

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA  
Prima Sezione Civile - Ufficio Esecuzione Immobiliari  
G. E : Dott. Stefano CANTONE

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PERIZIA DI STIMA

ARCH. Angela Pia Furfaro

PROCEDIMENTO R.G.11/2023  
Giudice: Dr. Stefano CANTONE

### RELAZIONE CTU

#### SOMMARIO

1. PREMESSA - SCOPO DELLA VALUTAZIONE
2. INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI: consultazioni presso uffici pubblici, termini di consegna della perizia e sopralluoghi presso i locali di perizia con indicazioni sulla consistenza del complesso industriale tramite la descrizione
3. RISPOSTA AI QUESITI
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI: 1 - 13



Il complesso industrializzato · composto da due fabbricati realizzati in struttura prefabbricata in c.a, un fabbricato in c.a. a due piani f.t. in aderenza al capannone di maggiore superficie ed alcuni serbatoi in acciaio, il tutto originariamente realizzato per lo stoccaggio e il confezionamento dell'olio d'oliva. Il complesso industriale nel tempo ha variato l'utilizzo, diventando nel 2013, luogo per l'attività di \*\*\*\*\* ed · individuabile catastalmente con il sub 3 della particella 264 nel foglio di mappa 63 nel Comune di San Lorenzo in categoria D8 (rendita 35.000,00 Euro), che identifica fabbricati costruiti o adattati nel tempo per esigenze particolari e speciali di un'attività commerciali e che non sono soggetti a cambio di destinazione. La particella su cui lo stesso ricade si estende per una superficie pari a 19.628 mq (reddito domenicale 96,30 Euro) dove circa 4435 mq sono occupati dai fabbricati e circa 1080 mq (750 + 330) sono la porzione cementificata dove ricadono i silos e dove dal 2014 · stata creata l'area lavaggio dei mezzi; tutta la restante parte delimitata da una recinzione in muratura · dotata di due cancelli carrabili ed · destinata a verde in aiuole e strade asfaltate, con impianto di illuminazione, scolo delle acque meteoriche ed altri piccoli impianti tecnologici utili a soddisfare la normativa tecnica oltre che per un miglior funzionamento dell'attività .

Oltre al complesso industriale, sono oggetto di perizia anche le seguenti particelle di terreno: Catasto Terreni al Foglio 63 particella 1058 di 300 mq (reddito domenicale 1,47), particella 1061 di 980 mq (reddito domenicale 4,81), particella 1062 di 370 mq (reddito domenicale 1,82), particella 1064 di 20 mq (reddito domenicale 0,10), particella 1065 di 35 mq (reddito domenicale 0,17), particella 1067 di 1150 mq (reddito domenicale 5,64), particella 1068 di 1400 mq (reddito domenicale 6,87), particella 1069 di 2222 mq (reddito domenicale 59,10), particella 1070 di 250 mq (reddito domenicale 6,65), particella 1071 di 2350 mq (reddito domenicale 62,50), particella 1072 di 365 mq (reddito domenicale 1,79), particella 1073 di 40 mq (reddito domenicale 0,20), particella 1074 di 110 mq (reddito domenicale 0,54), particella 1075 di 440 mq (reddito domenicale 2,16), particella 1076 di 50 mq (reddito domenicale 0,25), particella 1077 di 90 mq (reddito domenicale 0,44), particella 1080 di 260 mq, (reddito domenicale 1,28), particella 1081 di 15 mq (reddito domenicale 0,15), particella 1085 di 1000 mq (reddito domenicale 4,91), particella 1086 di 500 mq (reddito domenicale 2,45); Catasto Terreni al Foglio 61 particella 135 di are 1100, (reddito domenicale 3,69) e particella 139 di are 1040 (reddito domenicale 3,49). (Allegato E - Visura catastale dalla ricerca x soggetto proprietario)

Tutte le particelle sono totalmente di proprietà \*\*\*\*\*., tranne cinque particelle (1075, 1076, 1077, 1080 e 1081) che risultano in visura di proprietà \*\*\*\*\* per 2/3 con la restante

parte (1/3) risultante ad \*\*\*\*\*; il tutto risulta dagli atti di variazione dell'Associazione che mantiene lo stesso Codice Fiscale CF - 80430630584 trasformandosi da \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* con atti del Notaio Alfio Grassi di Roma e precisamente del 14.12.2005 (registro generale 269, registro particolare 202 - repertorio 138392 - volturato in data 05.01.2006 con presentazione n°14) e successivo atto a rettifica ed integrazione del precedente del 12.06.2014 (registro generale 11427 registro particolare 9485 - repertorio 138392 - volturato automaticamente nella stessa data con presentazione 58).



Sovrapposizione tra ortofoto e particelle catastali definite dalla linea verde

Analizzando lo stato dei luoghi, la maggior parte delle particelle (1073, 1075, 1076, 1067, 1085, 1064, 1061, 1058 e nel foglio 61 le particelle 139 e 135) sono strade sterrate e realizzate per rendere fruibile questa zona che il Comune nel 1985 (deliberazione 269 del 11.10.1985) ha destinato a PIP - Piano Insediamenti Produttivi. Le altre particelle sono individuabili come: strade di accesso all'area industriale e le aree parcheggio (1069,1070,1072,1074,1077), l'area parcheggio di pertinenza all'attività (1068), un'area a verde indipendente e in aderenza al complesso industriale (1071) ed infine le aree limitrofe ai muri di recinzione (1086,1065, 1062, 1079, 1081).

I suoli sono il risultato di fusioni e frazionamenti di particelle di cui l'\*\*\*\*\* (CF \*\*\*\*\*), diventata proprietaria nel 1986 (atto con repertorio 4363 del 1986 - Notaio

Fausto Greco del 19.05.1986) e nel 1987 (atto con repertorio 565 del 1987 \_ Notaio Fausto Greco del 03.01.1987).

Solo dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso la Conservatoria del Registro, gli Archivi Notarili, gli Uffici del Territorio, gli Uffici Comunali oltre gli opportuni sopralluoghi presso il complesso industriale e l'area limitrofa, è stato possibile iniziare le opportune valutazioni e comparazioni necessarie per determinare il valore stima.

#### Svolgimento Operazioni Peritali

La sottoscritta, visti i quesiti posti dal Giudice, prima di recarsi presso l'immobile menzionato negli atti dove si recherà in due distinti sopralluoghi, ha preferito concentrarsi presso gli enti pubblici in cui fosse stato possibile acquisire tutta la documentazione necessaria, e precisamente presso:

- Conservatoria di Reggio Calabria per individuare ed estrarre copia di documenti utili;
- Archivio Notarile di Reggio Calabria per individuare ed estrarre copia di documenti utili;
- Agenzia del Territorio (catasto terreni e fabbricati) per individuare i beni regolarmente registrati confrontando con la realtà dei luoghi ed estrarre copia;
- Ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo per Concessioni edili ed Edilizia Libera, dove, pur avendo fatto istanza già in data 06.10.2023, la sottoscritta è stata ricevuta dopo insistenza solo in data 09.11.2023, quando il nuovo responsabile tecnico era da poco stato nominato visto il Commissariamento del Comune di San Lorenzo all'inizio di ottobre.

#### Termini

Il termine entro il quale esperire l'incarico è stato definito nella nomina dal Giudice Esecutore Dott. Cantone, a 30 giorni prima dell'udienza originariamente fissata per giorno 05.12.2023, prorogata dal giudice a giorno 09.01.2024 e successivamente al 13.02.2024, visto le richieste di proroga presentate necessariamente per le difficoltà riscontrate sia nel reperimento della documentazione, causa Commissariamento del Comune di San Lorenzo, sia all'accesso nell'immobile.

#### Sopralluoghi presso i luoghi di causa

Il primo sopralluogo predisposto tramite pec dall'Avv. Silvio Lucisano, Custode Giudiziario della procedura, e previsto per il pomeriggio di giorno 16.10.2023, non è andato a buon fine a causa di altre procedure giuridiche.

Dopo verifiche effettuate dallo stesso Custode Giudiziario, il sopralluogo è stato quindi effettuato in data 31.10.2023, riuscendo a percorrere tutto il piazzale industriale con ampia

viabilità di collegamento tra le parti e le aree parcheggio oltre l'accesso ai tre manufatti esistenti e l'area silos. I locali, rilevati fotograficamente e celerimetricamente per effettuare riscontro con le planimetrie catastali, si presentano in stato di abbandono con materiale di rifiuto diffuso, con un tubo dell'acqua rotto nel locale docce dello spogliatoio e i locali adibiti ad ufficio in parte ancora arredati. L'accesso al complesso industriale è stato possibile grazie alla presenza dell'Avv. \*\*\*\*\* in qualità di Amministratore Giudiziario della \*\*\*\*\* e del Sig. \*\*\*\*\* in qualità di ex dipendente \*\*\*\*\* ultima Società che ha utilizzato i locali come riportato fino al 2020 circa.



ingresso area P.I.P.



ingresso al complesso industriale - part. 264



Piazzale (A), vista del capannone 1 (B) in cui vi è il deposito (E) e la pensilina (F)



Vista di una porzione di area libera



Vista dell'area libera vicino al capannone 2 (C)

Quindi, solo dopo aver acquisito la documentazione presso il Comune di San Lorenzo, avvenuto in data 09.11.2023, è risultato necessario effettuare un ulteriore sopralluogo presso il complesso industriale al fine di meglio individuare l'impiantistica citata nelle carte e quale eventualmente ancora presente, oltre a rilevare le caratteristiche utili al calcolo di prestazione energetica presenti nei locali che necessariamente dovevano essere riscaldati (spogliatoi ed uffici). In data 28.11.2023 è stato possibile effettuare il secondo sopralluogo per meglio individuare le attrezzature tecnologiche presenti ed utilizzate dalla Società ivi presente (vasche di decantazione per le acque piovane e vasche di depurazione per le acque del lavaggio, cabina elettrica, etc.) oltre ad evidenziare la fossa che, cosı̀ come riportato, \*\*\*\*\* ha realizzato all'interno del capannone di maggiore dimensione, per la gestione meccanica dei mezzi dell'attività di raccolta rifiuti.

In questo secondo sopralluogo è stato possibile rilevare con maggiore attenzione come la copertura dei capannoni non ripari dalla pioggia i locali sottostanti per infiltrazioni consistenti e che parte dei pannelli in cemento amianto (realizzato come riportato nelle relazioni progettuali) sono mancanti per porzioni. Alcuni vetri delle finestre dei capannoni risultano essere rotti o per atti vandalici o per la presenza dei colombi che hanno occupato soprattutto il capannone di maggiori dimensioni (B) ed il deposito annesso (E), il tutto visibile nelle fotografie qui allegate.



Infiltrazioni dal tetto capannone B



Copertura divelta: deposito capannone B

capannone C

In effetti, l'immobile si presenta in stato di degrado dovuto soprattutto allo stato di abbandono, non essendo utilizzato da tempo ed i casi di manomissioni hanno comportato alla forzatura delle serrature di alcune porte di accesso ai capannoni.

Come riportato, i furti hanno riguardato soprattutto l'impianto di illuminazione del piazzale e della rete di sorveglianza che controllava tutte le attività; nei pozzetti di derivazione per il passaggio dei cavi per la gestione della luce e delle telecamere - possibile vedere i tubi corrugati in cui passano i fili elettrici e di rete che in parte risultano essere tagliati.



