

# TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

R. Es. 14/2012 + 7/2013 + 38/2020 (fascicolo principale 7/2013)

Giudice Dott. Giuseppe CARDONA

*Prossima udienza il 20/10/2022*

*Causa*

*Tra*

XXXXXXXXXXXX

*Contro*

XXXXXXXXXXXXXXXX

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA DI UFFICIO**

**C.T.U.**

*Arch. Bruno SANSOTTA*

~ INDICE ~

1. ~ PREMESSA.
2. ~ INDAGINE TECNICA.
  - 2.1) – Le operazioni peritali;
  - 2.2) – Beni oggetto di causa;
3. ~ RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.
  - 3.1. – Controlli la completezza della documentazione ipocatastale;
  - 3.2. – Descriva compiutamente gli immobili pignorati (**individuati in base alle trascrizioni del 26.03.2013 e del 19.10.2020 e ai relativi atti di pignoramento, con esclusione dunque della trascrizione dichiarata inefficace con separata ma contestuale ordinanza**), allegando idonea documentazione fotografica;
  - 3.3. – Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ove l'immobile non risulti censito proceda all'accatastamento;
  - 3.4. – Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti;
  - 3.5. – Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
  - 3.6. – Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
  - 3.7. – Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  - 3.8. – Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 relativi al bene pignorato;
  - 3.9. – Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  - 3.10. – In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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, verifichi, 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 sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
  - 3.11. – Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestato di prestazione energetica;
  - 3.12. – Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute: esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ);

3.13. - Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

3.14. - Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

#### 4. ~ CONCLUSIONI.

##### ~ ALLEGATI ~

- 1) - Nomina del Giudice di conferimento incarico e quesiti con ordinanza del 22.04.2021;
- 2) - Verbale di Giuramento CTU del 25.05.2021 Cron. 396/2021;
- 3) - Comunicazioni alle parti in causa del 29.06.2021 di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 12.07.2021 alle ore 9:30 (Prima convocazione);
- 4) - Comunicazioni alle parti in causa del 20.07.2021 di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 27.07.2021 alle ore 9:30 (Seconda Convocazione);
- 5) - Verbale di sopralluogo del 12.07.2021 - 27.07.2021 e del 09.11.2021;
- 6) - Richiesta rilascio Certificato di Destinazione urbanistica del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) del 13/05/2022 Prot. 2756;
- 7) - Richiesta di accesso agli atti del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) del 13/05/2022 Prot. 2757;
- 8) - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ilario dello Ionio in data 31.05.2022;
- 9) - Attestazione di regolarità urbanistica rilasciata dal Responsabile dell'ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ilario dello Ionio in data 31.05.2022;
- 10) - Richiesta proroga per deposito elaborato peritale del 03/06/2022;
- 11) - Autorizzazione di proroga del 08/06/2022;
- 12) - Ispezione Ipotecaria;
- 13) - Visure catastali degli immobili in oggetto;
- 14) - Stralci catastali;
- 15) - Elaborato planimetrico fabbricato censito con la P.lla 340;
- 16) - Planimetria catastale presente in banca dati Fabbricato P.lla 340 Sub. 1;
- 17) - Planimetria catastale presente in banca dati Fabbricato P.lla 345;
- 18) - Planimetrie stato dei luoghi allegati 18-A, 18-B, 18-C, 18-D, 18-E;
- 19) - Documentazione fotografica dei beni immobili oggetto di CTU;
- 20) - Nota Ufficio Tecnico Comune di Sant'Ilario dello Ionio Prot. 7872 del 09/10/2015;
- 21) - Tabella Valori Agricoli Medi anno 2021 della Provincia di Reggio Calabria;
- 22) - Tabelle Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 23) - Ricevute di avvenuta consegna CTU alle parti in causa.

C.T.U.

Arch. Bruno SANSOTTA

*Ill.mo Sig. G.Es. Imm. Dott. Giuseppe CARDONA del Tribunale di Locri. ~*

*~ Esecuzioni Immobiliari ~*

## **1. PREMESSA**

Con apposita ordinanza del **22.04.2021** (*vedasi allegato n. 1*) la **S.V.I.** nominò me sottoscritto **Arch. Bruno SANSOTTA**, residente in Ardore (RC) alla Contrada Signora Giulia snc, con studio tecnico in Ardore (RC) alla P.zza Della Concordia snc ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di RC con il n. 2105, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa *R. Es. Immobiliari n. 14/2012 + 7/2013 + 38/2020 (Fascicolo Principale 7/2013)* promossa da xxxxxxxxxxxxxxxx c/ xxxxxxxxxxx; il sottoscritto tecnico accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Locri (RC) in data 25/05/2021 (*vedasi allegato n. 2*).

## **2. INDAGINE TECNICA.**

### **2.1) Le operazioni peritali.**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data **12/07/2021**, alle ore 09:30 (*previa comunicazione alle parti interessate vedasi allegato n. 3*) presso i luoghi di causa siti in Sant'Ilario dello Ionio (RC) alla c.da Croce, sul luogo prefissato oltre al sottoscritto CTU ed al collega di studio xxxxxxxx non era presente nessuno e pertanto il primo sopralluogo era negativo (*vedasi allegato 5*).

Successivamente il sottoscritto CTU convocava le parti, per un secondo sopralluogo fissato per il giorno 27/07/2021 alle ore 9:30 sui luoghi di causa (*vedasi allegato 4*); ma anche a seguito della seconda convocazione in fase di sopralluogo nessuno era presente oltre al Sottoscritto CTU ed al collaboratore di studio xxxxxxxxxxx e pertanto anche il secondo sopralluogo era negativo (*vedasi allegato 5*).

Pertanto il sottoscritto CTU ha dovuto provvedere a fare una comunicazione al Giudice ed al Custode Giudiziario per poter accedere ai luoghi oggetto di causa.

In data 09/11/2021 è stato eseguito il sopralluogo presso i beni immobili oggetto di causa ed erano presenti il Custode Giudiziario Avv. xxxxxxxxxxx, l'Avv. xxxxxxxxxxx, il signor xxxxxxxxxxx, il Maresciallo xxxxxxxxxxx ed il Carabiniere xxxxxxxxxxx (*vedasi allegato 5*).

## **2.2) Beni oggetto di esecuzione immobiliare.**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare riguardano:

- Terreno identificato al NCT al foglio 4 particella 302 di 12.670 mq;
- Terreno identificato al NCT al foglio 7 particella 333 di 285 mq;
- Terreno con entrostante fabbricato ed impianto di trasformazione di prodotti agricoli, censito, quanto al fabbricato e all'impianto al NCEU al foglio 7 particella 345 piano Terra Categoria D/1 (Opificio) e quanto al terreno al NCT al foglio 7 particella 345 di qualità "Ente Urbano" di mq 7.758;
- Terreno con entrostante fabbricato, censiti, quanto al fabbricato al NCEU al foglio 7 particella 340 piano Terra e Primo Categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), e quanto al terreno al NCT al foglio 7 particella 340 di qualità "Ente Urbano" di mq 1.335;
- Fabbricato, censito al NCEU al foglio 7 particella 75 piano Terra Categoria D/1 (Opificio).

## **3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.**

### **3.1. Controlli la completezza della documentazione ipocatastale.**

Considerato che la documentazione ipocatastale (di cui all'art. 567 c.p.c.) è stata presentata ed allegata al fascicolo quindi presente agli atti, e che risulta inoltre una documentazione ipocatastale allegata anche alla CTU redatta dall' Ing. xxxxxxxxx nel 2014 allegata al Fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare n. 14/2012 sempre contro il signor xxxxxxxxxxxx, pertanto per rispondere al quesito del Giudice si precisa che:

Dall'esame della documentazione presente in atti, il creditore procedente, in ordine ai beni oggetto di causa, ha depositato quale documentazione ipocatastale allegata all'istanza di vendita, l'estratto di mappa e un certificato ipotecario speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, che certifica e riporta in allegato, le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili pignorati, risultanti dai registri dell'Ufficio.

Dallo studio delle visure catastali, estratti di mappa, planimetrie catastali e visure ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti

anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), acquisite dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Servizio Catastale e Servizio di Pubblicità Immobiliare (vedasi allegato 12), risulta che la documentazione ipocatastale (estratto di mappa e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili pignorati), contenute nel fascicolo di causa dell'Esecuzione Immobiliare RG n. 14/2012 redatto dal precedente CTU Ing. Falcomatà, risulta completa ed idonea e si integra con la presente.

### **STORIA IPOCATATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.**

L'atto di pignoramento del 28/02/2012 emesso dal Tribunale di Locri (RC) e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 14/05/2012 al n. 8562 del Registro Generale ed al n. 7278 del Registro Particolare, a favore della xxxxxxxxxx con sede in Milano (c.f. 06707060965), contro xxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx) ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxx:

Beni siti in Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), contrada Croce e più precisamente la piena proprietà dei seguenti beni:

- NCT fg. 7 p.lla 333, terreno di mq 285;
- NCEU fg. 7 p.lla 345, categoria D1 opificio al piano terra (edificato su area NCT fg. 7, p.lle 332-305);
- NCEU fg. 7 p.lla 340 sub 1, categoria D7 fabbricato industriale al piano terra e primo (edificato su area NCT fg. 7, p.lle 332-305)."

