma.**

---

*indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione".*

[73] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione, indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione".*

g) **Ipoteca volontaria** (a seguito di concessione a garanzia di debito) iscritta il **9 novembre 1993** al numero **20689** del Registro Generale ed al numero **1691** del Registro Particolare, a favore della **Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania**.

h) **Ipoteca volontaria** iscritta il **9 novembre 1993** al numero **20689** del Registro Generale ed al numero **1692** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga**.

i) **Ipoteca volontaria** iscritta il **24 novembre 1993** al numero **21929** del Registro Generale ed al numero **1802** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga**.

j) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 10 agosto 1985 al n. 738 di R.P. ed al n. 12228 di R.G.) iscritta il **4 agosto 2005** al numero **18396** del Registro Generale ed al numero **4796** del Registro Particolare, a favore della **società per la gestione di attività S.G.A. S.p.A.** con sede in Napoli. Si ribadisce che, poiché con atto di compravendita per notar Mario De Santo (recante n. 25606 di repertorio), trascritto il **19 dicembre 1989** al n. 21216 di R.G. ed al n. **17486** di R.P., la [redacted] acquistava per la quota pari a 1/1 da [redacted] e [redacted] (ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/3) le **particelle 19, 21, 22** e **23** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, la **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di**

**Martirano Lombardo** e le **particelle 154** e **155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**, l'iscrizione in argomento deve intendersi prescritta nei confronti della [redacted] non essendo stata rinnovata avverso la (nuova) proprietaria [redacted]) entro il ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989).

k) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 10 agosto 1985 al n. 739 di R.P. ed al n. 12229 di R.G.) iscritta il **4 agosto 2005** al numero **18397** del Registro Generale ed al numero **4797** del Registro Particolare, a favore della **società per la gestione di attività S.G.A. S.p.A.** con sede in Napoli. Si ribadisce che, poiché con atto di compravendita per notar Mario De Santo (recante n. 25606 di repertorio), trascritto il **19 dicembre 1989** al n. 21216 di R.G. ed al n. **17486** di R.P., la [redacted] acquistava per la quota pari a 1/1 da [redacted] e [redacted] (ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/3) le **particelle 19, 21, 22** e **23** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, la **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo** e le **particelle 154** e **155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**, l'iscrizione in argomento deve intendersi prescritta nei confronti della [redacted] non essendo stata rinnovata avverso la (nuova) proprietaria ([redacted] entro il ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989).

l) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 9 novembre 1993 al n. 1689 di R.P. ed al n. 20687 di R.G.) iscritta il giorno **31 ottobre 2013** al numero **14449** del Registro Generale e al numero **1161** del Registro Particolare, a favore della **Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo di Impresa S.p.A.** con sede in Roma.

m) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 9 novembre 1993 al n. 1692 di R.P. ed al n. 20689 di R.G.) iscritta il **4 novembre 2013** al numero **14533** del Registro Generale ed al numero **1170** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigianale di Curinga – Soc. coop. a R.L.,** con sede in Curinga.

n) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 24 novembre 1993 al n. 1802 di R.P. ed al n. 21929 di R.G.) iscritta il **4 novembre 2013** al numero **14534** del Registro Generale ed al numero **1171** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigianale di Curinga – Soc. coop. a R.L.,** con sede in Curinga.

o) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 9 novembre 1993 al n. 1691 di R.P. ed al n. 20689 di R.G.) iscritta il **7 novembre 2013** al numero **14679** del Registro Generale ed al numero **1185** del Registro Particolare, a favore della: 1) **Carical – Cassa di risparmio di Calabria e Lucania S.p.A.** con sede in Cosenza; 2) **Castello Finance s.r.l.** con sede in Roma.

## LOTTO n. 4 - Formalità che saranno cancellate (a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento immobili)

Il **lotto n. 4** è composto della **particella 23 del foglio 17 di Martirano Lombardo** ed è esteso complessivamente **ha 1.99.70** (1 ettaro, 99 are, 70 centiare, cioè **19.970 metri quadrati**), sulla quale insistono i fabbricati denominati "**A**", "**B**", "**C**", "**D**" ed "**E**". Su di esso gravano le seguenti formalità che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento:

a) **Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il **28 maggio 2004**, al numero **10239** del Registro Generale ed al numero **7055** del Registro Particolare, a favore di **Sviluppo Italia S.p.A.**, con sede in Roma.

b) **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il **2 marzo 2010** al numero **322** del Registro Generale ed al numero **2269** del Registro Particolare, a favore della **Massa dei Creditori del Fallimento della "[redacted]. nonché di [redacted].**

c) **Ipoteca convenzionale** iscritta il **10 agosto 1985** al numero **12228** del Registro Generale ed al numero **738** del Registro Particolare, a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli**; si precisa che la suddetta ipoteca è stata rinnovata tramite iscrizione in rinnovazione del **4 agosto 2005**, numero **18396** del Registro Generale e numero **4796** del Registro Particolare; è opportuno precisare che, con atto di

compravendita per notar Mario De Santo (recante n. 25606 di repertorio), trascritto in data 19 dicembre 1989 al n. 21216 di R.G. ed al n. 17486 di R.P., la [redacted] del dr [redacted] acquistava per la quota pari a 1/1 da [redacted] e [redacted] (ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/3) le **particelle 19, 21, 22** e **23** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, la **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo** e le **particelle 154** e **155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**; pertanto, si mette in evidenza che, ai sensi dell'articolo 2880[74] c.c., l'ipoteca in argomento deve intendersi estinta per prescrizione nei confronti del terzo acquirente ([redacted]), posto che non risulta iscritta avverso il nuovo acquirente entro il termine dei venti anni dalla trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989-**19 dicembre 2009**).

d) **Ipoteca convenzionale** iscritta il **10 agosto 1985** al numero **12229** del Registro Generale ed al numero **739** del Registro Particolare, a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli**; si precisa che la suddetta ipoteca è stata rinnovata tramite iscrizione in rinnovazione del **4 agosto 2005**, numero **18397** del Registro Generale e numero **4797** del Registro Particolare; è opportuno precisare che con atto di compravendita per notar Mario De Santo (recante n. 25606 di

[74] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione,*

repertorio), trascritto il **19 dicembre 1989** al n. 21216 di R.G. ed al n. **17486** di R.P., la [redacted] acquistava per la quota pari a 1/1 da [redacted] e [redacted] (ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/3) le **particelle 19, 21, 22** e **23** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, la **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo** e le **particelle 154** e **155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**; pertanto, si mette in evidenza che, ai sensi dell'articolo 2880[75] c.c., l'ipoteca in argomento deve intendersi estinta per prescrizione nei confronti del terzo acquirente ([redacted]), posto che non risulta iscritta avverso il nuovo acquirente entro il termine dei venti anni dalla trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989-**19 dicembre 2009**).

e) **Ipoteca volontaria** iscritta il giorno **9 novembre 1993** al numero **20687** del Registro Generale e al numero **1689** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma**.

f) **Privilegio** iscritto il giorno **9 novembre 1993** al numero **20688** del Registro Generale e al numero **1690** del Registro Particolare, a favore della **Direzione Generale Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma**.

---

*indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione*".

[75] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione,*

g) **Ipoteca volontaria** (a seguito di concessione a garanzia di debito) iscritta il **9 novembre 1993** al numero **20689** del Registro Generale ed al numero **1691** del Registro Particolare, a favore della **Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A.**

h) **Ipoteca volontaria** iscritta il **9 novembre 1993** al numero **20689** del Registro Generale ed al numero **1692** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c.r.l.**

i) **Ipoteca volontaria** iscritta il **24 novembre 1993** al numero **21929** del Registro Generale ed al numero **1802** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c.r.l.**

j) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 10 agosto 1985 al n. 738 di R.P. ed al n. 12228 di R.G.) iscritta il **4 agosto 2005** al numero **18396** del Registro Generale ed al numero **4796** del Registro Particolare, a favore della **società per la gestione di attività S.G.A. S.p.A.** con sede in Napoli. Si ribadisce che, poiché con atto di compravendita per notar Mario De Santo (recante n. 25606 di repertorio), trascritto in data **19 dicembre 1989** al n. 21216 di R.G. ed al n. **17486** di R.P., la [redacted] acquistava per la quota pari a 1/1 da [redacted] e [redacted] (ciascuno per la

*indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione*".

quota di proprietà pari a 1/3) le **particelle 19, 21, 22** e **23** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, la **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo** e le **particelle 154** e **155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**, l'iscrizione in argomento deve intendersi prescritta nei confronti della [redacted], non essendo stata rinnovata avverso la (nuova) proprietaria [redacted] entro il ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989).

k) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 10 agosto 1985 al n. 739 di R.P. ed al n. 12229 di R.G.) iscritta il **4 agosto 2005** al numero **18397** del Registro Generale ed al numero **4797** del Registro Particolare, a favore della **società per la gestione di attività S.G.A. S.p.A.** con sede in Napoli. Si ribadisce che, poiché con atto di compravendita per notar Mario De Santo (recante n. 25606 di repertorio), trascritto in data **19 dicembre 1989** al n. 21216 di R.G. ed al n. **17486** di R.P., la [redacted] acquistava per la quota pari a 1/1 da [redacted] e [redacted] (ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/3) le **particelle 19, 21, 22** e **23** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, la **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo** e le **particelle 154** e **155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**, l'iscrizione in argomento deve intendersi prescritta nei confronti della

[redacted], non essendo stata rinnovata avverso la (nuova) proprietaria ([redacted] entro il ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989).

l) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 9 novembre 1993 al n. 1689 di R.P. ed al n. 20687 di R.G.) iscritta il giorno **31 ottobre 2013** al numero **14449** del Registro Generale e al numero **1161** del Registro Particolare, a favore della **Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo di Impresa S.p.A.** con sede in Roma.

m) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 9 novembre 1993 al n. 1692 di R.P. ed al n. 20689 di R.G.) iscritta il **4 novembre 2013** al numero **14533** del Registro Generale ed al numero **1170** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigianale di Curinga – Soc. coop. a R.L.,** con sede in Curinga.

n) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 24 novembre 1993 al n. 1802 di R.P. ed al n. 21929 di R.G.) iscritta il **4 novembre 2013** al numero **14534** del Registro Generale ed al numero **1171** del Registro Particolare, a favore della **Cassa Rurale ed Artigianale di Curinga – Soc. coop. a R.L.,** con sede in Curinga.

o) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 9 novembre 1993 al n. 1691 di R.P. ed al n. 20689 di R.G.) iscritta il **7 novembre 2013** al numero **14679** del Registro Generale ed al numero **1185** del Registro Particolare,

a favore della: 1) **Carical – Cassa di risparmio di Calabria e Lucania S.p.A.** con sede in Cosenza; 2) **Castello Finance s.r.l.** con sede in Roma.

**LOTTO n. 5 - Formalità che saranno cancellate (a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento immobili)**

Il **lotto n. 5** è composto della quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso* delle **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** di **Martirano Lombardo** ed è esteso complessivamente **ettari 4.10.31** (4 ettari, 10 are, 31 centiare, cioè 41.031 metri quadrati); si ribadisce che le particelle succitate derivano dal frazionamento **numero 150507.1/2012** (in atti dal 6 settembre 2012) delle **particelle 16** e **17** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**. Queste ultime particelle derivano (a loro volta) dal frazionamento n. **1070** (in atti dal 7 settembre 1990) della **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**. Sul **lotto n. 5** gravano le seguenti formalità (che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento):

a) **Ipoteca convenzionale** iscritta il **10 agosto 1985** al numero **12228** del Registro Generale ed al numero **738** del Registro Particolare, **a favore** della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli di Catanzaro, contro** [redacted] per la quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso*. Occorre precisare che il **frazionamento n. 1070** (risalente all'anno 1970) della **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** è presente in atti a partire dal 7

settembre 1990; pertanto, l'ipoteca in argomento dovrebbe essere considerata iscritta anche sulle **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, che si sono originate (a seguito dei frazionamenti n. 150507.1/2012 del 6 settembre 2012 e n. 1070 in atti dal 7 settembre 1990) dalla **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**; a tal proposito, si mette in evidenza che la superficie catastale della succitata **particella 1** indicata nell'ipoteca in argomento, risultando pari ad **ha 42.58.00** (42 ettari, 58 are e 0 centiare, cioè 425.800 metri quadrati), comprende anche le superfici delle particelle derivate (**particelle 16**[76] **e 17**[77] del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**) a seguito del **frazionamento n. 1070** presente in atti dal 7 settembre 1990 (ad ogni modo, si rimanda la decisione in merito al g.d. ed al curatore fallimentare).

b) **Ipoteca convenzionale** iscritta il **10 agosto 1985** al numero **12229** del Registro Generale ed al numero **739** del Registro Particolare, **a favore** della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli di Catanzaro, contro** [redacted] per la quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso*. Occorre precisare che il **frazionamento n. 1070** (risalente all'anno 1970) della **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** è presente in atti a partire dal 7

[76] Di superficie catastale pari a ha 1.83.00 (un ettaro, 83 are, cioè 18.300 metri quadrati).
[77] Di superficie catastale pari a ha 2.80.80 (2 ettari, 80 are, 80 centiare, cioè 28.080 metri quadrati).

settembre 1990; pertanto, l'ipoteca in argomento dovrebbe essere considerata iscritta anche sulle **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, che si sono originate (a seguito dei frazionamenti n. 150507.1/2012 del 6 settembre 2012 e n. 1070 in atti dal 7 settembre 1990) dalla **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**; a tal proposito, si mette in evidenza che la superficie catastale della succitata **particella 1** indicata nell'ipoteca in argomento, risultando pari ad **ha 42.58.00** (42 ettari, 58 are e 0 centiare, cioè 425.800 metri quadrati), comprende anche le superfici delle particelle derivate (**particelle 16**[78] **e 17**[79] del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**) a seguito del **frazionamento n. 1070** presente in atti dal 7 settembre 1990 (ad ogni modo, si rimanda la decisione in merito al g.d. ed al curatore fallimentare).

c) **Ipoteca volontaria** iscritta il giorno **27 febbraio 1991** al numero **5276** del Registro Generale e al numero **287** del Registro Particolare, **a favore** della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli di Catanzaro, contro** [redacted] per la quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso*; si precisa che la suddetta ipoteca è stata rinnovata tramite iscrizione in rinnovazione del **31 gennaio 2011** al numero **1464** del Registro Generale e al numero **286** del

[78] Di superficie catastale pari a ha 1.83.00 (un ettaro, 83 are, cioè 18.300 metri quadrati).
[79] Di superficie catastale pari a ha 2.80.80 (2 ettari, 80 are, 80 centiare, cioè 28.080 metri quadrati).

Registro Particolare. Occorre precisare che il **frazionamento n. 1070** (risalente all'anno 1970) della **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** è presente in atti a partire dal 7 settembre 1990; ad ogni modo, si ritiene di non poter escludere che l'ipoteca in argomento possa considerarsi iscritta anche sulle **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, che si sono originate (a seguito dei frazionamenti n. 150507.1/2012 del 6 settembre 2012 e n. 1070 in atti dal 7 settembre 1990) dalla **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**; a tal proposito, si mette in evidenza (infatti) che la superficie catastale della succitata **particella 1** indicata nell'ipoteca in argomento, risultando pari ad **ha 42.58.00** (42 ettari, 58 are e 0 centiare, cioè 425.800 metri quadrati), comprende anche le superfici delle particelle derivate (**particelle 16**[80] **e 17**[81] del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**) a seguito del **frazionamento n. 1070** presente in atti dal 7 settembre 1990 (ad ogni modo, si rimanda la decisione in merito al g.d. ed al curatore fallimentare).

d) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 10 agosto 1985 al n. 738 di R.P. ed al n. 12228 di R.G.) iscritta il **4 agosto 2005** al numero **18396**

[80] Di superficie catastale pari a ha 1.83.00 (un ettaro, 83 are, cioè 18.300 metri quadrati).
[81] Di superficie catastale pari a ha 2.80.80 (2 ettari, 80 are, 80 centiare, cioè 28.080 metri quadrati).



Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

del Registro Generale ed al numero **4796** del Registro Particolare, **a favore** della **società per la gestione di attività S.G.A. S.p.A.** con sede in Napoli, **contro** [redacted] per la quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso*. Occorre precisare che il **frazionamento n. 1070** (risalente all'anno 1970) della **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** è presente in atti a partire dal 7 settembre 1990; pertanto, l'ipoteca in argomento dovrebbe essere considerata iscritta anche sulle **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, che si sono originate (a seguito dei frazionamenti n. 150507.1/2012 del 6 settembre 2012 e n. 1070 in atti dal 7 settembre 1990) dalla **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**; a tal proposito, si mette in evidenza che la superficie catastale della succitata **particella 1** indicata nell'ipoteca in argomento, risultando pari ad **ha 42.58.00** (42 ettari, 58 are e 0 centiare, cioè 425.800 metri quadrati), comprende anche le superfici delle particelle derivate (**particelle 16**[82] **e 17**[83] del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**) a seguito del **frazionamento n. 1070** presente in atti dal 7 settembre 1990 (ad ogni modo, si rimanda la decisione in merito al g.d. ed al curatore fallimentare).

[82] Di superficie catastale pari a ha 1.83.00 (un ettaro, 83 are, cioè 18.300 metri quadrati).
[83] Di superficie catastale pari a ha 2.80.80 (2 ettari, 80 are, 80 centiare, cioè 28.080 metri quadrati).

e) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 10 agosto 1985 al n. 739 di R.P. ed al n. 12229 di R.G.) iscritta il **4 agosto 2005** al numero **18397** del Registro Generale ed al numero **4797** del Registro Particolare, **a favore** della **società per la gestione di attività S.G.A. S.p.A.** con sede in Napoli, **contro** [redacted] per la quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso*. Occorre precisare che il **frazionamento n. 1070** (risalente all'anno 1970) della **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** è presente in atti a partire dal 7 settembre 1990; pertanto, l'ipoteca in argomento dovrebbe essere considerata iscritta anche sulle **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, che si sono originate (a seguito dei frazionamenti n. 150507.1/2012 del 6 settembre 2012 e n. 1070 in atti dal 7 settembre 1990) dalla **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**; a tal proposito, si mette in evidenza che la superficie catastale della succitata **particella 1** indicata nell'ipoteca in argomento, risultando pari ad **ha 42.58.00** (42 ettari, 58 are e 0 centiare, cioè 425.800 metri quadrati), comprende anche le superfici delle particelle derivate (**particelle 16**[84] **e 17**[85] del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**) a seguito del **frazionamento n. 1070** presente

[84] Di superficie catastale pari a ha 1.83.00 (un ettaro, 83 are, cioè 18.300 metri quadrati).
[85] Di superficie catastale pari a ha 2.80.80 (2 ettari, 80 are, 80 centiare, cioè 28.080 metri quadrati).

in atti dal 7 settembre 1990 (ad ogni modo, si rimanda la decisione in merito al g.d. ed al curatore fallimentare).

f) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (formalità di riferimento iscritta il 27 febbraio 1991 al n. 287 di R.P. ed al n. 5276 di R.G.) iscritta il giorno **31 gennaio 2011** al numero **1464** del Registro Generale e al numero **286** del Registro Particolare, **a favore** della Società per la gestione di attività S.G.A. S.P.A. con sede in Napoli, **contro** [redacted] per la quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso*. Occorre precisare che il **frazionamento n. 1070** (risalente all'anno 1970) della **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** è presente in atti a partire dal 7 settembre 1990; ad ogni modo, si ritiene di non poter escludere che l'ipoteca in argomento possa considerarsi iscritta anche sulle **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, che si sono originate (a seguito dei frazionamenti n. 150507.1/2012 del 6 settembre 2012 e n. 1070 in atti dal 7 settembre 1990) dalla **particella 1** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**; a tal proposito, si mette in evidenza (infatti) che la superficie catastale della succitata **particella 1** indicata nell'ipoteca in argomento, risultando pari ad **ha 42.58.00** (42 ettari, 58 are e 0 centiare, cioè 425.800 metri quadrati), comprende anche le superfici delle particelle derivate (**particelle 16**[86] **e 17**[87] del **foglio di**

[86] Di superficie catastale pari a **ha. 1.83.00** (un ettaro, 83 are, cioè 18.300 metri quadrati).

**mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**) a seguito del **frazionamento n. 1070** presente in atti dal 7 settembre 1990 (ad ogni modo, si rimanda la decisione in merito al g.d. ed al curatore fallimentare).

**LOTTO n. 6 - Formalità che saranno cancellate (a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento immobili)**

Il **lotto n. 6** è composto della quota parte pari a 1/5 (un quinto) *pro indiviso* della **particella 307**, **subalterno 9**, e della **particella 305**, **subalterno 1**, del **foglio di mappa 57** del **comune di Maida**. Si mette in evidenza che sul lotto n. 6 non gravano formalità che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento.

**CONCLUSIONI SUL QUESITO DELLE FORMALITÀ DA CANCELLARE**

Dette formalità, essendo preordinate al raggiungimento dell'obiettivo della vendita forzata del bene in esame, saranno cancellate a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento dell'immobile; pertanto, non potranno essere opponibili all'acquirente *sub*-asta. Si precisa che il c.t.u. (al fine di acquisire la situazione aggiornata circa l'esistenza di formalità che saranno cancellate a seguito della vendita *sub*-asta), ha provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie (presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Catanzaro), che sono riportate quali allegati dal n. 5.1 al n. 5.46.

[87] Di superficie catastale pari a **ha. 2.80.80** (2 ettari, 80 are, 80 centiare, cioè 28.080 metri quadrati).