Pozzetti passaggio cavi



Vista del capannone C



Vista dei silos in acciaio ed acciaio inox

Nella porzione del complesso industriale · stato possibile osservare tutta la zona impiantistica per la depurazione delle acque luride, la raccolta dell'acqua del piazzale che veniva raccolta per eliminare sabbie ed olii prima di essere immessa in fognatura; buona parte dei serbatoi risultano essere stati rimossi dalla loro sede originaria. Inoltre, l'area per i lavaggi dei mezzi risulta in stato di abbandono, tanto che nei canali predisposti per la raccolta dell'acqua vi · vegetazione infestante e l'impiantistica risulta essere stata danneggiata.



Cisterne rimosse



Impianstistica danneggiata

NB - Altre fotografie del complesso industriali e delle aree limitrofe sono visibili in [Allegato 2](#)

TUTTO CIO' PREMESSO

il C.T.U. esaminati i documenti acquisiti presso gli enti pubblici ed a seguito di sopralluoghi effettuati, oltre aver attuato ulteriori ricerche specifiche, presenta la RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO rispondendo ai quesiti posti:

**RISPOSTE AI QUESITI**

**QUESITO 1**

Verifichi, prima di ogni attivit , la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

**RISPOSTA 1**

Presso la Conservatoria del Registro di Reggio Calabria   stata effettuata, a nome di \*\*\*\*\*; la ricerca ai terreni e fabbricati, estraendo quindi i certificati delle iscrizioni e trascrizioni (Allegato 3) e rilevando i beni in possesso che risultano quindi oggetto di pignoramento ed oggetto di perizia; Tale propriet    stata riscontrata anche nelle visure del Catasto Terreni e Fabbricati estraendo quindi anche le mappe catastali dove si evidenziano tutte le particelle, l'elaborato planimetrico riguardante il fabbricato industriale e le planimetrie dei singoli immobili che lo compongono, aggiornate all'ultima modifica. (Allegato 5).

Quindi, verificando la propriet  dei beni oggetto di pignoramento, tutte le 22 particelle ai terreni risultano in ditta ad \*\*\*\*\* con sede in Roma e codice fiscale \*\*\*\*\*; ma cinque di queste dal 2014 si differenziano per quota di propriet  come appresso descritto. L'unico bene risultante invece al catasto fabbricati   il sub 3 della part. 264 nel foglio di mappa 63 nel Comune di San Lorenzo.

Quindi, per individuare come \*\*\*\*\* sia diventata proprietaria dei suoli   stato necessario individuare gli atti originari dove sono evidenti i frazionamenti e fusioni dei terreni su cui oggi per la maggior parte, ricade il complesso industriale.

Nel 1979, con atto di divisione giudiziale i fratelli Sergi Filippo, Sergi Biagia e Sergi Concetta sono diventati proprietari in quota parte con sorteggio dei suoli posti nel Comune di San Lorenzo. L'atto   stato redatto dal Notaio Gregorio Gangemi in data 08.01.1979 (repertorio 46462) e registrato in data 09.01.1979 al n  222; allo stesso   allegato il frazionamento (n  31/78) dei suoli originari e dove sono visibili le quote parti di divisione e dove solo la part. 486 (ex 264d) rimane comune a tutti e tre, essendo una strada poderale che collega il pozzo (1080) alla strada vicinale Mamonace \_ allegato 4.

Tra il 1986 ed il 1987 con atti distinti, prima gli eredi di Sergi Filippo - deceduto il 04.01.1983 (successione presentata in data 3.11.1983 \_ numero 1 volume 506) e consecutivamente le sorelle Sergi Biagia e Sergi Concetta hanno venduto gli stessi suoli all'\*\*\*\*\*. Gli atti sono stati redatti dal Notaio Fausto Greco (Allegato 4) e, nello specifico rispettivamente sono:

- 1) gli eredi Filippo Sergi - Occhiuto Maria, Sergi Consolato, Sergi Rita e Sergi Antonella - con atto del 19.05.1986 - repertorio 4363, raccolta 2281;
- 2) le sorelle Sergi Biagia e Sergi Concetta - con atto del 03.01.1987 - repertorio 4484 raccolta 2365.

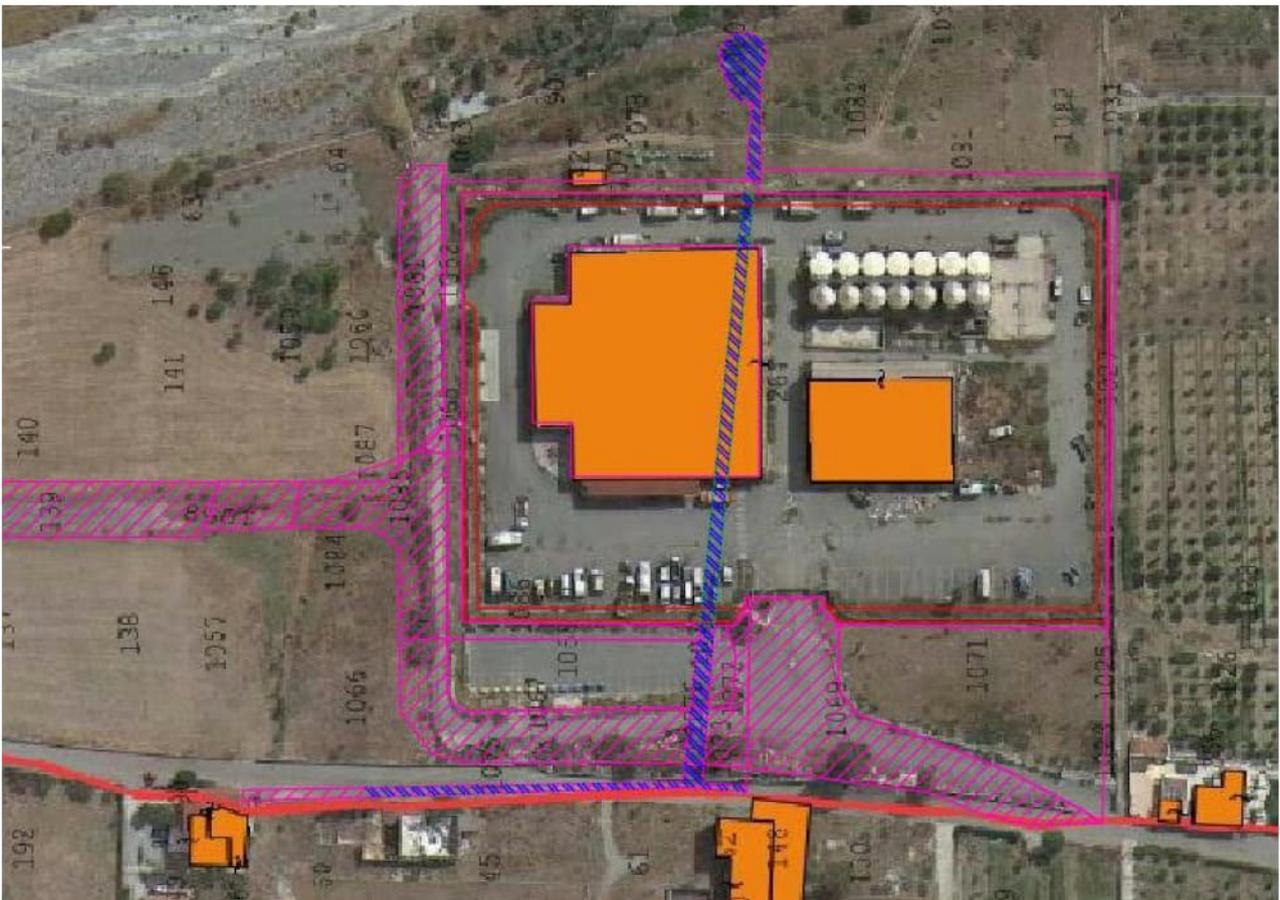
Quindi, come riportato in premessa nell'atto del Notaio Greco del 1987, \*\*\*\*\* ha acquistato questi suoli, per realizzare un centro di stoccaggio, confezionamento e commercializzazione di olio d'oliva, ottenendo un finanziamento dalla Commissione delle Comunit  Europee, ed il Comune su richiesta ha assegnato, con delibera di Giunta Municipale n  219 del 24.07.1984, un'ampia area di 50.000 mq mentre nel frattempo ha ottenuto l'approvazione del Piano di Insediamento Produttivi in localit  Agrifa di Marina di San Lorenzo, da parte della Sezione Urbanistica Regionale in data 30.08.1985 e con delibera consiliare in data 11.10.1985 (n  269).

In data 12.12.2000 l'\*\*\*\*\* ha stipulato un atto di locazione per nove anni con \*\*\*\*\* per tutto il complesso industriale individuabile catastalmente con i sub 1 e 2 della particella 264 nel foglio di mappa 63 nel Comune di San Lorenzo; tale passaggio risulta anche in visura catastale visto che il notaio, in fase di trascrizione, ha inserito la voltura catastale automatica. La sottoscritta, ha presentato istanza di rettifica in data 16.11.2023, ottenendo la rettifica in data 15.12.2023 cos che in visura risulti solo il proprietario. (Allegato 3 \_ nota di trascrizione dell'atto di locazione, Allegato 5 \_ visura catastale ed Allegato 7 istanze e rettifica)

In data 14.12.2005 (con atto a firma del Notaio Alfio Grassi di Roma, registro generale 269 registro particolare 202 - repertorio 138392 \_ volturato in data 05.01.2006 con presentazione n  14) l'Associazione Italiana Produttori Olivicoli Unione Nazionale (\*\*\*\*\* ) si trasforma in \*\*\*\*\*, mantenendo lo stesso identico codice fiscale 80430630584. Nell'atto viene citata ed allegata la perizia di stima per la determinazione del valore del patrimonio netto a firma della Commercialista e Revisore Contabile Dott.ssa Consuelo Semeraro; nella valutazione vengono presi in considerazione i beni immobili di altre due sedi (Eboli (SA) e Castri (LE)) oltre allo stabilimento industriale munito di impianti ed attrezzature tecniche di Marina di San Lorenzo. (Allegato 3 - note di trascrizione 1) 2005 e 2) 2014).

Nel tempo, visto che il Presidente dell'\*\*\*\*\* si rende conto della mancanza di voltura necessaria per l' intestazione dei suoli limitrofi allo stabilimento industriale, in data 12.06.2014 fa redigere dal Notaio Grassi un atto di rettifica ed integrazione dell'atto redatto nel 2005 (registro generale 11427 registro particolare 9485 - repertorio 138392 \_ volturato automaticamente nella stessa data con presentazione 58), a cui viene quindi allegata una la Dichiarazione di Notoriet  del Presidente \*\*\*\*\* che indica le quote di possesso per le singole particelle di propriet . Il tutto qui descritto - stato estrapolato dalla lettura degli atti del Notaio Grassi presso la Conservatoria del Registro,

senza necessariamente estrarre copia. Tutte le particelle elencate, ed oggi oggetto di esecuzione immobiliare risultano di propriet  1/1, tranne cinque (part. 1075,1076, 1077, 1080 e 1081,) che invece risultano di propriet  1/3 \*\*\*\*\* ed i restanti 2/3 dell'\*\*\*\*\*. Realmente la porzione di 1/3 non   in ditta \*\*\*\*\* ma dovrebbe essere in ditta eredi Sergi Filippo (Occhiuto Maria, Sergi Consolato, Sergi Rita e Sergi Antonella) perch  nell'atto del 1986 il Notaio Fausto Greco non ha riportato nella vendita la particella 486, pur essendo citata in successione, cosa che invece ha fatto nell'atto del 1987 quando le sorelle Sergi hanno venduto. Per la rettifica di intestazione dell'1/3   stata presentata istanza in data 06.12.2023 con prot. 165488 (Allegato 7) ma ancora si   in attesa di rettifica.



