

# TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Prov. di Catanzaro

G.E. Dott.ssa A. FORESTA

PROCEDURA ESECUTIVA N.°72/2016

ALLEGATO :

**UNICO**

TITOLO :

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO  
E ALLEGATI**

COPIA

UBICAZIONE IMMOBILI

PROVINCIA: CATANZARO - COMUNE: LAMEZIA TERME - LOC. PRATO

IL C.T.U.

Ing. G. Chirillo

Lamezia Terme 31 marzo 2017



## INDICE

### PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa	pag. 4
2. Svolgimento indagini peritali	pag. 10
3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n.°1	pag. 11
4. Quesito n.° 4	pag. 12
4.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione del Complesso pignorato	pag. 12
4.2 Dati catastali e confini del complesso pignorato	pag. 15
4.3 Descrizione del complesso pignorato	pag. 18
4.4 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari	pag. 27
5. Quesito n.°5	pag. 27
6. Quesito n.°6	pag. 29
7. Quesito n.°7	pag. 29
8. Quesito n.°8	pag. 30
9. Quesito n.°9	pag. 30
10. Quesito n.°10	pag. 32
11. Quesito n.°11	pag. 34
12. Quesito n.°12	pag. 35
13. Quesito n.°13	pag. 38
14. Quesito n.°14	pag. 45
15. Quesito n.°15	pag. 46
15.1 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza	



di garanzia per eventuali vizi occulti (β)	pag. 47
15.2 Stima del bene pignorato	pag. 48
15.3 Individuazione lotti	pag. 54
16. Quesito n.° 16	pag. 55
17. Quesito n.° 17	pag. 59
18. Conclusioni	pag. 59

## PARTE II – ALLEGATI

- Allegato n.°1: Documentazione fotografica
- Allegato n.° 2: Visure Catastali
- Allegato n.°3: Elenco sintetico delle formalità
- Allegato n.°4: Elenco sintetico delle formalità per immobile
- Allegato n.°5: Elenco esteso delle formalità
- Allegato n.°6: Titoli di provenienza dei beni
- Allegato n.°7: Estratto mappa catastale degli immobili pignorati
- Allegato n.°8: Accatastamento immobili, planimetrie catastali, elenco sub ed elaborato planimetrico
- Allegato n.°9: Attestazione comune di San Pietro a Maida
- Allegato n.°10: Rilievo immobili pignorati
- Allegato n.°11: Copia concessioni edilizie
- Allegato n.°12: Copia Domande di Condono
- Allegato n.°13: Copia delibera e determina del comune di San Pietro a Maida
- Allegato n.° 14: Certificato di Destinazione urbanistico



**Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO**  
**C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)**  
**Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847**  
**E-mail: [gianni.ing.chirillo@fiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@fiscali.it)**  
**Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)**

---

**Allegato n.°15: Costi Demolizione**

**Allegato n.°16: Certificato di stato libero**

**Allegato n.°17: Verbale operazioni peritali**



## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

### Procedura esecutiva n.°72/2016

#### 1. Premessa

In data 19.01.2017, nella procedura esecutiva n.°72/2016 promossa da Credito Emiliano S.P.A., nei confronti del sig. [REDACTED] la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n.°1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva i seguenti quesiti:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda,



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

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

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

6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà



specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

8) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a



quest' ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*);

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

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

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





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

13) In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n.°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza del condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n.°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14) Verifichi se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

15) Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della



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

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



particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

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

## **2. Svolgimento delle indagini peritali**

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice il 19/01/2017 il sottoscritto Esperto si recava, in data 17/02/2017, in località Prato del comune di Lamezia Terme (CZ), presso i luoghi di ubicazione del bene oggetto di procedura, ove effettuava i necessari rilievi fotografici e piano altimetrici (Cfr. all. n.°17).

Il sottoscritto, ai fini della corretta esecuzione dell'incarico, eseguiva altresì le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico - Settore urbanistica - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Condono - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata - del Comune di Lamezia Terme;



- Ufficio Tecnico - Settore Patrimonio, usi civici - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Patrimonio, usi civici - della Regione Calabria;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);
- Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - della provincia di Catanzaro;
- Cancelleria Civile – Protocollo generale - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile – Sez. Esecuzioni Immobiliari- del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile – Sez. Fallimentare- del Tribunale di Lamezia Terme;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme.

Infine, per valutare correttamente gli immobili pignorati, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona mediante il sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e la Piattaforma StimatrixCity.

### 3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n.º1

*“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli*



*atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.*

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

Si precisa, infatti, che nel fascicolo della procedura è presente la certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. resa dal notaio dott.ssa Maria Chiara Bartole.

#### **4. Quesito n.°4**

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

#### **4.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione del complesso pignorato**

Il pignoramento interessa un complesso aziendale di tipo agricolo ubicato in località Prato, frazione San Pietro Lametino, del comune di Lamezia Terme. Trattasi di una posizione baricentrica tant'è che da tale luogo, attraverso un'articolata maglia di collegamenti (strade provinciali e comunali), si



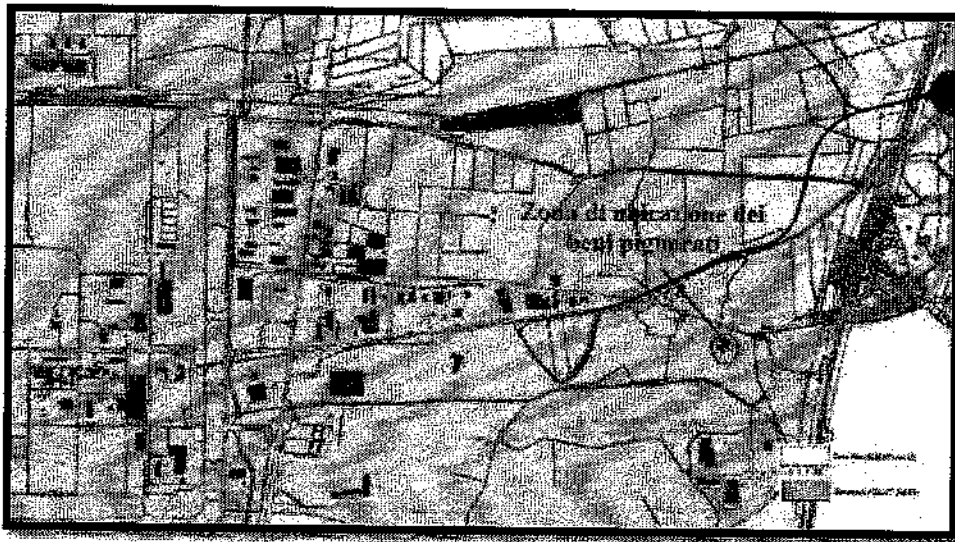
possono facilmente raggiungere la zona industriale del comune, le vicine zone costiere dei comuni di Gizzeria, Falerna, Nocera Terinese Campora S. Giovanni, Amantea etc., nonché i diversi comuni dell'hinterland lametino e le principali arterie di comunicazione locali quali lo svincolo autostradale (A3), l'aeroporto internazionale e la stazione ferroviaria centrale di Lamezia Terme.

Nel comune anzidetto, attualmente, ci si trova in una fase di passaggio tra il P.R.G., approvato in data 11/11/1998 con delibera di giunta regionale n.°595, ed il PSC adottato con delibera di consiglio comunale n.°79 del 19/02/2015.

Nel P.R.G. la zona di ubicazione del complesso pignorato ricade nella zona, di competenza del nucleo industriale, denominata *Aree per medie industrie poste in salvaguardia agricola*, ove l'attività edilizia è governata dalle Norme Tecniche di Attuazione approvate con decreto n.°16 del 15/7/1999 del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria (Cfr. all. n.°14).

Nel PSC, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.°79 del 19/02/2015, il compendio pignorato ricade nel comparto denominato Consorzio ASICAT ove l'attività edilizia è governata dall'art. 80 del Regolamento Edilizio Urbanistico per come si evidenzia dalla sottostante immagine (Cfr. all. n.°14)





*Fig. 1 - Stralcio P.S.C. adottato*

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



*Fig. 2 - Stralcio foto aerea dell'area di ubicazione del complesso pignorato*



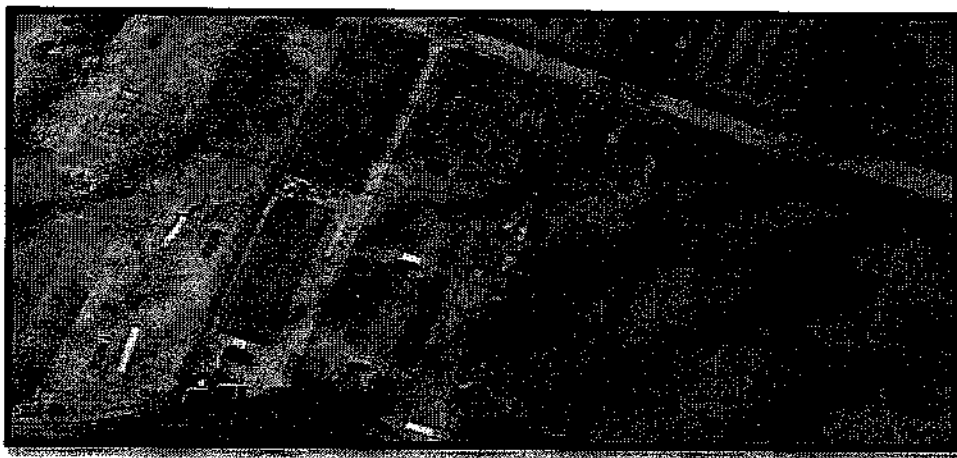


Fig. 3 – Stralcio foto aerea del complesso pignorato

#### 4.2 Dati catastali e confini del complesso pignorato

Dall'atto di pignoramento e dalla successiva trascrizione si evince che il complesso aziendale oggetto di pignoramento consiste in:

1. Un fabbricato per civile abitazione, in corso di costruzione, censito nel comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia Lamezia, al foglio di mappa 47 particella 342 sub 2;
2. Un fabbricato, costruito per esigenze industriali, censito nel comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia Lamezia, al foglio di mappa 47 particella 342 sub 3;
3. Un fabbricato censito nel comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia Lamezia, al foglio di mappa 47 particella 342 sub 1;

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto è, invece, emerso che il bene descritto nel precedente punto 3 non è un fabbricato bensì è un bene comune non censibile che, per come evincibile sia dalle visure catastali (*Cfr. all.*





n.°2) che dall'elaborato planimetrico rappresentato nella successiva figura

n.°4, nel caso di specie rappresenta la corte comune ai sub 2 e 3.