**Quesito n. 8**: "acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato"

**Risposta al quesito n. 8**

Per quanto concerne le visure catastali, sono state debitamente acquisite dal c.t.u. e sono riportate negli allegati dal n. 4.1 al n. 4.21 della presente relazione peritale); le ispezioni ipotecarie sono state acquisite (poi ulteriormente verificate) e sono riportate quali allegati dal n. 5.1 al n. 5.46. L'unica discrasia riscontrata tra le risultanze delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie riguarda l'estensione della **particella 22** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** (costituente il **lotto n. 3** della procedura fallimentare n. 12/2005 del R.F.). Si precisa – infatti – che, mentre nelle ipoteche volontarie, riportate negli allegati dal n. 5.9 al n. 5.19, si riporta un'estensione della suddetta **particella 22** di **ha 1.76.58** (cioè 1 ettaro, 76 are e 58 centiare, quindi **17.658 metri quadrati**), nella visura storica per immobile (cfr. allegato n. 4.3 della presente relazione peritale) si individua una superficie catastale di **ha 1.76.68** (cioè 1 ettaro, 76 are e 68 centiare, quindi **17.668 metri quadrati**). Pertanto, si ha una differenza di superficie pari a 10 metri quadrati (come indicato anche nei quadri sinottici riportati negli allegati C.1, C.2, C.3, C.4 e C.5 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza – inoltre – che le ipoteche in rinnovazione, iscritte il **4 agosto 2005** ai numeri 18396 e 18397 di R.G. ed ai numeri **4796 e 4797** di R.P.

(cfr. allegati n. 5.14 e n. 5.15 della presente relazione peritale), si riferiscono[88] alle **particelle 8, 9 e 15** del **foglio di mappa 11** ed alla **particella 9** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo**.

**Quesito n. 9**: "riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto in tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono"

## Risposta al quesito n. 9

Parte dei beni (indicati nel prosieguo della presente relazione peritale), insistenti sulla **particella 22** del **foglio di mappa 11** e sulla **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo**, a seguito delle indagini esperite dallo scrivente c.t.u., sono stati edificati in virtù della "*Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione*

[88] Oltre ad altre particelle.

*urbanistica*" n. 17/89[89] del 9 dicembre 1989, numero di protocollo 2706 (cfr. allegato n. 17.4 della presente relazione peritale), rilasciata dal Sindaco *pro-tempore*, dottor Lorenzo Mazziotti, del comune di Martirano Lombardo. La concessione in esame, inerente ai lavori di "*attuazione di un nuovo piano di sviluppo zootecnico Industriale*" da eseguire sui terreni "*[...] distinto a catasto al foglio 11-17, mappale Vari [...]*", veniva rilasciata alla società "[redacted] con sede in Martirano Lombardo, contrada "Santa Croce", giusta i seguenti pareri: **a)** parere della Commissione Edilizia del 25 settembre 1989; **b)** autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile del 5 dicembre 1989[90] n. 14370 (cfr. allegato n. 17.2); **c)** parere dell'ufficio Sanitario del giorno 11 novembre 1989, n. 457 di protocollo. Si mette in evidenza che, in data 14 dicembre 1989, il sindaco *pro-tempore* del comune di Martirano Lombardo certificava il deposito, da parte della [redacted], del progetto relativo all'attuazione di un nuovo piano di sviluppo zootecnico-industriale, regolarmente approvato dagli enti competenti (cfr. allegato n. 17.3 della presente relazione peritale); inoltre, il direttore dei lavori succitati, ingegnere [redacted], e la [redacted] &, comunicavano al comune di Martirano Lombardo che in data 5 gennaio 1990 si erano iniziati i lavori oggetto della concessione

[89] Si mette in evidenza che la richiesta di rilascio della concessione edilizia n. 17/89, a firma del dottor [redacted], nella sua qualità di amministratore della [redacted] di [redacted]", veniva depositata al comune di Martirano Lombardo in data 18 settembre 1989, n. 2706 di protocollo (cfr. allegato n. 17.1 della presente relazione peritale).
[90] Nella medesima data l'ufficio del Genio Civile di Catanzaro trasmetteva al comune di Martirano Lombardo il progetto in esame, a firma dell'ingegnere [redacted], nella

edilizia n. 17/89, n. 2706 di protocollo (cfr. allegato n. 17.5 della presente relazione peritale). Si precisa che nella relazione tecnica inerente alla realizzazione dell'impianto zootecnico industriale in esame, a firma dell'ingegnere [redacted], si prevedeva la costruzione dei seguenti fabbricati: impianto adibito ad officina; edificio adibito a casa guardiano; capannone adibito a mungitura capre; impianto adibito ad allevamento ovini in lattazione; impianto adibito ad allevamento bovini; impianto adibito a svezzamento ovini; impianto adibito ad allevamento arieti e pecore in asciutta; capannone adibito a mangimificio; capannone adibito a fienile. Parte degli immobili (indicati nel prosieguo della presente relazione peritale) per i quali fu rilasciata la concessione edilizia **n. 17/89** furono oggetto di variante in corso d'opera (concessione edilizia **n. 39/91**), della quale si riporta l'*excursus* storico che ha condotto al suo rilascio. In data **5 aprile 1991**, la società [redacted], depositava presso il comune di Martirano Lombardo la richiesta, acquisita con il numero 1045 di protocollo, di rilascio della variante in corso d'opera inerente al progetto di un nuovo piano di sviluppo zootecnico industriale per il quale era stata rilasciata la concessione edilizia **n. 17/89** (cfr. allegato n. 15.5 della presente relazione peritale). Con nota del giorno **8 aprile 1991**, numero 1076 di protocollo, il comune di Martirano Lombardo, facendo seguito alla richiesta succitata, comunicava al sig. [redacted], nella sua qualità di amministratore della [redacted]

sua qualità di progettista e direttore dei lavori, munito del visto di autorizzazione ai sensi

che la commissione edilizia comunale nella seduta del **5 aprile 1991** aveva espresso parere favorevole per i lavori inerenti all'"*attuazione di un nuovo piano di sviluppo zootecnico – Variante in corso d'opera*" (cfr. allegato n. 15.6 della presente relazione peritale). In data **24 ottobre 1991**, l'Ufficio del Genio Civile della provincia di Catanzaro, con nota numero **9528** di protocollo, trasmetteva al comune di Martirano Lombardo, il progetto, munito del visto di autorizzazione ai sensi dell'articolo 18 della legge 2 febbraio 1974 n. 64, relativo alla "*costruzione di un impianto zootecnico industriale e strutture in c.a. in variante al progetto n. 14370 del 5/12/1989*" (cfr. allegato n. 15.1). In data **13 novembre 1991**, il sindaco *pro-tempore* del comune di Martirano Lombardo, dottor Lorenzo Mazziotti, rilasciava al dottor [redacted], nella sua qualità di Amministratore unico della [redacted] la concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 39/91, n. 1045/91 di protocollo, inerente ai lavori di "*attuazione di un nuovo piano di sviluppo zootecnico – Variante in corso d'opera – in località Santa Croce*" sui terreni "*[...] distinto a catasto al foglio 11, mappale n. 19-21-22-23 e Foglio n° 17 mappale n. 23*" 8cfr. allegato n. 15.3). La concessione suddetta veniva rilasciata sulla base dei seguenti pareri: **a)** parere della Commissione Edilizia, di cui al verbale n. 5/91, del giorno 5 aprile 1991; **b)** autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro del giorno 24 ottobre 1991, numero 9528 di protocollo; **c)** parere

dell'art. 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

dell'Ufficio Sanitario del giorno 12 novembre 1991. Nella relazione tecnica di variante, a firma dell'ingegnere [redacted], sono definite le motivazioni che avevano condotto alla redazione di un progetto di variante rispetto quello originario di cui sopra: "*La variante al progetto iniziale si rende necessaria in quanto alcuni impianti non verranno più realizzati ed altri capannoni necessitano di una diversa disposizione planimetrica ed altri impianti nuovi verranno realizzati. Allo stato attuale si sono realizzati i seguenti impianti:* ***1)*** *impianto officina conforme alla concessione (corpo di fabbrica H nella nuova planimetrica aziendale);* ***2)*** *impianto allevamento arieti (corpo di fabbrica F) – corpo A dell'allevamento ovini in lattazione. Impianti per i quali si chiede variante per nuova disposizione planimetrica senza nessuna variazione architettonica:* ***3)*** *capannone adibito ad allevamento ovini in lattazione (corpi di fabbrica A1 e B);* ***4)*** *capannone adibito a mangimificio (corpo di fabbrica C);* ***5)*** *capannone mungitura (corpo di fabbrica L). Impianti che non verranno più realizzati:* ***6)*** *capannone adibito a svezzamento;* ***7)*** *impianto per l'allevamento bovino;* ***8)*** *casa guardiano;* ***9)*** *capannone adibito a fienile. Impianti che verranno realizzati con nuovi elaborati:* ***10)*** *impianto adibito ad allevamento capre;* ***11)*** *capannone adibito a svezzamento capre ed agnelli. Che saranno realizzati al foglio 11 particella 10-21-19-23:* ***12)*** *capannone adibito a caseificio;* ***13)*** *edificio destinato ad uffici e casa foresteria e guardiano;* ***15)*** *capannone adibito a macello. Tutti gli impianti al di fuori dello svezzamento capre ed agnelli e*

*allevamento capre insisteranno sul foglio 11 part. 22 e foglio 17 part. 23 come da planimetria*". Si mette in evidenza che i fabbricati denominati "*impianto adibito ad allevamento capre*" ed "*capannone adibito a svezzamento capre ed agnelli*" (indicati nella tavola n. 14 "*planimetria aziendale progetto di variante*" mediante le lettere "E" ed "G"), per i quali era prevista la realizzazione mediante nuovi elaborati sul terreno individuato dalla **particella 19**, **foglio di mappa 11**, del **comune di Martirano Lombardo**, risultano essere stati demoliti (o, comunque, sono stati rimossi); infatti, dall'ortofoto riportata quale allegato n. 3.1-*bis* della presente relazione peritale si evincono le impronte planimetriche su cui erano state realizzate le unità in esame. Al fine di effettuare la verifica di regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto della presente relazione peritale, lo scrivente c.t.u. ha proceduto ad effettuare opportuni rilievi metrici dei fabbricati realizzati ed a reperire i certificati di destinazione urbanistica degli immobili afferenti al compendio fallimentare in argomento. Dal certificato di destinazione urbanistica n. 78 del 15 dicembre 2008, n. 7991 di protocollo, rilasciato dal comune di Feroleto Antico (cfr. allegato n. 7.2 della presente relazione peritale) si evince che gli immobili individuati dal punto di vista catastale dalle **particelle 154** e **155**, **foglio di mappa 22**, del **comune di Feroleto Antico**, presentano la destinazione indicata come "CT", ovvero "*zone di espansione a carattere turistico*[91]"; per converso, gli immobili

[91] Si mette in evidenza che la definizione della zona di espansione a carattere turistico "CT" , da quanto si evince dal certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato n. 7.2 della presente relazione peritale) è la seguente: "*Zona territoriale omogenea di classe "C" e "CT" (zone di*

identificati in catasto con le **particelle 19, 21, 22** e **23, foglio di mappa 11**, e con la **particella 23, foglio di mappa 17**, del **comune di Martirano Lombardo** (secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato, in data 15 dicembre 2008, dal responsabile dell'Ufficio tecnico del comune di Martirano Lombardo, cfr. allegato n. 7.1 della presente relazione peritale) presentano la seguente destinazione: zona agricola "E"[92]. Per quanto concerne la conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati[93] insistenti sulla particella 22, foglio di mappa 11, e particella 23, foglio di mappa 17, del comune di Martirano Lombardo, si precisa che solo alcune unità sono state realizzate in virtù della concessione **n. 17/89** (le restanti unità sono state realizzate sulla scorta della concessione **n. 39/91**). In particolare, di seguito si distinguono i fabbricati realizzati in virtù della concessione **n. 17/89** rispetto a quelli costruiti in virtù della concessione **n. 39/91** (l'individuazione delle unità è indicata

---

*espansione residenziale o turistica) rappresentano i nuovi insediamenti esterni ai centri già edificati, in zone parzialmente urbanizzate o di nuova urbanizzazione, attraverso Piani di Lottizzazione d'iniziativa pubblica o privata. Modalità di intervento: in assenza di Piani Attuativi, sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, ristrutturazione e risanamento conservativo (per usi conformi alla destinazione di zona) Tali interventi sono in ogni modo soggetto al rilascio di concessione edilizia o d'autorizzazione; con Piano di Lottizzazione unitario, esteso al lotto minimo d'intervento di mq 7.000, per la nuova edificazione e la ricostruzione di edifici esistenti (vedasi art. 8). In base alle tipologie progettuali ed ai sensi del D.P.R. 12 aprile 1996, l'Amministrazione Comunale richiede anche lo studio per la valutazione di impatto ambientale. L'indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,60; L'altezza Massima: ml 9,00; distanza minime dai fili stradali: ml 5,00; 7,50, 10,00; distanza minime dai confini: ml 0,00; 6,00; distanze minime tra gli edifici: ml 12.00*".

[92] Si riporta di seguito la definizione di zona agricola "E" così come riportata sul certificato di destinazione urbanistica n. 28/2008: "***Zona-E-Agricola-*** *per residenze strettamente correlate alla utilizzazione agricola dei suoli, comprendendovi, in conformità delle leggi che lo consentano, l'attività di agriturismo; Indice di fabbricabilità territoriale residenziale pari a mc/mq 0.03; Superfici coperte da edifici o complessi produttivi non possono superare un sedicesimo dell'area di proprietà*".

nell'allegato "*ortofoto e sovrapposizione con le mappe catastali*" n. 3.1-*bis* della presente relazione peritale):

**Fabbricati realizzati in virtù della concessione edilizia n. 17/89 del 9 dicembre 1989, numero 2706 di protocollo:**

- Fabbricato "**B**";
- Fabbricato "**E**";
- Fabbricato "**I**";

**Fabbricati realizzati in virtù della concessione edilizia n. 39/91 del 13 novembre 1991, numero 1045/91 di protocollo:**

- Fabbricato "**A**";
- Fabbricato "**C**";
- Fabbricato "**D**";
- Fabbricato "**F**";
- Fabbricato "**G**";
- Fabbricato "**H**";

Si mette in evidenza che per quanto concerne i fabbricati "**D**", "**G**" e "**H**", dalla relazione tecnica relativa ai lavori oggetto di variante, per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia n. 39/91, si evince che per tali unità fosse prevista una variante per una diversa disposizione planimetrica senza alcuna variazione architettonica: "*[...] Impianti per i quali si chiede variante per nuova disposizione planimetrica senza nessuna variazione architettonica:* ***3)*** *capannone adibito ad allevamento*

[93] Indicati nell'ortofoto riportata quale allegato n. 3 della presente relazione peritale mediante le lettere "A"-"B"-"C"-"D"-"E"-"F"-"G"-"H"-"I".

*ovini in lattazione (corpi di fabbrica A1 e B)*[94]*;* ***4)*** *capannone adibito a mangimificio (corpo di fabbrica C)*[95] *[...]*"; di contro, per quanto riguarda i fabbricati indicati nella presente relazione peritale con le lettere "**A**", "**C**" e "**F**", nella relazione tecnica inerente ai lavori oggetto di variante era prevista la realizzazione di: "*[...]* ***12)*** *capannone adibito a caseificio*[96]*;* ***13)*** *edificio destinato ad uffici e casa foresteria e guardiano*[97]*;* ***15)*** *capannone adibito a macello*[98]*"*. La verifica della conformità edilizia ed urbanistica delle succitate unità è stata effettuata comparando le misure planimetriche e le altimetriche previste nelle corrispondenti tavole di progetto rispetto alle misure rilevate in occasione dei rilievi metrici espletati dallo scrivente c.t.u. (cfr. tabella di verifica regolarità edilizia-urbanistica dei fabbricati insistenti sulla **particella 22** del **foglio di mappa 11** e sulla **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo**, riportata quale allegato n. 18 della presente relazione peritale). Si riporta di seguito l'esposizione dei riscontri effettuati per ciascun fabbricato:

**FABBRICATO "A":**

[94] I corpi di fabbrica denominati nella tavola n. 12 "planimetria aziendale", facente parte degli elaborati del progetto originario, mediante le lettere "A1" e "B" corrispondono ai fabbricati indicati mediante le lettere "G" ed "H" nell'allegato n. 3 della presente relazione peritale "ortofoto e sovrapposizione con le mappe catastali".

[95] Il fabbricato denominato nella tavola n. 12 "planimetria aziendale", facente parte degli elaborati del progetto originario, mediante la lettera "C" corrisponde al fabbricato indicato mediante l'acronimo "D" nell'allegato n. 3 della presente relazione peritale "ortofoto e sovrapposizione con le mappe catastali".

[96] Si mette in evidenza che nella tavola n. 14 "*planimetria aziendale*", facente parte degli elaborati del progetto di variante, l'edificio in esame è indicato mediante la lettera "M".

[97] Si mette in evidenza che nella tavola n. 14 "*planimetria aziendale*", facente parte degli elaborati del progetto di variante, l'edificio in esame è indicato mediante la lettera "I".

[98] Si mette in evidenza che nella tavola n. 14 "*planimetria aziendale*", facente parte degli elaborati del progetto di variante, l'edificio in esame è indicato mediante la lettera "D".

Dal confronto tra le misure previste nel progetto di variante, relativo alla concessione **n. 39/91**, in particolare rilevate dalla tavola n. 13 "*Edificio di piani due in c.a. adibito a uffici – casa foresteria piante – prospetti – sezioni*", e le misure rilevate in *situ*, è emerso che le uniche discordanze rilevanti sono relative alla lunghezza ed all'altezza di gronda dell'edificio. Infatti, dalla tavola di progetto si evince una misura della lunghezza e dell'altezza di gronda rispettivamente pari a **26,60 metri** e **7,10 metri**, a differenza, dal rilievo effettuato dallo scrivente è emerso che il fabbricato "A" presenta una lunghezza pari a **26,27 metri** ed un'altezza di gronda pari **6,50 metri**. Si mette in evidenza che la struttura di copertura del fabbricato "A", prevista dal progetto di variante, non è stata realizzata. **Le difformità sono inferiori al 2% (e, per tale ragione, non sono rilevanti, ai sensi dell'articolo 34, comma 2-*ter*[99], d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) ad eccezione della difformità dell'altezza di gronda che - però - risulta in diminuzione (quale difformità in percentuale) del 8,45%**, cioè la misura rilevata è inferiore a quella di progetto; tenuto conto che anche la difformità superficiaria (superficie rilevata - fra l'altro - inferiore alla superficie di progetto) risulta inferiore al 2% (cfr. tabella riportata quale allegato n. 18). Si precisa che la difformità rilevata che supera il 2% (altezza di gronda), essendo - fra l'altro -

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

in diminuzione, può essere sanata in virtù dell'articolo 36[100] del d.P.R. n. 380/2001. A tal proposito, si mette in evidenza che al fine di sanare le predette difformità, è necessario detrarre dal valore venale stimato per l'immobile in argomento le spese tecniche relative alla produzione degli elaborati tecnici in sanatoria. Pertanto, considerato la natura delle difformità da sanare, si ritiene che tali spese possano essere pari ad **€uro 2.000,00** (oneri, IVA e cassa inclusi).

**FABBRICATO "B":**

Dal confronto tra le misure previste nel progetto relativo alla concessione **n. 17/89**, in particolare rilevate dalla tavola n. 1 "*Capannone adibito a officina-piante – prospetti – sezioni*", e le misure rilevate *in situ*, è emerso che le discordanze rilevanti sono relative all'altezza di gronda e di colmo del corpo officina e lunghezza e larghezza di ciascuna tettoia per mezzi agricoli. Infatti, dalla tavola di progetto si evince una misura dell'altezza di gronda e di colmo rispettivamente pari a **4,50 metri** e **6,40 metri** per quanto concerne il corpo officina, mentre una lunghezza pari a **15,20 metri** e **8,50 metri** relativamente a ciascuna tettoia per mezzi agricoli; di contro, dal rilievo effettuato dallo scrivente è emerso che il fabbricato adibito ad officina è caratterizzato da un'altezza di gronda pari a **4,70 metri** e da un'altezza di colmo pari a **5,95 metri**; a differenza, la tettoia lato Sud-Ovest è caratterizzata da larghezza e lunghezza rispettivamente pari a **8,30 metri** e **15,80 metri**, mentre la tettoia

[100] O, in alternativa, *ex* articolo 37 d.P.R. n. 380/2001, ove la tipologia di difformità fosse

lato Nord-Est presenta una larghezza pari a **8,30 metri** ed una lunghezza pari a **16,60 metri**. Si mette in evidenza che le misure relative alle tettoie fanno riferimento ai basamenti delle stesse in quanto la loro struttura di copertura è stata rimossa (cfr. fotografie allegate n. 42, n. 43 e n. 44 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1). Le difformità concernenti la larghezza, la lunghezza e la superficie del locale officina sono inferiori al 2% (e, per tale ragione, non sono rilevanti, ai sensi dell'articolo 34, comma 2-*ter*[101], d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), mentre le difformità relative all'altezza di colmo e di gronda dello stesso locale officina risultano superiori del predetto limite del 2%. In particolare, l'altezza di gronda rilevata risulta superiore (quale difformità in percentuale) del **4,44%** rispetto all'altezza progettuale (cioè la misura rilevata - 4,70 m - è superiore rispetto a quella di progetto, pari a 4,50 m), mentre l'altezza di colmo rilevata risulta inferiore del 7,56% rispetto a quella progettuale (cioè la misura rilevata - 5,95 m - è inferiore rispetto a quella di progetto, pari a 6,40 m), cfr. tabella riportata quale allegato n. 18. Si precisa che la difformità rilevata che supera il 2% (altezza di gronda, in aumento del 4,44%), atteso che può essere compensata dalla minore altezza di colmo (in diminuzione del 7,563%), può essere sanata in virtù dell'articolo 36[102] del d.P.R. n. 380/2001. A tal proposito, per

ritenuta sanabile per mancanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

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

[102] O, in alternativa, *ex* art. 37 d.P.R. n. 380/2001, ove la tipologia di difformità fosse ritenuta sanabile per mancanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

sanare tale difformità, occorre considerare i costi relativi alle spese tecniche necessarie per la presentazione dei nuovi elaborati tecnici di progetto. Considerato l'entità delle difformità riscontrate, si ritiene di poter stimare un costo complessivo di **€uro 2.000,00** (oneri, IVA e cassa inclusi).