In blu   visibile la porzione di suolo di propriet  ad oggi in ditta \*\*\*\*\* (2/3) ed eredi Sergi Filippo (1/3)

La mancanza di linearit  degli atti e tutti i frazionamenti e fusioni di particelle di terreno che hanno portato alla realizzazione del complesso industriale ha comportato che la particella 486 (strada poderale che collegava il pozzo \_part.1080\_ alla strada vicinale Mamonace) ha nel tempo generato 5 particelle sopra menzionate (destinate a strada, incolto e pozzo) oltre ad una porzione, di circa 350 mq, ricadente all'interno della particella 264 in corrispondenza dell'area di pertinenza e del capannone di maggiore superficie rimanendo non individuabile da nessun numero ed evidenziato in blu nell'immagine che segue.

In data 17.11.2023 con prot. 511483 ha inoltre caricato l'istanza per il certificato di destinazione urbanistica sulla piattaforma SUE provvedendo ad allegare marche e bollettino (Allegato 8), e

dopo vari solleciti sia al Comune di San Lorenzo che al Commissario Prefettizio Dott. Picone in data 03.01.2024 ha ricevuto via pec il certificato di destinazione urbanistica completo, per tutte le particelle di interesse. La destinazione urbanistica è così specificata:

- z zona D1.1 - attività produttive artigianali - industriali di completamento - particelle 264,1058,1069,1070,1071 del foglio di mappa 63 e part. 135 e 139 del foglio di mappa 61.
- z zona D1.1 - attività produttive artigianali - industriali di completamento. Interessata da strade pubbliche e viabilità interna - particelle 1061-1062-1064-1065-1067-1068-1072-1073-1074-1075-1076 del foglio di mappa 63.

Secondo il PRG vigente, la zona D1.1 viene regolamentata dall'art. 57 delle N.T.A. del PRG. La destinazione di uso di tali zone è quella prevista dall'art. 56 delle presenti norme. In tali zone il P.R.G. si attua con intervento diretto secondo le N.T.A. stabilite nel Piano Particolareggiato redatto dal Comune ed approvato dalla Regione Calabria con parere n. 2889 del 30 agosto 1985.

La porzione di territorio preso in esame è interessato dai seguenti vincoli inibitori: sismico, paesaggistico ed idrogeologico. (Allegato 8)

#### QUESITO 2

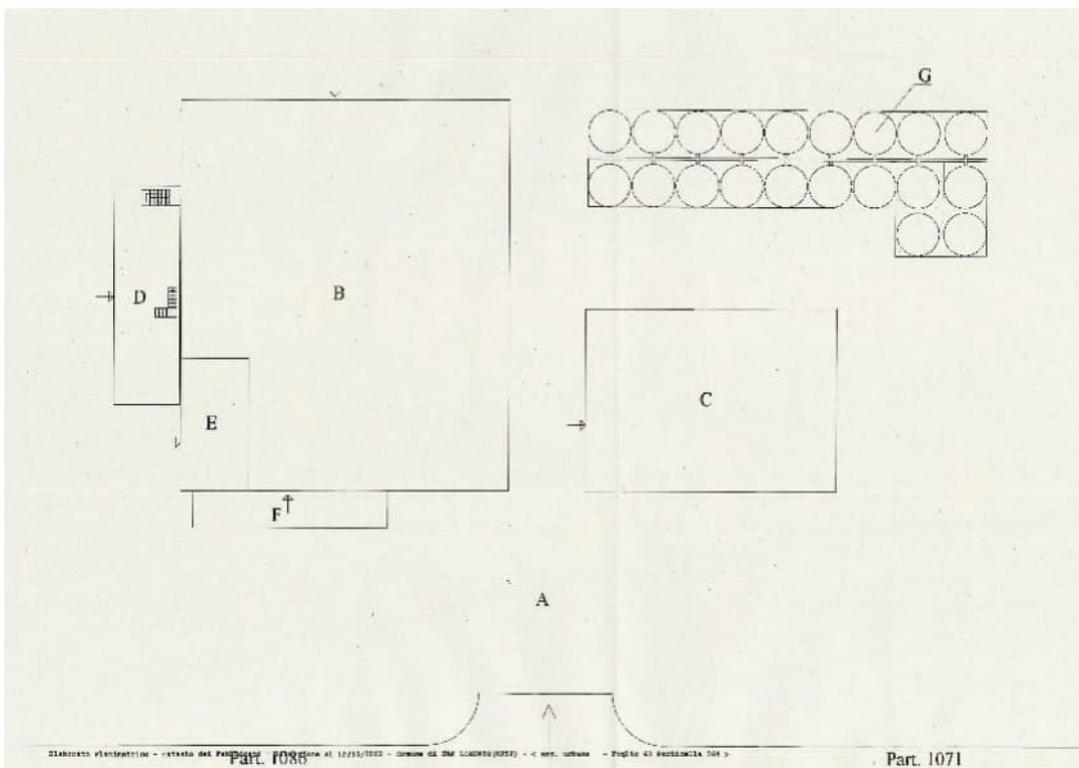
Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanistica primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla relazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

#### RISPOSTA 2

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti in località Agrifa del Comune di San Lorenzo, in Via Dei Gelsomini di Marina di San Lorenzo. Il Comune si trova lungo la strada nazionale 106 che collega Reggio Calabria con il suo versante ionico. È un ampio comune che si sviluppa sia nella porzione montana che marina, ove si trovano sia il nucleo originario a monte che il centro abitato alla marina, entrambi con attività di ogni genere per rendere indipendenti ogni nucleo abitato e fornire i primi servizi ai cittadini. Il centro abitato a mare si è sviluppato lungo la strada nazionale originaria posta più a sud rispetto alla Strada Statale 106, a veloce percorrenza che permette il

collegamento con i Comuni limitrofi; la frazione Marina · dotata di stazione ferroviaria. Lungo la strada principale di Marina di San Lorenzo sono collocate tutte le attivit̄ commerciali e servizi di primaria importanza (farmacia, poste, panificio, alimentare, eccū ).

Dalla SS 106 e dalla strada principale del paese di Marina di San Lorenzo, facilmente si giunge al complesso industriale, oggetto della presente ed individuabile catastalmente con il sub 3 della part. 264 nel foglio di mappa 63 nel Comune di San Lorenzo (mq 19.628). Esso · delimitato da una recinzione in muratura e di un ampio cancello carrabile; tutto si presenta in stato di abbandono ma comunque ben organizzato grazie alla presenza di un ampio parcheggio ed un'ampia area di movimentazione tra i manufatti che lo caratterizzano (due capannoni, un fabbricato a due piani f.t. adibito in prevalenza ad uffici e un'area su cui sono posti i silos utilizzati dall'\*\*\*\*\* per lo stoccaggio di olio lampante). Esso · delimitata a nord dalle particelle 1086, 1065 e 1062; ad est dalle particelle 1079 e 1081, a sud dalla particella 1081 ed infine ad ovest dalle particelle: 1071, 1069, 1072, 1074, 1077, 1086.



Porzione dell'elaborato planimetrico catastale

Altre particelle di terreno ricadenti in zona PIP sono oggetto di perizia, e precisamente:

- ¿ particelle di minima estensione che definiscono un `controperimetro\_ alla recinzione esistente: 1086, 1065, 1062, 1081 (mq 920);
- ¿ un'ampia area parcheggio individuabile catastalmente con le particelle 1068, 1077, 1074, (mq 1600 totali), posta a confine ovest lato sinistro rispetto al cancello di accesso principale posto sul limite della particella 1069 adibita a viabilit̄ ;
- ¿ un'ampia area verde individuabile con la particella 1071 (mq 2350) in aderenza al confine ovest lato destro rispetto al cancello di ingresso principale posto sulla particella 1069;

- ¿ altre particelle destinate a viabilit  o predisposte ad essere tali, sono: 1069, 1070, 1073, 1072, 1075, 1076, 1067, 1085, 1058, 1064, 1061 del foglio di mappa 63 nel Comune di San Lorenzo e le particelle 139 e 135 nel foglio di mappa 61 nel Comune di San Lorenzo (mq 6735).
- ¿ Infine la particella 1080 di 260 mq, ove negli atti   citata la presenza di un pozzo ma non si   riusciti ad avere maggiori notizie sull'esistenza e sull'eventuale utilizzo.

Le strade di accesso al piazzale e tutto il piazzale industriale risulta asfaltato ed attrezzato da pali della luce per essere illuminato; per accedere all'area vi   un cancello ampiamente carrabile ad ovest ed uno di minore dimensione sul fronte nord. Allo stato attuale tutto appare in stato di abbandono.



Entrambi i fabbricati industriali, come riportato nella relazione di collaudo (Allegato 6), hanno una struttura in cemento armato prefabbricato modulare con copertura modulare arcuata in cemento amianto, controsoffittata internamente con pannelli modulari in metallo che in qualche punto risultano essere deteriorati e/o divelti dal vento per mancata manutenzione. Entrambi hanno una pavimentazione in battuto di cemento gommato industriale e sono dotati di finestre in alluminio a vetro semplice, poste in alto a nastro nel capannone di maggiore dimensione, mentre nell'altro capannone sono poste verticalmente una per ogni modulo strutturale.



Capannone B



Capannone C

Il Capannone B, con pianta rettangolare che si sviluppa per 3000 mq (60 x 50 metri) ha un'altezza netta pari a 6 metri creando quindi una volumetria pari a 18.000 mc; nelle planimetrie catastali risulta essere adibito all'attivit  di confezionamento mentre una piccola parte a nord-ovest (circa 200 mq   porzione E) con accesso dall'esterno   destinata a deposito. All'interno del locale le poche attrezzature presenti sono della Societ  che nell'ultimo periodo ha utilizzato i locali.



capannone B verso le pareti del deposito (E) e le finestre degli uffici (D)

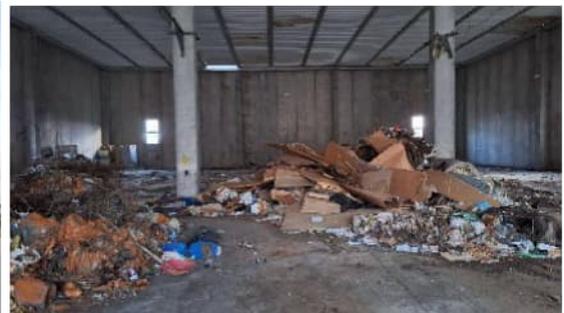


Porzione destinata a deposito

Il capannone C, a pianta rettangolare, si sviluppa per 1100 mq (28,5 x 38,5 m) con un' altezza interna netta pari a 8 metri così da creare una volumetria pari a 8800 mc; nelle planimetrie catastali risulta essere adibito all'attività di stoccaggio.