Fig. 4 - Stralcio elaborato planimetrico

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Catanzaro è, poi, emerso che il complesso pignorato è attualmente censito al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia, sul foglio 47 con gli identificativi indicati nella sottostante tabella:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Rendita (€)
Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	47	342	1		Bene comune non censibile	
Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	47	342	2		In corso di costruzione	
Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	47	342	3	2	D/7	€ 1.342,79



Più precisamente il complesso è stato costruito sul terreno censito al C.T. del comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia, sul foglio di mappa n.°9 con la particella n.° 159 mentre le particelle 342 sub 1, 2 e 3, che attualmente identificano il complesso pignorato, sono state costituite successivamente alla costruzione dei fabbricati e precisamente in data 4/10/1996 con la variazione catastale n.° B00184.1/1996.

Si precisa, poi, che il tipo mappale è stato costituito in data 19/09/1996 a seguito della presentazione della denuncia di cambiamento n.°4199.1/1996 (*Cfr. all. n.°8*).

Il predetto mappale deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale e comprende la particella 159.

Si precisa, infine, che la particella 159 deriva dalla particella 151 a seguito del frazionamento presentato all'UTE di Catanzaro in data 28/11/1987 al n.°35.1/1987.

**Il complesso aziendale pignorato** confina a **nord** con la strada provinciale SP 113, a **sud** con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 487, ad **ovest** con immobile identificato sullo stesso foglio con la particella 343 e ad **est** con immobile identificato con la particella 390 (*Cfr. fig. n.°7*).



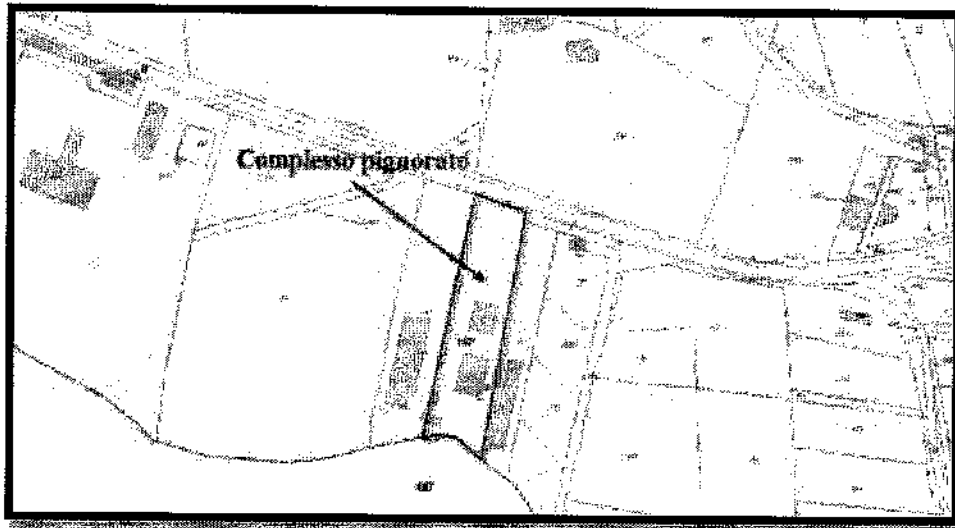


Fig. 5- Stralcio mappa catastale

#### 4.3 Descrizione del complesso pignorato

Il complesso pignorato è costituito da una azienda agricola, con finalità allevamento suini, ubicata in località Prato del comune di Lamezia Terme.

L'azienda è costituita da un terreno, in parte coltivato ad agrumeto, su cui sono stati edificati tre fabbricati di un solo piano fuori terra, per come evincibile dalla successiva immagine:

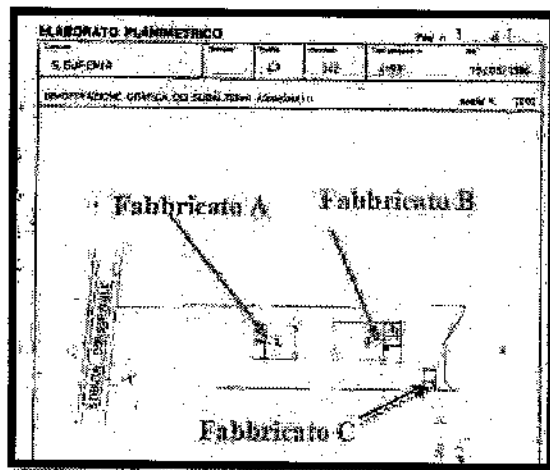


Fig. 6- Stralcio elaborato planimetrico



Il fabbricato A, censito al C.U con la particella 342 sub 2, ha un solo piano fuori terra, una forma rettangolare, un'altezza interna di circa 2,83 m ed una superficie utile di circa 129,51 mq ripartita in un unico ambiente (Cfr. successiva fig. n.°7) ed è accessibile dalla corte esterna per mezzo di un porticato (superficie utile di circa 22,94 mq).

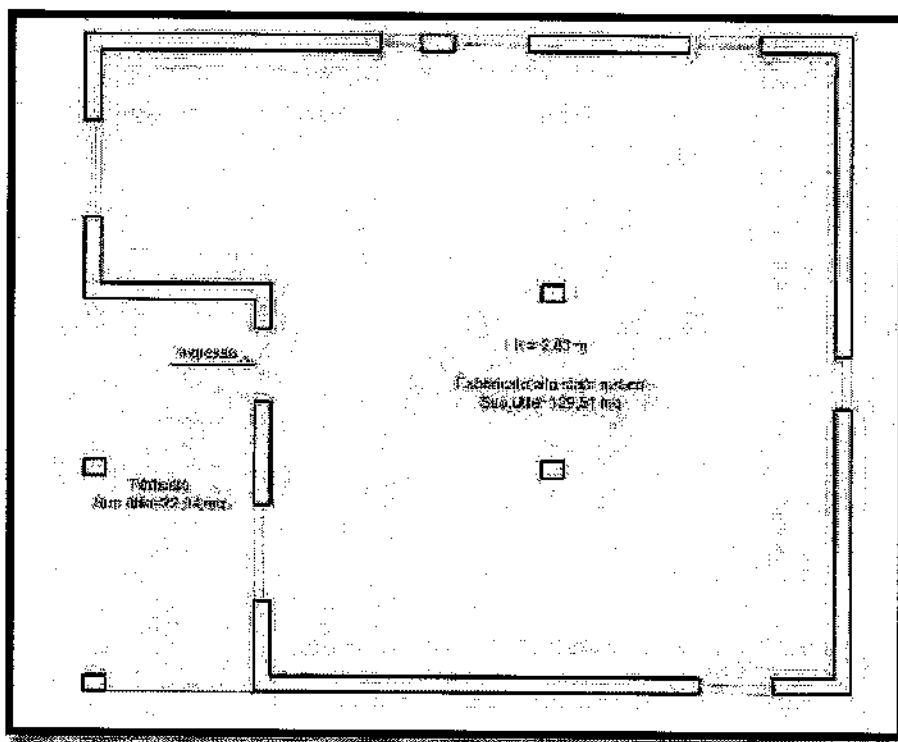


Fig. 7- Rilievo fabbricato A

Il detto fabbricato presenta una struttura in cemento armato, i solai in latero cemento, le pareti di tamponatura in muratura del tipo a cassa vuota, un manto di copertura costituito da tegole, e versa allo stato rustico è, infatti, privo degli intonaci interni ed esterni, degli infissi, delle porte, dei pavimenti, dei rivestimenti, della tinteggiatura e degli impianti (Cfr. foto nn.° 1-2-3-4-5-6-7 e 8).