**FABBRICATO "C":**

Dal confronto tra le misure previste nel progetto di variante, relativo alla concessione **n. 39/91**, in particolare rilevate dalla tavola n. 12 "Capannone adibito a caseificio - *piante-prospetti-sezioni*", e le misure rilevate *in situ*, non è emersa alcuna discordanza, anche in ordine al fatto che le lievissime differenze tra le misure rilevate e le misure di progetto risultano nettamente al di sotto del 2% (e, per tale ragione, non sono rilevanti, ai sensi dell'articolo 34, comma 2-*ter*[103], d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

**FABBRICATO "D":**

Dal confronto tra le misure previste nel progetto relativo alla concessione **n. 17/89**, in particolare rilevate dalla tavola n. 8 "*Capannone adibito a mangimificio-piante – prospetti – sezioni*", e le misure rilevate *in situ*, è emerso che le discordanze sono relative alla lunghezza, all'altezza di gronda e all'altezza di colmo del fabbricato in esame. In particolare, dalla tavola di progetto si evince una misura della lunghezza, dell'altezza di gronda e di colmo rispettivamente pari a **45,20 metri**, **6,60 metri** e **7,80 metri**; per converso, dal rilievo effettuato dallo scrivente è

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

emerso che il fabbricato "D" è caratterizzato da lunghezza, altezza di gronda e altezza di colmo rispettivamente pari a **45,27 metri**, **6,45 metri** e **7,50 metri**. Si mette in evidenza che, nonostante il fabbricato in esame sia stato oggetto del progetto di variante relativo alla concessione **n. 39/91**, la tavola dalla quale sono state desunte le misure di progetto è riferita alla concessione **n. 17/89** in quanto la perizia di variante prevedeva - per il fabbricato "D" - soltanto una nuova disposizione planimetrica senza variazione architettonica (quindi senza variazione strutturale). Le difformità concernenti la larghezza, la lunghezza e la superficie sono inferiori al 2% (e, per tale ragione, non sono rilevanti, ai sensi dell'articolo 34, comma 2-*ter*[104], d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380). Per quanto concerne, invece, la difformità relativa all'altezza di gronda, occorre precisare che quella rilevata risulta inferiore rispetto a quella di progetto del 2,27%, atteso che l'altezza di gronda rilevata è pari a 6,45 metri, mentre quella di progetto è pari a 6,60 metri. Si precisa – altresì – che per quanto concerne l'altezza di colmo, è stata riscontrata una difformità (in diminuzione) del 3,85%, essendo l'altezza di colmo rilevata pari a 7,50 metri, mentre quella progettuale era pari a 7,80 metri (cfr. tabella riportata quale allegato n. 18). Si precisa che le difformità rilevate che superano il 2% (altezza di gronda, in diminuzione del 2,27%, e altezza di colmo, in diminuzione del 3,85%), possono essere sanate in virtù

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

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


Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

dell'articolo 36[105] del d.P.R. n. 380/2001. A tal proposito, al fine di sanare tali difformità, occorre valutare le spese tecniche (comprensivi di oneri accessori) necessarie per la presentazione dei nuovi elaborati progettuali presso l'ufficio tecnico comunale competente. Considerata l'entità delle difformità in argomento, si ritiene di poter stimare una spesa tecnica pari ad **€uro 2.000,00** (comprensivi di oneri, IVA e cassa nazionale).

**FABBRICATO "E":**

Dal confronto tra le misure previste nel progetto relativo alla concessione **n. 17/89**, in particolare rilevate dalla tavola n. 7/A "*Capannone adibito ad allevamento arieti e pecore in asciutta*", e le misure rilevate *in situ*, sono emerse discordanze relative alla larghezza, alla lunghezza, all'altezza di gronda ed all'altezza di colmo del fabbricato in esame. In particolare, dalla tavola di progetto si evince una misura della larghezza, lunghezza, altezza di gronda e di colmo rispettivamente pari a **12,40 metri**, **50,40 metri**, **3,00 metri** e **4,60 metri**; di contro, dal rilievo effettuato dallo scrivente è emerso che il fabbricato "E" è caratterizzato da una larghezza, lunghezza, altezza di gronda e altezza di colmo rispettivamente pari a **12,08 metri**, **50,20 metri**, **2,73 metri** e **3,90 metri**. Si mette in evidenza che la struttura di copertura del fabbricato in esame (cfr. fotografie allegate dalla n. 79 alla n. 96 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale) è stata oggetto di rimozione da

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

parte di ignoti. La difformità concernente la lunghezza è inferiore al 2% (e, per tale ragione, non è rilevante, ai sensi dell'articolo 34, comma 2-*ter*[106], d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380); per quanto concerne le difformità inerenti alla larghezza, all'altezza di gronda, all'altezza di colmo ed alla superficie, pur essendo superiori al 2% (cfr. tabella riportata quale allegato n. 18), si precisa che trattasi di difformità (tutte) in diminuzione e che, pertanto, possono essere sanate in virtù dell'articolo 36[107] del d.P.R. n. 380/2001. A tal proposito, si precisa che, al fine di sanare le predette difformità, si deve considerare una spesa tecnica (necessaria per la presentazione degli elaborati di progetto con le dimensioni aggiornate) pari ad **€uro 2.000,00** (oneri, IVA e cassa inclusi).

**FABBRICATO "F":**

Dal confronto tra le misure previste nel progetto relativo alla concessione n. 39/91, in particolare rilevate dalla tavola n. 15 "*Capannone adibito a impianto macellazione ovini-piante-prospetti-sezioni*", e le misure rilevate *in situ*, sono emerse leggere discordanze relative all'altezza di gronda e di colmo del fabbricato in esame. In particolare, dalla tavola di progetto si evince una misura dell'altezza di gronda e di colmo rispettivamente pari a **6,50 metri** e **7,70 metri**; per converso, dal rilievo effettuato dallo scrivente è emerso che il fabbricato "F" è caratterizzato da

[105] O, in alternativa, *ex* art. 37 d.P.R. n. 380/2001, ove la tipologia di difformità fosse ritenuta sanabile per mancanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
[106] Si riporta il **comma 2-*ter*** dell'**articolo 34** del **d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380**: "*Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.*"
[107] O, in alternativa, *ex* art. 37 d.P.R. n. 380/2001, ove la tipologia di difformità fosse ritenuta sanabile per mancanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

un'altezza di gronda e di colmo rispettivamente pari a **6,25 metri** e **7,45 metri**. Si mette in evidenza che il progetto di variante, per il quale è stata rilasciata la concessione **n. 39/91**, prevedeva la realizzazione del fabbricato "F" mediante nuovi elaborati. Le difformità concernenti la larghezza, la lunghezza e la superficie sono inferiori al 2% (e, per tale ragione, non sono rilevanti, ai sensi dell'articolo 34, comma 2-*ter*[108], d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380); le difformità dell'altezza di gronda e dell'altezza di colmo, pur superando la percentuale del 2% (cfr. tabella riportata quale allegato n. 18), risultano in diminuzione e, pertanto, possono essere sanate in virtù dell'articolo 36[109] del d.P.R. n. 380/2001. Ad ogni modo, si ritiene opportuno considerare le spese tecniche necessarie per sanare le predette difformità. Considerata l'entità delle difformità, i costi necessari per la sanatoria possono essere ritenuti pari ad **€uro 2.000,00** (oneri, IVA e cassa inclusi).

**FABBRICATO "G":**

Dal confronto tra le misure previste nel progetto relativo alla concessione **n. 17/89** e le misure rilevate *in situ*, è emerso che le discordanze (lievi) sono relative all'altezza di gronda e di colmo del fabbricato in esame. In particolare, dalle succitate tavole di progetto si evince una misura dell'altezza di gronda e di colmo rispettivamente pari a **3,00 metri** e **4,20 metri**; a differenza, dal rilievo effettuato dallo scrivente è emerso che il fabbricato in

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

esame è caratterizzato da un'altezza di gronda e di colmo rispettivamente pari a **3,20 metri** e **3,75 metri**. Si mette in evidenza che, nonostante il fabbricato in esame sia stato oggetto del progetto di variante relativo alla concessione **n. 39/91**, le tavole dalle quali sono state desunte le misure di progetto sono riferite alla concessione **n. 17/89** in quanto la variante prevedeva una nuova disposizione planimetrica del fabbricato in esame senza variazione architettonica (quindi senza variazione strutturale). Le difformità concernenti la larghezza, la lunghezza e la superficie sono inferiori al 2% (e, per tale ragione, non sono rilevanti, ai sensi dell'articolo 34, comma 2-*ter*[110], d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380); le difformità dell'altezza di gronda e dell'altezza di colmo, pur superando la percentuale del 2% (cfr. tabella riportata quale allegato n. 18), risultano la prima in aumento e la seconda in diminuzione; in particolare, l'altezza di colmo rilevata (3,20 metri) risulta maggiore rispetto a quella prevista in progetto (3,00 metri) di una percentuale pari al 6,67%, mentre l'altezza al colmo rilevata (3,75 metri) risulta inferiore del 10,71% rispetto a quella progettuale (4,20 metri); poiché la difformità in diminuzione è di entità maggiore rispetto a quella in aumento, dette difformità possono essere sanate in virtù dell'articolo 36[111] del d.P.R. n. 380/2001. A tal proposito, si ritiene opportuno valutare le spese

[109] O, in alternativa, *ex* art. 37 d.P.R. n. 380/2001, ove la tipologia di difformità fosse ritenuta sanabile per mancanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

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

tecniche necessarie per sanare le predette difformità. Considerata l'entità delle difformità, i costi necessari per la sanatoria possono essere ritenuti pari ad **€uro 2.000,00** (oneri, IVA e cassa inclusi).

**FABBRICATO "H":**

Dal confronto tra le misure previste nel progetto relativo alla concessione n. 17/89 e le misure rilevate *in situ*, sono emerse delle discordanze relative alla lunghezza, larghezza, altezza di gronda e di colmo del fabbricato in esame. In particolare, per quanto concerne l'ambiente adibito alla mungitura, dalle succitate tavole di progetto si evince una misura della larghezza, lunghezza, altezza di gronda e di colmo rispettivamente pari a **8,20 metri**, **20,40 metri**, **4,00 metri** e **5,20 metri**; relativamente all'ambiente adibito alla conservazione/trasformazione del latte, dalle tavole succitate si evincono le seguenti misure di progetto: **8,40 metri** di larghezza; **10,00 metri** di lunghezza; **3,00 metri** e **5,20 metri** relativamente all'altezza di gronda e di colmo. Dal rilievo effettuato dallo scrivente è emerso che l'ambiente adibito alla mungitura presenta le seguenti misure: **8,40 metri** di larghezza; **20,20 metri** di lunghezza; **4,00 metri** e **5,20 metri** relativamente all'altezza di gronda e di colmo, a differenza, l'ambiente adibito alla conservazione/trasformazione del latte presenta le seguenti misure: **8,52 metri** di larghezza; **10,21 metri** di lunghezza; **3,10 metri** e **3,20 metri** relativamente all'altezza di gronda e di colmo. Si mette in evidenza che, nonostante il fabbricato in esame sia stato oggetto del progetto di variante relativo alla concessione **n. 39/91**,

[111] O, in alternativa, *ex* art. 37 d.P.R. n. 380/2001, ove la tipologia di difformità fosse ritenuta

le tavole dalle quali sono state desunte le misure di progetto sono riferite alla concessione **n. 17/89**, in quanto la variante prevedeva una nuova disposizione planimetrica del fabbricato in esame senza variazione architettonica (quindi senza variazione strutturale). Le difformità concernenti la lunghezza, l'altezza di gronda, l'altezza di colmo e la superficie dell'ambiente del fabbricato denominato H adibito a sala mungitura, nonché la difformità concernente la larghezza dell'ambiente del fabbricato denominato H adibito a sala latte sono inferiori al 2% (e, per tale ragione, non sono rilevanti, ai sensi dell'articolo 34, comma 2-*ter*[112], d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380); le difformità concernenti la larghezza della sala mungitura, l'altezza di gronda, l'altezza di colmo e la superficie della sala latte superano, invece, il 2% (cfr. tabella riportata quale allegato n. 18); si ritiene, ad ogni modo, che dette difformità (non rilevanti, ancorché superiori al 2%) possano essere sanate in virtù dell'articolo **36[113] del d.P.R. n. 380/2001**, posto che l'incremento di superficie e di altezza alla gronda riscontrato risulta di gran lunga inferiore rispetto all'abbassamento della linea di colmo dello stesso fabbricato. A tal proposito, si ritiene opportuno valutare le spese tecniche necessarie per sanare le predette difformità. Considerata l'entità delle difformità, i costi necessari per la

sanabile per mancanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

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

[113] O, in alternativa, *ex* art. 37 d.P.R. n. 380/2001, ove la tipologia di difformità fosse ritenuta sanabile per mancanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.



Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

sanatoria possono essere ritenuti pari ad **€uro 2.000,00** (oneri, IVA e cassa inclusi).

**FABBRICATO "I":**

Dal confronto tra le misure previste nel progetto relativo alla concessione **n. 17/89** e le misure rilevate *in situ*, sono emerse delle discordanze (lievi) relative all'altezza di gronda e di colmo del fabbricato in esame. In particolare, dalle succitate tavole di progetto, si evince una misura dell'altezza di gronda e di colmo rispettivamente pari a **3,00 metri** e **4,20 metri**; di contro, dal rilievo effettuato dallo scrivente è emerso che il fabbricato in esame è caratterizzato da un'altezza di gronda e di colmo rispettivamente pari a **3,20 metri** e **3,75 metri**. Le difformità concernenti la larghezza, la lunghezza e la superficie sono inferiori al 2% (e, per tale ragione, non sono rilevanti, ai sensi dell'articolo 34, comma 2-*ter*[114], d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380); le difformità dell'altezza di gronda e dell'altezza di colmo, pur superando la percentuale del 2% (cfr. tabella riportata quale allegato n. 18), risultano la prima in aumento e la seconda in diminuzione; poiché quella in diminuzione risulta tale per una percentuale maggiore rispetto a quella in aumento, dette difformità possono essere sanate in virtù dell'articolo 36[115] del d.P.R. n. 380/2001. A tal proposito, si ritiene opportuno valutare le spese tecniche necessarie per sanare le predette difformità. Considerata l'entità delle difformità, i costi

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

necessari per la sanatoria possono essere ritenuti pari ad **€uro 2.000,00** (oneri, IVA e cassa inclusi).

Per quanto concerne l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli immobili succitati si mette in evidenza che lo scrivente **non ha riscontrato alcuna documentazione all'uopo preposta nei fascicoli visionati presso l'ufficio tecnico del comune di Martirano Lombardo**.

**Lotto n.6**

Per quanto concerne il fabbricato sito nel comune di Maida, censito in catasto fabbricati del comune di **Maida** al **foglio di mappa 57**, **particella 307**, **subalterni 9** e **1**, si mette in evidenza che dalle caratteristiche costruttive (edificio con struttura portante in muratura di pietre) e dalla zona di ubicazione dello stesso (centro storico del comune di Maida) si evince che tale manufatto è stato realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (cosiddetta "legge Ponte"). Nel caso di specie, cioè nel caso del fabbricato 2, corre l'obbligo osservare che la circostanza che l'immobile sia stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 (in effetti, è sufficiente, secondo la norma di seguito citata, che l'opera sia stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967) comporta che il manufatto possa essere liberamente alienato; infatti, l'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, 2° comma, 2° e 3° periodo, prevede (tra l'altro) che: "*Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una*

[115] O, in alternativa, *ex* art. 37 d.P.R. n. 380/2001, ove la tipologia di difformità fosse ritenuta

*dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo*" .

Non solo, sulla scorta di quanto sancito dalla Suprema Corte, nel caso di specie, non dovrebbero sussistere dubbi circa la possibilità di alienazione dei beni staggito, quand'anche difformi dal titolo abilitativo edilizio: "***Secondo il disposto dell'art. 40 l. 28 febbraio 1985 n. 47, gli immobili costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967 sono liberamente commerciabili qualunque sia l'abuso edilizio commesso dall'alienante, a condizione che, nell'atto pubblico di trasferimento, risulti inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, senza che rilevi, pertanto, ai fini della legittimità del trasferimento, la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero la esistenza di una concessione in sanatoria***" (cfr. Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162).

**Quesito n. 10**: "determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti

sanabile per mancanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

pubblici di vendita di beni di analoghe caratteristiche) ed anche di formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati"

**Risposta al quesito n. 10**

Il metodo sintetico-comparativo è basato sulla stima del valore venale più probabile unitario con riferimento ad immobili (fabbricati e terreni) di simili caratteristiche ed ubicati nel medesimo comparto urbanistico ovvero in zone limitrofe aventi peculiarità comunque assimilabili a quelle del sito di ubicazione dei cespiti oggetto di stima. Per determinare il valore venale più probabile degli immobili verrà utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Il metodo sintetico-comparativo è basato sulla stima del valore venale più probabile unitario con riferimento ad immobili (fabbricati e terreni) di simili caratteristiche ed ubicati nel medesimo comparto urbanistico ovvero in zone limitrofe aventi peculiarità comunque assimilabili a quelle del sito di ubicazione dei cespiti oggetto di stima. Si precisa che per stimare il valore venale più probabile afferente ai vari capannoni, ubicati sul lotto n. 3 e sul lotto n. 4, ed al fabbricato di Maida coincidente con il lotto n. 6 è stato utilizzato il suddetto metodo sintetico-comparativo con applicazione di alcuni coefficienti correttivi per tener conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili stessi (cattivo stato di manutenzione, esposizione, estensione, vetustà, qualità dei materiali utilizzati nella realizzazione dei fabbricati, qualità delle finiture). Occorre precisare che, per quanto concerne l'unità

immobiliare individuante il lotto n. 6, si sono considerati dei coefficienti correttivi in funzione della manutenzione straordinaria da eseguire necessariamente sull'immobile e dell'eventuale parziale vendita dell'immobile in argomento (infatti, si ribadisce che tale fabbricato risulta di proprietà di [redacted] soltanto per quota parte pari a 1/5). Per quanto concerne la suddivisione in lotti, si è proceduto a formare un lotto unico per i beni staggiti siti in Feroleto Antico (**lotto n. 1**: foglio di mappa 22 di Feroleto Antico, particelle 154 e 155, esteso **ha. 1.23.80**, quindi 1 ettaro, 23 are e 80 centiare, cioè 12.380 metri quadrati) ed in Maida (**lotto n. 6**: quota parte pari a 1/5 della particella 307, sub 9, foglio di mappa 57 del comune Maida, di estensione catastale pari a 213 metri quadrati), mentre per quanto concerne i terreni ubicati nel comune di Martirano Lombardo si è proceduto a formare 4 lotti (**lotto n. 2:** foglio di mappa 11 di Martirano Lombardo, particelle 19, 21 e 23, **esteso are 77.05**, quindi 77 are e 5 centiare, cioè 7.705 metri quadrati; **lotto n. 3**: foglio di mappa 11 di Martirano Lombardo, particella 22, esteso **ha. 1.76.68**, quindi 1 ettaro, 76 are e 68 centiare, cioè 17.668 metri quadrati; **lotto n. 4**: foglio di mappa 17 di Martirano Lombardo, particella 23, esteso **ha. 1.99.70**, quindi 1 ettaro, 99 are e 70 centiare, cioè 19.970 metri quadrati; **lotto n. 5**: foglio di mappa 11 di Martirano Lombardo, particelle 46 e 49, esteso **ha. 1.36.76**, quindi 1 ettaro, 36 are e 76 centiare, cioè 13.676 metri quadrati). Si ribadisce che sul lotto n. 3 risultano ubicati 4 (quattro) capannoni (indicati con le lettere **F**, **G**, **H** e **I** nelle planimetrie riportate rispettivamente quali allegati n. 3.7, n.

3.8, n. 3.9 e n. 3.10 della presente relazione peritale; cfr., altresì, ortofoto con sovrapposizione catastale riportata quale allegato n. 3.1-*ter* della presente relazione peritale), mentre sul lotto n. 4 insistono rispettivamente 5 (cinque) manufatti (indicati con le lettere **A**, **B**, **C**, **D** ed **E**, cfr. planimetrie riportate rispettivamente negli allegati n. 3.2, n. 3.3, n. 3.4, n. 3.5 e n. 3.6; cfr., altresì, ortofoto con sovrapposizione catastale riportata quale allegato n. 3.1-*ter* della presente relazione peritale). Si ritiene opportuno - inoltre - precisare che la pertinenza esterna relativa a ciascun corpo di fabbrica è stata valutata som[redacted]mente dallo scrivente considerando un'area intorno a ciascun manufatto distante 5 metri dal fabbricato stesso (cfr. sovrapposizione tra ortofoto e planimetria catastale riportata nell'allegato n. 3). Si procede ad esplicitare di seguito la stima effettuata.