Capannone B \_ Vista dall'esterno



Vista interno

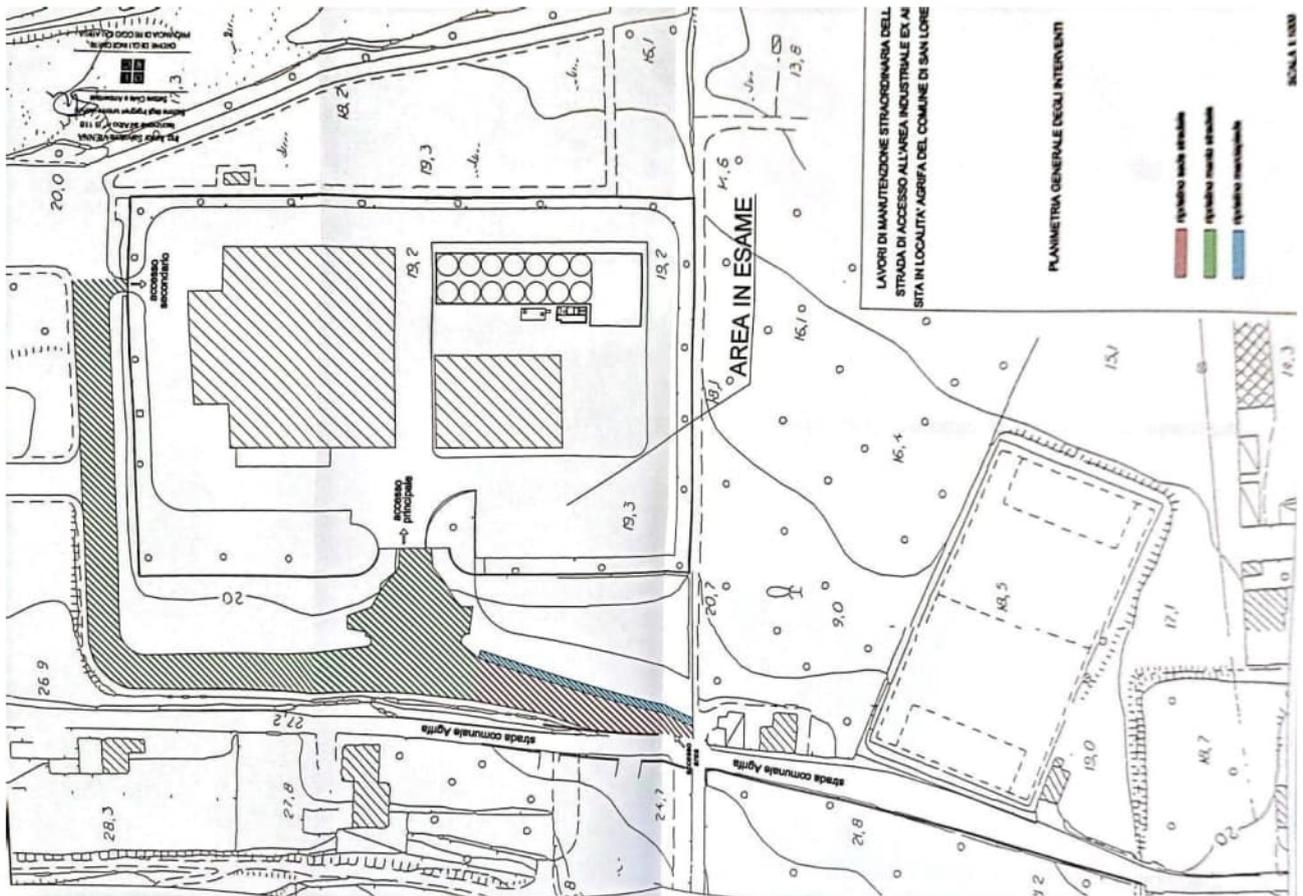
L'ultimo fabbricato (corpo D) esistente posto più a nord ed in aderenza al capannone B, è invece a due piani f.t. in cemento armato tradizionale di superficie pari a 335 mq (33,5 x 10) a piano con un' altezza di 6,50 m per una volumetria complessiva pari a circa 2177 mc; nelle planimetrie catastali è oggi destinato totalmente ad uffici con spogliatoi ed archivio al piano terra, oltre a 3 vani tecnici. L'immobile, organizzato con due corpi scala (uno centrale ed uno angolare ad ovest), originariamente era destinato ad uffici, spogliatoi per gli operai con bagni e docce indipendenti per sesso, mensa oltre che ad appartamento per il custode nella porzione ad ovest; dal 2014 con pratica edilizia SCIA 338/2014, con minime modifiche interne soprattutto al primo piano con apertura finestre verso il capannone, risulta essere adibito fondamentalmente ad uffici, ricavando

un archivio al posto della mensa e mantenendo un locale tecnico con accesso dall'interno ove trova posizione il server utile alla rete computer ed alla sicurezza di \*\*\*\*\*. Tale variazione di destinazione d'uso ha comportato la fusione dei sub originari 1 e 2 in un unico sub 3. I suddetti lavori sono stati realizzati da \*\*\*\*\*; il cui legale rappresentante il Sig. \*\*\*\*\* · stato autorizzato da \*\*\*\*\* a chiedere autorizzazioni presso il Comune di San Lorenzo per adeguare funzionalmente tutte le aree per svolgere la propria attivit̄ come indicato nel contratto in comodato d'uso stipulato in data 24.01.2013; le parti a luglio 2013 hanno anche firmato un contratto preliminare di vendita tra \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. Lo stesso \*\*\*\*\*; gī a novembre 2013 ha fatto effettuare lavori di manutenzione del capannone di maggiore dimensione e la realizzazione della pesa nel piazzale antistante gli uffici (SCIA né 329/2013 con fine lavori il 18.01.2014).



Vista della pesa

Altri lavori di manutenzione straordinaria (SCIA né 335/2014) hanno invece interessato l'intera area di pertinenza (10000 mq circa) oggi asfaltata ma allora dissestata dove · stato prevista l'installazione degli impianti di depurazione per autolavaggio e prima pioggia oltre a prevedere due distinti ingressi ad ovest e nord. Grazie alla planimetria allegata al progetto si comprende la migliore fruibilit̄ del lotto e l'impiantistica per trattamento acque di ogni genere, vecchie e nuove e meglio visibili e riscontrabili nel secondo sopralluogo.



Elaborato d Progetto SCIA





Infine l'area dei silos - composta da 14 elementi (7 in acciaio inox e 7 in acciaio) occupando una superficie pari circa 750 mq. I silos hanno diametro di 6,60 metri ed altezza 8,50 e capacità volumetrica pari a 300 mc, realizzati nel 1989 (tipo SBFO) dalla ditta Walter Tosto Serbatoi S.p.A., sono dotati di un percorso aereo in struttura metallica utile per interventi di manutenzione e sono stati posti su una platea delimitata lungo il perimetro da un cordolo alto circa 20 cm come una cassa di contenimento, che con la canalizzazione predisposta captava le possibili fuoriuscite onde evitare di inquinare l'acqua piovana. Originariamente \*\*\*\*\* utilizzava i silos per la raccolta di olio lampante mentre con \*\*\*\*\* solo due in acciaio inox venivano utilizzati come riserva idrica; i silos in acciaio inox risultano quelli maggiormente deformati per la forza del vento molto presente nella zona di San Lorenzo.

Nei pressi dei silos verso ovest esiste sia un piazzale di circa 140 mq ove \*\*\*\*\* posizionava le campane per la raccolta del vetro mentre verso sud vi - un piazzale di circa 330 mq per il lavaggio mezzi dove l'acqua di lavaggio viene pretrattata prima di essere convogliamento in fogna pubblica. Come specificato e come ricavabile dalle relazioni tecniche presenti presso il Comune di San Lorenzo, tutto il complesso industriale, originariamente produttivo, era dotato di sistemi per la raccolta di acque bianche dei pluviali, e per la raccolta acque bianche del piazzale e del lavaggio che vengono pretrattate tramite dissabbiatore, disoleatore, filtro percolatore prima del convogliamento in fognatura pubblica. Ad oggi tutti i serbatoi utili a tale trattamento risultano essere stati manomesso dalla loro sede.

Per l'attestato di prestazione energetica (APE), il complesso industriale realizzato a fine anni '80 e ristrutturato nel 2014 risulta esserne privo. Fra i diversi manufatti che lo compongono, i locali che necessariamente erano riscaldati e muniti di acqua calda sono posti nell'unico fabbricato a due piani f.t. e precisamente, gli spogliatoi del personale muniti di doccia al piano terra e gli uffici siti tra piano terra e primo piano.

Ad oggi l'attestato (APE) non può essere redatto visto la mancata consegna del libretto dell'impianto termico che produceva l'acqua calda, posto in uno dei locali tecnici al piano terra; gli uffici tutti muniti con infissi in alluminio a doppio vetro risultavano riscaldati da fan coil in quasi tutte le stanze d'ufficio oltre che l'area accoglienza posta al piano terra. Tutto ciò, come dichiarato dall'ex dipendente \*\*\*\*\* che ha supportato la sottoscritta nei sopralluoghi, era funzionante fino al 2020.

**QUESITO 3**

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**RISPOSTA 3**

L'immobile industriale realizzato da \*\*\*\*\* sito in località Agrifa di Marina di San Lorenzo e precisamente in via dei Gelsomini, è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 632/87 ed è stato rilasciato in data 05.09.1990 con protocollo 2884 il Certificato di agibilità a firma del Commissario Prefettizio che in data 17.12.1990 (prot.7816) certifica che lo stesso stabilimento è allacciato alla rete idrica comunale come da concessione acqua potabile n°2277 del 09.08.1988.

(Allegato 6) Inoltre:

A - i dati indicati in pignoramento individuano chiaramente l'immobile;

B - l'immobile ed i terreni limitrofi sono stati individuati;

C - Il fabbricato industriale e le particelle limitrofe oggetto di pignoramento sono il risultato di frazionamento e fusioni di altri suoli che hanno permesso il regolare accatastamento del fabbricato. Il tutto è stato precedentemente esaminato anche per quanto riguarda le quote di proprietà (premessa e risposta quesito 1)

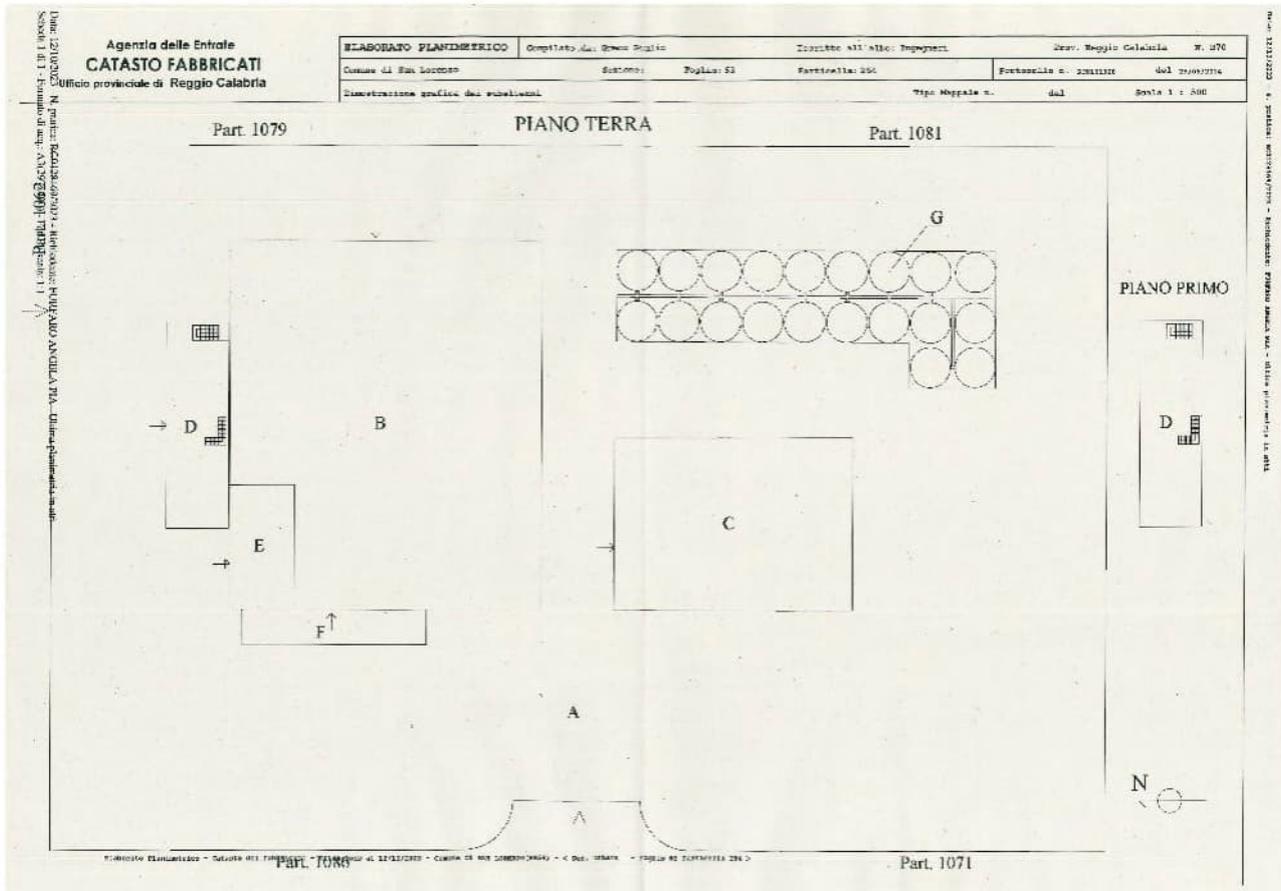
**QUESITO 4**

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

**RISPOSTA 4**

L'insediamento industriale è correttamente inserito in mappa ed anche le planimetrie come l'elaborato planimetrico corrispondono alla realtà. L'ultima variazione del 2014 con il cambio di destinazione d'uso effettuato da \*\*\*\*\*, ha comportato la fusione dei sub 1 e 2 originari in un unico sub 3 ed è stata redatta dal tecnico incaricato; tale variazione ha cambiato la categoria da D7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) a D8 (Fabbricati costruiti o adattati per le

speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).