Nello specifico si tratta dei seguenti beni contigui siti in contrada Croce del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), oggi catastalmente così identificati:

- 1) Terreno censito al NCT al foglio 7 particella 333 di 285 mq;
- 2) Terreno con entrostante fabbricato e impianto, - censiti, quanto al fabbricato e all'impianto al NCEU al foglio 7 particella 345 piano Terra, Categoria D/1 (Opificio), e quanto al terreno al NCT al foglio 7 particella 345 di qualità "Ente Urbano" di mq 7.758;
- 3) Terreno con entrostante fabbricato, - censiti, quanto al fabbricato al NCEU al foglio 7 particella 340 sub 1, piano Terra e Primo, Categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati

per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), e quanto al terreno al NCT al foglio 7 particella 340 di qualità "Ente Urbano" di mq 1.335.

### **TERRENO**

Il terreno, costituito attualmente dalle particelle contigue n. 333, 340 e 345 del foglio 7, sito in contrada Croce del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), della superficie complessiva di 9.378 mq, è pervenuto al debitore esecutato a seguito di un atto giudiziario "verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali" emesso dal Tribunale di Locri (RC) in data 13/06/2003 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria

- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), in data 05/09/2003 al n. 13066 del Registro Generale e al n. 10307 del Registro Particolare.

La nota di trascrizione del suddetto atto di provenienza, nella Sezione D - Ulteriori informazioni, riporta testualmente:

"Con il presente verbale si dà atto del riconoscimento integrale degli assunti di parte attrice ossia del fatto che in data 14/10/97 il sig. xxxxxxx ha concluso contratto preliminare di compravendita in virtù del quale il sig. xxxxxxx ha promesso di vendere e il sig. xxxxxxx di acquistare il fondo rustico in S. Ilario Fol. 7 P.lle 305 di mq 1068, 223 di mq 980, 74 di mq 5090, 71 di mq 2010 e 208 di mq 230, formanti un'unica consistenza della complessiva superficie di mq 9378; a seguito del frazionamento eseguito in data 20/11/2002 approvato con tipo n. 262809 del 27/11/02, concernente p.lle sopraindicate, sono scaturite le seguenti p.lle: 331 ex 208/A di are 87.20, 332 ex 208/B di are 80.25 e 333 ex 208/C di are 2.85. Le p.lle acquistate dal sig. xxxxxxx oggi risultano essere la 332-333-305, sempre per un totale complessivo di are 93.78".

Con il suddetto atto, il sig. xxxxxxx nato il 08/12/1939 a Sant'Ilario dello Ionio (RC) (c.f. xxxxxxxxxxxxxx) ha venduto al sig. xxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (c.f. xxxxxxxxxxxxxx) un appezzamento di terreno sito in contrada Croce del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) riportato in catasto al foglio 7 particelle 332, 333 e 305 della superficie complessiva di are 93 e centiare 78 (9.378 mq).

Le particelle 332 (8.025 mq), 333 (285 mq) e 331 del foglio 7 derivano dalla particella 208

a seguito del frazionamento del 27/11/2002 n. 262809.1/2002 in atti dal 27/11/02 (prot. n. 262809).

La particella 208 incorporava le ex particelle 74, 223, 71 e 208, a seguito dell'atto di fusione del 27/11/2002 n. 262809.1/2002 in atti dal 27/11/02 (prot. n. 262809).

La particella 305 (mq 1.068) deriva dalla particella 78 a seguito del frazionamento del 21/08/1993 n. 2465.1/1993 in atti dal 09/11/1993. Le particelle 71, 74, 78, 208 e 223 da cui derivano, a seguito di successivi variazioni catastali (fusioni e frazionamenti), le particelle pignorate 305, 332 e 333, erano pervenuti al sig. xxxxxxxxxxxx attraverso i seguenti atti - riportati a ritroso -così trascritti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari):

Dai controlli effettuati presso il competente ufficio catastale, risulta che:

- con Tipo Mappale del 03/11/2004 n. 227877.1/2004 in atti dal 03/11/2004 (prot. n. RC0227877), la particella 332 del Fg. 7 è stata soppressa ed ha originato la particella 340, censita al catasto terreni di qualità "Ente Urbano", superficie are 80 centiare 25 (8.025 mq) - Area di enti urbani e promiscui dal 03/11/2004.

- con atto di aggiornamento del 01/09/2005 n. 138086.1/2005 in atti dal 01/09/2005 (prot. n. RC0138086) vengono effettuate le seguenti variazioni catastali:

1) la particella 305 (1.068 mq) viene soppressa e unita alla particella 340 "Ente Urbano" (8.025 mq) che diventa di 9.093 mq (Fusione);

2) la particella 340 "Ente Urbano" (9.093 mq) viene frazionata generando la nuova particella 340 "Ente Urbano" di 1.335 mq e la particella 345 di 7.758 mq censita al catasto terreni come "Ente Urbano" (Frazionamento e Tipo Mappale).

Quindi, le particelle 340 e 345 derivano dalle particelle 305 e 332, a seguito di successive variazioni catastali (soppressioni, fusioni e frazionamenti).

Le particelle di terreno pignorate n. 305 e 332 (che sono state sopprese originando le partt. 340 e 345) e la part. 333, sono pervenute al debitore esecutato attraverso il "verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali" emesso dal Tribunale di Locri (RC) in data 13/06/2003 (§ all. 3.1.3) e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei

Registri Immobiliari), in data 05/09/2003 al n. 13066 del Registro Generale e al n. 10307 del Registro Particolare.

### FABBRICATI E IMPIANTO

Il debitore esecutato, tra il 1999 e il 2001, sulla particella 340 ha edificato un fabbricato, che oggi risulta così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Foglio 7 Part. 340 Sub. 1, piano Terra e Primo, Categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), rendita euro 3.808,00. Indirizzo: Contrada Croce snc. Intestato a xxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (c.f. xxxxxxxxxx) (proprietà per 1000/1000).

Dai controlli effettuati presso il competente ufficio catastale, è emerso che:

- il suddetto fabbricato è stato dichiarato in Catasto Fabbricati con DOCFA per COSTITUZIONE del 04/11/2004 n. 2326.1/2004 in atti dal 04/11/2004 (prot. n. RC0228887);
- successivamente è stato presentato un DOCFA per VARIAZIONE del 02/09/2005 n. 14350.1/2005 in atti dal 02/09/2005 (prot. n. RC0138672) per DIVISIONE E AMPLIAMENTO, corredato dallo "Elaborato planimetrico" e dalle "Planimetrie catastali" dei fabbricati.

Sulla particella 345, il debitore esecutato, tra il 1999 e il 2005, ha edificato un fabbricato e un impianto (opificio per la trasformazione di prodotti agricoli), che oggi risulta così censito:

**Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Foglio 7 Part. 345, piano Terra, Categoria D/1 (Opificio), rendita euro 5.342,00 - Contrada Croce.** Intestato a xxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (c.f. xxxxxxxxxx) (proprietà per 1000/1000).

Dai controlli effettuati presso il competente ufficio catastale, è emerso che:

- il suddetto opificio è stato dichiarato in Catasto Fabbricati con DOCFA per VARIAZIONE del 02/09/2005 n. 14350.1/2005 in atti dal 02/09/2005 (prot. n. RC0138672) per DIVISIONE E AMPLIAMENTO, corredato dallo "Elaborato

planimetrico" e dalle "Planimetrie catastali" dei fabbricati.

Quindi, allo stato attuale, gli immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva, risultano nel catasto del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), così censiti:

1)- terreno censito al NCT al foglio 7 particella 333 di are 2 e centiare 85 (285 mq), qualità Agrumeto di classe 2, R.D. Euro 9,57 e R.A. 3,68 , intestato a xxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (c.f. xxxxxxxxxx) (proprietà per 1/1).

2)- terreno con entrostante fabbricato così censiti:

- terreno al NCT foglio 7 particella 340 di are 13 e centiare 35 (1.335 mq) di qualità "Ente Urbano";

- fabbricato al NCEU foglio 7 particella 340 sub. 1, piano Terra e Primo, Cat. D/7, Rendita euro 3.808,00 - Contrada Croce snc. Intestato a xxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (c.f. xxxxxxxxxxxxxx) (proprietà per 1000/1000).

3)- terreno con entrostante fabbricato e impianto, così censiti:

- terreno al NCT foglio 7 particella 345 di are 77 e centiare 58 (7.758 mq) di qualità "Ente Urbano";

- fabbricato e impianto al NCEU foglio 7 particella 345, piano Terra, Cat. D/1, Rendita euro 5.342,00 - Contrada Croce snc. Intestato a xxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (c.f. xxxxxxxxxxxxxx) (proprietà per 1000/1000).

Le particelle di terreno n. 340 e 345 derivano, come è stato detto in precedenza dalle particelle 302 e 332.

**I dati indicati nel pignoramento del 28/02/2012, pur non corrispondendo esattamente a quelli attuali (in quanto le partt. 305 e 332 soppresse, hanno generato le partt. 340 e 345), hanno individuato univocamente gli immobili pignorati.**

Gli immobili in oggetto, nel ventennio preso in esame, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, così trascritti all' Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) e di seguito vengono elencate le trascrizioni/iscrizioni (*vedasi allegato n. 12*), intercorse durante gli anni, riferite ai beni

oggetto di esecuzione immobiliare.