Foto n.º1 – Ingresso – Prospetto nord



Foto n.º2 – Ingresso – Lato nord

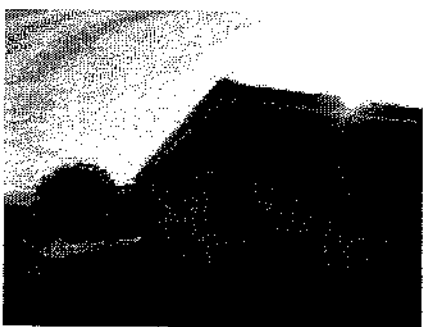


Foto n.º3 – Prospetto est



Foto n.º4 Prospetto ovest

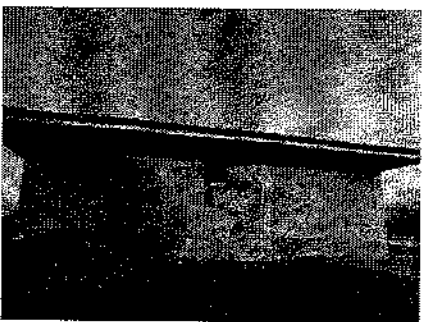


Foto n.º5 Prospetto sud



Foto n.º6 Particolare interno



Foto n.º7 Particolare interno



Foto n.º8 Particolare interno



Il fabbricato B, censito al C.U. con la particella 342 sub 3, ha una forma rettangolare, un'altezza variabile da circa 3,40 m a circa 5,03 m ed una superficie utile pari a circa 243,66 mq ripartita in box variamente dimensionati e così distribuiti: n.°8 box (ciascuno di sup. utile pari a 15,32 mq), n.°2 box (ciascuno di sup. utile pari a circa 15,71 mq), n.°2 box (ciascuno di sup. utile pari a circa 15,65 mq), un corridoio centrale (superficie utile di circa 20,86 mq), un ufficio (superficie utile di circa 16,24 mq), un bagno (sup. utile di circa 4,40 mq), un disimpegno (sup. utile di circa 1,82 mq) e n.° 2 depositi (superficie utile rispettivamente di circa 13,96 mq e 1,10 mq) (Cfr. successiva fig. n.°8).

L'immobile, un tempo adibito a stalla di suini, ha una struttura metallica poggiante su fondazioni in c.a., tamponature in blocchetti di argilla dello spessore di circa 30 cm, una copertura a due falde, costituita da una struttura metallica e manto di copertura in lamiera grecata, ed è dotata di pluviali e canali di gronda.

A servizio dell'immobile ci sono una tettoia (superficie utile di circa 29,99 mq) ed un porticato (superficie utile di circa 22,12 mq).



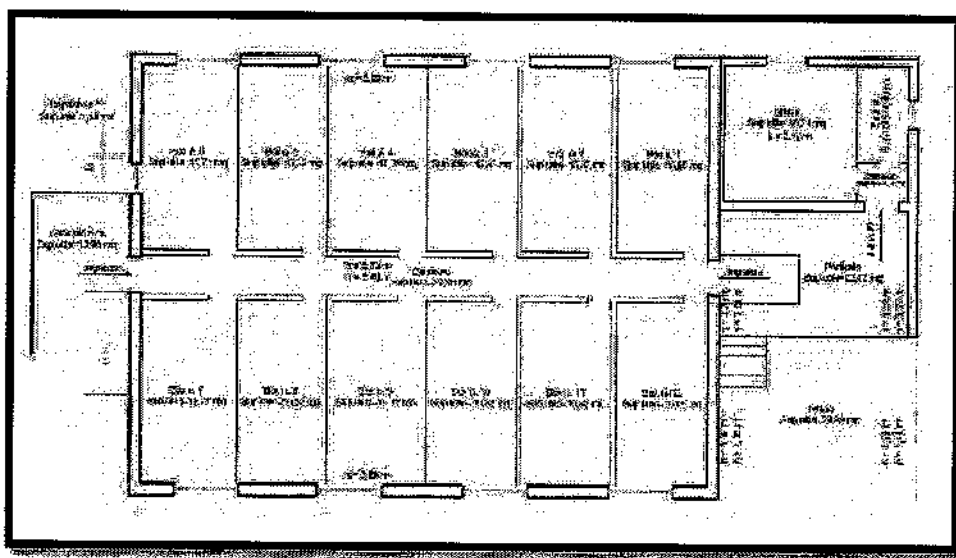


Fig. 7 - Rilievo fabbricato B

Al momento del sopralluogo il descritto fabbricato presenta le seguenti rifiniture: pavimenti dei box in mattoni, pavimenti del corridoio in cemento del tipo industriale, pavimento dell'ufficio e del bagno in gres, rivestimento del bagno in gres, porte esterne in lamiera metallica, finestre in ferro, con grate di protezione in acciaio zincato, intonaci in malta cementizia di tre strati, tinteggiatura del tipo lavabile, impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) di cui va verificato sia il funzionamento che l'adeguamento alla normativa vigente (Cfr. successive foto dalla n.°9 alla n.°20).

L'accesso al fabbricato è consentito dalla corte esterna attraverso un porticato rialzato (superficie utile di circa 22,12 mq) e si precisa che in ogni box c'è un sistema di raccolta dei liquami direttamente collegato con una vasca in c.a. ubicata sul piazzale sud.





Foto n.°9 Prospetto sud



Foto n.°10 Prospetto ovest



Foto n.°11 Prospetto ovest

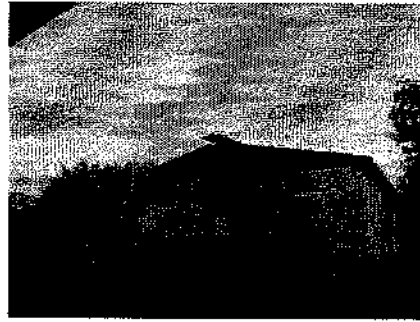


Foto n.°12 Prospetto nord



Foto n.°13 Prospetto est



Foto n.°14 Particolare tettoia di accesso



Foto n.°15 Particolare deposito



Foto n.°16 Particolare stalla







Foto n.°17 Particolare box



Foto n.°18 Particolare ufficio



Foto n.°19 Particolare bagno



Foto n.°20 Particolare esterno box

Il fabbricato C, censito al C.U. con la particella 342 sub 3, ha un'altezza variabile da circa 2,56 m a 2,75 m ed una superficie utile di circa 23,45 mq ripartita in due vani (rispettivamente di sup. utile pari a 18,58 mq e 4, 87 mq). L'immobile ha una struttura in ferro e tamponatura in blocchi, ed è accessibile dal cortile esterno.

Si precisa che un vano, utilizzato come cucina rustica, è presente un caminetto mentre nell'altro, di minore dimensione, è ubicato un pozzo utilizzato anche per fini irrigui.



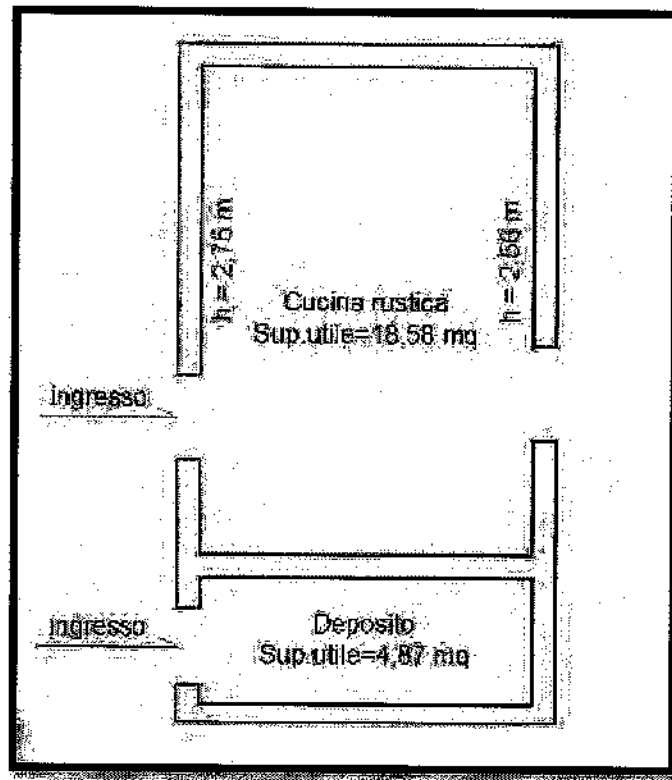


Fig. 9 – Rilievo fabbricato C

Al momento del sopralluogo il sopra indicato fabbricato presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in gres, porte in alluminio, infissi in alluminio, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) di cui si dovrà però verificare sia il funzionamento che l'adeguamento alla normativa vigente (Cfr. foto dalla n.°21 alla n.°24).





Foto n.°21 Particolare prospetto nord



Foto n.°22 Particolare deposito n.°1



Foto n.°23 Particolare deposito n.°1



Foto n.°24 Particolare deposito n.°2

A servizio dell'intero complesso pignorato c'è una corte esterna, censita come bene comune non censibile con la particella 342 sub 1, che ha una superficie totale pari a circa 2.874,81 mq di cui solo 387,68 mq circa pavimentata. Si precisa che sulla parte non pavimentata, ubicata sul lato nord, in prossimità della confine con la SP 113, ci sono delle piante di agrumi mentre sulla parte est poche piante di ulivo.

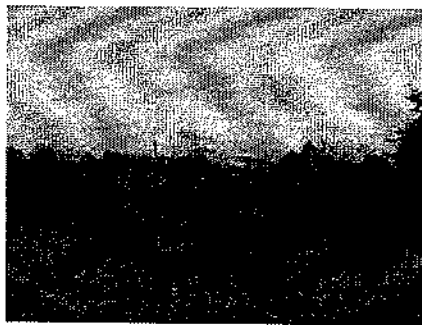


Foto n.°25 Corte esterna lato nord

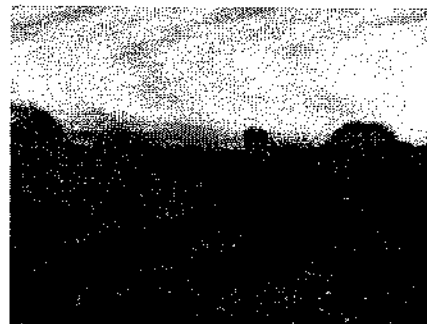


Foto n.°26 Corte esterna lato nord





Foto n.°27 Corte esterna pavimentata



Foto n.°28 Corte esterna pavimentata



Foto n.°29 Corte esterna lato est



Foto n.°30 Corte esterna lato est

#### 4.4 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso il Tribunale di Lamezia Terme - cancelleria esecuzioni immobiliari- è emerso che a carico dell'esecutato, al momento del conferimento dell'incarico, non pendono procedure esecutive e/o fallimentari aventi ad oggetto i beni oggetto della presente relazione.