Nell'elaborato planimetrico inserito (datato 28.05.2014) - meglio visibile come - organizzata l'intera area, dove con le lettere dell'alfabeto - possibile individuare le specifiche funzioni:

- A - Piazzale e area di pertinenza in cui sono presenti piccoli vani tecnici in supporto all'attività
- B - Capannone Confezionamento
- C - Capannone Stoccaggio
- D - Fabbricato con spogliatoi, archivio e locali tecnici al piano terra ed uffici al primo piano
- E - Deposito
- F - Tettoia
- G - Area Silos dove sono stati rappresentati 20 silos mentre realmente ne esistono 14 (7 in acciaio e 7 in acciaio inox).

Le ultime variazioni avvenute con la ristrutturazione del 2013/2014 da \*\*\*\*\* riguardano:

1. Tutto il piazzale e l'insediamento industriale, come detto dall'ex impiegato \*\*\*\*\* e come visibile da alcune rare telecamere presenti oltre a pozzetti con passaggio cavi ed il locale tecnico, era munito di un sistema di cablaggio ed auto- sorveglianza.



2. Montaggio della pesa a livello stradale (18 m x 3 m) nelle dirette vicinanze degli uffici dove sono posti i macchinari utili a gestirla, per cui \*\*\*\*\* ha presentato la pratica edilizia (SCIA né 329/2013) e per cui, come descritto dall'ex dipendente \*\*\*\*\* , ha comportato la rimozione della precedente posta nei pressi dell'ingresso principale;



3. montaggio, in aderenza alla recinzione e precisamente nell'angolo nord est, di un piccolo manufatto (4 m x 3 m) di altezza circa 2 metri realizzato con elementi metallici di orso grill (removibili) con copertura in lamiera coibentata, che come riportato dall'ex dipendente \*\*\*\*\* , avrebbe dovuto accogliere il gruppo elettrogeno.



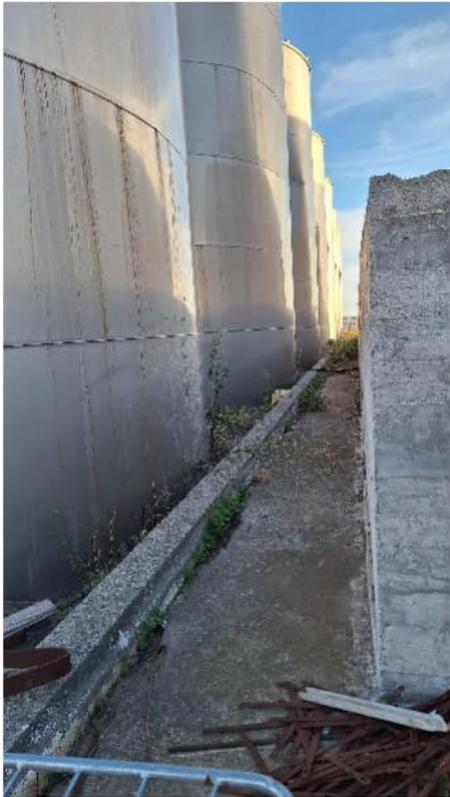
4. Realizzazione di un piccolo armadio (150 cm x 60 cm) in struttura metallica che accoglie il contatore della corrente elettrica, la cui utenza come riportato dall'ex dipendente risulta essere staccata dal 2020. Originariamente, come visto da documentazione acquisita presso il Comune, la cabina elettrica originaria risultava fuori dal lotto di pertinenza industriale ed oggi individuabile con la 427 nel foglio di mappa 63 del Comune di San Lorenzo ma non di interesse di perizia.



5. Realizzazione di una fossa di ispezione degli automezzi (16,20 m x 1 metro circa profonda 1,44 dal piano di calpestio) all'interno del capannone di maggiore dimensioni e precisamente nell'angolo sud-est.



6. realizzazione, nell'area tra il capannone di stoccaggio e silos, di una piattaforma di circa 130 mq delimitata da un muretto alto 150 cm per creare un'isola di raccolta del vetro;



7. creazione del piazzale lavaggio con raccolta dell'acqua che viene pretrattata prima di essere convogliata in fognatura pubblica;





quadro per lavaggio

8. Installazione di serbatoi utili (gialli e grigi) per la raccolta e la depurazione delle acque sporche dei piazzali di pertinenza raccolte in appositi pozzetti, del lavaggio degli automezzi e della zona revisione meccanica degli automezzi; essi erano posizionati ed oggi parzialmente rimossi, nelle vicinanze dell'impianto di depurazione originario ed utili per eliminare dalle acque sabbia ed olii di scarto. Per tale intervento di raccolta acque di piazzale · stata presentata la pratica SCIA né 335/2014 (Allegato 6).





Quindi, nell'area di pertinenza vi sono tutti i locali tecnici e di supporto per lo svolgimento dell'attività: raccolta acque meteoriche, condotta acque nere, impianto di illuminazione dell'area esterna, impianto di depurazione, decantazione e vasche di raccolta acque nere. Buona parte dell'impiantistica per la depurazione delle acque luride erano esistenti fin dall'origine con vasca di decantazione (coperta) e successivo trattamento delle acque prima di essere convogliate in pubblica fognatura. Ad oggi non è individuabile la riserva idrica per l'impianto antincendio originario per cui era stato ottenuto il certificato di prevenzione incendi oggi non più valido per mancanza di aggiornamento; per eventuali aggiornamenti tutta l'impiantistica deve essere verificata ed adattata alla normativa vigente in base all'attività che ivi si svolge; da parte di \*\*\*\*\* non è stato fornito alcun certificato di prevenzione incendi.

#### QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

#### RISPOSTA 5

L'intera area è destinata a zona industriale di espansione. Con seduta n° 269 del 11.10.1985 del Consiglio Comunale, il Comune di san Lorenzo è dotato di P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi); tramite una convenzione del 31.03.1987 stipulata tra Comune ed \*\*\*\*\* un'ampia area di proprietà \*\*\*\*\* è stata assegnata per la costruzione di impianti produttivi a condizione della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, servizi a rete quali: idrica, fognante, elettrica e telefonica)\_Allegato 6. Tali spese sarebbero state scomutate dagli oneri da pagare al momento del rilascio della concessione per la realizzazione del proprio insediamento. Le opere di

urbanizzazione primaria sarebbero passate al Comune dopo che lo stesso ente avesse fatto esplicita richiesta ai fini degli interessi collettivi, visto che l'intera viabilità avrebbe interessato tutta la zona industriale prevista (testo tratto da convenzione tra comune ed \*\*\*\*\* acquisita presso il Comune di San Lorenzo). Nella documentazione visionata presso il Comune non risulta alcuna esplicita richiesta dell'Ente.

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica l'area periziata ricade:

- ζ zona D1.1 - attività produttive artigianali - industriali di completamento - particelle 264,1058,1069,1070,1071 del foglio di mappa 63 e part. 135 e 139 del foglio di mappa 61.
- ζ zona D1.1 - attività produttive artigianali - industriali di completamento. Interessata da strade pubbliche e viabilità interna - particelle 1061-1062-1064-1065-1067-1068-1072-1073-1074-1075-1076 del foglio di mappa 63.

Secondo il PRG vigente, la zona D1.1 viene regolamentata dall'art. 57 delle N.T.A. del PRG. ũ La destinazione di uso di tali zone - quella prevista dall'art. 56 delle presenti norme. In tali zone il P.R.G. si attua con intervento diretto secondo le N.T.A. stabilite nel Piano Particolareggiato redatto dal Comune ed approvato dalla Regione Calabria con parere n. 2889 del 30 agosto 1985.

La porzione di territorio preso in esame - interessato dai seguenti vincoli inibitori: sismico, paesaggistico ed idrogeologico. (Allegato 8)

#### QUESITO 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibile sanatoria di cui all'art. 26 del DPR 6 giugno 2001, n.30 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma 5 DPR 6 giugno 2001, 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

#### RISPOSTA 6

I terreni e il complesso industriale oggetto di Perizia si trovano nella porzione a sud est del Comune di San Lorenzo, nei pressi del torrente Agrifa, e precisamente su suolo del Piano di Insediamento Produttivi approvato dalla Sezione Urbanistica Regionale in data 30.08.1985 e che il Comune, con deliberazione Consiliare n. 269 del 11.10.1985, ha definitivamente approvato come Piano Particolareggiato dell'Area Industriale. Con atto del 31/01/1987 (n.13) il Consiglio

Comunale di San Lorenzo delibera di assegnare all'\*\*\*\*\*, che ha presentato istanza, l'utilizzo dei propri terreni con la possibilità di realizzare, su suolo individuato con la lettera A, un opificio industriale solo dopo aver ottenuto la concessione edilizia; il progetto prevedeva la costruzione di due capannoni prefabbricati in c.a., di un corpo di fabbrica a due piani f.t. e di un complesso di serbatoi in acciaio. Tale progetto quindi è stato realizzato al rilascio della Concessione Edilizia n° 632 del 07.12.1987, per cui la Regione Calabria con decreto 456 del 19.04.1988 ha rilasciato il nulla osta ai fini paesaggistici ed ambientali. Prima della realizzazione dell'impianto, con Concessione 622 del 14.06.1987, l'\*\*\*\*\* ha realizzato le opere di urbanizzazione primaria come accordato nella convenzione del 31.03.1987 tra Comune ed \*\*\*\*\*. (Allegato 6 - Concessioni 622 e 632 del 1987).

Nella progettazione per cui è stata rilasciata la concessione 632/87, l'opificio è composto da tre corpi di fabbrica: due capannoni prefabbricati in c.a. di altezza diversificata, destinati a stoccaggio e confezionamento dell'olio d'oliva, ed un altro manufatto in aderenza a quello più grande a due piani f.t. destinato ad uffici, spogliatoi, mensa e appartamento custode oltre ad un complesso di serbatoi in acciaio. Per la suddetta pratica esiste rilasciato sia il Nulla Osta del Genio Civile in data 05.11.1987 e Nulla Osta Paesaggistico Ambientale rilasciato il 19.04.1988 con n°456.