**1. ISCRIZIONE CONTRO N. 39224 R.G./11721 R.P. del 15/12/2005**

nascente da atto di mutuo in Notar De Giorgio Rossella Maria del 12/12/2005 N./Rep. 43115/5359 A favore: Banca Intesa S.p.A. - Piazza Ferrari, 10 Milano ( C.f. 00799960158).

Contro (datore di ipoteca): xxxxxxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (C.f. xxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2 della proprietà (in regime di Comunione Legale), e xxxxxxxxxxxxxx nata a Catanzaro il 16/07/1968 (C.f. xxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2 della proprietà (in regime di Comunione Legale).

Debitori non datori di ipoteca: Impresa individuale xxxxxxxxxxxxxx, sede San'Ilario dello Ionio (RC) (C.f. 00902340801).

Oggetto: mutuo di euro 400.000,00, durata 10 anni, ipoteca euro 600.000,00 sui seguenti immobili:

- Fabbricato sito in contrada Croce snc del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito in catasto al Foglio 7 particella 340, sub. 1 piano Terra e Primo, Cat. D/7 (Fabbricati costruiti per esigenze industriali).

**2. ISCRIZIONE CONTRO N. 8619 R.G./1207 R.P del 22/05/2009**

nascente dall'Atto Amministrativo di Equitalia ETR SPA con sede in Cosenza (CS) del 29/04/2009.

A favore: EQUITALIA ETR SPA (C.f.: 12158250154).

Contro: xxxxxxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (C.f. xxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/1 della proprietà delle unità negoziali n. 1

Oggetto: ipoteca legale Capitale € 20.793,06 Totale € 41.586,12 sui seguenti immobili:

Unità negoziale n. 1

- Fabbricato sito in Via Provinciale del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito in catasto al Foglio 7 particella 75 piano Terra, Cat. D/1 (Opificio).

**3. TRASCRIZIONE CONTRO N. 8562 R.G./7278 R.P del 14/05/2012**

nascente da atto di pignoramento del Tribunale di Locri (RC) del 28/02/2012.

A favore: RELEASE S.p.A. - Milano (C.f. 06707060965).

Contro: xxxxxxxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (C.f. xxxxxxxxxxxxxxx).

Oggetto: pignoramento dei seguenti immobili:

- Terreno sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito al Foglio 7 particella 333 di are 2 e centiare 85 (285 mq);
- Fabbricato sito in contrada Croce snc del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito in catasto al Foglio 7 particella 345, piano Terra, Cat. D/1 (Opifici);
- Fabbricato sito in contrada Croce snc del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito in catasto al Foglio 7 particella 340, sub. 1 piano Terra e Primo, Cat. D/7 (Fabbricati costruiti per esigenze industriali).

#### **4. TRASCRIZIONE CONTRO N. 5784 R.G./3877 R.P del 26/03/2013**

nascente da atto di pignoramento del Tribunale di Locri (RC) del 08/02/2013.

A favore: BANCO DI NAPOLI S.p.A. - Napoli ( C.f.04485191219).

Contro: xxxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (C.f. xxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2 della proprietà, e xxxxxxxxxxx nata a Catanzaro il 16/07/1968 (C.f. xxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2 della proprietà.

Oggetto: pignoramento dei seguenti immobili:

- Fabbricato sito in contrada Croce snc del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito in catasto al Foglio 7 particella 340, sub. 1 piano Terra e Primo, Cat. D/7 (Fabbricati costruiti per esigenze industriali).

#### **5. ISCRIZIONE CONTRO N. 16861 R.G./1185 R.P del 06/09/2013**

nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Locri (RC) del 09/01/2013.

A favore: BANCO DI NAPOLI S.p.A. - Napoli ( C.f.04485191219).

Contro: xxxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (C.f.

xxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2 della proprietà delle unità negoziali n. 1 e per la quota di 1/1 per la proprietà delle unità negoziali n. 2; xxxxxxxxxxxx nata a Catanzaro il 16/07/1968 (C.f. xxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2 della proprietà delle unità negoziali n. 1

Oggetto: ipoteca giudiziale di 180.000 euro sui seguenti immobili:

Unità negoziale n. 1

- Fabbricato sito in contrada Croce snc del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito in catasto al Foglio 7 particella 340, sub. 1 piano Terra e Primo, Cat. D/7 (Fabbricati costruiti per esigenze industriali);
- Terreno sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito al Foglio 7 particella 333 di are 2 e centiare 85 (285 mq);
- Fabbricato sito in contrada Croce snc del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito in catasto al Foglio 7 particella 345, piano Terra, Cat. D/1 (Opifici);

Unità negoziale n. 2

- Fabbricato sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito in catasto al Foglio 7 particella 75, piano Terra, Cat. D/1 (Opifici);
- Terreno sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito al Foglio 4 particella 322/AA di are 22 (2.200 mq);
- Terreno sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito al Foglio 4 particella 322/AB di ettari 01 are 4 e centiare 70 (10.470 mq);
- Terreno sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito al Foglio 4 particella 255 di are 47 e centiare 60 (4.760 mq);
- Terreno sito in località Costantino nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito al Foglio 7 particella 284 di centiare 60 (60 mq);

Nella Sezione D-Ulteriori informazioni della nota di iscrizione :

“Si precisa che la Sig.ra Tinello Rosaria Maria risponde in solido per la somma di euro 40.000 oltre interessi e spese”.

**6. TRASCRIZIONE CONTRO N. 5269 R.G./11338 R.P del 19/10/2020**

nascente da atto di pignoramento del Tribunale di Locri (RC) del 28/09/2020.

A favore: PENELOPE SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) (C.f. 04934510266).

Contro: xxxxxxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (C.f. xxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/1 della proprietà Unità Negoziale 1.

Contro: xxxxxxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (C.f. xxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2 della proprietà, e xxxxxxxxxxxxxx nata a Catanzaro il 16/07/1968 (C.f. xxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2 della proprietà Unità Negoziale 2.

Oggetto: pignoramento dei seguenti immobili:

Unità Negoziale 1

- Fabbricato sito in contrada Croce n. 530 del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito in catasto al Foglio 7 particella 75 piano Terra, Cat. D/1 (Opificio).
- Terreno sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito in catasto terreni al Foglio 4 particella 302/AA di are 22.
- Terreno sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito in catasto terreni al Foglio 4 particella 302/AB di 1 ettari 04 are 70 centiare.
- Terreno sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito in catasto terreni al Foglio 7 particella 284 di are 60.

Unità Negoziale 2

- Terreno sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito in catasto terreni al Foglio 7 particella 333 di are 2 e centiare 85.
- Fabbricato sito in contrada Croce del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) censito in catasto al Foglio 7 particella 345 piano Terra, Cat. D/1 (Opificio).

**3.2. Descriva compiutamente gli immobili pignorati (individuati in base alle trascrizioni del 26 marzo 2013 e del 19 ottobre 2020 e ai relativi atti di**

**pignoramento) allegando idonea documentazione fotografica.**

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è composto da un lotto di terreno con sovrastanti fabbricati e impianto, sito in contrada Croce del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), raggiungibile sia dalla S.S. 106 Ionica (E90), percorrendo per circa 3,4 km la strada provinciale n. 78 di collegamento S.S. 106 Ionica-Sant'Ilario dello Ionio, che dal centro capoluogo di S. Ilario, da cui dista circa 0,8 km. L'ingresso al lotto avviene dalla strada provinciale n. 78 limitrofa (vedasi documentazione fotografica allegato 19).

A) **Beni immobili inseriti nel Pignoramento immobiliare di cui alla trascrizione del 26.03.2013.**

- Fabbricato sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) e censito nel N.C.E.U. al Foglio 7 P.Illa 340 Sub. 1.

B) **Beni immobili inseriti nel Pignoramento immobiliare di cui alla trascrizione del 19.10.2020.**

- Fabbricato sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) e censito nel N.C.E.U. al Foglio 7 P.Illa 75.
- Fabbricato sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) e censito nel N.C.E.U. al Foglio 7 P.Illa 345.
- Terreno sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) e censito nel N.C.T. al Foglio 4 P.Illa 302 Porzione AA.
- Terreno sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) e censito nel N.C.T. al Foglio 4 P.Illa 302 Porzione AB.
- Terreno sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) e censito nel N.C.T. al Foglio 7 P.Illa 284.
- Terreno sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) e censito nel N.C.T. al Foglio 7 P.Illa 333.

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano tutti nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio e sono:

1) **TERRENI**

- Terreno censito nel N.C.T. al **Foglio 4 P.IIa 302** di mq. 12.670.
- Terreno censito nel N.C.T. al **Foglio 7 P.IIa 284** di mq. 60.
- Terreno censito nel N.C.T. al **Foglio 7 P.IIa 333** di mq. 285.

2) **FABBRICATI**

- U.I.U. censita nel N.C.E.U. al **Foglio 7 P.IIa 75** Contrada Croce n. 530 Piano Terra Categoria D/1 (Opificio) rendita € 1.584,00.
- U.I.U. censita nel N.C.E.U. al **Foglio 7 P.IIa 340 Sub. 1** Contrada Croce snc Piano Terra e Primo Categoria D/7 (*Sono quelle strutture costruite specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinate*) rendita € 3.808,00.
- U.I.U. censita nel N.C.E.U. al **Foglio 7 P.IIa 345** Contrada Croce n. 530 Piano Terra Categoria D/1 (Opificio) rendita € 5.342,00.