#### 5. Quesito n.°5

*“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto*



*in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”.*

Il terreno su cui è stato costruito il complesso pignorato, ubicato in località Prato del comune di Lamezia Terme e censito al C.U. del medesimo comune, sezione S. Eufemia, sul foglio di mappa 47 particella 159, è pervenuto all'esecutato in virtù dell'atto di divisione, rogato dal notaio dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, rep. n.°25042 del 09/03/1988, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 24/03/1988 ai nn. °6474 del registro generale e 5433 del registro particolare, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 21/03/1988 al n.°521 serie I (Cfr. all. n.°6).

Si precisa che il predetto terreno era pervenuto ai germani [REDACTED] [REDACTED] (esecutato) dalla sig.ra [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Notaro rep. n.°44242 del 27/02/1984, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 06/03/1984 ai nn°5211 del registro generale e 4730 del registro particolare, registrato a Lamezia Terme in data 06/03/1984 al n.°856 (Cfr. all. n.°6).

Infine, si evidenzia che il terreno su cui è stato costruito il complesso pignorato è stato affrancato in virtù della determina reg. gen. n.°14 del 01/02/2011 redatta dal Responsabile dell'area tecnica del comune di San Pietro Maida, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di



Catanzaro in data 04/02/2011 ai nn°1773 del registro generale e 1198 del registro particolare (Cfr. all. n.°13).

**6. Quesito n.°6**

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

Il compendio periziato è di proprietà esclusiva dell'esecutato e, pertanto, non sussistono i presupposti per una divisione in natura del bene pignorato.

**7. Quesito n.°7**

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



Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto è emerso che il complesso pignorato è occupato dall'esecutato.

8. Quesito n.º8

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

Il debitore è il sig. [REDACTED]

[REDACTED] che è di stato civile nubile (Cfr. all. n.º16).

9. Quesito n.º9

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



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

Il **compendio pignorato**, ubicato in località Prato del comune di Lamezia Terme (CZ), non è sottoposto alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D. Lg n.° 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza ma ricade in una zona sottoposta a vincolo natura paesaggistica (ai sensi della Legge 1497/39 e Legge Regionale n.23 del 12/04/1990 comma 1° art.6 lettera S e s.m.i.), nonché a vincolo sismico e, pertanto, in virtù di quest'ultimo vincolo ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato all'ufficio dell'ex Genio Civile.

Il **compendio pignorato**, in base al piano regolatore generale, ricade in zona destinata ad aree per medie industrie poste a salvaguardia agricola e, pertanto, vigono tutte le prescrizioni imposte dall'Asicat contenute nelle norme tecniche di attuazione approvate con decreto n.°16 del 15/7/1999 del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria.

Per tutto quanto sopra esposto discende che **sui potenziali acquirenti del bene pignorato ricadono:**

- I vincoli urbanistici scaturenti dal redigendo PSC adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.°79 del 19/02/2015;
- Gli oneri derivanti dalla sanatoria delle difformità riscontrate (esplicitati nel paragrafo 13);





- Gli oneri relativi all'aggiornamento delle planimetrie catastali;

Si precisa, infine, che dall'analisi delle formalità costituenti gli allegati nn.° 3, 4 e 5 non sono emerse domande giudiziali, aventi ad oggetto il cespite pignorato, trascritte contro il debitore e che dalle ricerche effettuate presso la Cancelleria Generale - sez. civile - del Tribunale di Lamezia Terme non sono emerse a carico del debitore, al momento del conferimento dell'incarico, cause civili pendenti aventi ad oggetto l'immobile pignorato.

#### 10. Quesito n.°10

*“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi relativi per le cancellazioni”*

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

-   


è emerso che il bene pignorato, oggetto della presente relazione, è gravato dalle formalità, che saranno cancellate o che comunque non saranno opponibili all'acquirente, di seguito indicate:



- **Iscrizione contro** del 28 agosto 2015 reg. part. n.° 946 reg. gen. 10056, scaturente da ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo rep. n.°2404 del 27/07/2015 (Capitale € 54.138,83 - Totale € 65.000,00), a favore della Banca Credito Emiliano S.p.A. contro ██████████  
L'ipoteca ha per oggetto i beni censiti al C.U. di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia, sul foglio di mappa 47 particella 342 sub 1,2 e 3.
- **Trascrizione contro** del 01 dicembre 2016 reg. part. n.° 12205 reg. gen. 15760, verbale pignoramento immobili del 09/11/2016 rep n.°955/2016 a favore della Banca Credito Emiliano S.p.A. contro ██████████  
Il pignoramento ha per oggetto i beni censiti al C.U. di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia, sul foglio di mappa 47 particella 342 sub 1,2 e 3.

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

In merito ai costi da sostenersi per le cancellazioni e/o restrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sul complesso immobiliare pignorato, considerato che:

- La cancellazione di **ogni singolo pignoramento** comporta un costo di € 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo;



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

Si ha che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se effettuate nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 1.300,00.

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

#### 11. Quesito n.º11

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



Le visure catastali e ipotecarie, acquisite in forma aggiornata, relative agli immobili oggetto di perizia sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i numeri 2, 3, 4 e 5 della presente relazione.

Si evidenzia, poi, che il bene identificato sul foglio 47 del comune di Lamezia Terme (Sezione S. Eufemia) con il n.° 342 sub 1 nell'atto di pignoramento è indicato come un fabbricato di un piano f.t. mentre dalle indagini effettuate è emerso che è un bene comune non censibile e nella fattispecie specifica rappresenta una corte;

Si precisa, inoltre, che il terreno identificato sul foglio 47 del comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia, con il n.° 342 è stato erroneamente inserito nella nota di trascrizione della successione del sig. [REDACTED] [REDACTED] che è proprietario di altro terreno avente gli stessi identificativi catastali ma nella diversa sezione catastale di Nicastro.

## 12. Quesito n.°12

*“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n.°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di*



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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) è emerso che:

**Il fabbricato B**, in parte identificato con la particella 342 sub 3, è stato edificato in difformità alla concessione edilizia n.°1646 del 14/04/1987 rilasciata ai [REDACTED]

**Il fabbricato A**, identificato con il sub 2, nonché **il deposito** (fabbricato C) e **l'ufficio** (parte del fabbricato B), identificati con il sub 3, sono stati realizzati abusivamente e successivamente oggetto di domande di sanatoria.

A tal proposito si precisa che l'iter amministrativo avente ad oggetto la sanatoria del fabbricato A, in corso di costruzione e destinato a civile abitazione, è stato avviato a seguito della presentazione della domanda di condono n.°55792 del 9/11/1994 ai sensi della L. n.°468 del 26/7/1994 e s.m.i. e non si è ancora concluso.

L'iter amministrativo, avente ad oggetto la sanatoria dei fabbricati B e C, avviato a seguito della presentazione delle domande di condono n.°54878 del 07/11/1994 (porzione del fabbricato B destinata ad ufficio), n.° 10803 del 27/02/1995 (fabbricato C) e n.°19765 del 30/3/1995 (cambio di destinazione d'uso del fabbricato B) si è concluso con il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria (Cfr. all. n.°11):



- n.°6110 del 13/11/1999, che ha interessato la porzione del fabbricato B destinata a ufficio e bagno (Cfr. successiva figura 10);
- n.°6111 del 13/11/1999, che ha interessato il fabbricato C destinato a deposito (Cfr. successiva figura 10);
- n.°6112 del 13/11/1999 con cui è stata variata la divisione interna del fabbricato B e la destinazione d'uso da deposito a porcilaia (Cfr. successiva figura 10). Successivamente, in data 10/03/2000, con l'autorizzazione n.°78 è stata ulteriormente variata la destinazione d'uso del bene da porcilaia a stalla di sosta.