A completamento dei lavori, in data 06.10.1989 è stato depositato l'ac catastamento al Catasto terreni e successivamente al catasto fabbricati e successivamente, in data 06.12.1989 al n° 24 è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria il Collaudo strutturale a firma dell'Ing. Pasquale Calvi per cui in data 02.03.1990 (prot. 14130) l'Ufficio del Genio Civile ha certificato la conformità del progetto alle norme antisismiche. Quindi, in data 16.08.1990 è stata effettuata l'ispezione tecnico-sanitaria del Comune ed in data 05.09.1990 con protocollo 2884 è stato rilasciato il Certificato di agibilità a firma del Commissario Prefettizio che, in data 17.12.1990 (prot.7816), certifica che lo stesso stabilimento è allacciato alla rete idrica comunale come da concessione acqua potabile n°2277 del 09.08.1988. (Allegato F)

L'intero complesso industriale, a seguito alle prescrizioni richieste e alla visita effettuata, è stato munito di certificato Prevenzione Incendi rilasciato in data 28.06.1990 con prot. 7120 e valido per 6 anni (25.06.1996); i mezzi di estinzione incendi riguardano la rete antincendio con riserva idrica ed impianto di sollevamento oltre ad un locale magazzino con scorta di 1000 litri di schiumogeno e materiale antincendio vario; il tutto è stato rilasciato solo dopo specifiche prescrizioni richieste. (Allegato F)

#### QUESITO 7

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

## RISPOSTA 7

Sui beni pignorati non grava alcun vincolo.

## QUESITO 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari al bene pignorato;

## RISPOSTA 8

L'immobile si presenta in stato di abbandono. L'ultima fruitrice - \*\*\*\*\* che ha interrotto la propria attività nel 2020 circa.

## QUESITO 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

## RISPOSTA 9

I beni pignorati non possono essere suddivisi in lotti; ricadono tutti in zona P.I.P. Il Piano di insediamento Produttivo redatto dal Comune di San Lorenzo, come da elaborato redatto ed allegato alla determinazione n° 29, ha previsto la suddivisione della zona in lotti per le attività produttive servite da viabilità ed impiantistica (urbanizzazione primaria) con aree destinate a verde pubblico e parcheggi (urbanizzazione secondaria); in base alla convenzione stipulata tra Comune ed \*\*\*\*\* , le opere di urbanizzazione saranno acquisite dal Comune.

Il complesso industriale ricade su un unico lotto individuabile catastalmente con la particella 264 del foglio di mappa 63 nel Comune di San Lorenzo.

## QUESITO 10

Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di

indivisibilit  eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla 3 giugno 1940, n. 1078;

RISPOSTA 10

L'immobile non   pignorato pro quota.

QUESITO 11

Accerti se l'immobile   libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovr  indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

RISPOSTA 11

L'immobile si presenta in stato di abbandono. L'ultimo fruitore   \*\*\*\*\* che aveva stipulato anche un preliminare di vendita a luglio 2013 ed un contratto in comodato d'uso a gennaio 2014. Nulla risulta registrato in Conservatoria del registro.

QUESITO 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

RISPOSTA 12

Condizioni che non interessano gli immobili oggetto di esecuzione.

QUESITO 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilit  o di indivisibilit ; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonch  l'esistenza di formalit , vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altres , l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servit  pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

## RISPOSTA 13

Tra Comune di San Lorenzo ed \*\*\*\*\* (per se' ed i suoi aventi diritto) esiste una convezione del 31.03.1987 (Allegato 6) ove tra le due parti sono descritti accordi specifici: \*\*\*\*\* cede, su richiesta del Comune, le aree per le opere di urbanizzazione primaria (viabilit' con strade e parcheggi oltre ai servizi di rete) e secondaria (servizi sociali a servizio dell'insediamento: aree verde di quartiere, scuole, sedi comunali, ù ù ); \*\*\*\*\* si obbliga a realizzare opere di urbanizzazione primaria entro 5 anni dalla stipula; eccù ù .

Gli accordi presi sono tanti e, ad oggi, pur vedendo la viabilit' tracciata ed in parte totalmente asfaltata si presume che tra \*\*\*\*\* e Comune fosse definito il tutto, non solo con il rilascio della Concessione Edilizia 632/87 ma perch' esistono alcune certificazioni rilasciate nel 1990 quali la certificazione di agibilit' e la certificazione di corretto allaccio alla rete idrica a firma del Commissario Prefettizio (Allegato 6)

Non si ha contezza di chiarimenti eventuali tra Comune di San Lorenzo e \*\*\*\*\*.

Non si · riusciti ad avere notizie se su suolo dell'insediamento industriale ancora persista il passaggio della condotta che collega la rete idrica con il pozzo citato negli atti del 1979, senza alcuna documentazione specifica, e ricadente nella particella 1080. Tale passaggio coinciderebbe con le porzioni di suolo che un tempo erano individuabili con la particella 486 e che oggi risulterebbero per 2/3 di \*\*\*\*\* e restante 1/3 agli Eredi Sergi Filippo (Occhiuto Maria, Sergi Consolato, Sergi Rita e Sergi Antonella) \_ (risposta a quesito 1)

<p>QUESITO 14</p> <p>Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonch' di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.</p>
--

## RISPOSTA 14

Nella valutazione di Stima dei beni oggetto della presente, oltre la valutazione del complesso industriale ricadente sulla particella 264 nel foglio 63 nel Comune di San Lorenzo che di seguito prenderemo in esame, · fondamentale considerare i suoli che lo circondano specificando che rientrano tutti nella zona P.I.P. approvato dal con deliberazione n°269 del 11.10.1985.

Tutti i terreni fuori dalla particella 264 (complesso industriale) sono stati destinati ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria; come da convenzione stipulata tra il Comune di San Lorenzo e \*\*\*\*\* del 31.03.1987 (registrata presso l'Ufficio del Registro di Reggio Calabria il

1.04.1987 al n° 1620) dove la stessa Associazione si è obbligata, per sé ed i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente tali aree. (Allegato 6)

Le particelle destinate a strada e/o strade di pertinenza, di proprietà 1/1 di \*\*\*\*\*, per una superficie pari a 9482 mq, sono:

Catasto Terreni al Foglio 63 particella 1058 di 300 mq (reddito domenicale 1,47),  
 particella 1061 di 980 mq (reddito domenicale 4,81),  
 particella 1062 di 370 mq (reddito domenicale 1,82),  
 particella 1064 di 20 mq (reddito domenicale 0,10),  
 particella 1065 di 35 mq (reddito domenicale 0,17),  
 particella 1067 di 1150 mq (reddito domenicale 5,64)  
 particella 1069 di 2222 mq (reddito domenicale 59,10),  
 particella 1070 di 250 mq (reddito domenicale 6,65),  
 particella 1072 di 365 mq (reddito domenicale 1,79),  
 particella 1073 di 40 mq (reddito domenicale 0,20),  
 particella 1074 di 110 mq (reddito domenicale 0,54),  
 particella 1085 di 1000 mq (reddito domenicale 4,91),  
 particella 1086 di 500 mq (reddito domenicale 2,45)

Catasto Terreni al Foglio 61 particella 135 di 1100 mq, (reddito domenicale 3,69),  
 particella 139 di 1040 mq (reddito domenicale 3,49).

Le particelle destinate a strada e/o aree di pertinenza, di proprietà 2/3 di \*\*\*\*\* come già in precedenza descritto, occupano una superficie pari a 855 mq e sono:

Catasto Terreni al Foglio 63 particella 1075 di 440 mq (reddito domenicale 2,16),  
 particella 1076 di 50 mq (reddito domenicale 0,25),  
 particella 1077 di 90 mq (reddito domenicale 0,44),  
 particella 1080 di 260 mq, (reddito domenicale 1,28),  
 particella 1081 di 15 mq (reddito domenicale 0,15)

Infine i due suoli liberi in aderenza al complesso industriale, part. 1068 e 1071 per un totale di 3750 mq, sono quei suoli che nella Convenzione del Piano di Insediamento Produttivo, \*\*\*\*\* ha accordato di cedere al Comune per le opere di urbanizzazione secondaria: parcheggio e verde pubblico.



part. 1068 - parcheggio



part. 1071 - area verde

Quindi il complesso industriale, posto all'interno del Piano di Innesidamento Produttivo (P.I.P.) del Comune di San Lorenzo, è stato realizzato e mantenuto fino al 2014 con regolari pratiche edilizie presentate presso l'Ufficio tecnico della sede comunale.

Il complesso industriale è quindi composto, come già sopra descritto, da due capannoni oltre ad un fabbricato a due piani f.t. adibito ad uffici e da un'area ove sono stati collocati i silos d'acciaio utili all'attività originaria; il tutto è dotato di raccolta acque bianche e nere oltre che di impianti di diverso genere utili all'attività originariamente produttiva e all'attività di servizi per la raccolta differenziata dei rifiuti attiva fino a circa il 2020.

Esso, originariamente individuabile catastalmente con la categoria D/7, a seguito della trasformazione nel 2014, è individuabile catastalmente con la categoria D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Lo stabilimento industriale in disuso, sito in località Agrifa in Marina di San Lorenzo nel Comune di San Lorenzo è stato realizzato originariamente per la lavorazione e produzione di olio d'oliva; esso è costituito da due capannoni destinati rispettivamente per il confezionamento e lo stoccaggio oltre ai silos per l'olio lampante ed un'ampia area di manovra dotata di verde. Tutto è gestito dagli uffici posti in un fabbricato a due piani in aderenza al capannone di maggiore dimensione, dove oltre agli spogliatoi dotati di docce e divisi per sesso, era presente la residenza del custode trasformata in uffici dal 2013, cioè da quando \*\*\*\*\* ha dato l'intero complesso in comodato d'uso gratuito ad \*\*\*\*\*; nel vano scala angolare ad ovest vi è un'evidente infiltrazione dalla copertura. L'attività di \*\*\*\*\* è stata ivi svolta fino al 2018, quando la maggior parte degli impiegati sono stati messi in cassa integrazione ed ha proseguito fino al 2020 con alcuni dipendenti ancora operativi.

Quindi, alla data della presente perizia l'immobile versa in stato di forte degrado, dovuto sia allo stato di abbandono, non essendo utilizzato da tempo, sia, e principalmente, alle continue manomissioni provocate dall'accesso di persone che hanno forzato qualche serratura e hanno smontato l'impiantistica dell'impianto di sorveglianza e tutti i cavi della rete LAN, tanto che nei pozzetti posti nel piazzale è possibile vedere i corrugati con cavi tagliati; nei locali tecnici risultano

esserci ancora i contatori privi per di utenza, che come riportato dall'ex dipendente, è stata disattivata nel 2020 circa.

L'area esterna appare fortemente trascurata sia nell'asfalto un po' usurato che nella vegetazione infestante e spontanea. Trascurato appare anche lo stato della copertura dei capannoni che realizzata in pannelli di cemento amianto, come riportato in relazione progettuale, risulta in parte rotta e divelta perdendo quindi la funzione di isolamento dalla pioggia e dalle intemperie. Inoltre gli infissi a nastro del capannone di confezionamento (B) risultano essere rotti o per atti di vandalismo o dai piccioni che hanno occupato il capannone; i silos invece essenziali per l'attività produttiva iniziale ed utilizzati invece in parte da \*\*\*\*\* per l'impianto di prevenzione incendi risultano, essendo vuoti, in parte deformati dal vento molto presente nella zona di Agrifa di San Lorenzo.