**Lotto n. 1**

Per quanto concerne il lotto n. 1 (**particelle 154** e **155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**), si mette in evidenza che le **particelle 154** e **155** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico** (che lo compongono) fanno parte di un lotto di maggiore consistenza (**ha 10.75.90**, cfr. lotto N1 afferente alla procedura esecutiva n. 39/94 RE presso il tribunale di Lamezia Terme, in corso) sul quale è stata approvata una lottizzazione (in ordine alla quale non è stato dato ancora seguito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione); tenuto conto della zona omogenea in cui è ubicato il **lotto n. 1** (terreno edificabile previa lottizzazione, sito in zona omogenea CT, ovvero

"*zona di espansione a carattere turistico*", cfr. certificato di destinazione urbanistica riportato quale allegato n. 7.2), al fine di valutare il medesimo lotto n. 1, si è proceduto a confrontare il suddetto lotto con quello (di proprietà dei germani [redacted] e [redacted]) indicato quale **lotto N1** nell'ambito della procedura esecutiva RE 39/1994 (lotto identificato in catasto dalle **particelle 22, 23, 24, 78, 79** e **80** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**)[116]; si precisa che per il suddetto **lotto N1** era stato stimato, nel corso della procedura esecutiva RE 39/1994, un valore complessivo di **€uro 5.460.000,00** (valore pari alla somma tra il costo del terreno e del fabbricato insistente sulla **particella 23** del **foglio di mappa 22** del **comune di Feroleto Antico**); quindi, posto che l'estensione della suddetta **particella 23** (occupata interamente dal fabbricato) risulta pari a 450 metri quadrati, che la superficie totale del **lotto N1** è pari a **ha. 10.75.90** (10 ettari, 75 are e 90 centiare, cioè 107.590 metri quadrati) e che il valore totale stimato per il fabbricato è pari ad **€uro 316.394,40**, il prezzo unitario del terreno (utilizzato nella stima del **lotto N1** della procedura RE 39/1994) risulta pari ad **€uro 48,00 il metro quadrato**. Devesi rilevare, però, che il prezzo base del **lotto N1** (nell'ambito della procedura esecutiva iscritta RE 39/1994) indicato nell'avviso di vendita del 3 aprile 2017[117] (per la vendita senza incanto del 15 giugno 2017) era di **€uro 3.071.250,00** (al netto di due ribassi - di un quarto ciascuno - operati a seguito di

[116] Si mette in evidenza - infatti - che i due lotti considerati (**lotto n. 1** relativo alla procedura fallimentare RF 12/2005 e **lotto N1** della procedura esecutiva RE 39/1994) hanno caratteristiche simili (stessa località, stessa destinazione urbanistica etc.).

precedenti aste deserte sul lotto in argomento), con offerta minima di **€uro 2.303.437,50**. Pertanto, considerato che il prezzo base dell'avviso di vendita datato 3 aprile 2017 (€uro 3.071.250,00) è pari al prezzo base di stima (€uro 5.460.000,00) ridotto due volte di 1/4 (un quarto), cioè €uro 5.460.000,00x0,75x0,75 = €uro 3.071.250,00, anche il prezzo unitario (**€uro 48,00** il metro quadrato) stabilito per la stima nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 39/94 RE deve essere ridotto due volte di un quarto: €uro 48,00x0,75x0,75 = **€uro 27,00**. Questo valore può essere la base per la determinazione del prezzo marginale del **lotto n. 1** della presente procedura fallimentare; in effetti, dal prezzo unitario[118] di €uro 27,00, siccome scaturito dall'aggiornamento (nella specie, due ribassi di un quarto ciascuno) del prezzo base nell'ambito della vendita afferente alla procedura esecutiva iscritta al n. 39/94 RE, può desumersi il prezzo base di €uro (107590-450)*27,00 = 2.893.278,15 (per il lotto N1 afferente alla procedura esecutiva RE 39/1994). Si mette in evidenza che le dimensioni notevoli del lotto N1 (cfr. procedura esecutiva RE 39/1994) non consentono di applicare il prezzo unitario del lotto (N1) di maggiore consistenza (**ha. 10.71.40**[119]) al lotto di minore consistenza (lotto n. 1 nell'ambito della presente procedura fallimentare, esteso **ha. 1.23.80**). Pertanto, anche tenendo conto del concetto di prezzo marginale[120] (cfr. "*Linee guida per la*

[117] A firma del professionista delegato, notaio Gianluca Perrella.
[118] Riferito all'unità di misura "metro quadrato".
[119] Al netto dell'area occupata dai fabbricati (mq 450).
[120] 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


Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

*valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie*", del 14 dicembre 2015, ABI), è ovvio che il prezzo di un bene non varia in maniera perfettamente lineare in funzione della caratteristica superficie principale; in altre parole, il grafico prezzo/superficie principale non è rettilineo, bensì tende ad una parabola con derivata positiva ma decrescente, a guisa di comportare che se raddoppia l'estensione del bene immobile il prezzo del bene non raddoppia, bensì risulterà certamente inferiore del doppio. Nel caso di specie, può assumersi che il rapporto di posizione (pari al rapporto tra il prezzo marginale ed il prezzo medio) sia pari a 0,75; quindi, si avrà che il prezzo $P_2$ dell'appezzamento esteso ha. 10.71.40[121] è pari al prezzo $P_1$ dell'appezzamento (di ha. 1.23.80) da stimare nell'ambito della presente procedura fallimentare più il prodotto fra il rapporto di posizione, il medesimo prezzo $P_1$ e la differenza delle superfici dei due appezzamenti: $\mathbf{P_2=P_1+s*P_1*(S_2-S_1)}$; quindi, invertendo, si ha:

$P_1 = P_2/[1+s*(S_2-S_1)/S_1] = 2.893.278,15/[1+0,75*(107.140-12.380)/12.380] =$ = **€uro 429.224,49 (prezzo base; offerta minima di €uro 321.918,37)**.

**Lotto n. 2**

Relativamente al lotto n. 2 (**particelle 19, 21 e 23** del **foglio di mappa 11** del comune di **Martirano Lombardo**), si precisa che tale lotto ricade per un'estensione di circa **6.862,40**

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).

[121] Al netto dell'area occupata dai fabbricati (mq 450).



Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

**metri quadrati** nella zona omogenea individuata sul Piano Strutturale Comunale del comune di Martirano Lombardo (cfr. delibera di approvazione n. 24 del 30 giugno 2011 riportata nell'allegato n. 21 della presente relazione peritale) con il simbolo "***AP – ambito specializzato per attività produttive***" e per la restante parte di estensione pari a **842,60 metri quadrati** (porzione delle particelle 19 e 21 del foglio 11 di Martirano Lombardo) nella zona omogenea "***AA – ambito per la valorizzazione di aree agricole***" (cfr. sovrapposizione catastale con piano strutturale comunale riportata nell'allegato n. 25 della presente relazione peritale); si è proceduto a determinare, mediante il metodo sintetico-comparativo, il valore venale unitario del terreno; pertanto, al fine di valutare il prezzo unitario del lotto n. 2, si è proceduto a confrontare il suddetto lotto con quello (di proprietà dei germani [redacted]) indicato con il numero 9 nella procedura esecutiva n. 39/1994 R. E. (lotto identificato in catasto dalle particelle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 20 del foglio di mappa 11 del comune di Martirano Lombardo)[122]; si precisa che il suddetto lotto n. 9 era stato aggiudicato al sig. [redacted], nel corso della procedura esecutiva RE 39/1994, al prezzo complessivo di **€uro 682.500,00** (cfr. decreto di trasferimento riportato quale allegato n. 24 della presente relazione peritale); quindi, posto che l'estensione del lotto n. 9 è pari a ha. 93.59.84 (93 ettari, 59 are e

[122] Si mette in evidenza – infatti – che i due lotti considerati (lotto n. 2 relativo alla procedura fallimentare n. 12/2005 R.F. e lotto n. 9 della procedura esecutiva n. 39/1994 R.E.) hanno caratteristiche simili (stessa località etc. ).

84 centiare, cioè **935.984 metri quadrati**), il prezzo unitario del terreno (con cui è stato aggiudicato il lotto n. 9 della procedura n. 39/1994 R.E.) risulta pari ad **€uro 0,73 il metro quadrato**. Pertanto, moltiplicando il valore venale unitario succitato (pari ad €uro 0,73 il metro quadrato) per l'estensione del lotto 1 (pari a 12.380,00 metri quadrati), si ottiene un valore complessivo del lotto di **€uro 5.624,65** che arrotondato al multiplo di €uro 1.000,00 più vicino risulta pari ad **€uro 5.600,00 (€uro cinquemilaseicento/00)**.

**Lotto n. 3 e lotto n. 4**

Si procede di seguito ad indicare il metodo di stima utilizzato per valutare i fabbricati ricadenti nei lotti 3 e 4 della presente procedura fallimentare (rispettivamente **particella 22** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** e **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo**), nonché il metodo adoperato per determinare il valore dell'immobile censito al **catasto fabbricati** del **comune di Maida, foglio di mappa 57, particelle 307, subalterno 9**, e **305, subalterno 1**.

Si ritiene opportuno - prima di procedere alla stima dei fabbricati oggetto della presente procedura fallimentare - indicare la metodologia utilizzata ai fini della stima. 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 IV edizione (2011), 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***" - 14 dicembre 2015[123], elaborate dall'ABI insieme ad 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

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

succitata possono essere illustrate/enucleate separatamente per una maggiore comprensione:

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

"*[...] alla data della valutazione [...]*": richiede che il valore di mercato si riferisca ad 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[124]).

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

[124] Trattasi del metodo cosiddetto del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD).

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 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.

1. **METODO DI STIMA UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI RICADENTI SULLA PARTICELLA 22 DEL FOGLIO DI MAPPA 11 E SULLA PARTICELLA 23 DEL FOGLIO DI MAPPA 17 DEL COMUNE DI MARTIRANO LOMBARDO**

Si procede ad esplicitare il metodo adoperato dallo scrivente per determinare il valore venale più probabile dei fabbricati ricadenti sulla **particella 22** del **foglio di mappa 11** e sulla **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo**. Il metodo è riconducibile agli Standard Internazionali condivisi (*International Valuation Standards*); in particolare, nel caso di specie, si è fatto ricorso al metodo di stima del "**costo di ricostruzione deprezzato**". Nel caso in argomento, infatti, al fine di stimare gli immobili oggetto della presente procedura fallimentare (individuati dallo scrivente con le lettere A, B, C, D, E, F, G, H ed I e ricadenti sulla **particella 22** del **foglio di mappa 11** e sulla **particella 23** del **foglio di mappa 17** del

**comune di Martirano Lombardo**), si è determinato di utilizzare il **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[125] (quali ad esempio "MCA" e "Capitalizzazione"), in quanto dalle indagini di mercato eseguite dallo scrivente (anche per mezzo di ispezioni ipotecarie) è emerso quanto segue: **1)** assenza di compravendite recenti ed attendibili su immobili di caratteristiche simili a quelle dei *subject* (capannoni e fabbricato destinato ad uffici); in particolare, non è stata riscontrata alcuna compravendita nell'ambito del segmento di mercato di riferimento (considerata la specifica destinazione dei *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 stima riconducibili all'*Income Capitalization Approach*, ossia alla capitalizzazione dei redditi.

Il metodo di stima adottato dallo scrivente (*Cost Approach*) consente - quindi - 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

[125] Che in una scala di attendibilità precedono il *Cost Approach* (a partire dal MCA,

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;

considerato il metodo più attendibile).

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 sul valore dell'area e sul costo di ricostruzione dell'edificio, applicando su quest'ultimo il deprezzamento maturato negli anni. In pratica, i costi di ricostruzione utilizzati dallo scrivente nella presente stima corrispondono ai costi di costruzione a nuovo delle opere preesistenti, diminuite del deprezzamento maturato dai fabbricati per effetto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale presentati alla

data di stima. A tal proposito, si precisa che, viste le condizioni fatiscenti in cui versano i fabbricati in argomento, lo scrivente ha ritenuto opportuno non determinare i costi di costruzione relativi agli impianti elettrici e ad altri impianti, posto che questi devono essere - comunque - sostituiti in quanto caratterizzati da una vetustà maggiore della vita utile dell'impianto (pari a venti anni).

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

Al fine di determinare il valore complessivo degli immobili oggetto di stima mediante il metodo del "costo di ricostruzione deprezzato", è necessario valutare i costi necessari per la demolizione degli immobili che insistono sull'area individuata dalla **particella 22** del **foglio di mappa 11** e dalla **particella 23** del **foglio di mappa 17** del comune di **Martirano Lombardo** (posto che per "ricostruire" occorre, ovviamente, prima "demolire"). Nel calcolo in argomento sono stati considerati i nove immobili indicati dallo scrivente con le lettere **A**, **B**, **C**, **D**, **E**, **F**, **G**, **H** ed **I** (cfr. elaborati grafici riportati negli allegati dal n. 3.1-*ter* al n. 3.10).

Si riportano di seguito i costi di demolizione, trasporto a discarica e smaltimento di ciascun fabbricato sopra indicato:

a) **fabbricato A**: posto che l'edificio in argomento (adibito ad uffici e casa guardiano) presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato ed è dotato di due piani fuori terra di altezza netta pari a 3,00 metri e superficie lorda

pari rispettivamente a 291,60 metri quadrati per il piano terra ed a 248,77 metri quadrati per il primo piano, il costo complessivo stimato per la demolizione, il trasporto a discarica e lo smaltimento del materiale demolito risulta pari ad **€uro 50.000,00**;

b) **fabbricato B**: posto che il manufatto in argomento presenta una struttura portante in acciaio ed è costituito di un solo piano fuori terra di altezza (alla linea di gronda) pari a 4,70 metri e superficie lorda pari a 247,05 metri quadrati, il costo complessivo stimato per la demolizione, il trasporto a discarica e lo smaltimento del materiale demolito, tenuto conto che essendo una struttura in acciaio parte del materiale demolito (smontato) risulta recuperabile per la ricostruzione del capannone, è posto pari a **€uro 7.500,00**;

c) **fabbricato C**: posto che il manufatto in argomento presenta una struttura portante in acciaio ed è costituito di un solo piano fuori terra di altezza al colmo pari a 4,40 metri e superficie lorda pari a 458,58 metri quadrati, il costo complessivo stimato per la demolizione, il trasporto a discarica e lo smaltimento del materiale, tenuto conto che essendo una struttura in acciaio parte del materiale demolito (smontato) risulta recuperabile per la ricostruzione dello stesso capannone, è posto pari a **€uro 13.500,00**;

d) **fabbricato D**: posto che il manufatto in argomento presenta una struttura portante in acciaio ed è costituito di un solo piano fuori terra di altezza (alla linea di gronda) pari a 6,45

metri e superficie lorda pari a 552,75 metri quadrati, il costo complessivo stimato per la demolizione, il trasporto a discarica e lo smaltimento del materiale demolito, tenuto conto che essendo una struttura in acciaio parte del materiale demolito (smontato) risulta recuperabile per la ricostruzione del capannone, è posto pari a **€uro 18.500,00**;

e) **fabbricato E**: posto che il manufatto in argomento presenta una struttura portante in acciaio ed è costituito di un solo piano fuori terra di altezza (alla linea di gronda) pari a 2,73 metri e superficie lorda pari a 606,21 metri quadrati, il costo complessivo stimato per la demolizione, il trasporto a discarica e lo smaltimento del materiale demolito, tenuto conto che - essendo una struttura in acciaio - parte del materiale demolito (smontato) risulta recuperabile per la ricostruzione del capannone e che la copertura dello stesso fabbricato non è più esistente (in quanto oggetto di furto), è posto pari a **€uro 9.300,00**;

f) **fabbricato F**: posto che il manufatto in argomento presenta una struttura portante in acciaio ed è costituito di un solo piano fuori terra di altezza (alla linea di gronda) pari a 6,25 metri e superficie lorda pari a 490,76 metri quadrati, il costo complessivo stimato per la demolizione, il trasporto a discarica e lo smaltimento del materiale demolito, tenuto conto che essendo una struttura in acciaio parte del materiale demolito (smontato) risulta recuperabile per la ricostruzione del capannone, è posto pari a **€uro 24.000,00**;

g) **fabbricato G**: posto che il manufatto in argomento presenta una struttura portante in acciaio ed è costituito di un solo piano fuori terra di altezza (alla linea di gronda) pari a 3,20 metri e superficie lorda pari a 996,96 metri quadrati, il costo complessivo stimato per la demolizione, il trasporto a discarica e lo smaltimento del materiale demolito, tenuto conto che essendo una struttura in acciaio parte del materiale demolito (smontato) risulta recuperabile per la ricostruzione del capannone, è posto pari a **€uro 24.500,00**;

h) **fabbricato H**: posto che il manufatto in argomento presenta una struttura portante in acciaio ed è costituito di un solo piano fuori terra di altezza (alla linea di gronda) pari a 4,30 metri e superficie lorda pari a 256,53 metri quadrati (oltre i due porticati laterali di superficie lorda rispettivamente pari a 101,17 metri quadrati e 92,49 metri quadrati, il costo complessivo stimato per la demolizione, il trasporto a discarica e lo smaltimento del materiale demolito, tenuto conto che essendo una struttura in acciaio parte del materiale demolito (smontato) risulta recuperabile per la ricostruzione del capannone, è posto pari a **€uro 12.000,00**;

i) **fabbricato I**: posto che il manufatto in argomento presenta una struttura portante in acciaio ed è costituito di un solo piano fuori terra di altezza (alla linea di gronda) pari a 3,20 metri e superficie lorda pari a 996,96 metri quadrati, il costo complessivo stimato per la demolizione, il trasporto a discarica e lo smaltimento del materiale demolito , tenuto

conto che essendo una struttura in acciaio parte del materiale demolito (smontato) risulta recuperabile per la ricostruzione del capannone, è posto pari a **€uro 24.500,00** (valore pari alla metà di quello stimato nel caso in cui non fosse stato possibile recuperare alcun materiale a seguito della demolizione).

### 1.2 COSTO DI RICOSTRUZIONE DEI FABBRICATI INDICATI CON LE LETTERE A, B, C, D, E, F, G, H E I

Il calcolo dei costi di ricostruzione a nuovo sono stati eseguiti utilizzando l'applicativo **CNAPPC-CRESME**, riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e disponibile sul sito *web* *hiip://architetti.cresme.it/default.aspx*. Al fine di determinare il costo di ricostruzione degli immobili in argomento si utilizza il seguente modello di stima parametrico:

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

nel quale con $C_C$ si indica il costo di ricostruzione, con $C_{MT}$ si indica il costo di costruzione posto a base del modello teorico, con $X_{1,n}$ si indica il generico (n-esimo) fattore correttivo endogeno e con $Y_{1,n}$ si indica il generico (n-esimo) fattore correttivo esogeno. Pertanto, in accordo con il modello parametrico sopra indicato, il costo finale delle opere (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 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. Pertanto, escludendo i costi relativi alle categorie "impianti elettrici" ed "altri impianti" in quanto fatiscenti (e caratterizzati da una vetustà superiore rispetto alla loro vita utile), il costo di costruzione a nuovo determinato per ciascun fabbricato risulta pari a:

1) **fabbricato A:** considerato che il manufatto in argomento, che presenta una superficie lorda pari a **540,37 metri quadrati**, è adibito ad uffici, ha una struttura portante in calcestruzzo armato costituita di due piani fuori terra, un rendimento energetico basso, un'altezza netta del piano pari a 3,00 metri, una qualità delle finiture "economico", un'accessibilità al cantiere penalizzante, il costo di costruzione relativo alle categorie di lavori "edilizia" e

"strutture" (valutato tramite l'applicativo sopra indicato) risulta rispettivamente pari ad **€uro 259.580,19** ed **€uro 213.742,86** (cfr. allegato n. 27.1); il costo complessivo di costruzione a nuovo del fabbricato in argomento è – dunque – pari ad **€uro 473.323,05**;

2) **fabbricato B:** considerato che il manufatto in argomento, che presenta una superficie lorda pari a **247,05 metri quadrati**, è adibito ad officina, ha una struttura portante in acciaio ad una campata, un rendimento energetico basso, un'accessibilità al cantiere penalizzante, il costo di costruzione relativo alle categorie di lavori "edilizia" e "strutture" (valutato tramite l'applicativo sopra indicato) risulta rispettivamente pari ad **€uro 69.004,97** ed **€uro 47.154,24** (cfr. allegato n. 27.2); il costo complessivo di costruzione a nuovo del fabbricato in argomento è – dunque – pari ad **€uro 116.159,21**;
3) **fabbricato C:** considerato che il manufatto in argomento, che presenta una superficie lorda pari a **458,58 metri quadrati**, è adibito a caseificio, ha una struttura portante in acciaio ad una campata, un rendimento energetico basso, un'accessibilità al cantiere penalizzante, il costo di costruzione relativo alle categorie di lavori "edilizia" e "strutture" (valutato tramite l'applicativo sopra indicato) risulta rispettivamente pari ad **€uro 123.290,01** ed **€uro 82.730,18** (cfr. allegato n. 27.3); il costo complessivo di

costruzione a nuovo del fabbricato in argomento è – dunque – pari ad **€uro 206.020,19**;

4) **fabbricato D:** considerato che il manufatto in argomento, che presenta una superficie pari **a 427,65 metri quadrati**, è adibito a mangimificio, ha una struttura portante in acciaio ad una campata, un rendimento energetico basso, un'accessibilità al cantiere penalizzante, il costo di costruzione relativo alle categorie di lavori "edilizia" e "strutture" (valutato tramite l'applicativo sopra indicato) risulta rispettivamente pari ad **€uro 114.974,43** ed **€uro 77.150,25** (cfr. allegato n. 27.4); il costo complessivo di costruzione a nuovo del fabbricato in argomento è – dunque – pari ad **€uro 192.124,68**;
5) **fabbricato E:** considerato che il manufatto in argomento, che presenta una superficie lorda pari a **606,21 metri quadrati**, è adibito ad officina, ha una struttura portante in acciaio ad una campata, un rendimento energetico basso, un'accessibilità al cantiere penalizzante, il costo di costruzione relativo alle categorie di lavori "edilizia" e "strutture" (valutato tramite l'applicativo sopra indicato) risulta rispettivamente pari ad **€uro 162.980,59** ed **€uro 109.363,39** (cfr. allegato n. 27.5); il costo complessivo di costruzione a nuovo del fabbricato in argomento è – dunque – pari ad **€uro 272.343,98**;
6) **fabbricato F:** considerato che il manufatto in argomento, che presenta una superficie lorda pari a **490,76 metri**

**quadrati**, è adibito a "macellazione ovini e lavorazioni carni", ha una struttura portante in acciaio ad una campata, un rendimento energetico basso, un'accessibilità al cantiere penalizzante, il costo di costruzione relativo alle categorie di lavori "edilizia" e "strutture" (valutato tramite l'applicativo sopra indicato) risulta rispettivamente pari ad **€uro 137.077,02** ed **€uro 93.670,98** (cfr. allegato n. 27.6); il costo complessivo di costruzione a nuovo del fabbricato in argomento è – dunque – pari ad **€uro 230.748,00**;

7) **fabbricato G:** considerato che il manufatto in argomento, che presenta una superficie lorda pari a **996,96 metri quadrati**, è adibito a "macellazione ovini e lavorazioni carni", ha una struttura portante in acciaio ad una campata, un rendimento energetico basso, un'accessibilità al cantiere penalizzante, il costo di costruzione relativo alle categorie di lavori "edilizia" e "strutture" (valutato tramite l'applicativo sopra indicato) risulta rispettivamente pari ad **€uro 268.034,39** ed **€uro 179.856,69** (cfr. allegato n. 27.7); il costo complessivo di costruzione a nuovo del fabbricato in argomento è – dunque – pari ad **€uro 447.891,08**;
8) **fabbricato H:** considerato che il manufatto in argomento, che presenta una superficie pari a **353,50 metri quadrati**, è adibito a "mungitura ovini", ha una struttura portante in acciaio ad una campata, un rendimento energetico basso, un'accessibilità al cantiere penalizzante, il costo di costruzione relativo alle categorie di lavori "edilizia" e

"strutture" (valutato tramite l'applicativo sopra indicato) risulta rispettivamente pari ad **€uro 98.738,14** ed **€uro 67.472,27** (cfr. allegato n. 27.8); il costo complessivo di costruzione a nuovo del fabbricato in argomento è – dunque – pari ad **€uro 166.210,41**;

9) **fabbricato I:** considerato che il manufatto in argomento, che presenta una superficie lorda pari a **996,96 metri quadrati**, è adibito ad officina, ha una struttura portante in acciaio ad una campata, un rendimento energetico basso, un'accessibilità al cantiere penalizzante, il costo di costruzione relativo alle categorie di lavori "edilizia" e "strutture" (valutato tramite l'applicativo sopra indicato) risulta rispettivamente pari ad **€uro 268.034,39** ed **€uro 179.856,69** (cfr. allegato n. 27.9); il costo complessivo di costruzione a nuovo del fabbricato in argomento è – dunque – pari ad **€uro 47.891,08**.