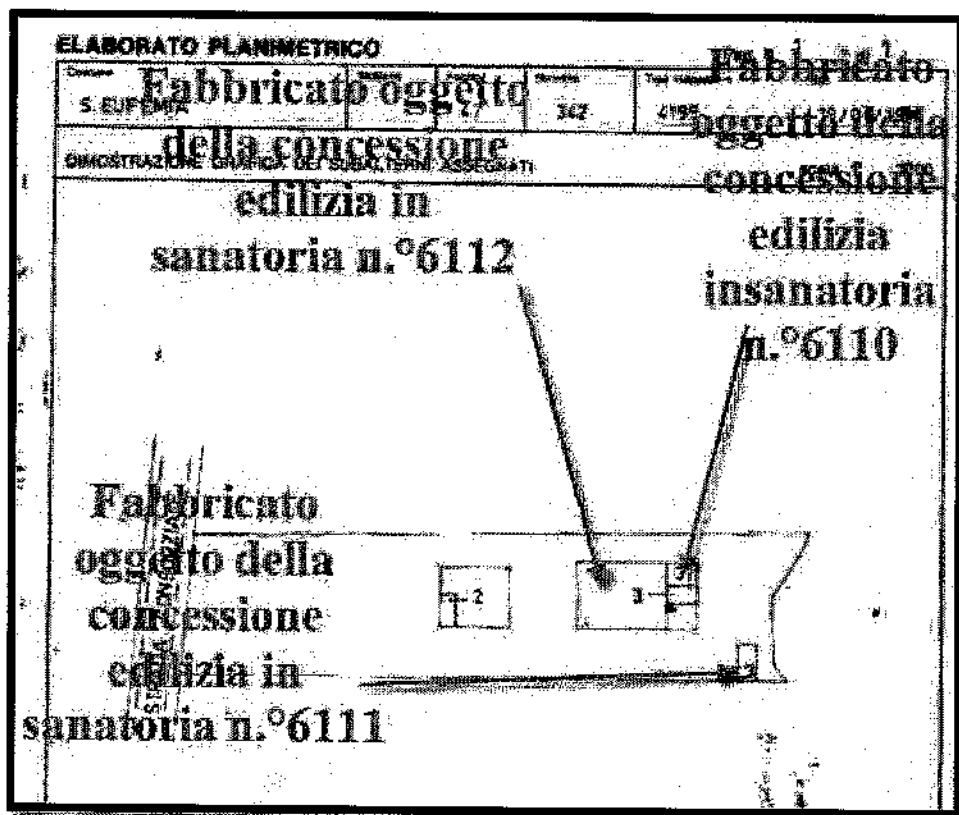


Fig. n.°10 – Rilievo fabbricato A



Dal confronto tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e gli elaborati grafici allegati alle predette concessioni edilizie in sanatoria sono emerse le difformità descritte nel successivo paragrafo n.°13.

Dalle ricerche compiute è emerso che, ad oggi, non risultano pendenti provvedimenti sanzionatori e/o di acquisizione al patrimonio comunale e che per i fabbricati pignorati non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

I costi forfettari per il rilascio del certificato di agibilità sono pari a circa € 5.500,00 comprensivi degli onorari di un tecnico abilitato.

### 13. Quesito n.°13

*“In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n.°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza del condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell’art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n.°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”*



Il fabbricato in corso di costruzione identificato con la particella 342 sub 2 è oggetto della domanda di sanatoria n.°55792 del 9/11/1994 presentata ai sensi della L. n.°468 del 26/7/1994 e s.m.i. (Cfr. all. n.°12)

La predetta domanda di sanatoria è stata presentata dal sig. [REDACTED] il quale ha versato a titolo di oblazione la somma di £ 619.000, ma il relativo iter amministrativo non si è ancora concluso sia per carenza nella pratica dell'atto unilaterale d'obbligo che per il mancato versamento degli ulteriori oneri che, con gli interessi calcolati al 23/03/2017, ammontano a £ 4.531.000 (pari ad € 2.340,07).

Si precisa che tale importo subirà una maggiorazione nell'ipotesi in cui il potenziale acquirente non dovesse destinare il fabbricato a prima abitazione. Dal confronto tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e gli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie in sanatoria e alle domande di condono indicati nel paragrafo precedente sono emerse le seguenti difformità:

► **Fabbricato A** (Cfr. confronto fig. nn.°11 e 12):

1. Diversa distribuzione interna;
2. Lievi variazioni della posizione delle aperture.





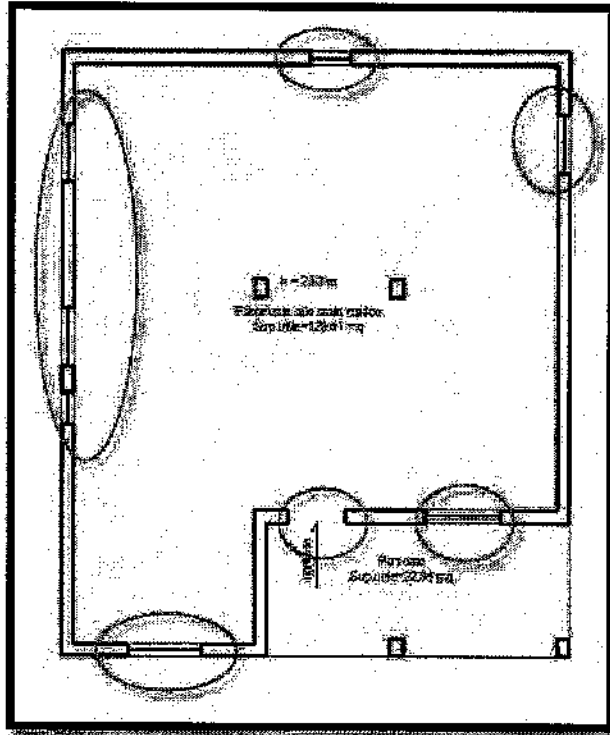


Fig. n.°11 – Rilievo fabbricato A

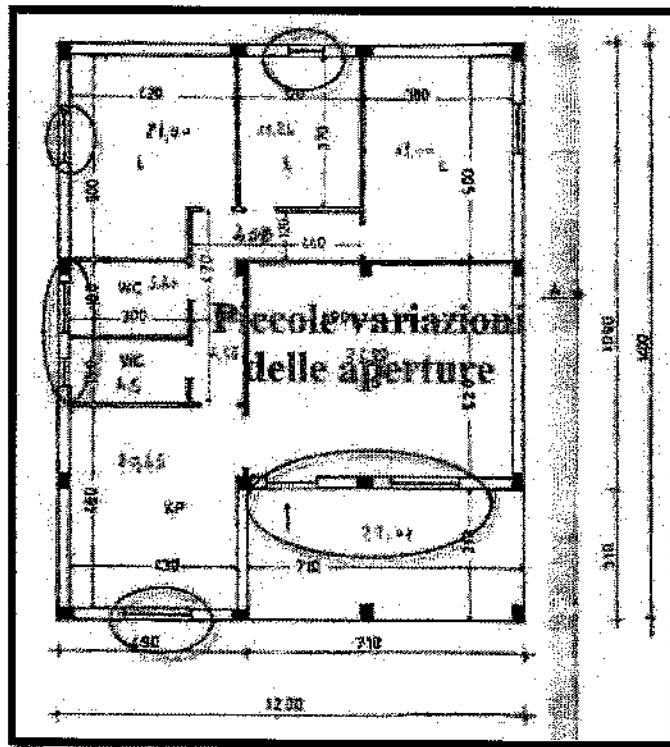


Fig. n.°12 – Elaborati allegati alla domanda di condono n.°55792/94 – Piano terra



► **Fabbricato B** (Cfr. confronto fig.re nn.°13, 14, 15 e 16):

1. Apertura di una finestra nel box n.°6;
2. Realizzazione dei locali depositi nn.°1 e 2;
3. Realizzazione della tettoia.

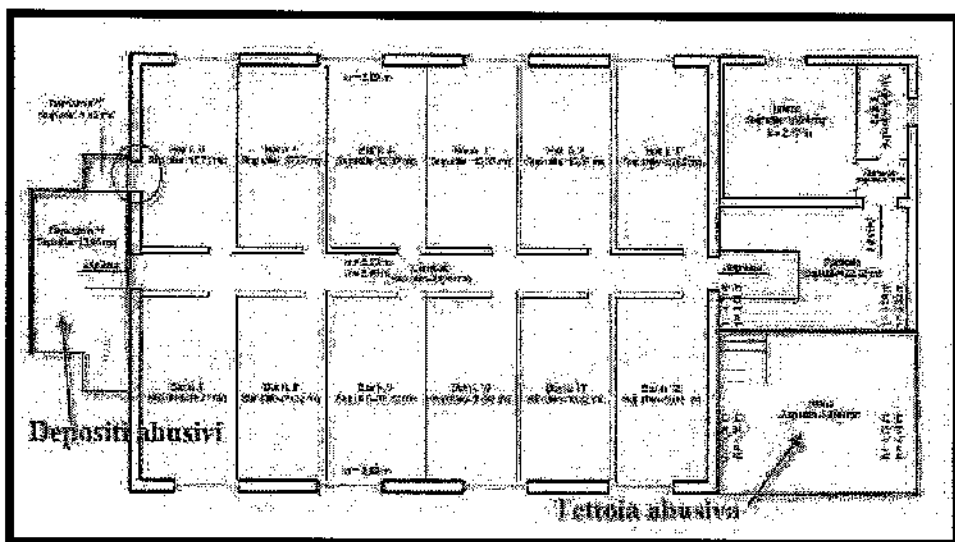


Fig. n.°13 – Rilievo fabbricato B

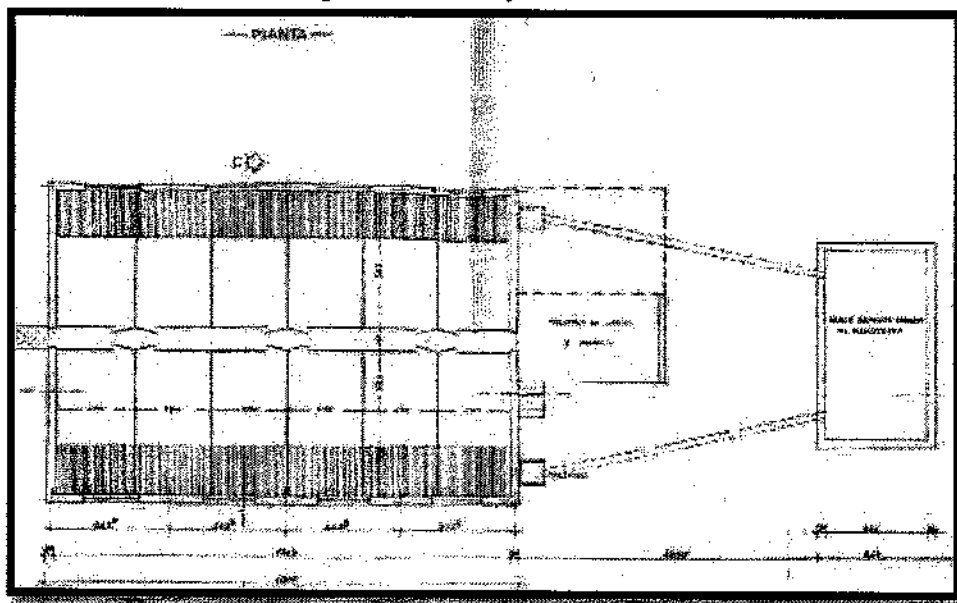


Fig. n.°14 – Elaborati allegati alla concessione in sanatoria n.°6112 del 13/11/1999 –  
Fabbricato B