Visto lo stato di manutenzione ed il disuso da circa cinque anni, il complesso edilizio dovrà essere rinnovato con lavori la cui incidenza è di circa 15% per ripristino dell'impianto di sicurezza, i vetri delle finestre a nastro del capannone originario di imballaggio. Tale percentuale a detrazione sarà utile per le valutazioni dei beni (calcolo A e B), ma non considerato dove invece viene considerato il valore di vetustà degli immobili (calcolo C).

Dopo l'individuazione del valore di stima dello stabilimento sarà necessario dover inoltre valutare una riduzione dello stesso per ricomprendere un valore relativo al costo di smaltimento dell'amianto ed al costo per il rifacimento della copertura dei capannoni. Realmente non esiste alcuna relazione specifica sullo stato di conservazione dello stesso, ma è stato possibile rilevare come porzioni di tetto appaiono privi di copertura e controsoffitto. (riduzione valore di stima per presenza di amianto).

#### METODO E STIMA

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Per l'individuazione della stima degli immobili sono stati considerati tre metodi, individuando:

- A. il valore unitario ordinario ricavabile dalle quotazioni immobiliari del territorio per i fabbricati con svalutazione per lavori di recupero;
- B. Il valore unitario rispetto alle tabelle O.M.I. da finito con svalutazione per lavori di recupero.
- C. il valore del costo di costruzione che comporta l'individuazione di più parametri fra cui il coefficiente di vetustà legato agli anni di edificazione e di ultima manutenzione.

A - Per individuare il valore unitario ordinario si è effettuata la ricerca fra i listini immobiliari presenti sul territorio di Reggio Calabria lungo la costa ionica e aree similari, di immobili con caratteristiche similari, quali finitura, et e periferica rispetto al centro abitato e abbastanza vicino alla superstrada (Allegato 9). Le informazioni ricavate sono:

	località	caratteristiche	superficie	Prezzo minimo	Valore a mq	Stato	agenzia
A	Bovalino	Capannone Località San Nicola	5931 mq	3.317.405,00 - 1904683,00 minimo	559,33 - 321,14 minimo	1980 Buono	Luffarelli Aste immobiliare
B	Bovalino	Capannone Località San Nicola	11398 mq	2.293.500,00	201,22	1980 Buono	IQera Italia Spa
C	Siderno	Capannone Località San Misserianni - Centro commerciale "GRU"	3538 mq	2.266.781,00 - 1301180 minimo	640,69 - 367,80 minimo	1980 Buono	Luffarelli Aste immobiliare
D	Motta San Giovanni	Capannone Via Papa Giovanni XXIII	1767 mq	375.927,00 - 281946,00 minimo	212,75 - 159,60 minimo	1980 Buono	Luffarelli Aste immobiliare
E	Rizziconi	Capannone contrada Ficarella	2150 mq	1.202.678,00	559,39	1980	Luffarelli Aste immobiliare
F	San Gregorio Reggio Cal.	Via Nazionale II tratto 87	2100 mq	600.000,00	285,71	Buono abitabile	Luffarelli Aste immobiliare

Effettuando quindi una comparazione tra i valori individuati dei capannoni per aree similari e, come riportato negli annunci, in buono stato di conservazione, se ne ricava un valore massimo di 409,85 e minimo di 315,73, ottenendo quindi un valore medio pari a 363,00 Euro a mq.

A questo punto, considerando il mercato definito dalle agenzie immobiliari come sopra preso in esame e considerata la posizione lontana dai centri abitati ma vicina alla viabilità con media velocità, quali le strade statali, il valore univoco delle aree produttive in buono stato, urbanisticamente regolari, è necessario individuare le superfici commerciali e omogenizzate in base al DPR 138/98 utilizzato dall'Agenzie delle Entrate - Territorio in fase di accatastamento, come definito nella tabella sottostante (MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONE OMI - Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) - Allegato 11

	destinazione	Superficie (mq)	Altezza (m)	Volume (mc)	Coefficiente omogeneizzazione DPR 138/98	Superficie omogeneizzata (mq)
A	Area Pertinenza: piazzale, strade e verde	13.753			10%	1375,3
A1	Vani tecnici depuratori	60			50%	30
A2	Piattaforma vetro	140			50%	70
A3	Piattaforma lavaggio	310			50%	155
B	Capannone confezionamento	2780	8	22240		2780
C	Capannone Stoccaggio	1100	6	6600		1100
D	Ufficio piano terra	75	3,1	232,5		410
	uffici primo piano	335	3,1	1038,5		
D1	Vani tecnici	43	3,1	133,3	50%	21,5
D2	Archivio	83	3,1	257,3		83
D3	Spogliatoio e servizi	140	3,1	434		140
E (B1)	deposito	220	8	1760	50%	110
F	tettoia	180			50%	90
G	Silos - 14	750	8,5	6375		750
Superficie commerciale omogeneizzata						7114,8

Valore dell'immobile funzionante	<u>7114,80 mq x 363,00 Euro</u>	<u>2.582.672,40 Euro</u>
Svalutazione per stato attuale	-15%	<u>2.195.272 Euro</u>

Quindi, visto lo stato di abbandono in cui lo stesso si trova, senza cavi ed impiantistica valida per furti e danni subiti da intrusioni denunciate e con minime porzioni di copertura dei capannoni divelte, il valore dell'impianto produttivo risulta pari a 2.195.272 B

B - Per la seconda valutazione di stima, è stato preso in considerazione il valore di mercato medio fornito dall'Osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria per il primo semestre dell'anno 2023 (Allegato 10), che considera gli immobili finiti adibiti con destinazione produttiva - laboratori nella zona periferica - extraurbana di San Lorenzo secondo le valutazioni dell'OMI, che è così sintetizzabile:

tipologia	Valore di mercato (Euro/mq)		Valore di mercato (Euro/mq)
	min	max	
			MEDIO
Destinazione produttiva - Laboratori	275	405	340

Considerando l'immobile nella sua complessità, la sua regolarità urbanistica oltre al fatto che fino a cinque anni fa, come riportato dall'ex dipendente, esisteva un'attività a pieno regime, è possibile valutare l'immobile con il valore OMI medio, visto che da cinque anni è in disuso e ha subito atti di vandalismo così da dover subire lavori di recupero che comportano una riduzione del valore di stima del 15 %.

	destinazione	Superficie (mq)	Altezza (m)	Volume (mc)	Coefficiente omogeneizzazione DPR 138/98	Superficie omogeneizzata (mq)
A	Area Pertinenza: piazzale, strade e verde	13.753			10%	1375,3
A1	Vani tecnici depuratori	60			50%	30
A2	Piattaforma vetro	140			50%	70
A3	Piattaforma lavaggio	310			50%	155
B	Capannone confezionamento	2780	8	22240		2780
C	Capannone Stoccaggio	1100	6	6600		1100
D	Ufficio piano terra	75	3,1	232,5		410
	uffici primo piano	335	3,1	1038,5		
D1	Vani tecnici	43	3,1	133,3	50%	21,5
D2	Archivio	83	3,1	257,3		83
D3	S pogliatoio e servizi	140	3,1	434		140
E (B1)	deposito	220	8	1760	50%	110
F	tettoia	180			50%	90
G	Silos - 14	750	8,5	6375		750
Superficie commerciale omogeneizzata						7114,8

La superficie commerciale utile al calcolo del valore viene individuata conoscendo la superficie lorda delle diverse attività e funzioni dei locali, che vengono omogeneizzate in base ai coefficienti del DPR 138/98 preso come riferimento nel DOCFA (documento per l'accatastamento dei fabbricati) presso l'Agenzia del Territorio - Agenzia delle Entrate (MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONE OMI\_ Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) - **Allegato 11**

Valore dell'immobile funzionante	<u>7114,80 mq x 340,00 Euro</u>	<u>2.419.032 Euro</u>
Svalutazione x stato attuale	-15%	<u>2.056.177 Euro</u>

Quindi, visto lo stato di abbandono in cui lo stesso si trova, il valore dell'impianto produttivo risulta pari a 2.056.177 B

C - Per la seconda valutazione degli immobili, si è provveduto a valutare il costo di costruzione che è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture ed impianti, e il costo di sistemazione delle superfici esterne, occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio (percorsi carrabili, zone a verde, recinzioni, ecc.)

Il D.P.R. 138/98 attribuisce alle pertinenze esclusive la seguente valorizzazione:

- ζ la superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili - computata nella misura del 10%;
- ζ la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%.

La superficie delle dotazioni accessorie all'unit  principale (archivi e locali depositi etc.), se non costituenti unit  immobiliari autonome,   conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari:

-   al 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali;
-   al 25% della superficie qualora non comunicanti.

	destinazione	Superficie (mq)	Altezza (m)	Volume (mc)	Coefficiente omogeneizzazione DPR 138/98	Superficie omogeneizzata (mq)
A1	Vani tecnici depuratori	60			50%	30
A2	Piattaforma vetro	140			50%	70
A3	Piattaforma lavaggio	310			50%	155
B	Capannone confezionamento	2780	8	22240		2780
C	Capannone Stoccaggio	1100	6	6600		1100
D	Ufficio piano terra	75	3,1	232,5		410
	uffici primo piano	335	3,1	1038,5		
D1	Vani tecnici	43	3,1	133,3	50%	21,5
D2	Archivio	83	3,1	257,3		83
D3	S pogliatoio e servizi	140	3,1	434		140
E (B1)	deposito	220	8	1760	50%	110
F	tettoia	180			50%	90
G	Silos - 14	750	8,5	6375		750
Superficie commerciale omogeneizzata						5739,50

Superficie totale del lotto= 19628 mq

Superficie coperta da fabbricati, silos e tettoia = 5875 mq

Area Scoperta = 13753 mq (19628 - 5875)

Superficie lorda di pavimento di fabbricati, silos e impianti = 6216 mq, dove la superficie ragguagliata = 5739,50 mq arrotondata a 5740 mq

Quindi, individuata la superficie ragguagliata in base alle destinazioni e alle funzioni specifiche, considerando lo stato dei luoghi   fondamentale determinare il costo di costruzione deprezzato come se dovessimo ricostruire lo stesso immobile considerando il suo stato di manutenzione.

In relazione alla specifica tipologia, la percentuale d'incidenza delle opere si pu  imputare pari a:

- all'80% per quanto riguarda le opere edili;
- al 20% per quanto riguarda l'impiantistica.

Il criterio di stima utilizzato opera un abbattimento sul valore a nuovo in relazione alle vetust  ed alla obsolescenza della costruzione e degli impianti in essa presenti. Viene utilizzata la formula proposta dall'U.E.E.C. in quanto trattasi di edifici di tipo industriale:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove A rappresenta il numero degli anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni di durata dell'edificio. Tale formula, nella quale D   funzione di A, trova la sua ragion d'essere in quanto sugli edifici di tipo industriale il deprezzamento dipende esclusivamente dalla vetust .