1) **TERRENO censito nel N.C.T. al Foglio 4 P.IIa 302**

La particella di terreno, censita al catasto terreni del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) al foglio 4 particelle 302 di mq. 12.670 di cui la porzione AA destinata ad ulivato di mq. 2.200 e la porzione AB destinata a pascolo arborato di mq. 10.470 ricade interamente in zona agricola "E.1 aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche e specializzate" e l'area suddetta non è soggetta ad alcun vincolo per come specificato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sant'Ilario dello Ionio in data 31.05.2022 (*vedasi allegato 8*); detto terreno si trova nella parte alta del paese in Località Timpa Russa di difficile accesso e limita da un lato con il vallone e dai rimanenti lati con le P.IIe 140-144-141-142-145-301-146.

2) **TERRENO censito nel N.C.T. al Foglio 7 P.IIa 284**

La particella di terreno, censita al catasto terreni del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) al foglio 7 particelle 284 di mq. 60 destinata a uliveto ricade interamente in zona "D ambito urbano a carattere produttivo" e l'area suddetta non è soggetta ad alcun vincolo per come specificato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Are Tecnica del Comune di Sant'Ilario dello Ionio in data 31.05.2022 (*vedasi allegato 8*) detta particella si trova allo stato attuale adibita a canale di scolo e limita con il fabbricato censito con la P.IIa 75 (di proprietà del signor xxxxxxxxxxxxxxx).

3) **TERRENO censito nel N.C.T. al Foglio 7 P.IIa 333**

La particella di terreno, censita al catasto terreni del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) al foglio 7 particelle 333 di mq. 285 destinata ad agrumeto ricade interamente in zona "D ambito urbano a carattere produttivo" e l'area suddetta non è soggetta ad alcun vincolo per come specificato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Are Tecnica del Comune di Sant'Ilario dello Ionio in data 31.05.2022 (*vedasi allegato 8*); si presenta quasi pianeggiante e di forma irregolare, e confina:

- a Nord con la S.P. 78 Sant'Ilario - Bivio S.S. 106;
- a Sud con il vallone Giansasso;
- a Est con la P.IIa 284 e Vallone Giansasso
- a Ovest con la P.IIa 331.

Tra la particella 345 e la particella 333 è stato regimato un fosso con un canale in cls.

Il lotto di terreno della superficie complessiva di 9.378 mq, è occupato (*come da planimetria generale allegato n. 18-A*):

- per circa 1.455 mq dai fabbricati A e B, dall'impianto C, e dai manufatti minori D, E, F, G ed H ;
- per circa 4.300 mq dalle aree urbanizzate costituite dall'ingresso,

camminamenti, parcheggi, piazzali, marciapiedi, muri, cordoli, ecc.;

- il resto della superficie di circa mq 3.623 è utilizzato come area agricola (agrumeto e uliveto) e verde .

Il fabbricato A (deposito olio raffinato, uffici, laboratori) ricade sulla particella 340 mentre il fabbricato B (frantoio) e l'impianto di raffinazione C ricadono sulla particella 345.

## **2) FABBRICATI E IMPIANTO CENSITI NEL N.C.E.U. AL FOGLIO 7 P.LLA 340 SUB.1 (CATEGORIA D.7) E P.LLA 345 (CATEGORIA D.1)**

2.1) **Il fabbricato A** (deposito olio raffinato) è censito al NCEU del Comune di S. Ilario dello Ionio (RC) al foglio 7 particella 340 sub. 1, piano Terra e Primo, Cat. D/7, Rendita euro 3.808,00 - Contrada Croce snc, è intestato a xxxxxxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (c.f. xxxxxxxxxxxxxx) (proprietà per 1000/1000). Il capannone A di pianta rettangolare, si sviluppa su due piani, al piano terra (PT) il deposito olio raffinato di 472,75 mq (15,50 x 30,50 mt) e altezza netta di interpiano di 5,30 mt, e al piano primo (P1) gli uffici, i laboratori ed i servizi di mq 240,25 (15,50 x 15,50 mt) e altezza netta di interpiano di 3,00 mt , e i balconi e il terrazzo di mq 327,18 ((31,70 x 17,90) - 240,25).

Al piano terra (PT) sopra il blocco servizi igienici - spogliatoi, a quota 3,00 mt è stato realizzato un soppalco di mq 23,50 (4,05 x 5,80 mt) utilizzato come deposito.

Il fabbricato A è stato realizzato utilizzando strutture portanti orizzontali e verticali in CAV (cemento armato vibrato) prefabbricate, costituenti telai formanti maglia chiusa sia in fondazione che in elevazione, poggianti su sottofondazioni continue in conglomerato cementizio magro.

Le travi di fondazione in CAV che collegano i plinti sono resi solidali agli stessi

mediante barre di acciaio sigillate con malta speciale. I plinti prefabbricati in CAV, poggiati su piastre di cemento, sono approntati con tasche per l'alloggiamento delle travi di collegamento e dei pilastri. I pilastri in CAV sono stati predisposti all'alloggio e incastro dei pannelli solaio. I solai sono stati realizzati con travi T rovesce centrali e travi ad L di bordo, con tegoli H 30 e getto integrativo, predisposte con piastre di attesa per il collegamento alle strutture in elevazione, e sbalzo per realizzare l'aggetto al piano primo.

Il corpo scala realizzato in c.a. a partire dal telaio di base poggiato su un magrone in cls, è costituito da una parete centrale di elevazione, travi orizzontali, solette piene di pianerottolo e rampe poggiate sulle solette di pianerottolo. In corrispondenza dello sbarco al piano superiore, la soletta di pianerottolo è stata resa solidale alle prefabbricate travi di piano e copponi laterali.

I balconi sono stati realizzati a sbalzo -in c.a. a soletta piena- a partire dalle travi prefabbricate.

Il solaio di copertura è stato realizzato a tetto piano con strato di impermealizzazione e opere di raccolta e convogliamento delle acque verso i pluviali. I balconi e il terrazzo, praticabili attraverso le porte degli uffici e dei laboratori, sono pavimentati e muniti di parapetto in cls.

I muri di tomagno dello spessore di cm 30, sono in muratura a cassetta con mattoni forati e intercapedine, -presumibilmente coibentata-. Le tramezzature sono in laterizio dello spessore di cm 10 finite. Gli intonaci esterni sono a tre strati di cui l'ultimo lisciato a fracassello. Gli intonaci interni sono a tre strati di cui l'ultimo del tipo civile grezzo al PT e a colore al P1. I pavimenti sono del tipo industriale antiscivolo al PT, di ceramica monocottura nei servizi al PT e P1 e negli uffici e laboratori con relativi accessori al P1. I pavimenti del terrazzo e dei balconi sono in gres per l'esterno antiscivolo. I rivestimenti

dei servizi sono in maiolica. Il rivestimento della scala (alzate, pedate,..) è in granito grigio. I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato -completi di persiane nei vani del piano primo-. Le soglie, i davanzali e le spallette sono rivestite in granito grigio. Le porte interne sono in alluminio con ampie vetrate. I portoni d'ingresso al deposito e di accesso al vano scala, - dall'esterno e dall'interno del deposito-, sono in alluminio rinforzato con vetrate e maniglione antipanic. Le serrande di accesso al deposito sono in acciaio zincato e motorizzate.

L'impianto elettrico di ogni piano, è gestito da un quadro elettrico con interruttori magnetotermici-differenziali a protezione di ogni linea. Dai quadri partono le linee di alimentazione delle macchine, degli impianti della luce e delle prese.

Al piano terra, le linee elettriche sono del tipo esterno a vista con tubi rigidi in pvc e relativi accessori. Al primo piano l'impianto elettrico degli uffici, laboratori e servizi è stato realizzato sottotraccia con cavi entro tubazioni protettive flessibili in pvc. I cavi sono multipolari con conduttori flessibili isolati in pvc, non propaganti l'incendio.

L'illuminazione interna delle aree coperte al piano terra e al primo piano è stata realizzata con plafoniere civili e industriali ancorate al solaio.

L'impianto di riscaldamento al primo piano, -predisposto con tubazioni coibentate di rame, poste a pavimento, che partono dal collettore centralizzato-, è incompleto, in quanto mancano i corpi scaldanti in alluminio e la caldaia murale, alimentata probabilmente a gas, necessaria anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria. L'impianto idrico è stato realizzato con tubi in polietilene con allacciamento, -tramite apposito pozzetto- alla rete idrica urbana presente sulla strada provinciale. L'impianto fognario è stato realizzato con tubi in PVC, confluenti in un pozzetto, collegato al collettore comunale presente sulla strada provinciale.

Il fabbricato A, comprende i seguenti ambienti:

- a) al piano terra (PT) , per complessivi 472,75 mq (H = 5,30 mt) :
  - ampia area che doveva essere adibita a deposito dell'olio raffinato;
  - blocco servizi igienici e spogliatoi;
  - vano scala;
- b) al piano primo (P1) , per complessivi 240,25 mq (H = 3,00 mt) :
  - ricezione;
  - ufficio direzione;
  - laboratori (prove e HPLC - cromatografia liquida ad alta prestazione);
  - ufficio laboratorio;
  - servizi igienici ;
  - spogliatoio;
  - vano scala.
- c) al piano primo (P1) , per complessivi 327,18 mq , i balconi e il terrazzo.