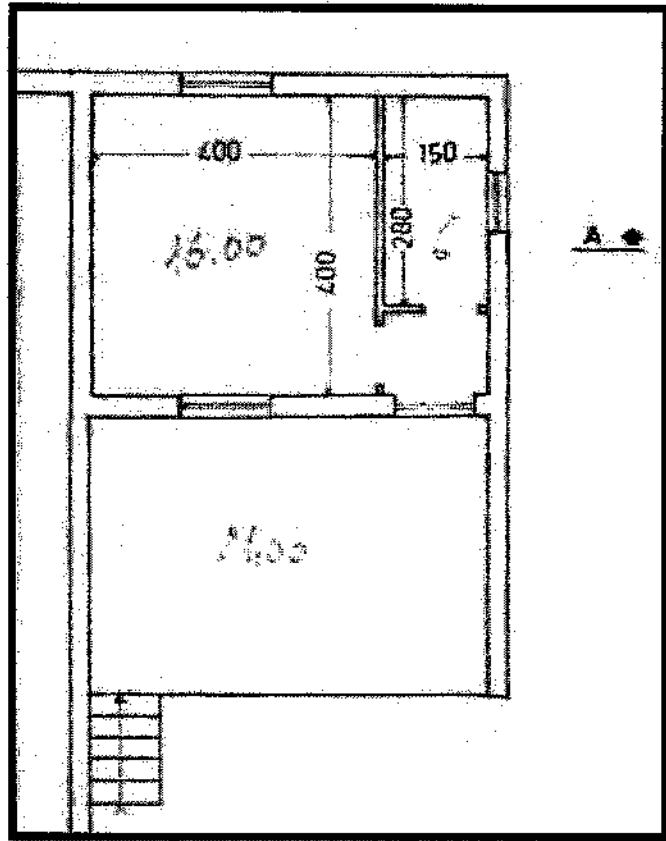


Fig. n.°15 – Elaborati allegati alla concessione in sanatoria n.°6110 del 13/11/1999 –  
Fabbricato B

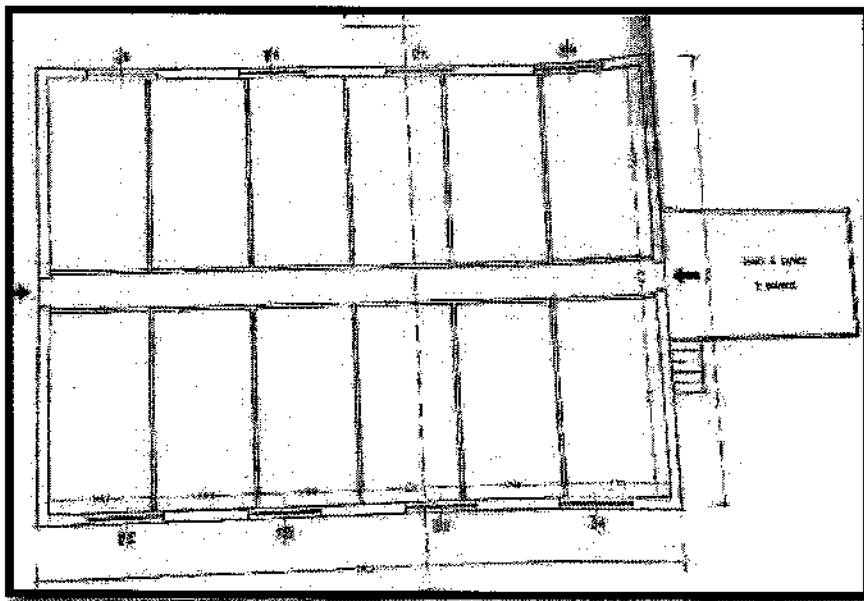


Fig. n.°16 – Elaborato allegato all'autorizzazione n.°78 del 10/3/2000 – Fabbricato B



► **Fabbricato C** (Cfr. confronto fig.re nn.°17 e 18):

1. Diversa ubicazione della finestra;
2. Diversa larghezza della porta d' ingresso deposito n.°1.

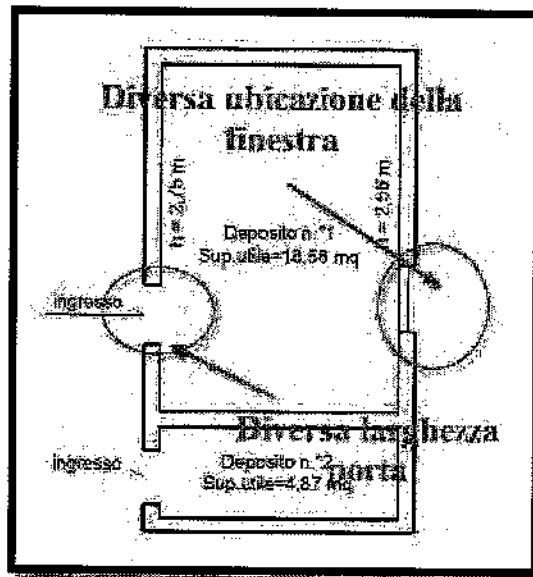


Fig. n.°17 – Rilievo fabbricato C

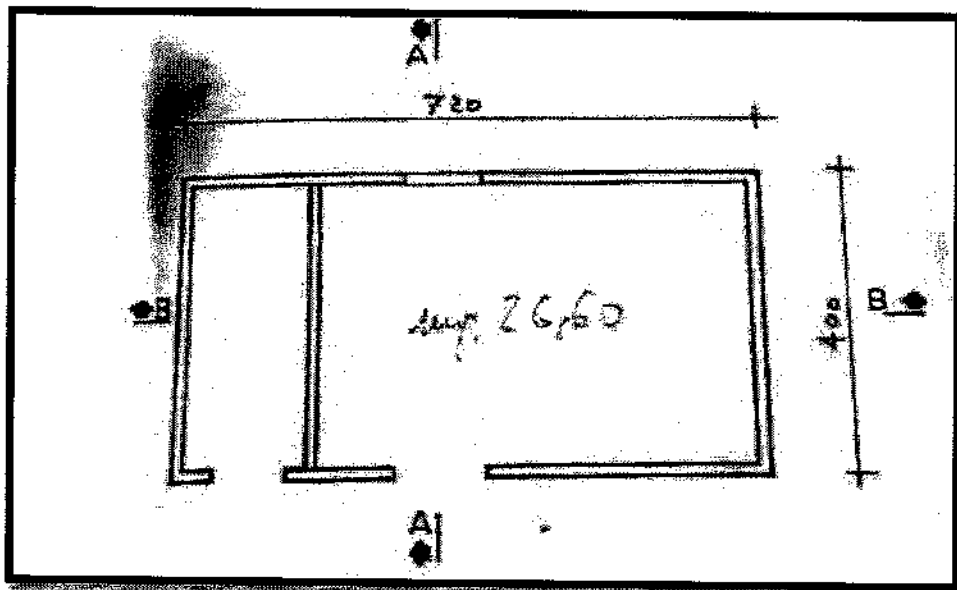


Fig. n.°18 – Elaborati allegati alla concessione in sanatoria n.°6111 del 13/11/1999 –  
Fabbricato C



Si evidenzia, infine, che un ulteriore difformità è la realizzazione della pavimentazione esterna realizzata in assenza di titolo abilitativo.

Tanto evidenziato, si precisa che le difformità che non hanno prodotto un aumento di superficie e volume rientrano tra quelle annoverate come sanabili dagli artt. 181, comma 1 ter, e 167, comma 4, del D. Lg 157/2006 (che ha modificato il D. Lgs 42/2004), sebbene sull'area di ubicazione insista il vincolo paesaggistico, e possono essere sanate in via ordinaria, ai sensi degli artt. 6 comma 7 e 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previo accertamento della compatibilità urbanistica da parte della sovrintendenza dei beni culturali e paesaggistici e previo pagamento della sanzione amministrativa, ai sensi dell'articolo 167 del D. Lgs 42/2004.

In merito si precisa che i costi relativi alla detta sanatoria ammontano a circa **€ 9.612,00**<sup>1</sup>.