### 1.3 CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

E' necessario, al fine di stimare il più probabile dei prezzi (ossia, il valore) degli immobili, calcolare il deprezzamento subìto 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 oggetto di stima, 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 esclusivamente per le categorie di lavorazione "edilizia" e "strutture", escludendo di fatto le categorie "impianti elettrici" ed "altri impianti" essendo trascorsi più di venti anni dalla realizzazione di tali lavorazioni (si precisa che la vita utile degli impianti elettrici e degli altri impianti è pari a 20 anni). Si riporta nella seguente tabella la vita utile **[n]** considerata nel calcolo per ciascuna categoria del fabbricato:

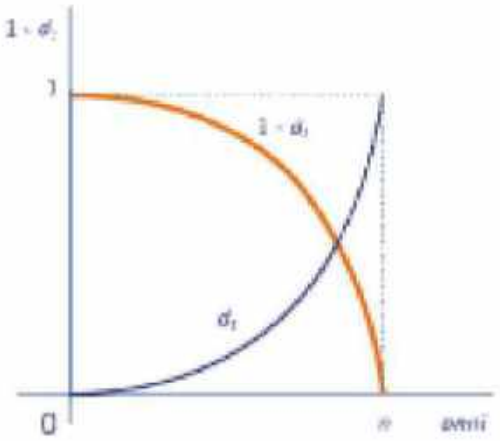
| **Categoria** | **Vita Utile (n)** |
|---|---|
| *Edilizia* | 35 |
| *Strutture* | 50 |

Per quanto concerne la vetustà dei nove fabbricati, occorre mettere in evidenza che lo scrivente ha considerato una vetustà pari a 27 anni, posto che l'ultima "concessione per eseguite attività edilizia o di trasformazione" relativa ai manufatti in argomento risale al 13 novembre 1991 (cfr. concessione n. 39/91, protocollo n. 1045/91, riportata quale allegato n. 15.3 della presente relazione peritale).

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

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

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):




Utilizzando la formula indicata con il numero (1), sono stati ottenuti i deprezzamenti da applicare a ciascuna categoria per ciascun fabbricato:

a. **fabbricato A**: posto che la vetustà del fabbricato in esame risulta pari a 27 anni e la vita utile è pari a 35 anni, si è ottenuto un **deprezzamento** pari ad **€uro 167.546,68** relativamente alla categoria di lavorazione "**edilizia**" e pari ad **€uro 77.490,00** relativamente alla

categoria "**strutture**"; pertanto, applicando tali deprezzamenti al costo di ricostruzione a nuovo dell'edifico si ottiene che il costo di ricostruzione deprezzato relativo alla categoria "edilizia" risulta pari a **€uro 92.033,51** ed il costo relativo alla categoria "strutture" risulta pari a **€uro 136.251,91**; si ritiene opportuno mettere in evidenza che i costi sopra indicati devono essere ulteriormente ridotti per tener conto della parziale completezza e del degrado (non riconducibile alla vetustà) che sono stati riscontrati sull'immobile in argomento; pertanto, applicando un "*rapporto mercantile che tiene conto della parziale completezza dell'opera e/ del degrado non meramente riconducibile alla vetustà*" pari a **0,50** per la categoria "edilizia" (posto che l'immobile risulta carente di infissi, pavimenti, intonaco etc. etc.) e **0,65** per la categoria "strutture" (posto che l'immobile manifesta degrado strutturale non riconducibile alla vetustà dello stesso), si ottiene un costo di ricostruzione deprezzato relativo alla categoria edilizia pari a €uro 46.016,76 ed a €uro 88.563,74 per la categoria struttura; il costo di ricostruzione deprezzato dell'intero fabbricato è – dunque - pari a **€uro 134.580,50** (pari alla somma tra €uro 46.016,76 ed €uro 88.563,74); posto che la superficie lorda dell'immobile in argomento risulta pari a **540,37**

**metri quadrati** (somma delle superfici lorde dei due piani di cui si compone il manufatto A), il costo di ricostruzione deprezzato unitario del fabbricato in argomento risulta pari a **€uro 249,05 il metro quadrato**;

b. **fabbricato B**: posto che la vetustà del fabbricato in esame risulta pari a 27 anni e la vita utile è pari a 35 anni, si è ottenuto un **deprezzamento** pari a **€uro 44.539,43** relativamente alla categoria di lavorazione "**edilizia**" e pari a **€uro 17.095,43** relativamente alla categoria "**strutture**"; pertanto, applicando tali deprezzamenti al costo di ricostruzione a nuovo dell'edifico si ottiene che il costo di ricostruzione deprezzato relativo alla categoria "edilizia" risulta pari a **€uro 24.465,54** ed il costo relativo alla categoria "strutture" risulta pari a **€uro 30.058,81**; pertanto, il costo di ricostruzione deprezzato dell'intero fabbricato è pari a **€uro 54.524,35** (pari alla somma tra €uro 24.465,54 ed €uro 30.058,81); posto che la superficie lorda dell'immobile in argomento risulta pari a **247,05 metri quadrati**, il costo di ricostruzione deprezzato unitario del fabbricato in argomento risulta pari a **€uro 220,70 il metro quadrato**;

c. **fabbricato C**: posto che la vetustà del fabbricato in esame risulta pari a 27 anni e la vita utile è pari a 35

anni, si è ottenuto un **deprezzamento** pari a **€uro 79.577,84** relativamente alla categoria di lavorazione "**edilizia**" e pari a **€uro 52.736,94** relativamente alla categoria "**strutture**"; pertanto, applicando tali deprezzamenti al costo di ricostruzione a nuovo dell'edifico si ottiene che il costo di ricostruzione deprezzato relativo alla categoria "edilizia" risulta pari a **€uro 43.712,17** ed il costo relativo alla categoria "strutture" risulta pari a **€uro 52.736,94**; pertanto, il costo di ricostruzione deprezzato dell'intero fabbricato è pari a **€uro 96.449,11** (pari alla somma tra €uro 43.712,17 ed €uro 52.736,94); posto che la superficie lorda dell'immobile in argomento risulta pari a **458,58 metri quadrati**, il costo di ricostruzione deprezzato unitario del fabbricato in argomento risulta pari a **€uro 210,32 il metro quadrato**;

d. **fabbricato D**: posto che la vetustà del fabbricato in esame risulta pari a 27 anni e la vita utile è pari a 35 e 50 anni, si è ottenuto un **deprezzamento** pari a **€uro 74.210,53** relativamente alla categoria di lavorazione "**edilizia**" e pari a **€uro 49.179,98** relativamente alla categoria "**strutture**"; pertanto, applicando tali deprezzamenti al costo di ricostruzione a nuovo dell'edifico si ottiene che il costo di ricostruzione deprezzato relativo alla categoria "edilizia" risulta

pari a **€uro 40.763,90** ed il costo relativo alla categoria "strutture" risulta pari a **€uro 49.179,98**; pertanto, il costo di ricostruzione deprezzato dell'intero fabbricato è pari a **€uro 89.943,88** (pari alla somma tra €uro 40.763,90 ed €uro 49.179,98); posto che la superficie lorda dell'immobile in argomento risulta pari a **427,65 metri quadrati**, il costo di ricostruzione deprezzato unitario del fabbricato in argomento risulta pari a **€uro 210,32 il metro quadrato**;

e. **fabbricato E**: posto che la vetustà del fabbricato in esame risulta pari a 27 anni e la vita utile è pari a 35 e 50 anni, si è ottenuto un **deprezzamento** pari ad **€uro 105.196,23** relativamente alla categoria di lavorazione "**edilizia**" e pari ad **€uro 39.648,92** relativamente alla categoria "**strutture**"; pertanto, applicando tali deprezzamenti al costo di ricostruzione a nuovo dell'edifico si ottiene che il costo di ricostruzione deprezzato relativo alla categoria "edilizia" risulta pari a **€uro 57.784,36** ed il costo relativo alla categoria "strutture" risulta pari a **€uro 69.714,47**; si ritiene opportuno mettere in evidenza che i costi sopra indicati devono essere ulteriormente ridotti per tener conto della parziale completezza e del degrado (non riconducibile alla vetustà) che sono stati riscontrati sull'immobile in argomento; pertanto, applicando un

"*rapporto mercantile che tiene conto della parziale completezza dell'opera e/ del degrado non meramente riconducibile alla vetustà*" pari a **0,20** per la categoria "edilizia" (posto che l'immobile risulta carente di infissi, pavimenti, intonaco etc. etc.) e **0,65** per la categoria "strutture" (posto che l'immobile manifesta degrado strutturale non riconducibile alla vetustà dello stesso), si ottiene un costo di ricostruzione deprezzato relativo alla categoria edilizia pari a €uro 11.556,87 ed a €uro 45.314,41 per la categoria struttura; il costo di ricostruzione deprezzato dell'intero fabbricato è – dunque - pari a **€uro 56.871,28** (pari alla somma tra €uro 11.556,87 ed €uro 45.314,41); posto che la superficie lorda dell'immobile in argomento risulta pari a **606,21 metri quadrati**, il costo di ricostruzione deprezzato unitario del fabbricato in argomento risulta pari a **€uro 93,81 il metro quadrato**;

f. **fabbricato F**: posto che la vetustà del fabbricato in esame risulta pari a 27 anni e la vita utile è pari a 35 e 50 anni, si è ottenuto un **deprezzamento** pari ad **€uro 88.476,70** relativamente alla categoria di lavorazione "**edilizia**" e pari ad **€uro 33.959,74** relativamente alla categoria "**strutture**"; pertanto, applicando tali deprezzamenti al costo di ricostruzione a nuovo dell'edifico si ottiene che il costo di ricostruzione

deprezzato relativo alla categoria "edilizia" risulta pari a **€uro 48.600,32** ed il costo relativo alla categoria "strutture" risulta pari a **€uro 59.711,24**; si ritiene opportuno mettere in evidenza che i costi sopra indicati devono essere ulteriormente ridotti per tener conto della parziale completezza e del degrado (non riconducibile alla vetustà) che sono stati riscontrati sull'immobile in argomento; pertanto, applicando un "*rapporto mercantile che tiene conto della parziale completezza dell'opera e/ del degrado non meramente riconducibile alla vetustà*" pari a **0,80** per la categoria "edilizia" (posto che l'immobile risulta carente di infissi, pavimenti, intonaco etc. etc.), si ottiene un costo di ricostruzione deprezzato relativo alla categoria edilizia pari a €uro 38.880,25; il costo di ricostruzione deprezzato dell'intero fabbricato è – dunque - pari a **€uro 98.591,49** (pari alla somma tra €uro 38.880,25 ed €uro 59.711,24); posto che la superficie lorda dell'immobile in argomento risulta pari a **490,76 metri quadrati**, il costo di ricostruzione deprezzato unitario del fabbricato in argomento risulta pari a **€uro 200,90 il metro quadrato**;

g. **fabbricato G**: posto che la vetustà del fabbricato in esame risulta pari a 27 anni e la vita utile è pari a 35 e 50 anni, si è ottenuto un **deprezzamento** pari a **€uro 173.003,46** relativamente alla categoria di lavorazione

"**edilizia**" e pari a **€uro 65.205,76** relativamente alla categoria "**strutture**"; pertanto, applicando tali deprezzamenti al costo di ricostruzione a nuovo dell'edifico si ottiene che il costo di ricostruzione deprezzato relativo alla categoria "edilizia" risulta pari a **€uro 95.030,93** ed il costo relativo alla categoria "strutture" risulta pari a **€uro 114.650,93**; pertanto, il costo di ricostruzione deprezzato dell'intero fabbricato è pari a **€uro 209.681,86** (pari alla somma tra €uro 95.030,93 ed €uro 114.650,93); posto che la superficie lorda dell'immobile in argomento risulta pari a **996,96 metri quadrati**, il costo di ricostruzione deprezzato unitario del fabbricato in argomento risulta pari a **€uro 210,32 il metro quadrato**;

h. **fabbricato H**: posto che la vetustà del fabbricato in esame risulta pari a 27 anni e la vita utile è pari a 35 e 50 anni, si è ottenuto un **deprezzamento** pari a **€uro 63.730,78** relativamente alla categoria di lavorazione "**edilizia**" e pari a **€uro 24.461,59** relativamente alla categoria "**strutture**"; pertanto, applicando tali deprezzamenti al costo di ricostruzione a nuovo dell'edifico si ottiene che il costo di ricostruzione deprezzato relativo alla categoria "edilizia" risulta pari a **€uro 35.007,36** ed il costo relativo alla categoria "strutture" risulta pari a **€uro 43.010,68**;

pertanto, il costo di ricostruzione deprezzato dell'intero fabbricato è pari a **€uro 78.018,04** (pari alla somma tra €uro 35.007,36 ed €uro 43.010,68); posto che la superficie lorda dell'immobile in argomento risulta pari a **353,50 metri quadrati**, il costo di ricostruzione deprezzato unitario del fabbricato in argomento risulta pari a **€uro 220,70 il metro quadrato**;

i. **fabbricato I**: posto che la vetustà del fabbricato in esame risulta pari a 27 anni e la vita utile è pari a 35 e 50 anni, si è ottenuto un **deprezzamento** pari a **€uro 173.003,46** relativamente alla categoria di lavorazione "**edilizia**" e pari a **€uro 65.205,76** relativamente alla categoria "**strutture**"; pertanto, applicando tali deprezzamenti al costo di ricostruzione a nuovo dell'edifico si ottiene che il costo di ricostruzione deprezzato relativo alla categoria "edilizia" risulta pari a **€uro 95.030,93** ed il costo relativo alla categoria "strutture" risulta pari a **€uro 114.650,93**; pertanto, il costo di ricostruzione deprezzato dell'intero fabbricato è pari a **€uro 209.681,86** (pari alla somma tra €uro 24.465,54 ed €uro 30.058,81); posto che la superficie lorda dell'immobile in argomento risulta pari a **996,96 metri quadrati**, il costo di ricostruzione deprezzato unitario del

fabbricato in argomento risulta pari a **€uro 210,32 il metro quadrato**.

### 1.4 VALORE DELL'AREA SU CUI INSISTONO I FABBRICATI

Al fine di stimare il valore complessivo di mercato degli immobili oggetto della presente procedura fallimentare con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, lo scrivente ha determinato il valore dell'area sulla quale insiste ciascun immobile. Tale area è stata calcolata sommando all'area di sedime di ciascun corpo di fabbrica la relativa superficie di pertinenza esterna. Si precisa che il valore (unitario) di ciascuna area esterna è stato assunto pari al 10% del costo unitario di ricostruzione deprezzato di ciascun fabbricato. Pertanto, si riportano di seguito i costi ottenuti per le diverse aree esterne dei fabbricati:

1) **fabbricato A**: atteso che il costo unitario di ricostruzione deprezzato del corpo di fabbrica in argomento risulta pari a **€uro 249,05 il metro quadrato** e che l'area esterna ha estensione pari a **680,04 metri quadrati** (somma tra la superficie di pertinenza - **388,44 metri quadrati** - e l'area di sedime del fabbricato - **291,60 metri quadrati** -), il valore dell'area in esame è pari a **€uro 16.936,57** (cfr. tabella riportata quale allegato n. 27.1 della presente relazione peritale);
2) **fabbricato B**: considerato che il costo unitario di ricostruzione deprezzato del corpo di fabbrica in argomento risulta pari a **€uro 220,70 il metro quadrato** e che l'area esterna ha estensione pari a **1171,62 metri quadrati**

(somma tra la superficie di pertinenza - **924,57 metri quadrati** - e l'area di sedime del fabbricato - **247,05 metri quadrati** -), il valore dell'area in esame è pari a **€uro 25.857,85** (cfr. tabella riportata quale allegato n. 27.2 della presente relazione peritale);

3) **fabbricato C**: atteso che il costo unitario di ricostruzione deprezzato del corpo di fabbrica in argomento risulta pari a **€uro 210,32 il metro quadrato** e che l'area esterna ha estensione pari a **1.008,79 metri quadrati** (somma tra la superficie di pertinenza - **550,21 metri quadrati** - e l'area di sedime del fabbricato - **458,58 metri quadrati** -), il valore dell'area in esame è pari a **€uro 21.217,00** (cfr. tabella riportata quale allegato n. 27.3 della presente relazione peritale);
4) **fabbricato D**: considerato che il costo unitario di ricostruzione deprezzato del corpo di fabbrica in argomento risulta pari a **€uro 210,32 il metro quadrato** e che l'area esterna ha estensione pari a **1.103,51 metri quadrati** (somma tra la superficie di pertinenza - **675,86 metri quadrati** - e l'area di sedime del fabbricato - **427,65 metri quadrati** -), il valore dell'area in esame è pari a **€uro 23.209,20** (cfr. tabella riportata quale allegato n. 27.4 della presente relazione peritale);
5) **fabbricato E**: atteso che il costo unitario di ricostruzione deprezzato del corpo di fabbrica in argomento risulta pari a **€uro 93,81 il metro quadrato** e che l'area esterna ha

estensione pari a **1.302,73 metri quadrati** (somma tra la superficie di pertinenza - **696,52 metri quadrati** - e l'area di sedime del fabbricato - **606,21 metri quadrati** -), il valore dell'area in esame è pari a **€uro 12.221,49** (cfr. tabella riportata quale allegato n. 27.5 della presente relazione peritale);

6) **fabbricato F**: considerato che il costo unitario di ricostruzione deprezzato del corpo di fabbrica in argomento risulta pari a **€uro 200,90 il metro quadrato** e che l'area esterna ha estensione pari a **1.109,48 metri quadrati** (somma tra la superficie di pertinenza - **618,72 metri quadrati** - e l'area di sedime del fabbricato - **490,76 metri quadrati** -), il valore dell'area in esame è pari a **€uro 22.288,96** (cfr. tabella riportata quale allegato n. 27.6 della presente relazione peritale);
7) **fabbricato G**: atteso che il costo unitario di ricostruzione deprezzato del corpo di fabbrica in argomento risulta pari a **€uro 210,32 il metro quadrato** e che l'area esterna ha estensione pari a **2.271,95 metri quadrati** (somma tra la superficie di pertinenza - **1.274,99 metri quadrati** - e l'area di sedime del fabbricato - **996,96 metri quadrati** -), il valore dell'area in esame è pari a **€uro 47.783,93** (cfr. tabella riportata quale allegato n. 27.7 della presente relazione peritale);
8) **fabbricato H**: considerato che il costo unitario di ricostruzione deprezzato del corpo di fabbrica in argomento

risulta pari a **€uro 220,70 il metro quadrato** e che l'area esterna ha estensione pari a **1.016,14 metri quadrati** (somma tra la superficie di pertinenza - **662,64 metri quadrati** - e l'area di sedime del fabbricato - **353,50 metri quadrati** -), il valore dell'area in esame è pari a **€uro 22.426,38** (cfr. tabella riportata quale allegato n. 27.8 della presente relazione peritale);

9) **fabbricato I**: atteso che il costo unitario di ricostruzione deprezzato del corpo di fabbrica in argomento risulta pari a **€uro 210,32 il metro quadrato** e che l'area esterna ha estensione pari a **2.489,69 metri quadrati** (somma tra la superficie di pertinenza - **1.492,73 metri quadrati** - e l'area di sedime del fabbricato - **996,96 metri quadrati** -), il valore dell'area in esame è pari a **€uro 52.363,47** (cfr. tabella riportata quale allegato n. 27.9 della presente relazione peritale).