**2.2) Il fabbricato B** (frantoio) è censito al NCEU del Comune di S. Ilario dello Ionio (RC) al foglio 7 particella 345, piano Terra, Cat. D/1, Rendita euro 5.342,00 - Contrada Croce snc. Intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionio (RC) il 22/01/1962 (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx) (proprietà per 1000/1000). Il capannone B, di pianta rettangolare, si sviluppa su un piano fuori terra (PT) di 472,75 mq (15,50 x 30,50 mt) e altezza netta di interpiano di 5,60 mt .

Al piano primo (P1) si rilevano tutti i pilastri del piano -in acciaio a sezione scatolare quadrata- e alcuni pannelli di solai prefabbricati depositati (§ all. 58), che testimoniano che i lavori per la costruzione dell'intero primo piano, iniziati in epoca remota, erano stati interrotti.

Da progetto, il fabbricato B si doveva sviluppare su due piani, il piano terra (PT) di 472,75 mq (15,50 x 30,50 mt) e altezza netta di interpiano di 5,60 mt doveva essere adibito a frantoio oleario, mentre il piano primo (P1) di 240,25 mq (15,50 x 15,50 mt) e altezza netta di interpiano di 3,00 doveva essere adibito ad uffici, laboratori e servizi.

Il primo piano doveva occupare metà della superficie del fabbricato, quindi alcuni pilastri oggi presenti a questo livello sono stati realizzati in difformità del progetto.

Al piano terra (PT) sopra il blocco servizi igienici - spogliatoi, a quota 3,00 mt è stato realizzato un piccolo soppalco utilizzato come deposito.

Il fabbricato A è stato realizzato utilizzando strutture portanti in cemento armato e travi R.E.P., costituenti telai formanti maglia chiusa sia in fondazione che in elevazione, poggianti su sottofondazioni continue in conglomerato cementizio.

I solai sono stati realizzati con pannelli prefabbricati, composti di una ripartizione inferiore con uno zoccolo in cls sul quale sono legati dei tralicci d'acciaio intervallati da polistirolo espanso, la ripartizione superiore con armatura aggiunta, completati in opera con getto di cls a formare una copertina di cm 4 per uno spessore finito di cm 30.

Il corpo scala realizzato in c.a. a partire dal telaio di base poggiato su un magrone in cls, è costituito da una parete centrale di elevazione, travi orizzontali, solette piene di pianerottolo e rampe poggiate sulle solette di pianerottolo. In corrispondenza dello sbarco al piano superiore, la soletta di pianerottolo è stata resa solidale al solaio.

Il vano ascensore è stato realizzato con una struttura in c.a. di forma rettangolare (3,45 x 2,60 mt) e muri di spessore cm 20.

I balconi sono stati realizzati a sbalzo -in c.a. a soletta piena- a partire dalle travi prefabbricate.

Il solaio di copertura a tetto piano è privo di impermealizzazione, con opere di raccolta e convogliamento delle acque verso i pluviali allo stato grezzo.

I muri di tomagno sono in cemento armato di spessore cm 30. Le tramezzature sono in laterizio dello spessore di cm 10 finite. Gli intonaci esterni sono a tre strati di cui l'ultimo lisciato a fracassello. Le pareti interne si presentano in cls a faccia vista, riinvestite con piastrelle di ceramica bianca fino all'altezza di 2,80 mt. I servizi igienici e gli spogliatoi presentano gli intonaci a tre strati di cui l'ultimo del tipo civile bianco.

I pavimenti dell'area destinata al frantoio sono del tipo industriale antiscivolo poggiati su un letto di sabbia. Il blocco servizi igienici, completo di sanitari, presenta i pavimenti e i rivestimenti rispettivamente in ceramica e in maiolica. Il vano ascensore e il vano scala -che sbarca in un abbaino al piano superiore (terrazzo)- si presentano allo stato grezzo.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato. Le soglie, i davanzali e le spallette sono rivestite in granito grigio. Le porte interne sono in alluminio con ampie vetrate. I portoni d'ingresso al capannone B e di accesso al vano scala, - dall'esterno e dall'interno del capannone-, sono in alluminio rinforzato con vetrate e maniglione antipanic. Le serrande di accesso al capannone B sono in acciaio zincato e motorizzate.

L'impianto elettrico, è gestito da un quadro elettrico con interruttori magnetotermici-differenziali a protezione di ogni linea. Dal quadro partono le linee di alimentazione delle macchine, degli impianti della luce e delle prese.

Le linee elettriche sono del tipo esterno a vista con tubi rigidi in pvc con relativi accessori. I cavi sono multipolari con conduttori flessibili isolati in pvc, non propaganti l'incendio. L'illuminazione interna dell'area coperta è stata realizzata con plafoniere civili e industriali ancorate al solaio.

L'impianto idrico è stato realizzato con tubi in polietilene con allacciamento, - tramite apposito pozzetto- alla rete idrica urbana presente sulla strada provinciale. L'impianto fognario è stato realizzato con tubi in PVC, confluenti in un pozzetto, collegato al

collettore comunale presente sulla strada provinciale.

Il fabbricato B, comprende i seguenti ambienti:

- a) al piano terra (PT) , per complessivi 472,75 mq (H = 5,60 mt) :
- ampia area che doveva essere adibita a frantoio;
  - blocco servizi igienici e spogliatoi;
  - vano scala ;
  - vano ascensore.

**2.3) L'impianto di raffinazione dell'olio C**, che si sviluppa su una superficie coperta di circa 271,50 mq (18,10 x 15,00 mt) , è costituito da una struttura in acciaio in elevazione poggiata su un telaio a maglia chiusa realizzato con travi in c.a. In elevazione i pilastri e le travi di collegamento - realizzati in acciaio con elementi IPE/HE- hanno creato una maglia chiusa in tutte le direzioni. Le controventature, poste lungo tutto il perimetro del manufatto, sono state realizzate con tondo diametro 20, mentre quelle verticali longitudinali in profili angolari UPN. Per esigenze tecnologiche sono stati realizzati impalcati, con sviluppo in pianta variabile, a quota 3,25 mt , 6,50 mt , 9,50 mt , 12,50 mt e 15,50 mt. Per ogni livello di lavoro è stato realizzato un piano di calpestio con grigliato maglia 2 x 2 cm su lamiera grecata. La pavimentazione è in battuto di cemento industriale.

La struttura è stata predisposta per la copertura a diverse altezze. L'altezza massima di copertura è di 18,50 mt. Su ogni impalcato trovano alloggiamento gli impianti tecnologici che realizzano il ciclo di raffinazione dell'olio. Le strutture di fondazione sono realizzate con travi in c.a. a maglia chiusa. Le strutture in elevazione sono realizzate con pilastri in acciaio, ancorati al telaio di base con piastre irrigidite e tirafondi. Il collegamento tirafondi-piastra di attacco del pilastro è realizzato con bulloni.

Le travi di collegamento dei pilastri sono in acciaio, ancorati in modo da realizzare vincoli di incastro o di cerniera. L'ancoraggio fra gli elementi strutturali è stato realizzato con bulloneria. La copertura è stata realizzata con arcarecci in acciaio e lamiera coibentata.

L'impianto di raffinazione progettato, fornito ed installato dalla Gianazza Technology di Brescia nel 2000, pare non sia mai entrato in funzione.

Il componente fondamentale dell'impianto di raffinazione è la centrale termica per la produzione di vapore (generatore di calore) con una potenzialità max di 116 Kw (max 100.000 kcal/h).

L'impianto elettrico è gestito da un quadro con interruttori magnetotermici- differenziali a protezione di ogni linea. Dal quadro, partono le linee di alimentazione delle macchine, degli impianti della luce e delle prese.

Le linee elettriche sono state realizzate con passerelle metalliche ancorate a pilastri, travi e solai e in parte a vista con tubi rigidi in pvc e relativi accessori. I cavi sono multipolari con conduttori flessibili isolati in pvc, non propaganti l'incendio.

L'illuminazione interna delle aree è stata realizzata con l'installazione di riflettori industriali. Fanno parte integrante dell'impianto la torre di raffreddamento (E) e la cisterna interrata per gas combustibile (L).

## MANUFATTI MINORI

### **Pesa a ponte (D)**

La pesa a ponte "Bilanciai" è stata posata su una struttura portante in cls armato e collegata al quadro elettrico di comando. Ha le dimensioni di 3,05 x 18,05 mt ( 55,05 mq) e una portata di 80 t che permette di pesare autoarticolati o autotreni.

Impianto Torre di raffreddamento (E)

L'impianto di raffreddamento dell'acqua di processo poggia su una base in c.a. delle dimensioni di 4,00 x 4,00 mt (16,00 mq) su cui sono stati realizzati n. 4 pilastri in c.a. delle dim. 0,30x0,30 mt e H 2,00 mt.