Le difformità, invece, che hanno comportato un aumento di volume e superficie non possono essere oggetto di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/201 e s.m.i., poiché l'immobile ricade in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico, e quindi dovranno essere demolite sostenendo un costo pari a circa **€ 6.500,00** comprensivo degli onorari di un tecnico abilitato (*Cfr. all. n.°15*). A tal proposito si sottolinea che l'esecuzione delle predette demolizioni è soggetta ad un preventivo progetto di fattibilità.

---

<sup>1</sup> La somma è stata calcolata considerando la sanzione di € 2.000,00 per la presentazione della SCLA in sanatoria, gli oneri ambientali calcolati come segue: € 516,00 per ogni prospetto variato (nel caso di specie i prospetti variati sono 7) e € 4.000,00 gli oneri amministrativi e gli onorari di un tecnico abilitato



I costi, che il potenziale acquirente dovrà sostenere, per completare la sanatoria del fabbricato identificato con la particella 342 sub 2 ammontano, al 23/03/2017, a circa € 2.340,07 comprensivi degli onorari di un tecnico abilitato.

Si precisa, infine, che le citate difformità sono state riscontrate anche sulla planimetria catastale e, pertanto, una volta operata la demolizione dovrà provvedersi anche all'aggiornamento della detta planimetria, ai sensi del D.L. n.°78 del 31/05/2010, sostenendo un costo quantificabile forfettariamente in circa € 1.000,00 comprensivo degli onorari di un tecnico abilitato.

In definitiva gli oneri che il potenziale acquirente dovrà sostenere per eliminare o sanare tutte le difformità precedentemente evidenziate ammontano a circa € 19.452,07

L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 poiché il credito generante la presente procedura esecutiva (decreto ingiuntivo del 27/7/2015 rep n.°2404) è successivo all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono (L. n. 269/2003 entrata in vigore il 02/10/2003).

#### 14. Quesito n.°14

*“Verifichi se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene*



*pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli “.*

Il terreno, censito al C.T. del comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia, sul foglio di mappa 47 particella 342, su cui sono stati edificati i beni pignorati faceva parte del demanio “Gallipone”, attribuito al comune di San Pietro a Maida (*Cfr. all.ti nn.°9 e 13*), ed era gravato da un diritto di livello e, pertanto, l'esecutato al fine di ottenerne il godimento ha dovuto pagare al comune di San Pietro a Maida un canone enfiteutico.

Tale canone è stato poi affrancato in virtù della determina reg. gen. n.°14 del 01/02/2011 redatta dal responsabile dell'area tecnica del comune di San Pietro a Maida, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 04/02/2011 ai nn°1773 del registro generale e 1198 del registro particolare.

#### **15. Quesito n.°15**

*“Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei*



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

#### **15.1 Calcolo dell'abbattimento forfetario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti ( $\beta$ )**

Premesso che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo avremo che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, la mancata e/o errata indicazione in perizia degli oneri (ivi compresi, ad esempio, quelli di sanatoria, maggiorazione della spesa per lo smaltimento di rifiuti tossici eventualmente rinvenuti e/o necessità di sostituire le parti con presenza di eternit, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, etc.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo.





Tale circostanza, tuttavia, viene tenuta in conto nella stima del bene attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che nel caso di specie è pari al 3%.

## 15.2 Stima del bene pignorato

Per la stima del bene oggetto di relazione si è utilizzato il **metodo dei costi deprezzati** e si precisa che è stata una scelta obbligata atteso che dall'indagine di mercato, eseguita sulla piattaforma stimatrixcity, si è riscontrata l'assenza di compravendite e di rendite di fabbricati produttivi che, invece, sono elementi necessari per l'applicazione dei metodi MCA e della Capitalizzazione.

Il metodo utilizzato si basa sul principio di sostituzione in base al quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area e del costo di costruzione di un nuovo immobile con la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente.

Il metodo del costo di ricostruzione deprezzato è in pratica basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato da quest'ultimo, e si precisa che il costo di ricostruzione è rappresentato dalla somma delle spese che un'impresa edilizia dovrebbe sostenere, alla data di stima, per la realizzazione di un fabbricato eguale o equivalente a quello di stima attraverso un ipotetico processo edilizio.



In altri termini il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un'opera preesistente e quindi il costo di ricostruzione deprezzato di un fabbricato è pari al costo di ricostruzione a nuovo diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deperimento fisico e dell'obsolescenza funzionale presentate alla data di stima.

Si precisa che nel caso di specie il valore unitario del terreno edificato è stato assunto pari a € 17.962,47, valore ottenuto per differenza tra il valore del terreno edificabile (che è pari a € 84.500,00<sup>2</sup>) e i costi teorici di demolizione delle strutture ubicate su di esso (che sono pari a circa € 66.537,53 – Cfr. all. n.°15).

Il calcolo dei costi di ricostruzione a nuovo, specificati nella sottostante tabella, sono stati calcolati utilizzando l'applicativo CNAPPC-CRESME, riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani, secondo cui il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico riassumibile nel seguente schema di calcolo:

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

Dove

$C_c$  = costo di costruzione

$C_{MT}$  = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$  = fattore correttivo endogeno

---

<sup>2</sup> Dalle informazioni raccolte presso il consorzio del nucleo industriale di Lamezia Terme si è evinto che il valore di vendita dei terreni è pari a 16,00 €/mq, oltre Iva e gli oneri dovuti al consorzio, e pertanto il valore è di 25,00 €/mq. Considerato che la superficie del terreno è pari a 3.380 mq si ha che il suo valore complessivo è di € 84.500,00.



$Y_{1,n}$  = fattore correttivo esogeno

Si precisa che:

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici);

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico.

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie: fattori correttivi endogeni e fattori correttivi esogeni. I Fattori correttivi endogeni riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), che in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

I Fattori correttivi esogeni, invece, 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), che alla localizzazione, alla facilità di accesso al cantiere e alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e per la movimentazione dei materiali da costruzione.

I criteri per valutare il deprezzamento dipendono dall'età della struttura e della sua vita attesa.

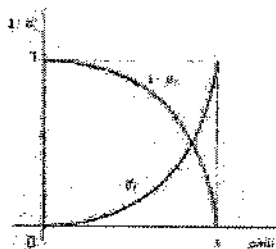


Il concetto del deprezzamento di questa relazione si può riferire all'intera struttura edilizia e alle sue parti componenti e quindi nel caso di specie, i valori di vita utile e di vetustà considerati per ciascuna parte dei fabbricati sono quelli specificati nella successiva tabella:

Parti Fabbricato	Vita Utile (n.)	Vetustà (t)
<i>Edilizia</i>	70	22
<i>Strutture</i>	35	22
<i>Impianti elettrici</i>	25	10
<i>Altri impianti</i>	20	10

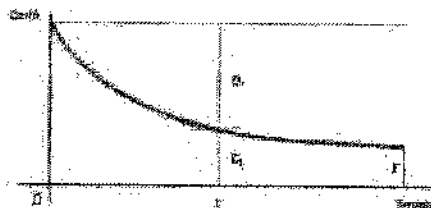
Il deprezzamento delle parti edili e strutturali è stato calcolato con il modello dell'Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers (UEC) che ha proposto una formula che calcola il deprezzamento percentuale annuo  $d_t$  %, in modo che per  $t=0$  il deprezzamento percentuale è nullo e per  $t=n$  il deprezzamento percentuale è il 100%, come segue:

$$d_t = \frac{\left(\frac{t}{n} - 100 + 20\right)^2}{14.000} = 0,0285$$



Il deprezzamento  $D_t$ , invece, degli impianti è stato calcolato con il modello "Somma degli anni" in cui la funzione valore-tempo ha l'andamento rappresentato nella successiva figura:





Che analiticamente si esprime con la successiva relazione

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

Dove

n= vita utile

t=vetustà

Il valore, pertanto, di ciascun fabbricato costituente il complesso pignorato è  
 esplicitato nelle successive tabelle:

COSTI COSTRUZIONE DEPREZZATI - FABBRICATO A							
Parti Fabbricato	Incidenze	Vita Utile (n)	Vetustà (t)	Costo a Nuovo (€)	DEPREZZAMENTO MODELLO	Dep (€)	CRD fabbr (€)
Edilizia	6,55%	70	22	€ 7.806,27	UEC	€ 1.251,51	€ 6.554,76
Strutture	28,12%	35	22	€ 64.248,06	UEC	€ 29.668,41	€ 34.579,65
Impianti elettrici	0,00%	25	0	€ 0,00	Somma anni	€ -	€ -
Altri impianti	0,00%	20	0	€ 0,00	Somma Anni	€ -	€ -
Costo di ricostruzione (€)				€ 72.054,33	Costo di ricostruzione deprezzato (€)		€ 41.134,41

Tabella n.°1

COSTI COSTRUZIONE DEPREZZATI - FABBRICATO B							
Parti Fabbricato	Incidenze	Vita Utile (n)	Vetustà (t)	Costo a Nuovo (€)	DEPREZZAMENTO MODELLO	Dep (€)	CRD fabbr (€)
Edilizia	43,24%	70	22	€ 96.501,14	UEC	€ 15.471,19	€ 81.029,95
Strutture	36,95%	35	22	€ 82.465,22	UEC	€ 38.080,71	€ 44.384,51
Impianti elettrici	2,69%	25	10	€ 17.000,00	Somma anni	€ 10.723,08	€ 6.276,92
Altri impianti	17,11%	20	10	€ 38.180,78	Somma Anni	€ 28.181,05	€ 9.999,73
Costo di ricostruzione (€)				€ 234.147,14	Costo di ricostruzione deprezzato (€)		€ 141.691,12

Tabella n.°2



COSTI COSTRUZIONE DEPREZZATI - FABBRICATO C							
Parti Fabbricato	Incidenze	Vita Utile (n)	Vetustà (t)	Costo a Nuovo (€)	DEPREZZAMENTO MODELLO	Dep (€)	CRD fabbr (€)
Edilizia	31,68%	70	22	€ 8.225,97	UEC	€ 1.318,80	€ 6.907,17
Strutture	22,45%	35	22	€ 5.828,77	UEC	€ 2.691,60	€ 3.137,17
Impianti elettrici	2,31%	25	10	€ 598,91	Somma anni	€ 377,77	€ 221,14
Altri impianti	43,57%	20	10	€ 11.314,57	Somma Anni	€ 8.351,23	€ 2.963,34
Costo di ricostruzione (€)				€ 25.968,22	Costo di ricostruzione deprezzato (€)		€ 13.228,81

Tabella n. °3

Con riferimento ai dati della tabella n.°1 si specifica che la percentuale delle parti edili è pari al 6,55% e quella degli impianti è 0% poiché il fabbricato è allo stato rustico.