### 1.5 VALORE VENALE DEI FABBRICATI RICADENTI SULLA PARTICELLA 22 DEL FOGLIO DI MAPPA 11 E SULLA PARTICELLA 23 DEL FOGLIO DI MAPPA 17 DEL COMUNE DI MARTIRANO LOMBARDO

Alla luce di quanto sopra indicato, i valori dei fabbricati e delle relative aree di pertinenza esterna sono stati determinati sottraendo dalla somma tra i costi di ricostruzione deprezzati di ciascun corpo di fabbrica ed il valore della relativa area esterna, il valore del costo stimato per la demolizione, il trasporto e lo smaltimento di ciascun manufatto. Occorre precisare

che il valore venale ottenuto per ciascun corpo di fabbrica è stato decurtato del 10% per tener conto della mancanza di garanzia per i vizi occulti (cfr. articolo 2922 c.c.) riferiti a ciascun fabbricato. Pertanto, i valori venali dei diversi immobili risultano i seguenti:

a. **fabbricato A**: considerato che il costo di ricostruzione deprezzato risulta pari a **€uro 134.580,50**, il valore dell'area pari a **€uro 16.936,57** e il costo di demolizione, trasporto e smaltimento del materiale pari a **€uro 50.000,00**, il valore dell'immobile **A** al netto dei costi di demolizione risulta pari a **€uro 101.517,07**; applicando una decurtazione del 10% per tener conto della mancanza di garanzia per i vizi occulti (*ex* art. 2922 c.c.), si ottiene un valore venale dell'immobile pari a **€uro 91.365,36** (cfr. tabella di calcolo riportata quale allegato n. 27.1 della presente relazione peritale);
b. **fabbricato B**: atteso che il costo di ricostruzione deprezzato risulta pari a **€uro 54.524,35**, il valore dell'area pari a **€uro 25.857,85** e il costo di demolizione, trasporto e smaltimento del materiale pari a **€uro 7.500,00**, il valore dell'immobile **B** al netto dei costi di demolizione risulta pari a **€uro 72.882,20**; applicando una decurtazione del 10% per tener conto della mancanza di garanzia per i vizi occulti (*ex* art. 2922 c.c.), si ottiene un valore venale dell'immobile pari a **€uro 65.593,98** (cfr. tabella di calcolo riportata quale allegato n. 27.2 della presente relazione peritale);

c. **fabbricato C**: considerato che il costo di ricostruzione deprezzato risulta pari a **€uro 96.449,11**, il valore dell'area pari a **€uro 21.217,00** e il costo di demolizione, trasporto e smaltimento del materiale pari a **€uro 13.500,00**, il valore dell'immobile **C** al netto dei costi di demolizione risulta pari a **€uro 104.166,11**; applicando una decurtazione del 10% per tener conto della mancanza di garanzia per i vizi occulti (*ex* art. 2922 c.c.), si ottiene un valore venale dell'immobile pari a **€uro 93.749,50** (cfr. tabella di calcolo riportata quale allegato n. 27.3 della presente relazione peritale);

d. **fabbricato D**: atteso che il costo di ricostruzione deprezzato risulta pari a **€uro 89.943,88**, il valore dell'area pari a **€uro 23.209,20** e il costo di demolizione, trasporto e smaltimento del materiale pari a **€uro 18.500,00**, il valore dell'immobile **D** al netto dei costi di demolizione risulta pari a **€uro 94.653,08**; applicando una decurtazione del 10% per tener conto della mancanza di garanzia per i vizi occulti (*ex* art. 2922 c.c.), si ottiene un valore venale dell'immobile pari a **€uro 85.187,77** (cfr. tabella di calcolo riportata quale allegato n. 27.4 della presente relazione peritale);

e. **fabbricato E**: considerato che il costo di ricostruzione deprezzato risulta pari a **€uro 56.871,28**, il valore dell'area pari a **€uro 12.221,49** e il costo di demolizione, trasporto e smaltimento del materiale pari a **€uro 9.300,00**, il valore

dell'immobile **E** al netto dei costi di demolizione risulta pari a **€uro 59.792,78**; applicando una decurtazione del 10% per tener conto della mancanza di garanzia per i vizi occulti (*ex* art. 2922 c.c.), si ottiene un valore venale dell'immobile pari a **€uro 53.813,50** (cfr. tabella di calcolo riportata quale allegato n. 27.5 della presente relazione peritale);

f. **fabbricato F**: posto che il costo di ricostruzione deprezzato risulta pari a **€uro 98.591,49**, il valore dell'area pari a **€uro 22.288,86** e il costo di demolizione, trasporto e smaltimento del materiale pari a **€uro 24.000,00**, il valore dell'immobile **F** al netto dei costi di demolizione risulta pari a **€uro 96.880,45**; applicando una decurtazione del 10% per tener conto della mancanza di garanzia per i vizi occulti (*ex* art. 2922 c.c.), si ottiene un valore venale dell'immobile pari a **€uro 87.192,40** (cfr. tabella di calcolo riportata quale allegato n. 27.6 della presente relazione peritale);

g. **fabbricato G**: posto che il costo di ricostruzione deprezzato risulta pari a **€uro 209.681,86**, il valore dell'area pari a **€uro 47.783,93** e il costo di demolizione, trasporto e smaltimento del materiale pari a **€uro 24.500,00**, il valore dell'immobile **G** al netto dei costi di demolizione risulta pari a **€uro 232.965,79**; applicando una decurtazione del 10% per tener conto della mancanza di garanzia per i vizi occulti (*ex* art. 2922 c.c.), si ottiene un

valore venale dell'immobile pari a **€uro 209.669,21** (cfr. tabella di calcolo riportata quale allegato n. 27.7 della presente relazione peritale);

h. **fabbricato H**: posto che il costo di ricostruzione deprezzato risulta pari a **€uro 78.018,04**, il valore dell'area pari a **€uro 22.426,38** e il costo di demolizione, trasporto e smaltimento del materiale pari a **€uro 12.000,00**, il valore dell'immobile **H** al netto dei costi di demolizione risulta pari a **€uro 88.444,42**; applicando una decurtazione del 10% per tener conto della mancanza di garanzia per i vizi occulti (*ex* art. 2922 c.c.), si ottiene un valore venale dell'immobile pari a **€uro 79.599,98** (cfr. tabella di calcolo riportata quale allegato n. 27.8 della presente relazione peritale);

i. **fabbricato I**: posto che il costo di ricostruzione deprezzato risulta pari a **€uro 209.681,86**, il valore dell'area pari a **€uro 52.363,47** e il costo di demolizione, trasporto e smaltimento del materiale pari a **€uro 24.500,00**, il valore dell'immobile **I** al netto dei costi di demolizione risulta pari a **€uro 237.545,33**; applicando una decurtazione del 10% per tener conto della mancanza di garanzia per i vizi occulti (*ex* art. 2922 c.c.), si ottiene un valore venale dell'immobile pari a **€uro 213.790,80** (cfr. tabella di calcolo riportata quale allegato n. 27.9 della presente relazione peritale).

### 1.6 VALORE DEI LOTTI N. 3 E N. 4

Alla luce di quanto sopra indicato, è possibile determinare il valori dei lotti **n. 3 (particella 22, foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**) e **n. 4 (particella 23, foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo**) della presente procedura fallimentare. Per quanto concerne il lotto n. 3, il valore complessivamente stimato per i corpi di fabbrica (individuati con le lettere F, G, H e I, cfr. planimetria riportata quale allegato n. 3.1-*ter*) che insistono sul lotto in argomento risulta pari a **€uro 590.252,39**. Si mette in evidenza che la **particella 22** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo** ha un'estensione catastale di **17.668 metri quadrati**, di cui **6.887,26 metri quadrati** risultano di pertinenza dei fabbricati individuati dalle lettere F, G, H e I. La porzione di terreno rimanente (di estensione pari a **10.780,74 metri quadrati**), afferente alla **particella 22** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano Lombardo**, è stata assunta di valore venale unitario pari a **€uro 1,00 il metro quadrato**, posto che la destinazione urbanistica - nel caso di specie - deve tenere in debita considerazione il fatto che l'area sia stata già sfruttata ai fini edificatori (a prescindere - quindi - dalla zona territoriale omogenea nella quale ricade). Pertanto, il valore venale della residua porzione di terreno è pari a **€uro 10.780,74** e - conseguentemente - il valore complessivo del lotto n. 3 è pari a **€uro 601.033,13** (cfr. tabella di riepilogo riportata quale allegato n. 28 della presente relazione peritale). Al fine di determinare il valore a base d'asta del lotto n. 3, occorre decurtare al valore

venale stimato (€uro 601.033,13), le spese necessarie per la sanatoria delle difformità riscontrate (cfr. risposta al quesito n. 9 della presente relazione peritale). Per quanto concerne il lotto n. 4, invece, il valore complessivamente stimato per i corpi di fabbrica (individuati con le lettere A, B, C, D ed E, cfr. planimetria riportata quale allegato n. 3.1-*ter*) che insistono sul lotto in argomento risulta pari a **€uro 389.710,11**. Si mette in evidenza che la **particella 23** del **foglio di mappa 17** del **comune di Martirano Lombardo** ha un'estensione catastale di **19.970 metri quadrati**, di cui **5.266,69 metri quadrati** risultano di pertinenza dei fabbricati individuati dalle lettere A, B, C, D ed E. La porzione di terreno rimanente (di estensione pari a **14.703,31 metri quadrati**), afferente alla particella 23 del foglio di mappa 17 del comune di Martirano Lombardo, è stata assunta di valore venale unitario pari a **€uro 1,00 il metro quadrato**, posto che la destinazione urbanistica - nel caso di specie - deve tenere in debita considerazione il fatto che l'area sia stata già sfruttata ai fini edificatori (a prescindere - quindi - dalla zona territoriale omogenea nella quale ricade). Pertanto, il valore venale della residua porzione di terreno è pari a **€uro 14.703,31** ed il valore complessivo del lotto n. 4 è pari a **€uro 404.413,42** (cfr. tabella di riepilogo riportata quale allegato n. 28 della presente relazione peritale). Al fine di determinare il valore a base d'asta del lotto n. 4, occorre decurtare al valore venale stimato (€uro 404.413,42), le spese necessarie per la sanatoria delle difformità riscontrate (cfr. risposta al quesito n. 9 della presente relazione peritale).

## Lotto n. 6

### 1. METODO DI STIMA UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI INDIVIDUATI DALLE PARTICELLE 305, SUB 1, E 307, SUB 9, DEL FOGLIO DI MAPPA 57 DEL COMUNE DI MAIDA

Si procede, di seguito, ad esplicitare il metodo adoperato dallo scrivente per determinare il valore venale più probabile degli immobili censiti in catasto fabbricati del comune di Maida dalla **particella 307, sub 9** e dalla **particella 305, sub 1** del **foglio di mappa 57**. Il metodo è riconducibile agli Standard Internazionali condivisi (*International Valuations Standards*); in particolare, nel caso di specie, si è fatto ricorso al *Market Comparison Approach* ed al sistema di stima. In generale, occorre precisare che i metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (*Subject*) mediante aggiustamenti dei prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli importi afferenti alle caratteristiche (dell'immobile in esame - *Subject* - e dell'immobile di confronto), con il prezzo marginale della caratteristica considerata[126]. 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

[126] **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


Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

Stima e la Regressione Lineare Multipla. Nel caso in argomento, lo scrivente ha proceduto alla determinazione del valore venale più probabile dei beni oggetto di stima sulla scorta del metodo di stima denominato *Market Comparison Approach* (che, nel caso di specie, è associato al cosiddetto "Sistema di stima"[127], posto che con l'applicazione del solo *Market Comparison Approach* si perviene a dei prezzi corretti dei comparabili la cui divergenza percentuale assoluta è superiore al 5%). Il presupposto del *Market Comparison Approach* è che il valore del *Subject* si determina in relazione a degli aggiustamenti dei prezzi reali di immobili di simili caratteristiche che dipendono dai cosiddetti 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:

---

diminuzione del prezzo totale), o valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

[127] 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.

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

### 3.4 STIMA DEGLI IMMOBILI (PARTICELLA 307, SUB 9, E PARTICELLA 305, SUB 1, FOGLIO DI MAPPA 57 DEL COMUNE DI MAIDA)

Per gli immobili (individuati in catasto fabbricati del comune di Maida con la **particella 305, sub 1**, e la **particella 307, sub 9**, del **foglio di mappa 57**), è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: "*Immobili destinati prevalentemente a civile abitazione, disposti su uno o più livelli in fabbricati di manifattura non recente, ubicati nel comparto urbano del comune di Maida*". A seguito di dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale[128], sono stati individuati tre atti di compravendita stipulati tra il 1° gennaio 2014 ed il 21 ottobre 2017 (cfr. ispezione telematica per immobile estesa

[128] Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente c.t.u. – oltre alle visure catastali per immobile (cfr. allegati dal n. 4.17 al n. 4.18), all'estratto di mappa (cfr. allegato dal n. 2.4), ha effettuato (in aggiunta - quindi - a tutte le indagini catastali ed ipotecarie per la risposta ai quesiti formulati dal g.d.) ispezioni ipotecarie (cfr.


Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

all'intero **foglio di mappa 57** - catasto fabbricati - del **comune di Maida**, riportata quale allegato n. 29.1); i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

a) **Primo atto di compravendita (comparabile A)**: atto per notar [redacted] Elena Pizzonia, con sede in Lamezia Terme, del **23 giugno 2016**, repertorio **n. 627**, raccolta n. 436, trascritto il **30 giugno 2016** al numero 8554 del Registro Generale ed al numero **6618** del Registro Particolare, concernente la vendita di un'unità immobiliare, di superficie complessiva pari a 36 metri quadrati, posta al piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione ubicato in via Le Mura del comune di Maida. All'epoca della stipula dell'atto di compravendita l'unità immobiliare in argomento era censita in catasto fabbricati del comune di **Maida** al **foglio di mappa 57**, **particella 41**, **sub 12** (piano terra, categoria A/4, classe 2, vani 4, rendita catastale €uro 154,94) e **sub 4** (piano terra, categoria A/4, classe 1, vani 2, superficie catastale 36 metri quadrati, rendita catastale €uro 56,81). All'articolo 5 dell'atto di compravendita per notar Pizzonia del giorno 23 giugno 2016, viene indicato rispettivamente il prezzo di **€uro 8.000,00** relativamente all'immobile individuato dalla particella 41, subalterno 12, foglio di mappa 57 del comune di Maida (cfr. atto di compravendita del 23 giugno 2016, repertorio n. 627, raccolta

allegato n. 29.1) anche acquisendo alcuni titoli telematici (cfr. allegati dal n. 30.1, n. 30.2 e n. 30.3).

n. 436, riportato quale allegato n. 30.1 della presente relazione peritale);

b) **Secondo atto di compravendita (comparabile B)**: atto per notar Brunella Fabiano, con sede in Maida, del **28 aprile 2015**, repertorio **n. 2993**, raccolta n. 2428, trascritto il **12 maggio 2015** al numero 5171 del Registro Generale ed al numero **4191** del Registro Particolare, concernente la vendita di un immobile (piano terra e primo piano) di vecchia costruzione con annessa corte esclusiva di pertinenza ubicato in vico III Garibaldi n. 2 del comune di Maida. L'immobile in argomento è censito in catasto fabbricati del comune di Maida al **foglio di mappa 57, particella graffata 29 e 166** (piano terra e piano primo, categoria catastale A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 66 metri quadrati - totale escluse le aree scoperte 61 metri quadrati -, rendita catastale €uro 132,21). All'articolo 4 dell'atto di compravendita predetto, viene indicato il prezzo di **€uro 11.820,00** relativamente all'immobile oggetto di compravendita (cfr. atto di compravendita del 28 aprile 2015, repertorio n. 2993, raccolta n. 2428, riportato quale allegato n. 30.2 della presente relazione peritale);

c) **Terzo atto di compravendita (comparabile C)**: atto per notar Brunella Fabiano, con sede in Maida, del **12 ottobre 2015**, repertorio **n. 3382**, raccolta n. 2743, trascritto il **29 ottobre 2015** al numero 12471 del Registro Generale ed al numero **10009** del Registro Particolare, concernente la vendita (tra gli altri) di un'unità immobiliare di vecchia costruzione composta

di due piani fuori terra sito in via Le Mura del comune di Maida (adibita ad abitazione), di un locale deposito ubicato al piano terra dello stesso fabbricato di superficie pari a 29 metri quadrati e di due locali di sgombero di pertinenza del fabbricato sopra descritto di superficie totale pari a 28 metri quadrati. L'unità immobiliare adibita a civile abitazione risulta censita in catasto fabbricati del comune di **Maida** al **foglio di mappa 57**, **particella 53**, **subalterno 5** (piano terra, categoria catastale A/6, classe 2, vani 2, superficie catastale totale mq 32, rendita catastale €uro 42,35) e **subalterno 6** (piano primo, categoria A/6, classe 2, vani 4, superficie catastale totale 69 metri quadrati, superficie catastale escluse aree scoperte 64 metri quadrati, rendita catastale €uro 84,70); il locale adibito a deposito è censito in catasto fabbricati del comune di **Maida** al **foglio di mappa 57**, **particella 53**, **subalterno 1** (piano terra, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 metri quadrati, rendita catastale €uro 31,45); infine, i due locali di sgombero risultano censiti in catasto fabbricati del comune di **Maida** al **foglio di mappa 57**, **particella 53**, **subalterno 2** (piano terra, categoria C/2, classe 1, metri quadrati 20, rendita catastale €uro 21,69) e **subalterno 3** (piano terra, categoria C/2, classe 2, metri quadrati 8, rendita catastale €uro 10,33). All'articolo 4dell'atto di compravendita per notar Fabiano del giorno 12 ottobre 2015, viene indicato rispettivamente il prezzo di **€uro 35.000,00** relativamente all'unità immobiliare, al deposito ed ai due locali di sgombero sopra indicati (cfr. atto di compravendita Fabiano

del 12 ottobre 2015, repertorio n. 3382, raccolta n. 2743, riportato quale allegato n. 30.3 della presente relazione peritale).

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima degli immobili censiti in catasto con le **particelle 305, sub 1**, e **307, sub 9**, del **foglio di mappa 57** del **comune di Maida** - alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione delle cinque caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1)** Caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie catastale (**SUPCAT**); **3)** caratteristica superficie accessoria non comunicante (**SANC**); **4)** caratteristica superficie accessoria comunicante (**SAC**); **5)** caratteristica ubicazione (**UBI**); si precisa che quest'ultima è da considerarsi una caratteristica qualitativa. Le prime quattro caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quinta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

| | TABELLA DEI DATI | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | *Subject* |
| | Atto per notar [redacted] Elena Pizzonia del 23 giugno 2016, rep. 627, foglio di mappa 57 di Maida, p.lla 41, sub 12 | Atto per notar Brunella Fabiano del 28 aprile 2015, rep. 2993 foglio di mappa 57 di Maida, p.lla 29 (graffata alla 166) | Atto per notar Brunella Fabiano del 12 ottobre 2015, rep. 3382 foglio di mappa 57 di Maida, p.lla 53, sub 5 e 6 | Unità individuata al catasto urbano del comune di Maida dalla particella 307, sub 9 e dalla particella |
| Prezzo **PRZ (€uro)** | € 8.000,00 | € 11.820,00 | € 35.000,00 | - |
| Data **DAT (mesi)** | 16 | 30 | 24 | 0,0 |
| Superficie catastale **SUPCAT (mq)** | 36,00 | 66,00 | 101,00 | 286,23 |
| Sup. accessorie non comunicanti **SANC (m** | 0,0 | 0,0 | 57,0 | 29,05 |
| Sup. accessorie comunicanti **SAC (mq)** | 0 | 0 | 0 | 22,63 |
| Ubicazione **UBI (n)** | 2 | 1 | 3 | 1 |

I dati sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali (allegate agli atti di compravendita), dai riscontri fotografici degli immobili comparabili, nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati quali allegati n. 30.1, n. 30.2 e n. 30.3. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**) si è considerato l'andamento del mercato immobiliare di Maida dell'ultimo biennio[129], riscontrando che i prezzi degli immobili residenziali non hanno subito sostanziali variazioni; ad ogni modo, tenuto conto della ricerca di comparabili effettuata dallo scrivente nel periodo 1 gennaio 2014 - 21 ottobre 2017 (cfr. ispezione riportata quale allegato n. 29.1) si è potuto constatare che i valori delle compravendite hanno subito un leggero aumento; pertanto, si assume un minimo di incremento pari

[129] Si mette in evidenza che sono stati consultati il sito *Immobiliare.it* e la banca dati OMI; per quanto concerne la consultazione delle quotazioni di Immobiliare.it e la banca dati OMI, si precisa che sono state utilizzate a solo titolo meramente indicativo per quanto concerne l'andamento del mercato immobiliare (cioè se ha subito incrementi o decrementi nell'ultimo biennio); pertanto, le quotazioni immobiliari desunte dal *web* non sono state assolutamente prese in considerazione nell'ambito della presente relazione di stima.

alla percentuale dell'0,4% (su base annua) relativamente alla compravendita avvenuta il 23 giugno 2016, un incremento pari al 1,10% (su base annua) relativamente alla compravendita avvenuta il 28 aprile 2015 ed un incremento pari allo 0,5% relativamente alla compravendita avvenuta il 12 ottobre 2015; **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie catastale (**SUPCAT**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi espletati e per i comparabili sulla scorta delle visure; **3)** per quanto concerne la caratteristica superficie accessoria non comunicante (**SANC**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi espletati e per il comparabile **C** sulla scorta di quanto indicato nell'atto di compravendita (cfr. allegato n. 30.3), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie accessoria non comunicante/superficie principale), assunto pari a **0,30**; **4)** per quanto concerne la caratteristica superfici accessorie comunicanti (**SAC**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi espletati, applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie accessoria comunicante/superficie principale), assunto pari a **0,40**; **5)** per la caratteristica ubicazione, atteso che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale, come avvenuto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della possibilità di godere della ubicazione in capo a ciascuno dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo dei nomenclatori (1, 2 e 3) crescenti in funzione della

migliore ubicazione che caratterizza i quattro immobili (il *Subject* ed i comparabili A, B e C); a tal proposito, si mette in evidenza che sia al comparabile B sia al *Subject* si attribuisce un nomenclatore pari a 1, posto che entrambi gli immobili sono ubicati in vie secondarie interne del comune di Maida, al comparabile A si attribuisce un nomenclatore pari a 2, posto che è situato in prossimità della strada provinciale 162, ed al comparabile C si attribuisce un nomenclatore pari a 3, in quanto - oltre a risultare ubicato in prossimità della strada provinciale 162 - è sito nei pressi di un parcheggio. Si riporta di seguito la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

**Caratteristica data**

| $p_A$(DAT) | $p_B$(DAT) | $p_C$(DAT) |
|---|---|---|
| $PRZ_{A1}$*(-i/12) | $PRZ_{B1}$*(-i/12) | $PRZ_{C1}$*(-i/12) |
| -€ 2,53 | -€ 11,19 | -€ 13,26 |

Saggio annuale di rivalutazione del prezzo — (€uro/mese)

| | |
|---|---|
| $i_A$ = | 0,004 |
| $i_B$ = | 0,011 |
| $i_C$ = | 0,005 |

**Caratteristica Superficie principale (SUPCAT)**

| $p_A$ (SUPCAT) | $p_B$ (SUPCAT) | $p_C$ (SUPCAT) |
|---|---|---|
| (€uro/mq) | (€uro/mq) | (€uro/mq) |
| € 222,22 | € 179,09 | € 296,36 |

Rapp. mercantile sup. acc. non comunicanti: 0,30

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

p(SUPCAT) = € 179,09 (€uro/mq)

**Caratteristica Superfici accessorie non comunicanti (SANC)**

Rapporto mercantile superf. accessorie non comunicanti: 0,30

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

p(SANC) = € 53,73 (€uro/mq)

**Caratteristica Superfici accessorie comunicanti (SAC)**

Rapporto mercantile superf. accessorie comunicanti: 0,40

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

p(SANC) = € 71,64 (€uro/mq)

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo marginale del singolo comparabile è stato posto pari al prodotto fra il prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione diviso 12, ottenendo così il prezzo marginale espresso in €uro/mese; **b)** per la caratteristica superficie catastale

(**SUPCAT**) il prezzo marginale è stato posto pari al minimo dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; **c)** per le restanti caratteristiche superficiarie [superfici accessorie non comunicanti (**SANC**) e superfici accessorie comunicanti (**SAC**)], il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla corrispondente caratteristica superficiaria.