A questo punto fondamentale individuare la percentuale di deprezzamento per le opere edili e per gli impianti:

vetust<sup>-</sup> opere edili  $D_{oe} = [(18+20)^2 / 140] - 2,86 = 7,45\%$

vetust<sup>-</sup> impiantistica  $D_i = [(45+20)^2 / 140] - 2,86 = 27,32\%$

Il valore residuo posseduto dal complesso industriale in esame in relazione alla riduzione percentuale ad esso attribuibile sar<sup>-</sup>:

Residuo valore opere edili  $1.406.300 \text{ Euro} \times (100 - 7,45\%) = 1.301.530,65$

Residuo valore impiantistica  $602.700 \text{ Euro} \times (100 - 27,32\%) = 438.042,36$

Totale = 1.739.573,01 Euro arrotondato a 1.739.573 Euro

#### VALORE DEL TERRENO DI PERTINENZA OVE PASSA TUTTA L'IMPIANTISTICA E SCOLI

13753 mq x 36,00 Euro a mq = 495.108 Euro

Pertanto il valore complessivo pari a 2.234.681 euro

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE DELL'IMPIANTO PRODUTIVO (PART. 264)

Tra i tre valori ottenuti: 2.195.272 B - metodo A, 2.056.177 B - metodo B e 2.234.681 B - metodo C, come valore di mercato finale viene quindi tenuto in considerazione quello intermedio ottenuto con il metodo di stima del valore unitario ordinario ricavato dalle quotazioni immobiliari del territorio per i fabbricati simili, con la svalutazione per lavori di recupero - metodo A, pari a

<u>2.195.272,00 Euro</u>
--------------------------

#### RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA PER LA PRESENZA DI AMIANTO

L'intervento di rimozione dei 4100 mq di lastre di eternit (cemento - amianto), presenti nelle coperture dei due capannoni, dovr<sup>-</sup> essere eseguito nel pieno rispetto delle Normative Vigenti in tema di decontaminazione ambientale e smaltimento dei rifiuti pericolosi, sicurezza nei cantieri. Tutte le maestranze impiegate, specializzate e istruite oltre che informate sui rischi delle lavorazioni in presenza di amianto, dovranno essere sanitarmente certificate per lavorare in ambienti con presenza di inquinati da amianto (asbesto), nonch<sup>¶</sup> dotati delle idonee protezioni di sicurezza, oltre che essere coperti dalle vigenti assicurazioni previdenziali. I materiali contaminati, prodotti durante l'attivit<sup>-</sup> di bonifica, dovranno essere conferiti ad impianti di trattamento finali autorizzati, ai sensi della normativa vigente sullo smaltimento rifiuti tossici, oltre ad essere annotati sugli appositi registri ai sensi del D.Lgs. 22/1997, nei termini previsti dalla legge, e trasmesse le previste dichiarazioni d'avvenuto smaltimento agli organi competenti.

Per eseguire delle opere di rimozione e smaltimento delle lastre di eternit - amianto, tenendo in considerazione le specifiche sopra riportate, in riferimento ai luoghi e alle strutture in cui dovr<sup>-</sup> essere effettuato l'intervento di rimozione e in considerazione che nel prezzario dei LL.PP. della Regione Calabria non viene considerata la voce, viene utilizzato come riferimento il prezzario lavori pubblici della Regione Puglia (Allegato 13 con voci di interesse) posta a paragone con i

prezzi, non completi, delle ditte che lavorano sul territorio reggino per definire tramite la comparazione del costo di rimozione e smaltimento. Nella voce sulla rimozione sono considerati gli oneri per la sicurezza e tutto il necessario per la redazione della documentazione da fornire alla ASL di competenza territoriale per l'ottenimento del parere favorevole.

#### COSTO PONTEGGI

	lunghezza	altezza	mq	Costo unitario	costo
1	160	8	1280	16,57	21.209,60
2	140	6	840	16,57	13.918,80

il costo totale del ponteggio · pari a 35.128,40 Euro

#### COSTO DELLE OPERE DI RIMOZIONE E SMALTIMENTO DELLE COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO

	descrizione	voci	superficie	Costo unitario	costo
1	copertura	Fino a 500 mq	500	36,40	18.200,00
2	copertura	Oltre 500 mq	3600	29,40	105.840,00
	controsoffitto		4100	13,65	55.965,00

il costo totale per la rimozione amianto · pari a 180.005,00 Euro

#### RIPRISTINO DELLA COPERTURA

Per il ripristino dei due capannoni al fine di permettere l'utilizzo, si fa riferimento ad una copertura che possa riparare lo stabile dagli agenti atmosferici e garantire, sia il regolare deflusso delle acque meteoriche che non gravare sulla struttura esistente con carichi maggiori a quelli esistenti. Si sceglie di utilizzare una copertura a tetto, realizzata con pannelli coibentati in lamiera di acciaio zincato, per coperture simili all'esistente e posta in opera sulla struttura esistente. Considerando come riferimento lo stesso prezzo pugliese per l'anno 2022, valutando quindi come congruo un prezzo a mq pari a 42,77 Euro comprensivo di posa in opera, il tutto eseguito a regola d'arte, ad esclusione degli oneri di progettazione, direzione lavori, sicurezza e verifica strutturale computata al 10% dei lavori effettuati e come di seguito riportato.

	Superficie (mq)	Costo di ripristino (Euro/mq)	Costo (Euro)
Ripristino copertura	4100	42,77	175.357,00
Costo progettazione, Direzione Lavori, Sicurezza e verifica strutturale (10%)			17.535,70

Costo totale dell'intervento di ripristino della copertura e progettazione, etcc · pari a 192.892,70 Euro

L'intervento di rimozione amianto e ripristino copertura comporter  una spesa di 408.026,10 che sar  arrotondato a 408.026 Euro, che andr  a ridurre il valore di stima di circa il 19%.

Quindi, nel definire il valore del complesso industriale allo stato in cui si presenta, ponendolo in condizioni igienico sanitarie con la possibilit  dell'utilizzo, si ottiene un valore di stima pari a:

2.195.272,00 Euro - 408.026,00 Euro = 1.787.246 Euro
--

SINTESI CON RIDUZIONE FINALE PER L'ASSENZA DI GARANZIA DIVIZI (ex art. 568 c.p.c.)  
Considerando i vari passaggi svolti per determinare il valore di vendita forzata - utile considerare i singoli passaggi:

V valutazione del Valore di mercato come risultato comparativo tra tre valutazioni distinte esaminando la banca dati delle esecuzioni da parte del gestore della pubblicit  immobiliare (gruppo EDICOM - asteannunci.it) in condizioni buone 2.582.672,00 Euro

V ridotto del 15% per lo stato di abbandono in cui il bene immobiliare si presenta;  
a detrarre 387.400,00 Euro

V riduzione di circa il 19 % dello svalutato valore di mercato per la presenza di amianto e sostituzione della copertura;  
a detrarre 408.026,00 Euro

V Ulteriore riduzione del 10% del valore di mercato ridotto, visto che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa (ex art. 568 c.p.c.);  
a detrarre 178.725,00 Euro

Si ottiene quindi un VALORE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI pari a 1.608.521,00 Euro che arrotondato fornisce un valore pari a:

<u>1.608.500,00 Euro</u>
--------------------------

#### QUESITO 15

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificher  se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione dall'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto proceder  alle determinazioni di seguito indicate:

1 - in primo luogo, quantificher  il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

2 - in secondo luogo, indicher l'ammontare di una eventuale indennit di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennit di misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupante; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecccũ ũ

#### RISPOSTA 15

L'ultimo fruitore - \*\*\*\*\* che aveva stipulato anche un preliminare di compravendita a luglio 2013 ed un contratto in comodato d'uso a gennaio 2014. Nulla risulta registrato in conservatoria del registro.

#### CONCLUSIONI

Dopo la valutazione svolta considerando i diversi aspetti che riguardano i beni oggetto di perizia, - possibile determinare che il valore a base d'asta del complesso industriale risulta pari a 1.608.500,00 Euro.

Tanto a completamento dell'incarico assegnatomi.

Reggio Calabria, 03.01.2024

Arch. Angela Pia Furfaro

#### ALLEGATI:

1. Convocazione e Verbali Operazioni Peritali
  - ¿ rinvio sopralluogo del 16.10.2023,
  - ¿ verbale del 31.10.2023
  - ¿ verbale del 28.11.2023;
2. Fotografie del complesso industriale e delle particelle limitrofe;
3. Documentazione acquisita presso Conservatoria del Registro: passaggi di propriet per individuare la formazione delle attuali particelle oggetto di perizia.
  - ¿ \*\*\*\*\* - certificati delle iscrizioni e trascrizioni,
  - ¿ visure terreni e fabbricati intestati ad \*\*\*\*\*,
  - ¿ atto di locazione per nove anni con [REDACTED]
  - ¿ atto di trasformazione Societ da \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* del 14.12.2005 ed integrativo del 12.06.2014,
4. Documentazione acquisita presso Archivio Notarile: passaggi di propriet per individuare la formazione delle attuali particelle oggetto di perizia.
  - ¿ Atto di divisione del 1979 eredi [REDACTED]
  - ¿ successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]
  - ¿ atto di vendita 1986 ad \*\*\*\*\* da eredi [REDACTED]
  - ¿ atto di vendita del 1987 ad \*\*\*\*\* da [REDACTED]
5. Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio - Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria: estratti di mappa (foglio 61 e 63), Elaborato planimetrico (part. 264),

- planimetrie del complesso industriale (264) e visure storiche delle singole particelle oggetto di perizia.
- ¿ Visura catastale per soggetto \*\*\*\*\*,
  - ¿ estratto di mappa foglio 63 e 61 nel Comune di San Lorenzo,
  - ¿ visure storiche per ogni particella,
  - ¿ elaborato planimetrico part. 264
  - ¿ planimetrie dei singoli fabbricati
6. Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo:
- ¿ Delibera di Giunta Municipale né 219 del 24.07.1984,
  - ¿ Delibera consiliare né 269 del 11.10.1985 con approvazione della Sezione Urbanistica Regionale del 30.08.1985 del Piano di Insediamento Produttivi in località Agrifa;
  - ¿ Convezione del 31.03.1987 stipulata tra Comune ed \*\*\*\*\*
  - ¿ Concessione Edilizia né 622 del 14.06.1987 - realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria - \*\*\*\*\*
  - ¿ Concessione Edilizia né 632 del 07.12.1987 - realizzazione del insediamento produttivo - \*\*\*\*\*
  - ¿ Nulla Osta del Genio Civile del 05.11.1987
  - ¿ Nulla Osta Paesaggistico Ambientale rilasciato il 19.04.1988 con né 456
  - ¿ Certificato di corretto allaccio alla rete potabile del 09.08.1988 (né 2277)
  - ¿ Collaudo strutturale del 02.03.1990 (prot. 14130)
  - ¿ Ispezione tecnico - sanitaria del Comune del 16.08.1990
  - ¿ Certificato di agibilità né 2884 del 05.09.1990
  - ¿ Certificato Prevenzione Incendi rilasciato in data 28.06.1990 con prot. 7120
  - ¿ SCIA né 329/2013 intestata ad \*\*\*\*\* - manutenzione ed installazione della pesa
  - ¿ SCIA né 335/2014 intestata ad \*\*\*\*\* - manutenzione straordinaria impiantistica trattamento acque
  - ¿ SCIA 338/2014 intestata ad \*\*\*\*\* - cambio destinazione della residenza custode in ufficio.
7. Istanze (2) presso Agenzia del Territorio, di cui evasa solo 1 su 2
- ¿ del 16.11.2023 - istanza con pagamento per cancellazione locataria novennale e risposta del 15.12.2023;
  - ¿ del 6.12.2023 - istanza con pagamenti per rettifica proprietà di 1/3 da \*\*\*\*\* a Eredi \*\*\*\*\* in attesa di risposta.
8. Istanze certificati presso Comune di San Lorenzo:
- ¿ 17.11.2023 istanze presso il SUE con pagamenti per il certificato di Destinazione Urbanistica;
  - ¿ PEC e solleciti per il rilascio dei certificati
  - ¿ 27.12.2023 Certificato destinazione urbanistica e vincoli inibitori;
9. Schede della ricerca fra i listini immobiliari (calcolo valore A);
10. Schede del valore di mercato medio fornito dall'Osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria per il primo semestre dell'anno 2023 (calcolo valore B);
11. Manuale Banca Dati Quotazione OMI \_ Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
12. prontuario stime della Regione Calabria dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria - Ufficio Territorio
13. Voci di interesse del Prezzario lavori pubblici della Regione Puglia

Arch. Angela Pia Furfaro