Il valore complessivo del compendio pignorato è riassunto nella sottostante tabella:

Valore complessivo del complesso pignorato	
Parte del compendio	Valore (€)
Terreno edificato	€ 17.962,47
Fabbricato A	€ 41.134,41
Fabbricato B	€ 141.691,12
Fabbricato C	€ 13.228,81
<b>Valore totale compendio</b>	<b>€ 214.016,81</b>

al predetto valore deve essere sommata la quota relativa alle spese generali (progettazione, direzione lavori etc.) pari al 10% e, pertanto, il valore del complesso pignorato è pari a € 235.418,49.

Il detto valore, per quanto espresso nei paragrafi 9, 12, 13 e 15.1, dovrà essere poi ridotto del 3% (Cfr. paragrafo 15.1), al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché decurtato dei costi per il rilascio del certificato di agibilità (forfettariamente pari a circa € 5.500,00 -



*Cfr. paragrafo 12*), nonché dei costi di sanatoria e/o demolizione (pari a complessivamente a circa € 18.452,00 – *Cfr. paragrafo 13*) e degli oneri per l'aggiornamento catastale (pari a € 1.000,00 – *Cfr. paragrafo 13*) e, pertanto, il valore finale del bene sarà quello indicato nella sottostante tabella

Lotto	Valore lotto (€)	$\beta$	Costi sanatoria (€)	Costi demolizione (€)	Costi ritascio del certificato di agibilità (€)	Costi aggiornamento catastale (€)	Valore a base d'asta (€)
Unico	€ 235.418,49	3%	€ 11.952,07	€ 6.500,00	€ 5.500,00	€ 1.000,00	€ 203.403,87

### 15.3 Individuazione lotti

#### Lotto unico

Piena proprietà di una azienda agricola, ubicata in località Prato del Comune di Lamezia Terme, che si estende su una superficie di terreno di circa 3.380 mq e che è volta all'allevamento di suini.

L'azienda è censita al C.U. del medesimo comune, sezione S. Eufemia Lamezia con gli identificativi catastali specificati nella sottostante tabella:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cona Cens.	Categoria	Rendita (€)
Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	47	342	1		Bene comune non censibile	
Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	47	342	2		In corso di costruzione	
Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	47	342	3	2	D/7	€ 1.342,79

La detta azienda è costituita da un fabbricato allo stato rustico da adibire a civile abitazione (superficie utile di circa 129,51 mq ed identificato con il sub 2), da una stalla di sosta con annesso ufficio e deposito (sup. utile



complessiva pari a circa 243,66 mq ed identificata con il sub 3) e da un fabbricato con destinazione deposito (superficie utile di circa 23,45 mq ed identificato con il sub 3)

A servizio del complesso agricolo c'è un'area esterna accatastata come bene comune non censibile (sub 1), della superficie complessiva di circa 2.874,81 mq, in parte pavimentata e in parte destinata ad agrumeto.

Lo stato dei luoghi non corrisponde con quello indicato nelle planimetrie catastali e presenta delle difformità parzialmente sanabili, rispetto alle planimetrie allegate ai titoli abilitativi, che sono indicati nei paragrafi 12 e 13 della presente relazione. Il complesso pignorato è privo del certificato di agibilità.

**Valore a base d'asta** € 203.403,87

#### 16. Quesito n.° 16

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





*numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta"*

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie si vedano gli allegati n.° 8 e n.° 10 della presente relazione.

**Lotto n.°1**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà di una azienda agricola, ubicata in località Prato del Comune di Lamezia Terme, che si estende su una superficie di terreno di circa 3.380 mq e che è volta all'allevamento di suini. L'azienda è censita al C.U. del medesimo comune, sezione S. Eufemia Lamezia con gli identificativi catastali specificati nella sottostante tabella:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cona Cens.	Categoria	Rendita (€)
Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	47	342	1		Bene comune non censibile	
Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	47	342	2		In corso di costruzione	
Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	47	342	3	2	D/7	€ 1.342,79

La detta azienda è costituita da un fabbricato allo stato rustico da adibire a civile abitazione (superficie utile di circa 129,51 mq ed identificato con il sub 2), da una stalla di sosta con annesso ufficio e deposito (sup. utile complessiva pari a circa 243,66 mq ed identificata con il sub 3) e da un



fabbricato con destinazione deposito (superficie utile di circa 23,45 mq ed identificato con il sub 3)

A servizio del complesso agricolo c'è un'area esterna, accatastata come bene comune non censibile (sub 1), della superficie complessiva di circa 2.874,81 mq in parte pavimentata e in parte destinata ad agrumeto.

Lo stato dei luoghi non corrisponde con quello indicato nelle planimetrie catastali e presenta delle difformità, parzialmente sanabili, rispetto alle planimetrie allegare ai titoli abilitativi che sono indicati nei paragrafi 12 e 13 della presente relazione. Il complesso pignorato è privo del certificato di agibilità.

**COMUNE DI UBICAZIONE:** Lamezia Terme (CZ).

**VIA:** Località Prato – Frazione S. Pietro Lametino.

**CONFINI:** a nord con la strada provinciale SP 113, a sud con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 487, ad ovest con immobile identificato sullo stesso foglio con la particella 343 e ad est con immobile identificato con la particella 390.

**ESTENSIONE:** Superficie utile Fabbricato A: 129,51 mq – Superficie utile complessiva fabbricato B: 243,66 mq – Superficie utile fabbricato C: 23,45 mq – Superficie area comune esterna: 2.874,81 mq.

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

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cona Cens.	Categoria	Rendita (€)
Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	47	342	1		Bene comune non censibile	



Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	47	342	2		In corso di costruzione	
Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	47	342	3	2	D/7	€ 1.342,79

**ATTUALE PROPRIETARIO:** [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED]

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** Atto di divisione rogato dal notaio dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, rep. n.°25042 del 09/03/1988, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 24/03/1988 ai nn. °6474 del registro generale e 5433 del registro particolare, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 21/03/1988 al n.°521 serie 1.

**STATO DI COMPROPRIETÀ:** No.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** Iscrizione contro del 28 agosto 2015 reg. part. n.° 946 reg. gen. 10056, scaturente da ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo rep. n.°2404 del 27/07/2015 (Capitale € 54.138,83 - Totale € 65.000,00), a favore della Banca Credito Emiliano S.p.A.

Trascrizione contro del 01 dicembre 2016 reg. part. n.° 12205 reg. gen. 15760, verbale pignoramento immobili del 09/11/2016 rep n.°955/2016 a favore della Banca Credito Emiliano S.p.A.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Libero. L'azienda è nel possesso dell'esecutato.

**REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** No. Presenta delle difformità in parte sanabili rispetto alle concessioni edilizie in sanatoria del 13/11/1999 nn.°6110,6111, 6112 nonché all'autorizzazione n.°78 del



10/3/2000 e agli elaborati grafici allegati alla domanda di condono n.°55792 del 9/11/1994.

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:** Non Presente.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 203.403,87**

#### 17. Quesito 17

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

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

#### 18. Conclusioni

In conclusione il più probabile valore di mercato da attribuire al compendio immobiliare pignorato è di seguito riassunto:

Lotto	Valore a base d'asta (€)
1	€ 203.403,87

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione, che i valori sopra espressi sono da intendersi esclusi d'iva e che i costi di sanatoria e/o demolizione nonché quelli per il rilascio del certificato di agibilità, specificati nei paragrafi 12 e 13, non possono essere considerati



esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti ai competenti uffici comunali. Si evidenzia, poi, che prima dell'emissione del decreto di trasferimento si rende opportuno aggiornare la planimetria catastale del complesso pignorato dal momento che la stessa non è rappresentativa del reale stato dei luoghi rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti.

Si specifica, altresì, che i costi per la cancellazione delle formalità trascritte nonché quelli per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, indicati nel paragrafo 11, sono a carico del potenziale acquirente, sono forfetari e non esaustivi poiché la loro dipendenza è temporale e sono comunque soggetti all'approvazione dei competenti uffici.

Si precisa, infine, che l'area esterna dell'azienda è accatastata come bene comune non censibile e, pertanto, la visura catastale è priva dell'indicazione della ditta intestataria. Si osserva, infine, che la vendita sarà a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Lamezia Terme 31\03.2017

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo