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

| | TABELLA DI VALUTAZIONE | | |
|---|---|---|---|
| | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
| | Atto per notar [redacted] Elena Pizzonia del 23 giugno 2016, rep. 627, foglio di mappa 57 di Maida, p.lla 41, sub 12 | Atto per notar Brunella Fabiano del 28 aprile 2015, rep. 2093 foglio di mappa 57 di Maida, p.lla 29 (graffata alla 166) | Atto per notar Brunella Fabiano del 12 ottobre 2015, rep. 3382 foglio di mappa 57 di Maida, p.lla 53, sub 5 e 6 |
| Prezzo **PRZ (€uro)** | € 8.000,00 | € 11.820,00 | € 35.000,00 |
| Data **DAT (mesi)** | € 40,40 | € 335,80 | € 318,18 |
| Superficie catastale **SUPCAT (mq)** | € 44.814,46 | € 39.441,73 | € 33.173,55 |
| Superfici accessorie non comunicanti **SANC (mq)** | € 1.560,78 | € 1.560,78 | -€ 1.501,68 |
| Superfici accessorie comunicanti **SAC (mq)** | € 1.621,13 | € 1.621,13 | € 1.621,13 |
| **Prezzi corretti** | € 56.036,77 | € 54.779,43 | € 68.611,18 |

Divergenza percentuale assoluta: $d = (MAX(pc_1;pc_2;pc_3)-MIN(pc_1;pc_2;pc_3))/MIN(pc_1;pc_2;pc_3)$

d = 25,25%

Poiché la divergenza percentuale assoluta (dei prezzi corretti dei tre comparabili) è superiore al 5%, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre

comparabili ed una sola caratteristica della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'ubicazione; quindi, siamo nel caso **m>n+1**, essendo **m=3** (comparabili) e **n=1** (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si attribuisce punteggio pari a 2 per il comparabile A, pari a 3 per il comparabile C e pari ad 1 per il comparabile B ed il *Subject* (dotati di una peggiore posizione rispetto agli altri immobili comparabili); si precisa che il punteggio attribuito cresce al crescere della migliore ubicazione. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato[130]. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa (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 alla soluzione di un sistema di due equazioni e due incognite; in definitiva, pertanto, si inverte una matrice quadrata di dimensioni 2x2). Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa:

[130] Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica ubicazione (**UBI**).

Poiché la divergenza percentuale assoluta è superiore al 5% si procede con il sistema di stima, considerando la caratteristica (qualitativa) ubicazione:

**SISTEMA DI STIMA (m>n+1; m=3; n=1)** **m = numero dei comparabili**

**n = numero delle caratteristiche qualitative poste a sistema**

| | COMPARABILI | | | SUBJECT |
|---|---|---|---|---|
| **Caratteristica ubicazione** | **2** | **1** | **3** | **1** |

$D =$

| | |
|---|---|
| 1 | 1 |
| 1 | 0 |
| 1 | 2 |

$D^T =$

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 1 | 1 |
| 1 | 0 | 2 |

$D^T * D =$

| | |
|---|---|
| 3 | 3 |
| 3 | 5 |

$p =$

| |
|---|
| € 56.036,77 |
| € 54.779,43 |
| € 68.611,18 |

$(D^T*D)^{-1} =$

| | |
|---|---|
| 0,833333333 | -0,5 |
| -0,5 | 0,5 |

$D^T * p =$

| |
|---|
| 179427,3813 |
| 193.259,13 |

$s =$

| | |
|---|---|
| € 52.893,25 | Valore di mercato |
| € 6.915,88 | Prezzo marginale **UBI** |

| Verifica (*post* sistema di stima) | | | |
|---|---|---|---|
| | € 56.036,77 | € 54.779,43 | € 68.611,18 |
| | -€ 6.915,88 | € - | -€ 13.831,75 |
| | **€ 49.120,89** | **€ 54.779,43** | **€ 54.779,43** |

| | | |
|---|---|---|
| **Valore di mercato ------>** | **Media aritm.** | **€ 52.893,25** |

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 52.893,25** (valore del lotto n. 6). Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa considerata (ubicazione) è pari a **€uro 6.915,88**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come sopra 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[131] 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. Occorre precisare che, al fine di determinare il prezzo a base d'asta del lotto in argomento, è necessario considerare che nel caso che ci occupa si tratterebbe della vendita di quota parte pari a 1/5 (e non dell'intera proprietà dell'immobile); quindi, in caso di vendita per pubblico incanto, difficilmente potrà essere ricavato un prezzo pari proprio ad un quinto del valore venale del bene considerato nella sua interezza (stimato, con il metodo denominato con l'acronimo *MCA*, pari ad **€uro 52.893,25**); per tale ragione, è necessaria una

[131] Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che la parte acquirente ha chiesto l'applicazione del cosiddetto "prezzo-valore"; a tal proposito, si riporta quanto indicato negli atti afferenti ai tre comparabili oggetto di analisi ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*: **1) Atto Pizzonia 23 giugno 2016 (comparabile A), cfr. articolo 10** "*[...] Ricorrendo i presupposti stabiliti dall'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni ed integrazioni, l'acquirente con il consenso qui dato dal venditore, richiede che la base imponibile ai fini delle imposte sia costituita dal valore dell'unità immobiliare oggetto della presente compravendita determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, corrispondente ad* ***euro 7.159,00*** *[...] indipendentemente dal prezzo pattuito precedentemente indicato [...]*"; **2) Atto Fabiano 28 aprile 2015 (comparabile B), cfr. articolo 4**: "*[...] La parte acquirente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1 – comma 494 – della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Finanziaria 2006) e successive modifiche ed integrazioni, richiede che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile oggetto di quest'atto, determinato ai sensi dell'art. 52 – commi 4 e 5, del T.U. di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, pari ad €uro 15.270,25 [...]*"; **3) Atto Fabiano 12 ottobre 2015 (comparabile C), cfr. articolo 4:** "*[...] La parte acquirente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1 – comma 494 – della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Finanziaria 2006) e successive modifiche ed integrazioni, richiede che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile oggetto di quest'atto, determinato ai sensi dell'art. 52 – commi 4 e 5, del T.U. di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, pari ad euro 18.306,75 [...] per la casa ed il locale deposito di pertinenza di cui all'art. 1), n.ri 1) e 2) ed euro 4.034,52 [...] per i due locali di sgombero di cui all'art. 1), n. 3*".

decurtazione del valore venale, che si può con ragionevolezza assumere pari al 30%. Pertanto, il valore venale dell'immobile costituente il lotto n. 6, decurtato del 30%, risulta pari ad **€uro 37.025,27**. Il valore venale della quota parte di 1/5 risulta – dunque – pari ad **€uro 7.405,05**.

**Lotto n. 5**

Relativamente al lotto n. 5 (quota parte pari a 1/3 pro indiviso delle particelle 46 e 49 del foglio di mappa 11 del comune di Martirano Lombardo), si precisa che tale lotto ricade interamente nella zona omogenea individuata sul Piano Strutturale Comunale del comune di Martirano Lombardo (cfr. delibera di approvazione n. 24 del 30 giugno 2011 riportata nell'allegato n. 21 della presente relazione peritale) con il simbolo "***E2 – Aree prevalentemente boschive***" (cfr. sovrapposizione catastale con piano strutturale comunale riportata nell'allegato n. 25 della presente relazione peritale); si è proceduto a determinare, mediante il metodo sintetico-comparativo, il valore venale unitario del terreno; pertanto, al fine di valutare il prezzo unitario del lotto n. 5, si è proceduto a confrontare il suddetto lotto con quello (di proprietà dei germani [redacted]) indicato con il numero 9 nella procedura esecutiva n. 39/1994 RE (lotto identificato in catasto dalle particelle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 20 del foglio di mappa 11 del comune di Martirano Lombardo)[132]; si precisa che il suddetto lotto n. 9 era stato aggiudicato al sig.

[redacted]), nel corso della procedura esecutiva n. 39/1994 RE, al prezzo complessivo di **€uro 682.500,00** (cfr. decreto di trasferimento riportato quale allegato n. 24 della presente relazione peritale); quindi, posto che l'estensione del lotto n. 9 è pari a ha. 93.59.84 (93 ettari, 59 are e 84 centiare, cioè **935.984 metri quadrati**), il prezzo unitario del terreno (con cui è stato aggiudicato il lotto n. 9 della procedura n. 39/1994 RE) risulta pari ad **€uro 0,73 il metro quadrato**. Pertanto, moltiplicando il valore venale unitario succitato (pari ad €uro 0,73 il metro quadrato) per l'estensione del lotto 5 (pari a 41.031 metri quadrati), si ottiene un valore complessivo del lotto di **€uro 29.952,63**. Occorre precisare che, al fine di determinare il prezzo a base d'asta del lotto in argomento, è necessario considerare che nel caso che ci occupa si tratterebbe della vendita di quota parte pari a 1/3 *pro indiviso* (e non dell'intera proprietà dell'immobile); quindi, in caso di vendita per pubblico incanto, difficilmente potrà essere ricavato un prezzo pari proprio ad un terzo del valore venale del bene considerato nella sua interezza (stimato pari ad **€uro 29.952,63**); per tale ragione, è necessaria una decurtazione del valore venale, che si può con ragionevolezza assumere pari al 30%. Inoltre, occorre tenere conto del fatto che porzione rilevante delle due particelle (46 e 49 del foglio di mappa 11 di Martirano Lombardo) risulta occupata dall'alveo del fiume Savuto (cfr. sovrapposizione aerofoto su

[132] Si mette in evidenza – infatti – che i due lotti considerati (lotto n. 5 relativo alla procedura fallimentare n. 12/2005 RF e lotto n. 9 della procedura esecutiva n. 39/1994 RE) hanno caratteristiche simili (stessa località, etc.).



Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

mappa catastale riportate quali immagini n. 158 e n. 159 del reperto fotografico costituente l'allegato n. 1 della presente relazione peritale); si ritiene che detta circostanza comporti un'ulteriore riduzione del 30%, per cui il prezzo base di riferimento (dell'intera proprietà – quota 1/1 - delle due particelle) risulta complessivamente ridotto del 60%, quindi pari a €uro 11.981,05. Poiché si tratta di porre in vendita soltanto la quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso* delle due particelle costituenti il lotto n. 5, si avrà quindi un prezzo base di **€uro 3.993,68**, che si arrotonda (al multiplo di €uro 50,00 più vicino) a **€uro 4.000,00 (€uro quattromila/00)**.

**Quesito n. 11**: "corredi la relazione – da presentare anche in formato e supporto informatici ( e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la som[redacted] descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, la regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta"

**Risposta al quesito n. 11**

Si procede al riepilogo dei lotti, secondo quanto richiesto nel quesito in argomento.

**Lotto n. 1 (Comune di Feroleto Antico, catasto terreni, foglio di mappa 22, particelle 154 e 155)**

Terreno sito nel **comune di Feroleto Antico**, località "Timpe Rosse"; individuato in catasto terreni al **foglio di mappa 22** di **Feroleto Antico**, **particelle 154** e **155,** esteso complessivamente **ha. 1.23.80** (1 ettaro, 23 are, 80 centiare, cioè **12.380 metri quadrati**); il lotto, occupato dalla curatela fallimentare in virtù dell'immissione in possesso del 5 luglio 2008 (cfr. verbale del 5 luglio 2008 riportato quale allegato n. 12 della presente relazione peritale), risulta interamente di proprietà della debitrice [redacted], in forza dell'atto di compravendita per notaio dott. Mario De Santo (con sede in Amantea) del 2 dicembre 1989, numero 25606 di repertorio (e numero 11440 di raccolta), registrato il 7 dicembre 1989, al numero 160 serie IV, trascritto il 19 dicembre 1989 al numero 21216 del Registro Generale ed al numero 17486 del Registro Particolare, a favore della [redacted] (con sede in Martirano Lombardo), in ragione dell'intero, contro [redacted] e [redacted], ciascuno dei quali proprietari della quota pari a 1/3 (un terzo) dei beni (cfr. atto di compravendita riportato nell'allegato n. 6.2 e nota di trascrizione riportata nell'allegato n. 5.3 della presente relazione peritale). Si ribadisce che la trascrizione della

compravendita sopra descritta veniva rettificata il 7 gennaio 1993 (al numero 450 del Registro Generale ed al numero 320 del Registro Particolare, cfr. allegato n. 5.4 della presente relazione peritale). Si precisa che il fondo è praticamente incolto (cfr. fotografie n. 1, n. 2, n. 3 e n. 4 del reperto fotografico riportato nell'allegato n. 1 della presente relazione peritale), ma la sua destinazione urbanistica è di terreno edificabile previa lottizzazione (si precisa – infatti – che, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Feroleto Antico, le particelle sopra indicate ricadono nella zona omogenea di tipo "CT" - zona di espansione a carattere turistico, cfr. certificato di destinazione urbanistica ripotato quale allegato n. 7.2 della presente relazione peritale); si mette in evidenza che il curatore fallimentare, relativamente alla procedura in epigrafe, è il ragioniere Pasquale Famularo; sul lotto grava servitù di elettrodotto, come emerge dalla documentazione fotografica allegata (cfr. fotografie n. 1, n. 2 e n. 3 riportate nell'allegato n. 1 della presente relazione); sul lotto, che ha un valore a base d'asta pari ad **€uro 594.000,00** (€uro cinquecentonovantaquattromila/00), gravano le seguenti formalità che saranno cancellate a seguito di emanazione di decreto di trasferimento immobili:

a) **trascrizione di pignoramento** del **28 maggio 2004**, numero **10239** del R.G. e numero **7055** del R.P., a favore di **Sviluppo Italia S.p.A.**, con sede in Roma;
b) **trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento** del **2 marzo 2010**, numero **322** del R.G. e numero **2269** del R.P.,

a favore della **Massa dei Creditori del Fallimento della** [redacted] **nonché di** [redacted];

c) **iscrizione di ipoteca volontaria** del **9 novembre 1993**, numero **20687** del R.G. e numero **1689** del R.P., a favore della **Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **31 ottobre 2013**, numero **14449** del R.G. e numero **1161** del R.P., a favore dell'**Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo di Impresa S.p.A.**;

d) **iscrizione di privilegio speciale** del **9 novembre 1993**, n. **20688** del R.G. e n. **1690** del R.P., a favore della **Direzione Generale Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma**;

e) **iscrizione di ipoteca volontaria** (a seguito di concessione a garanzia di debito) del **9 novembre 1993**, numero **20689** del R.G. e numero **1691** del R.P., a favore della **Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **7 novembre 2013**, numero **14679** del R.G. e numero **1185** del R.P., a favore della **Cassa di Risparmio Calabria e Lucania S.p.A.** e della **Castello Finance s.r.l.;**

f) **iscrizione di ipoteca volontaria** del **9 novembre 1993**, numero **20689** del R.G. e numero **1692** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c. a r.l.** (ma erroneamente iscritta a favore della Ca.Ri.Ca.L. con sede in

Cosenza), e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 novembre 2013**, numero **14533** del R.G. e numero **1170** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c. a r.l.;**

g) **iscrizione di ipoteca volontaria** del **24 novembre 1993**, numero **21929** del R.G. e numero **1802** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 novembre 2013**, numero **14534** del R.G. e numero **1171** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c. a r.l.**

**Prezzo base lotto n. 1: €uro 594.000,00** (€uro cinquecentonovantaquattromila/00)

**Lotto n. 2 (Comune di Martirano Lombardo, catasto terreni, foglio di mappa 11, particelle 19, 21 e 23)**

Sito nel comune di Martirano Lombardo, località S. Croce; individuato in catasto al **foglio di mappa 11** di **Martirano Lombardo**, particelle **19, 21 e 23,** esteso complessivamente **are 77.05** (77 are, 05 centiare, cioè **7.750 metri quadrati**); il lotto, che è occupato dalla curatela fallimentare in virtù del verbale di immissione in possesso del 5 luglio 2008 (cfr. allegato n. 12 della presente relazione peritale), risulta interamente di proprietà della debitrice [redacted] in virtù dell'atto di compravendita per notaio dott. Mario De Santo (con sede in Amantea) del 2 dicembre 1989, numero 25606 di repertorio (e numero 11440 di raccolta), registrato il 7 dicembre 1989, al

numero 160 serie IV, trascritto il **19 dicembre 1989** al numero 21216 del Registro Generale ed al numero **17486** del Registro Particolare, a favore della "[redacted] (con sede in Martirano Lombardo), in ragione dell'intero, contro [redacted] ciascuno dei quali proprietari della quota pari a 1/3 (un terzo) dei beni (cfr. atto di compravendita riportato nell'allegato n. 6.2 e nota di trascrizione riportata nell'allegato n. 5.3 della presente relazione peritale). Si ribadisce che la trascrizione della compravendita sopra descritta veniva rettificata il **7 gennaio 1993** (numero 450 del R.G. e numero **320** del R.P., cfr. allegato n. 5.4 della presente relazione peritale). Si precisa che la particella 19 risulta di qualità catastale vigneto, mentre le particelle 21 e 23 risultano di qualità catastale seminativo arborato. La destinazione urbanistica (secondo le previsioni del vecchio strumento urbanistico) era di terreno agricolo, nel quale era possibile costruire residenze strettamente correlate all'utilizzazione agricola dei suoli (si precisa – infatti – che, secondo il vecchio PRG del comune di Martirano Lombardo, le particelle sopra indicate ricadevano nella zona omogenea di tipo "E" - zona agricola, il cui indice di fabbricabilità territoriale residenziale è pari a mc/mq 0.03[133]); si precisa che in data 30 giugno 2011 con delibera n. 24 del comune di Martirano Lombardo si approvava il nuovo strumento urbanistico del comune di

[133] Cfr. allegato n. 7.1 della presente relazione peritale.

Martirano Lombardo (Piano Strutturale Comunale); secondo le previsioni del succitato Piano Strutturale Comunale il lotto in argomento ricade per un'estensione di circa **6.862,40 metri quadrati** nella zona omogenea individuata con il simbolo "***AP – ambito specializzato per attività produttive***" e per la restante parte di estensione pari a **842,60 metri quadrati** (porzione delle particelle 19 e 21 del foglio 11 di Martirano Lombardo) nella zona omogenea "***AA – ambito per la valorizzazione di aree agricole***" (cfr. sovrapposizione catastale con piano strutturale comunale riportata nell'allegato n. 25 della presente relazione peritale); si mette in evidenza che il curatore fallimentare, relativamente alla procedura in epigrafe, è il ragioniere Pasquale Famularo; sul lotto, che ha un valore a base d'asta pari ad **€uro 5.600,00** (€uro cinquemilaseicento/00) gravano le seguenti formalità che saranno cancellate a seguito di emanazione di decreto di trasferimento immobili:

a) **trascrizione di pignoramento** del **28 maggio 2004**, numero **10239** del R.G. e numero **7055** del R.P., a favore di **Sviluppo Italia S.p.A.**, con sede in Roma;
b) **trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento** del **2 marzo 2010**, numero **322** del R.G. e numero **2269** del R.P., a favore della **Massa dei Creditori del Fallimento della** "[redacted] **nonché di** [redacted];

c) **iscrizione di ipoteca convenzionale** del **10 agosto 1985**, numero **12228** del R.G. e numero **738** del R.P., a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli di Catanzaro**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 agosto 2005**, numero **18396** del R.G. e numero **4796** del R.P., a favore della **Società per la Gestione di Attività S.G.A. Società per Azioni.** Si precisa che, ai sensi dell'articolo 2880[134] c.c., detta ipoteca deve intendersi estinta per prescrizione nei confronti del terzo acquirente ([redacted]), posto che non risulta iscritta avverso il nuovo acquirente entro il termine dei venti anni dalla trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989-19 dicembre 2009);

d) **iscrizione di ipoteca convenzionale** del **10 agosto 1985**, numero **12229** del R.G. e numero **739** del R.P., a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli di Catanzaro**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 agosto 2005**, numero **18397** del R.G. e numero **4797** del R.P., a favore della **Società per la Gestione di Attività S.G.A. Società per Azioni.** Si precisa che, ai sensi dell'articolo 2880[135] c.c., detta ipoteca deve intendersi estinta per prescrizione nei confronti del terzo acquirente

[134] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione, indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione*".