#### **Locale gruppo elettrogeno (F)**

Il locale gruppo elettrogeno, costituito da un vano per l'alloggio del gruppo elettrogeno d'emergenza, delle dimensioni di mt 5,65x3,60 = 20,34 mq, è stato realizzato con una struttura in c.a. e solaio latero-cementizio. Gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile e il pavimento è in battuto di cemento. Gli infissi sono in alluminio preverniciato e la serranda è in acciaio zincato.

#### **Vasche ARV - Depuratore (G)**

Il gruppo depuratore-vasche di raccolta delle acque reflue di vegetazione (ARV) (§ foto 10 all. 74). è costituito da 4 vasche, interrate, realizzate in c.a., delle dimensioni complessive di 4,00 x 17,25 mt = 69,00 mq e muri di spessore 20 cm, con pareti interne e fondo impermeabilizzate.

#### **Base posizione cisterne olio (H)**

La base per il posizionamento delle cisterne dell'olio è una piastra in c.a. delle dimensioni di 22,00 x 3,50 mt (77 mq) , predisposta per ospitare sei cisterne verticali (oggi sono presenti solo tre).

#### **Muri di sostegno (I)**

Il complesso immobiliare in valutazione, è stato edificato su un'area ottenuta dallo

sbancamento di un terreno in forte pendenza.

Per la sistemazione dell'area e la fruibilità delle strade e dei piazzali, si è reso necessario realizzare alcuni muri di sostegno, -di controripa e di sottoscarpa-, rappresentati nella planimetria generale.

### **Serbatoio gas combustibile interrato (L)**

Per alimentare il generatore di calore dell'impianto di raffinazione (C), e gli impianti termici dei fabbricati A e B, è stato realizzato un serbatoio interrato di gas combustibile.

## **AREA URBANIZZATA**

### **Piazzale e strade**

Il perimetro delle strade e dei piazzali è stato definito con cordoli e muri in cls. La pavimentazione si presenta in conglomerato bituminoso ad eccezione dell'area di ingresso che è stata realizzata in cemento. Il sottofondo è stato creato con inerti di cava, spessore di cm 20, opportunamente rullato, su cui è stato steso il conglomerato bituminoso tipo Binder per cm 7 o il cemento con rete elettrosaldata a maglie, il tutto salvando i tombini, i canali di scolo delle acque meteoriche e i marciapiedi.

Lungo il perimetro dei fabbricati sono stati realizzati i marciapiedi larghi mediamente 1,30 mt, con la posa in opera di mattonelle tipo "Betonelle" su massetto rullato, legate con malta cementizia. Gran parte dei confini esterni del lotto sono delimitati con un muro in cls, non esiste alcuna recinzione, e gli ingressi sono privi del cancello carrabile e pedonale.

L'impianto elettrico è stato realizzato a partire dalla cabina con consegna in media tensione. Da questa, a valle di un sezionatore, parte un cavidotto interrato in pvc, che alimenta tutti i corpi di fabbrica A, B e C.

L'illuminazione esterna, dislocata lungo tutto il perimetro dei piazzali e delle strade e in corrispondenza degli ingressi dei fabbricati e nell'area dell'impianto, gestita da apposito quadro, è stata realizzata con pali d'acciaio zincato alti circa 8,00 mt e da bracci illuminanti, installati lungo le pareti esterne dei fabbricati, con proiettori in ioduri. La distribuzione tra i pali avviene con cavidotto interrato. Tutti i pali sono collegati all'impianto di messa a terra.

L'impianto di terra è costituito da una corda flessibile in rame nudo e dispersori in acciaio zincato con puntazza a croce, infissi in dei pozzetti in cemento con coperchio, e collegati tra loro con trecce interrate di rame nudo. A questo impianto sono collegati tutte le masse delle utenze.

La fognatura nera è stata realizzata con tubazioni in pvc pesante. I collettori dei diversi corpi di fabbrica sono stati collegati, tramite pozzetto, al collettore della fognatura comunale, presente sulla strada provinciale S. Ilario - Bivio S.S. 106. I pluviali dei fabbricati e le griglie presenti nelle strade e nei piazzali, -che raccolgono le acque piovane-, sono state collegate a dei pozzetti da cui dipartono le condotte principali che convogliano le acque bianche alla rete fognaria cittadina.

L'impianto antincendio, realizzato parzialmente, è costituito da un anello portante interrato con relative diramazioni. Sono presenti cassette da parete in lamiera complete di rotolo in nylon gommato e lancia in rame, idranti di soprassuolo a colonna, e il complesso per l'attacco dell'autopompa.

### **AREE AGRICOLE E A VERDE**

Gli spazi destinate a verde si presentano incolti e non curati. Lungo il fronte stradale (S.P. S. Ilario - Bivio 106) a NE, vicino all'ingresso, è presente un'area verde, a SE e SO è presente un agrumeto delimitato dal vallone Giansacco, a NO è presente un uliveto e

un'area a verde delimitata dalla S.P. Sant'Ilario- Bivio S.S. 106.

### **3) FABBRICATO CENSITO NEL N.C.E.U. FOGLIO 7 P.LLA 75 (CATEGORIA D.1)**

Detto fabbricato censito con la P.lla 75 del foglio di mappa n. 7 riguarda una u.i.u. adibita a Oleificio e deposito, costruito in epoca remota (come descritto dal responsabile del settore tecnico del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) giusta attestazione prot. 3163 del 31.05.2022 vedasi allegato n. 9) presumibilmente in epoca antecedente al 1967 e quindi prima dell'entrata in vigore delle leggi urbanistiche.

Detta unità immobiliare è stata costruita in c.a., con travi e pilastri e tamponatura in muratura di mattoni forati, con pavimentazioni in ceramica, infissi esterni costituiti da finestroni alti in ferro e portoni d'ingresso in ferro (vedasi documentazione fotografica allegato n. 19).

*Si precisa inoltre che l'u.i.u. in questione è comunicante con un'altra u.i.u. (non oggetto di esecuzione immobiliare) censita nel N.C.E.U. al Foglio 7 P.lla 225 Sub. 3 adibita a Oleificio sempre in possesso del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.*

**3.3. Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità del manufatto alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.**

Di seguito vengono elencate tutte le intestazioni catastali inerenti i beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare (vedasi visure catastali allegato 13).

L'intestazione catastale attuale (settembre 2022) inerenti i beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare e situati tutti nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) è la seguente:

1) Terreno censito nel N.C.T al **Foglio 4 P.lla 302** di mq. 12.670 intestato a:

a. xxxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionica il 22.01.1962 CF:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietario per 1000/1000.

- 2) Terreno censito nel N.C.T al **Foglio 7 P.IIa 284** di mq. 60 intestato a:
  - a. xxxxxxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionica il 22.01.1962 CF: xxxxxxxxxxxxxx  
Proprietario per 1000/1000.
- 3) Terreno censito nel N.C.T al **Foglio 7 P.IIa 333** di mq. 285 intestato a:
  - a. xxxxxxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionica il 22.01.1962 CF: xxxxxxxxxxxxxx  
Proprietario per 1/1.
- 4) Fabbricato censito nel N.C.E.U. al **Foglio 7 P.IIa 75** Contrada Croce n. 530 piano terra Categoria D.1 rendita catastale € 1.584,00 intestato a:
  - a. xxxxxxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionica il 22.01.1962 CF: xxxxxxxxxxxxxx  
Proprietario per 1/1.
- 5) Fabbricato censito nel N.C.E.U. al **Foglio 7 P.IIa 340 Sub. 1** Contrada Croce snc Piano Terra e Piano Primo Categoria D.7 rendita catastale € 3.808,00 intestato a:
  - a. xxxxxxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionica il 22.01.1962 CF: xxxxxxxxxxxxxx  
Proprietario per 1000/1000.
- 6) Fabbricato censito nel N.C.E.U. al **Foglio 7 P.IIa 345** Contrada Croce snc piano terra Categoria D.1 rendita catastale € 5.342,00 intestato a:
  - a. xxxxxxxxxxxxxx nato a Sant'Ilario dello Ionica il 22.01.1962 CF: xxxxxxxxxxxxxx  
Proprietario per 1000/1000.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09/11/2021, a seguito delle verifiche sul posto e dalle verifiche catastali effettuate dal sottoscritto CTU, in base alle planimetrie catastali presenti in banca dati, dalla verifica sopra eseguita e dagli accertamenti urbanistici fatti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Ilario dello Ionio si può affermare che:

- 1) **Il fabbricato A** (Capannone deposito olio raffinato, uffici, laboratori e servizi) ricadente sulla particella 340 del Fg. 7, **il fabbricato B** (Capannone frantoio) e **C** (Impianto di raffinazione) ricadenti sulla particella 345 del Fg. 7 del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), sono stati edificati con i seguenti atti autorizzativi:
  - Concessione di edificare n. 6/1999 prot. n. 4277 del 23/11/1999 per la "Costruzione di uno stabilimento oleario";
  - Variante alla concessione di costruzione n. 6/1999 - n. 3/2000 del 09/06/2000 prot. n. 2049 rilasciata il 12/06/2000. Variazione del corpo scala e dei balconi del

capannone A;

- Variante alla concessione di costruzione n. 6/1999 - prot. n. 4348 del 14/10/2002. Spostamento dell'ubicazione del capannone B.
  - Variante al permesso di costruire n. 6/1999 - prot. n. 3464 del 27/07/2004. Spostamento dell'ubicazione del capannone B e modifica della sua struttura portante, e scala in c.a.;
  - Variante al permesso di costruire n. 6/2004 - prot. n. 4203 del 31/08/2005. Inserimento del vano ascensore nel capannone B.
- 2) **Il corpo di fabbrica A** (Capannone deposito olio raffinato, uffici, laboratori e servizi) è stato collaudato dall'Ing. xxxxxxxxx con certificato del 17/06/2000 depositato all'ex Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria in data 21/06/2000 prot. n. 684.
- 3) **Il corpo di fabbrica C** (impianto di raffinazione dell'olio) è stato collaudato dall'Ing. xxxxxxxxx con certificato del 26/05/2001 depositato all'ex Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria in data 01/06/2001 prot. n. 539.