[135] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione,*

[redacted] posto che non risulta iscritta avverso il nuovo acquirente entro il termine dei venti anni dalla trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989-19 dicembre 2009);

e) **iscrizione di ipoteca volontaria** del **9 novembre 1993**, n. **20687** del R.G. e n. **1689** del R.P., a favore della **Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **31 ottobre 2013**, numero **14449** del R.G. e numero **1161** del R.P., a favore dell'**Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo di Impresa S.p.A.**;

f) **iscrizione di privilegio speciale** del **9 novembre 1993**, numero **20688** del R.G. e numero **1690** del R.P., a favore della **Direzione Generale Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma**;

g) **iscrizione di ipoteca volontaria** (a seguito di concessione a garanzia di debito) del **9 novembre 1993**, numero **20689** del R.G. e numero **1691** del R.P., a favore della **Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **7 novembre 2013**, numero **14679** del R.G. e numero **1185** del R.P., a favore della **Cassa di Risparmio e di Lucania S.p.A.** e della **Castello Finance s.r.l.**;

*indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione*".

h) **iscrizione di ipoteca volontaria** del **9 novembre 1993**, numero **20689** del R.G. e numero **1692** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c. a r.l.** (ma erroneamente iscritta a favore della Ca.Ri.Ca.L. con sede in Cosenza), e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 novembre 2013**, numero **14533** del R.G. e numero **1170** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c. a r.l.**;

i) **iscrizione di ipoteca volontaria** del **24 novembre 1993**, numero **21929** del R.G. e numero **1802** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 novembre 2013**, numero **14534** del R.G. e numero **1171** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c. a r.l.**

**Prezzo base lotto n. 2: €uro 5.600,00** (€uro cinquemilaseicento/00)

**Lotto n. 3 (Comune di Martirano Lombardo, catasto terreni, foglio di mappa 11, particella 22, su cui insistono n. 4 fabbricati denominati "F", "G", "H" ed "I")**

Terreno sito nel comune di Martirano Lombardo, località S. Croce, sul quale insistono quattro fabbricati denominati "F", "G", "H" e "I", non censiti; individuato in catasto al **foglio di mappa 11** di **Martirano Lombardo**, **particella 22,** esteso complessivamente **ha 1.76.68** (1 ettaro, 76 are, 68 centiare, cioè **17.668 metri quadrati**); il lotto, che risulta nella disponibilità della curatela fallimentare (cfr. verbale di immissione in possesso

del 5 luglio 2008, riportato nell'allegato n. 12 della presente relazione peritale), risulta interamente di proprietà della debitrice [redacted], in virtù dell'atto di compravendita per notaio dott. Mario De Santo (con sede in Amantea) del 2 dicembre 1989, numero 25606 di repertorio (e numero 11440 di raccolta), registrato il 7 dicembre 1989, al numero 160 serie IV, trascritto il 19 dicembre 1989 al numero 21216 del Registro Generale ed al numero 17486 del Registro Particolare, a favore della "[redacted] (con sede in Martirano Lombardo), in ragione dell'intero, contro [redacted] ciascuno dei quali proprietari della quota pari a 1/3 (un terzo) dei beni (cfr. atto di compravendita riportato nell'allegato n. 6.2 e nota di trascrizione riportata nell'allegato n. 5.3 della presente relazione peritale). Si ribadisce che la trascrizione della compravendita sopra descritta veniva rettificata il **7 gennaio 1993** (numero 450 del R.G. e numero **320** del R.P., cfr. allegato n. 5.4 della presente relazione peritale). Si precisa che la **particella 22**, sulla quale insistono quattro capannoni (individuati dallo scrivente con le lettere "**F**", "**G**", "**H**" e "**I**" nelle planimetrie riportate nell'allegato n. 3-*bis*) dotati di regolare licenza edilizia (cfr. concessione edilizia **n. 17/89** e concessione edilizia **n. 39/91**, riportate rispettivamente negli allegati n. 17.4 e n. 15.3 della presente relazione peritale), risulta di qualità catastale seminativo

arborato. Si ritiene opportuno precisare che non è stato rilevato alcun certificato di agibilità (o abitabilità) per i fabbricati sopra indicati. La destinazione urbanistica prevista dal vecchio Piano Regolatore Comunale era di terreno agricolo, nel quale era possibile costruire residenze strettamente correlate all'utilizzazione agricola dei suoli (si precisa – infatti – che, secondo il vecchio PRG del comune di Martirano Lombardo, le particelle sopra indicate ricadevano nella zona omogenea di tipo "E" - zona agricola, il cui indice di fabbricabilità territoriale residenziale è pari a mc/mq 0.03[136]); si precisa che in data 30 giugno 2011 con delibera n. 24 del comune di Martirano Lombardo si approvava il nuovo strumento urbanistico del comune di Martirano Lombardo (Piano Strutturale Comunale); secondo le previsioni del succitato Piano Strutturale Comunale il lotto in argomento ricade interamente nella zona omogenea individuata con il simbolo "*AP – ambito specializzato per attività produttive*" (cfr. sovrapposizione catastale con piano strutturale comunale riportata nell'allegato n. 25 della presente relazione peritale); si mette in evidenza che il curatore fallimentare, relativamente alla procedura in epigrafe, è il ragioniere Pasquale Famularo; sul lotto gravano le seguenti formalità che saranno cancellate a seguito di emanazione di decreto di trasferimento immobili:

a) **trascrizione di pignoramento** del **28 maggio 2004**, numero **10239** del R.G. e numero **7055** del R.P., a favore di **Sviluppo Italia S.p.A.**, con sede in Roma;

[136] Cfr. allegato n. 7.1 della presente relazione peritale.

b) **trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento** del **2 marzo 2010**, numero **322** del R.G. e numero **2269** del R.P., a favore della **Massa dei Creditori del Fallimento della** [redacted] **nonché di** [redacted];

c) **iscrizione di ipoteca convenzionale** del **10 agosto 1985**, numero **12228** del R.G. e numero **738** del R.P., a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli di Catanzaro**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 agosto 2005**, numero **18396** del R.G. e numero **4796** del R.P., a favore della **Società per la Gestione di Attività S.G.A. Società per Azioni.** Si precisa che, ai sensi dell'articolo 2880[137] c.c., detta ipoteca deve intendersi estinta per prescrizione nei confronti del terzo acquirente ([redacted] posto che non risulta iscritta avverso il nuovo acquirente entro il termine dei venti anni dalla trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989-**19 dicembre 2009**);

d) **iscrizione di ipoteca convenzionale** del **10 agosto 1985**, numero **12229** del R.G. e numero **739** del R.P., a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli di Catanzaro**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 agosto 2005**, numero **18397** del R.G. e numero **4797** del R.P., a favore della **Società per la Gestione di Attività S.G.A. Società per Azioni.** Si precisa che, ai sensi dell'articolo

[137] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione,*

2880[138] c.c., detta ipoteca deve intendersi estinta per prescrizione nei confronti del terzo acquirente [redacted] posto che non risulta iscritta avverso il nuovo acquirente entro il termine dei venti anni dalla trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989-**19 dicembre 2009**);

e) **iscrizione di ipoteca volontaria** del **9 novembre 1993**, numero **20687** del R.G. e numero **1689** del R.P., a favore della **Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **31 ottobre 2013**, numero **14449** del R.G. e numero **1161** del R.P., a favore dell'**Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo di Impresa S.p.A.**;

f) **iscrizione di privilegio speciale** del **9 novembre 1993**, numero **20688** del R.G. e numero **1690** del R.P., a favore della **Direzione Generale Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma**;

g) **iscrizione di ipoteca volontaria** (a seguito di concessione a garanzia di debito) del **9 novembre 1993**, numero **20689** del R.G. e numero **1691** del R.P., a favore della **Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **7 novembre 2013**, numero **14679** del R.G. e numero **1185** del R.P., a favore della **Cassa di Risparmio e di Lucania S.p.A.** e della **Castello Finance s.r.l.**;

---

*indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione*".

[138] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione,*

h) **iscrizione di ipoteca volontaria** del **9 novembre 1993**, numero **20689** del R.G. e numero **1692** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c. a r.l.** (ma erroneamente iscritta a favore della Ca.Ri.Ca.L. con sede in Cosenza), e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 novembre 2013**, numero **14533** del R.G. e numero **1170** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c. a r.l.**;

i) **iscrizione di ipoteca volontaria** del **24 novembre 1993**, numero **21929** del R.G. e numero **1802** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 novembre 2013**, numero **14534** del R.G. e numero **1171** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c. a r.l.**

**Prezzo base lotto n. 3:** il prezzo a base d'asta del lotto in argomento si ottiene detraendo dal valore venale stimato (€uro 601.033,13) le spese necessarie per sanare i capannoni ricadenti nel lotto che ci occupa (pari complessivamente ad €uro 8.000,00, cioè pari ad €uro 2.000,00 ciascun capannone); pertanto, il valore a base d'asta risulta pari ad €uro 593.033,13, che approssimato al multiplo di €uro 1.000,00 più vicino risulta pari ad **€uro 593.000,00 (€uro cinquecentonovantatremila/00)**.

*indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione*".

**Lotto n. 4 (Comune di Martirano Lombardo, catasto terreni, foglio di mappa 17, particella 23, su cui insistono n. 5 fabbricati denominati "A", "B", "C", "D" ed "E")**

Sito nel comune di Martirano Lombardo, località S. Croce; individuato in catasto (terreni) al **foglio di mappa 17** di **Martirano Lombardo**, particella **23,** esteso complessivamente **ha 1.99.70** (1 ettaro, 99 are, 70 centiare, cioè **19.970 metri quadrati**); il lotto, che risulta nella disponibilità della curatela fallimentare **del** [redacted] in virtù dell'atto di compravendita per notar Mario De Santo (con sede in Amantea) del 2 dicembre 1989, numero 25606 di repertorio (numero 11440 di raccolta), registrato il 7 dicembre 1989, al numero 160 serie IV, trascritto il **19 dicembre 1989** al numero 21216 del Registro Generale ed al numero **17486** del Registro Particolare, a favore della "[redacted] (con sede in Martirano Lombardo), in ragione dell'intero, contro [redacted] ([redacted]) ciascuno dei quali proprietari della quota pari a 1/3 (un terzo) dei beni (cfr. atto di compravendita riportato nell'allegato n. 6.2 e nota di trascrizione riportata nell'allegato n. 5.3 della presente relazione peritale). Si ribadisce che la trascrizione della compravendita sopra descritta veniva rettificata il **7 gennaio 1993** (numero 450 del R.G. e numero **320** del R.P., cfr. allegato n. 5.4 della presente relazione peritale). Si precisa che la **particella 23**, sulla quale insistono cinque capannoni (individuati dallo scrivente

con le lettere ***A***, ***B***, ***C***, ***D*** e ***E*** nelle planimetrie riportate negli allegati n. 3.2, n. 3.3, n. 3.4, n. 3.5 e n. 3.6 della presente relazione peritale) dotati di regolare licenza edilizia (cfr. concessione edilizia **n. 17/89** e concessione edilizia **n. 39/91**, riportate rispettivamente negli allegati n. 17.4 e n. 15.3 della presente relazione peritale), risulta di qualità catastale seminativo arborato. Si ritiene opportuno precisare che non è stato riscontrato alcun certificato di agibilità (o abitabilità) per i fabbricati sopra indicati. La destinazione urbanistica indicata nel vecchio strumento urbanistico (PRG del comune di Martirano Lombardo) era di terreno agricolo, nel quale era possibile costruire residenze strettamente correlate all'utilizzazione agricola dei suoli (si precisa – infatti – che, secondo il PRG del comune di Martirano Lombardo, le particelle sopra indicate ricadevano nella zona omogenea di tipo "E" - zona agricola, il cui indice di fabbricabilità territoriale residenziale era pari a mc/mq 0.03[139]); si precisa che in data 30 giugno 2011 con delibera n. 24 del comune di Martirano Lombardo si approvava il nuovo strumento urbanistico del comune di Martirano Lombardo (Piano Strutturale Comunale); secondo le previsioni del succitato Piano Strutturale Comunale il lotto in argomento ricade per un'estensione pari a **17.407,68 metri quadrati** nella zona omogenea con il simbolo "*AP – ambito specializzato per attività produttive*", mentre la rimanente porzione di terreno (**2.562,32 metri quadrati**) ricade nella zona omogenea **E2 - Aree prevalentemente boschive** (cfr. sovrapposizione catastale con

[139] Cfr. allegato n. 7.1 della presente relazione peritale.

piano strutturale comunale riportata nell'allegato n. 25 della presente relazione peritale); si mette in evidenza che il curatore fallimentare, relativamente alla procedura in epigrafe, è il ragioniere Pasquale Famularo; sul lotto gravano le seguenti formalità che saranno cancellate a seguito di emanazione di decreto di trasferimento immobili:

a) **Trascrizione di pignoramento** del **28 maggio 2004**, numero **10239** del R.G. e numero **7055** del R.P., a favore di **Sviluppo Italia S.p.A.**, con sede in Roma.

b) **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento** del **2 marzo 2010**, numero **322** del R.G. e numero **2269** del R.P., a favore della **Massa dei Creditori del Fallimento della** "[redacted], **nonché di** [redacted].

c) **Iscrizione di ipoteca convenzionale** del **10 agosto 1985**, numero **12228** del R.G. e numero **738** del R.P., a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli di Catanzaro**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 agosto 2005**, numero **18396** del R.G. e numero **4796** del R.P., a favore della **Società per la Gestione di Attività S.G.A. Società per Azioni.** Si precisa che, ai sensi dell'articolo 2880[140] c.c., detta ipoteca deve intendersi estinta per prescrizione nei confronti del terzo acquirente ([redacted] posto che non risulta iscritta avverso il nuovo acquirente entro

[140] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione,*

il termine dei venti anni dalla trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989-**19 dicembre 2009**).

d) **Iscrizione di ipoteca convenzionale** del **10 agosto 1985**, numero **12229** del R.G. e numero **739** del R.P., a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli di Catanzaro**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 agosto 2005**, numero **18397** del R.G. e numero **4797** del R.P., a favore della **Società per la Gestione di Attività S.G.A. Società per Azioni.** Si precisa che, ai sensi dell'articolo 2880[141] c.c., detta ipoteca deve intendersi estinta per prescrizione nei confronti del terzo acquirente [redacted] posto che non risulta iscritta avverso il nuovo acquirente entro il termine dei venti anni dalla trascrizione dell'atto di acquisto (19 dicembre 1989-**19 dicembre 2009**).

e) **Iscrizione di ipoteca volontaria** del **9 novembre 1993**, numero **20687** del R.G. e numero **1689** del R.P., a favore della **Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **31 ottobre 2013**, numero **14449** del R.G. e numero **1161** del R.P., a favore dell'**Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo di Impresa S.p.A.**

f) **Iscrizione di privilegio speciale** del **9 novembre 1993**, numero **20688** del R.G. e numero **1690** del R.P., a favore della

---

*indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione*".

[141] Si riporta il testo dell'articolo 2880 c.c. "**Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi**": "*Riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione,*

**Direzione Generale Cassa Depositi e Prestiti con sede in Roma.**

g) **Iscrizione di ipoteca volontaria** (a seguito di concessione a garanzia di debito) del **9 novembre 1993**, numero **20689** del R.G. e numero **1691** del R.P., a favore della **Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **7 novembre 2013**, numero **14679** del R.G. e numero **1185** del R.P., a favore della **Cassa di Risparmio e di Lucania S.p.A.** e della **Castello Finance s.r.l.**

h) **Iscrizione di ipoteca volontaria** del **9 novembre 1993**, numero **20689** del R.G. e numero **1692** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c. a r.l.** (ma erroneamente iscritta a favore della Ca.Ri.Ca.L. con sede in Cosenza), e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 novembre 2013**, numero **14533** del R.G. e numero **1170** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c. a r.l.**

i) **Iscrizione di ipoteca volontaria** del **24 novembre 1993**, numero **21929** del R.G. e numero **1802** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 novembre 2013**, numero **14534** del R.G. e numero **1171** del R.P., a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga s.c. a r.l.**

---

*indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e d'interruzione".*

**Prezzo base lotto n. 4:** il prezzo a base d'asta del lotto in argomento si ottiene detraendo dal valore venale stimato (€uro 404.413,42) le spese necessarie per sanare i capannoni ricadenti nel lotto che ci occupa (pari complessivamente ad €uro 8.000,00, cioè pari ad €uro 2.000,00 per ciascun capannone, ad eccezione del capannone individuato con la lettera C che risultava conforme con il progetto depositato in comune); pertanto, il valore a base d'asta risulta pari ad €uro 396.413,42, che approssimato al multiplo di €uro 1.000,00 più vicino risulta pari ad **€uro 396.000,00 (€uro trecentonovantaseimila/00)**.

**Lotto n. 5 (Comune di Martirano Lombardo, catasto terreni, foglio di mappa 11, particelle 46 e 49)**

Quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso* del terreno sito nel comune di Martirano Lombardo, località S. Croce; individuato in catasto (terreni) al **foglio di mappa 11** di **Martirano Lombardo**, particella **46,** estesa catastalmente **ha 1.58.77** (1 ettaro, 58 are e 77 centiare, ovvero **15.877 metri quadrati,** e particella **49** estesa catastalmente **ha 2.51.54** (2 ettari, 51 are e 54 centiare, ovvero **25.154 metri quadrati)**; il lotto è limitrofo alla sede dell'Autostrada A2 (tratto San Mango d'Aquino-Altilia) e deve ritenersi nella disponibilità della curatela fallimentare; si precisa che il lotto in esame risulta in parte occupato dall'alveo del fiume Savuto (pertanto, la sua superficie risulta ridotta rispetto a quella catastale sopra indicata); il lotto (quota parte pari a 1/3 - un terzo - *pro indiviso*, delle **particelle 46** e **49** del **foglio di mappa 11** del **comune di Martirano**

**Lombardo**) è di proprietà del **dott.** [redacted] (soggetto fallito), in virtù dell'atto di compravendita per notar Gunnella da Firenze del **13 aprile 1983**, numero 57193 di repertorio (numero 12096 di raccolta), registrato a Firenze il 27 aprile 1983 al numero 4860, trascritto il **22 aprile 1983** al numero 7282 del Registro Generale ed al numero **6440** del Registro Particolare,

Dal Piano Strutturale Comunale del comune di Martirano Lombardo (cfr. delibera di approvazione n. 24 del 30 giugno 2011 riportata nell'allegato n. 21 della presente relazione peritale), il lotto in argomento ricade interamente nella zona omogenea individuata sul con il simbolo "***E2 – Aree prevalentemente boschive***" (cfr. sovrapposizione catastale con piano strutturale comunale riportata nell'allegato n. 25 della presente relazione peritale); si mette in evidenza che il curatore fallimentare, relativamente alla procedura in epigrafe, è il ragioniere Pasquale Famularo; sul lotto, che ha un valore a base d'asta pari ad **€uro 4.000,00** (€uro quattromila/00), gravano le seguenti formalità che saranno cancellate a seguito di emanazione di decreto di trasferimento immobili:

a) **Iscrizione di ipoteca convenzionale** del **10 agosto 1985**, numero **12228** del R.G. e numero **738** del R.P., a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli di Catanzaro**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 agosto 2005**, numero **18396** del R.G. e numero **4796** del R.P., **a favore** della **Società per la Gestione di Attività S.G.A. Società per Azioni.**

b) **Iscrizione di ipoteca convenzionale** del **10 agosto 1985**, numero **12229** del R.G. e numero **739** del R.P., a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli di Catanzaro**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **4 agosto 2005**, numero **18397** del R.G. e numero **4797** del R.P., **a favore** della **Società per la Gestione di Attività S.G.A. Società per Azioni.**

c) **Ipoteca volontaria** iscritta il giorno **27 febbraio 1991** al numero **5276** del Registro Generale e al numero **287** del Registro Particolare, a favore della **Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli di Catanzaro**, e correlata **iscrizione in rinnovazione** del **31 gennaio 2011** al numero **1464** del R. G. e al numero **286** del R. P., a favore della **Società per la Gestione di Attività S.G.A. S.p.A.** con sede in Roma.

**Prezzo base lotto n. 5: €uro 4.000,00** (€uro quattromila/00)

**Lotto n. 6 (Comune di Maida, catasto fabbricati, foglio di mappa 57, particella 307, subalterno 9, e particella 305, subalterno 1)**

Quota parte pari a 1/5 (un quinto) *pro indiviso* della porzione di casa sita nel comune di Maida, corso Garibaldi; individuata in catasto (fabbricati) al **foglio di mappa 57** di **Maida**, particella **307, subalterno 9**, di superficie catastale pari a 213 metri quadrati, e **particella 305**, **subalterno 1**, di superficie catastale pari a 91 metri quadrati; il lotto, che deve ritenersi nella disponibilità della curatela fallimentare, è pervenuto (per la quota

parte pari a 1/5) al **dott.** [redacted], in quanto erede legittimo di [redacted] e di [redacted]. Tuttavia, si ribadisce che ad oggi **non risultano trascrizioni dalle quali emerga la volontà di accettazione (espressa o tacita[142]) dell'eredità da parte di** [redacted][143]. Si ritiene opportuno indicare che l'immobile succitato perveniva a [redacted] in virtù dell'**atto di divisione** (recante numero 522 di repertorio e 102 di raccolta) **per notar Agapito del 13 maggio 1969** (cfr. allegato n. 6.8 della presente relazione peritale), trascritto in data **16 giugno 1969** ai numeri **10248** e**10247** di **R.G.** e ai numeri **9287** e **9286** di **R.P.** a favore e contro [redacted]; si mette in evidenza che il curatore fallimentare, relativamente alla procedura in epigrafe, è il ragioniere Pasquale Famularo; sul lotto non grava alcuna formalità che debba essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento.

**Prezzo base lotto n. 6:** €uro 7.405,05, che approssimato al multiplo di €uro 100,00 più vicino risulta pari **ad €uro 7.400,00 (€uro settemilaquattrocento/00)**.

[142]Si riporta l'articolo **476** c.c.: "***Accettazione tacita.*** – *L'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede*".

[143] Si rimanda, altresì alle ispezioni ipotecarie (accettazione eredità con beneficio d'inventario da parte degli eredi di [redacted]) riportate quali allegati n. 9.1 e n. 9.2.



Ing. Francesco Dattilo
consulente tecnico d'ufficio
Via Misiani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.franco@libero.it
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949480792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

**Quesito n. 12**: "estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni"

**Risposta al quesito n. 12**

Il reperto fotografico, estratto in occasione di vari sopralluoghi effettuati, è riportato nell'allegato n. 1 della presente relazione peritale con relativi commenti alle fotografie (appendici III, IV e fotografie dalla n. 1 alla n. 4, inerenti ai beni ubicati nel comune di Feroleto Antico, lotto n. 1; appendici I, II e V e fotografie dalla n. 5 alla n. 146 per gli immobili siti nel comune di Martirano Lombardo, lotti n. 2, n. 3 e n. 4; appendice VI e fotografie dalla n. 147 alla n. 157, inerenti ai beni siti nel comune di Maida, lotto n. 6; fotografie n. 158 e n. 159, recanti sovrapposizione aerofoto-catastale, afferenti ai beni individuati in catasto terreni del comune di Martirano Lombardo, foglio di mappa 11, particelle 46 e 49, lotto n. 5).

Auspicando che la presente relazione possa risultare di valido ausilio al curatore fallimentare ed al giudice delegato, al fine di poterne evincere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura fallimentare in epigrafe, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del curatore e del magistrato per eventuali chiarimenti in merito alla consulenza ovvero per eventuali integrazioni della medesima.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**Dott. Ing. Francesco Dattilo**