Per i corpi di fabbrica A (Capannone deposito olio raffinato e annessi servizi al piano terra (PT), uffici, laboratori, vani accessori e servizi al piano primo (P1)) e B (impianto di raffinazione dell'olio -impianti tecnologici) è stata autorizzata l'agibilità con certificato del 08/07/2002.

La concessione n. 6/1999 prot. 4277 del 23/11/1999 ha autorizzato la realizzazione dei manufatti A, B, C su un'area agricola, sulla quale le N.T.A. del P.R.G. vigente all'epoca (adottato dal Comune di S. Ilario il 06/06/1976 e approvato dal Consiglio Regionale il 11/03/1981) consentivano la realizzazione di "manufatti per la lavorazione e la trasformazione di prodotti agricoli".

E' stato necessario andare in variante allo strumento urbanistico, con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 22/11/1999, per cambiare la destinazione di una parte della ex particella 71, da "Parcheggio" a "Verde Agricolo". La concessione edilizia n. 6/1999 prot. 4277 del 23/11/1999, aveva ad oggetto la realizzazione di "...uno stabilimento oleario", finalizzato alla produzione di olio d'oliva raffinato partendo dalla produzione di olio d'oliva lampante. Nel capannone B doveva essere impiantato un frantoio per la produzione dell'olio vergine, extra vergine e lampante. Quest'ultimo veniva successivamente raffinato nell'impianto C per essere poi depositato nel capannone A.

- 4) Per quanto riguarda il fabbricato sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) e

censito nel N.C.E.U. al **foglio 7 P.IIa 75** si tratta di un fabbricato costruito in epoca remota (come descritto dal responsabile del settore tecnico del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) giusta attestazione prot. 3163 del 31.05.2022 vedasi allegato n. 9) presumibilmente in epoca antecedente al 1967 e quindi prima dell'entrata in vigore delle leggi urbanistiche, su cui sono stati eseguiti degli interventi di consolidamento sismico per i quali non sussistono titoli abilitativi.

**3.4. Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti.**

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 09.11.2021, si è riscontrato che tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono in possesso del debitore esecutato e non sono locati a terzi e sono liberi da locazioni, affitti, canoni, livelli e servitù.

**3.5. Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.**

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 09.11.2021 e dalla documentazione verificata nei vari uffici, si è riscontrato che per tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare non risultano formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) gravanti che resteranno a carico dell'acquirente.

**3.6. Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.**

Gli immobili oggetto di stima, non risultano sottoposti a vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

**3.7. Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura**

**condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.

**3.8. Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 relativi al bene pignorato.**

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, inerenti spese straordinarie già deliberate e spese condominiali o eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

Gli immobili pignorati ed oggetto di CTU non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**3.10. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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, verifichi, 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 sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come**

**necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).**

Nella nota rilasciata dal Comune di S. Ilario dello Ionio (RC) prot. n. 7872 del 09/10/2015, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Arch. xxxxxxxxx (vedasi allegato n. 20), dichiara "che agli atti di questo ufficio non vi sono pratiche di rilascio di concessioni edilizie in sanatoria (L. n. 47/1985 e L. n. 72/1994 e s.m.i.)", gravanti sugli immobili ricadenti sulle particelle n. 333, 340 e 345 del Fg. 7 di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Il sopralluogo effettuato sulla scorta dei progetti autorizzati nonchè l'ispezione catastale hanno messo in luce le seguenti lievi difformità:

- nel fabbricato A si è riscontrata una diversa distribuzione dei servizi igienici al piano terra e dei vani al primo piano, rispetto al progetto autorizzato. Inoltre si è rilevato che sono state modificate alcune porte e finestre esterne rispetto a quelle autorizzate.
- nel fabbricato B al primo piano, si è rilevata la presenza di n. 4 pilastri in acciaio non previsti in progetto. Il fabbricato B si doveva sviluppare su due piani, con il primo piano che doveva occupare metà della superficie del fabbricato. I lavori per la sua costruzione, iniziati in epoca remota, si sono interrotti dopo il montaggio di tutti i pilastri del piano, compresi i 4 pilastri non previsti in progetto. Inoltre, si è riscontrata una difformità tra la distribuzione dei servizi igienici autorizzati e realizzati, rispetto a quella denunciata al catasto, e si è rilevato che sono state modificate alcune porte e finestre esterne rispetto a quelle autorizzate.

Le lievi difformità rilevate, possono essere sanate dall'aggiudicatario del complesso immobiliare, ai sensi del combinato disposto dagli artt. 36 e 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i (ex artt. 13 e 17 comma 5 della Legge n. 47/1985), e dell'art. 40 comma 6 della Legge n. 47/1985, presentando la domanda di sanatoria (Scia) entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. Di seguito, lo stesso aggiudicatario, dovrà provvedere ad aggiornare le piantine catastali con un Docfa.

La SCIA, andrà a sanare le lievi difformità rilevate, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e superfici autorizzate, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, e non alterano la sagoma dell'edificio.

Dall'esame dei progetti autorizzati, si può affermare che gli edifici e gli impianti

realizzati sul lotto di terreno censito in catasto al Foglio 7 Particelle 333, 340, e 345, sono conformi alla destinazione d'uso dell'area, prevista dal P.R.G. vigente all'epoca della loro autorizzazione.

Non esistono opere insuscettibili di sanatoria (art. 33 della Legge n. 47/85), in quanto i vincoli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), non sono vincoli che comportano l'inedificabilità ma richiedono solo l'acquisizione di pareri e/o nulla osta (art. 32 della Legge n. 47/85).

Riguardo al vincolo "Idrogeologico- Forestale, R.D. n. 3267/1923" è necessario acquisire il nulla osta idrogeologico dal Corpo Forestale dello Stato, prima del rilascio degli atti autorizzativi.

Il sottoscritto CTU in riferimento alla quantificazione delle spese da sostenere per poter sanare gli abusi e le difformità inerenti gli immobili pignorati, precisa che gli abusi accertati e dichiarati nell'elaborato peritale, riguardano opere che possono essere sanate con una SCIA in sanatoria che comporterà il versamento minimo di € 516,00 in quanto si trattasi di opere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (D.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II - EDILIZIA - della Tabella A del d.lgs. 222/2016), in quanto le lievi difformità non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e superfici autorizzate, non modificano la destinazione d'uso e la categoria e non alterano la sagoma dell'edificio; inoltre si dovranno aggiungere le spese per i diritti di segreteria da versare al Comune pari a circa € 100,00 oltre alle competenze tecniche che possono variare trattandosi di prestazioni professionali non vincolate a parcelle e pertanto potrebbero tranquillamente quantificarsi in € 2.000,00 per la redazione di tutti i documenti inerenti la SCIA in sanatoria. Il passaggio successivo alla SCIA in sanatoria è l'aggiornamento catastale tramite variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni con contestuale nuove planimetrie catastali, anche qui trattandosi di prestazioni professionali non vincolate a parcelle la pratica catastale si può tranquillamente quantificare in € 1.800,00.

Per quanto riguarda il vincolo "idrogeologico-forestale R.D. n. 3267/1923" citato precedentemente, si precisa che è necessario acquisire detto parere, prima del rilascio degli atti autorizzativi, ma a parere dello scrivente, l'acquisizione di detto parere non necessita, in quanto trattandosi di abusi riguardanti solo la modifica dei prospetti e le

divisioni interne, non necessita l'acquisizione del vincolo idrogeologico.

Il vincolo idrogeologico non è altro che la limitazione delle facoltà del proprietario di un fondo, istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267, che ha come scopo principale quello di preservare l'ambiente fisico, impedendo che l'attività del privato possa comportare fenomeni erosivi, turbamento del regime delle acque..... con lesione di ragioni di interesse pubblico. Il vincolo non ha natura espropriativa, quindi non è precluso al privato l'intervento sul territorio, esso viene imposto con un atto amministrativo e non è indennizzabile; si tratta di un vincolo della proprietà privata, finalizzato alla tutela di un interesse pubblico (conservazione del buon regime delle acque, stabilità e difesa idrogeologica del territorio). Può quindi essere imposto su tutti gli immobili con determinate caratteristiche e non implica forme di indennizzo per i proprietari, così come invece avviene per i vincoli paesaggistici, storico-artistici, ecc. Non comporta, peraltro, alcun vincolo di inedificabilità assoluta dell'area: si possono quindi realizzare gli interventi consentiti dalla strumentazione urbanistica e non pericolosi per l'ambiente. Il vincolo costringe però i proprietari a ottenere, prima della realizzazione dell'intervento, il rilascio di una specifica autorizzazione amministrativa, oltre al titolo abilitativo edilizio, ma questo riguarda la costruzione di un nuovo manufatto edilizio che dovrebbe ottenere il rilascio del parere del vincolo idrogeologico, prima del rilascio del Permesso di Costruire, dove nel predetto parere vengono riportate determinate caratteristiche da osservare a cura del proprietario e riguardanti solo la trasformazione del terreno e la relativa regimazione delle acque e non riguarda invece il caso in questione che tratta solo di diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica dei prospetti.

**Pertanto alla luce delle considerazioni sopra esposte, le spese da sostenere per sanare le predette difformità ammontano circa ad € 4.416,00 che andranno decurtate dal valore totale di stima.**

**3.11. Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestato di prestazione energetica.**

I beni immobili oggetto di CTU non sono dotati di A.P.E.; potranno esserne dotati in qualunque momento. L'APE dovrà essere redatto all'atto di un'eventuale compravendita o locazione per come previsto dalla normativa vigente in materia.

- 3.12. Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute: esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ).**

Per quanto la stima dei beni oggetto di esecuzione immobiliare avremo:

**1) Terreno nel N.C.T. del Comune di Sant'Ilario dello Ionio al Foglio 4 P.IIa 302**

- Mq. 2.200 (uliveto) x € 2,50/mq = € 5.500,00
- Mq. 10.470 (pascolo arborato) x € 0,39/mq = € 4.083,30
- Totale di mq 12.670 = € 9.583,30

Trattandosi di un terreno agricolo sito in periferia di difficile accesso il sottoscritto CTU ha proceduto alla valutazione tenendo in considerazione l'ultima Tabella dei Valori Agricoli medi della provincia di Reggio Calabria riferita all'anno 2021.

**2) Fabbricato nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Ilario dello Ionio al Foglio 7 P.IIa 75**

La stima del presente immobile riguarda una u.i.u. adibita a frantoio e censito catastalmente con la categoria D/1 (opificio), pertanto non avendo un mercato immobiliare di riferimento, il sottoscritto CTU ha potuto valutare detto immobile, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prendendo come riferimento la Tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate riguardante la destinazione terziaria su cui i parametri vanno da un minimo di € 550,00/mq fino ad un massimo di € 840,00/mq pertanto si adotterà il valore minimo di € 550,00/mq, tenendo conto del grado di

rifiniture che sono scarsissime, dell'anno di costruzione presumibilmente antecedente al 1967 ecc..

- Superficie lorda dell'u.i.u. Mq. 213 x € 550,00/mq = € 117.150,00
- Applicando una riduzione del 30% per vetustà avremo:
- € 117.150,00 - 30% deprezzamento = € 82.005,00

### 3) Terreno nel N.C.T. del Comune di Sant'Ilario dello Ionio al Foglio 7 P.IIa 284

La presente stima riguarda un terreno di mq. 60 che ricade interamente in zona D rispetto al PRG attualmente vigente nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, per come certificato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune a seguito del rilascio del CDU del 31.05.2022 (vedasi allegato 8), solo che sui luoghi di causa detto terreno risulta essere un adibito ad un canale di scolo pertanto si procederà ad una stima a corpo di € 200,00 in quanto si tratta di un terreno privo di appetibilità.

**Valore a corpo € 200,00.**



### 4) Fabbricato nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Ilario dello Ionio al Foglio 7 P.IIa 340 Sub. 1 e P.IIa 345.

Ai fini della determinazione del valore dei beni pignorati inerente l'intero complesso industriale, preordinato alla vendita sub-asta, si sono utilizzati i seguenti criteri di stima:

- stima sintetica comparativa;
- stima in base al costo di riproduzione deprezzato.

### **Stima sintetica comparativa**

Questo criterio di stima, consiste nella determinazione del valore dell'immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in recenti transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

### **Stima in base al costo di riproduzione deprezzato**

Secondo questo criterio di stima, il valore attuale di un bene coincide con il costo di riproduzione deprezzato.

Questo costo si ottiene moltiplicando il costo di riproduzione a nuovo del bene per un coefficiente di deprezzamento.

Il costo di riproduzione a nuovo, è dato dalla somma di tutte le spese che un imprenditore ordinario dovrebbe sostenere per ricostruire ex novo il fabbricato da stimare, usando tecniche e prezzi attuali.

Questo costo è stato ottenuto analiticamente, mediante un computo metrico estimativo redatto sulla base di una dettagliata analisi tecnica ed economica dei processi di costruzione necessari per realizzare l'opera.

L'analisi tecnica (computo metrico) consiste nella particolareggiata quantificazione dei lavori e delle opere necessari alla realizzazione del fabbricato (o di qualsiasi manufatto), nonché dei relativi impieghi di materiali e manodopera. L'analisi economica consiste nella quantificazione dei prezzi relativi ai fattori produttivi precedentemente determinati, e nella stima dei costi generali, relativi alle spese di progettazione e di direzione lavori. L'importo complessivo dei costi specifici e generali viene maggiorato di un'entità percentuale, che  $K_d = \frac{C_d}{C_n}$  tiene conto del profitto normale d'impresa.

Per la redazione del computo metrico estimativo (relativo ai fabbricati e ai manufatti da stimare) sono stati utilizzati i prezzi unitari tratti dal prezzoario 2021 della Regione Calabria, integrati con i prezzi rinvenuti in ambito locale, e in ottemperanza allo stesso prezzoario sono state considerate le spese generali pari al 15% e l'utile d'impresa pari al 10%.

Per coefficiente di deprezzamento  $K_d$  del bene, si intende il rapporto fra il costo di

riproduzione deprezzato Cd e il costo a nuovo del bene

Questo coefficiente, che tiene conto della vetustà e dell'obsolescenza del fabbricato, riporta lo stesso, considerato nuovo, nelle reali condizioni in cui si trova al momento della stima.

Il coefficiente di deprezzamento  $K_d$  è pari a:

dove D è il deprezzamento in percentuale.

Quest'ultimo è dato dalla somma del deprezzamento per vetustà ( $D_v$ ) (in percentuale) e del deprezzamento per obsolescenza ( $D_o$ ) (in percentuale):

$$D = D_v + D_o [\%].$$

Il deprezzamento per vetustà ( $D_v$ ) è un'aliquota del deprezzamento, che tiene conto dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione. Per la stima dei fabbricati a destinazione terziaria e produttiva (estimo industriale), nella pratica professionale, per il calcolo del deprezzamento per vetustà ( $D_v$ ) (in percentuale) si usa la seguente formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili

$$(U.E.E.C.): \quad D_v = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86 \quad [\%]$$

dove A rappresenta il rapporto (in percentuale) tra l'età (N) e il numero di anni di vita utile dell'edificio (T):

$$(T): \quad A = \left( \frac{N}{T} \cdot 100 \right) [\%].$$

Il deprezzamento per obsolescenza ( $D_o$ ) è un'aliquota del deprezzamento che sintetizza il minor apprezzamento del mercato dovuto alla ridotta razionalità del fabbricato (impianti non a norma, finiture, ecc.), a causa del progresso tecnologico.

$$K_d = \frac{(100 - D)}{100}$$

## 1)- LOTTO DI TERRENO

Il lotto di terreno, sito in contrada Croce del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), limitrofo alla strada provinciale n. 78, censito al catasto terreni al foglio 7 particelle 340 (1.335 mq) e 345 (7.758 mq) di qualità "Ente Urbano" e dalla particella 333 (285 mq) di qualità "Agrumeto", ha una superficie complessiva di 9.378 mq.

Il terreno presenta i 2/3 della superficie urbanizzata, in quanto è occupato:

- per circa 1.455 mq dai fabbricati A e B, dall'impianto C, e dai manufatti minori D, E, F, G ed H;
- per circa 4.300 mq dalle aree urbanizzate costituite dall'ingresso, camminamenti, parcheggi, piazzali, marciapiedi, muri, cordoli, ecc.;
- il resto della superficie di circa mq 3.623 è utilizzato come area agricola (agrumeto e uliveto) e verde.

#### **Stima sintetica comparativa**

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari, si è riscontrato che i terreni con queste caratteristiche, hanno un prezzo unitario medio di 35,00 € /mq.

Superficie del terreno = 9.378 mq

Prezzo unitario di mercato = 35,00 € /mq

**Valore di mercato del lotto di terreno = 9.093 mq x 35,00 € /mq = € 318.255,00.**

**Valore di mercato P.Ila 333 = 285 mq x 35,00 € /mq = € 9.975,00.**

**Totale € 328.230,00**

## **2) - FABBRICATI E IMPIANTO**

### **2.1)- Fabbricato A (deposito olio raffinato)**

Il fabbricato A censito al catasto fabbricati del Comune di S. Ilario dello Ionio (RC) al foglio 7 particella 340 sub. 1, piano Terra e Primo, Cat. D/7, si sviluppa su due piani, al piano terra (PT) il deposito olio raffinato di 472,75 mq e al primo piano (P1) gli uffici, i laboratori ed i servizi di mq 240,25, i balconi e il terrazzo di mq 327,18.

#### **a) Stima sintetica comparativa**

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari e dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (2° semestre 2021) dell'Osservatorio del mercato

immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate, si è rilevato, per questo tipo di fabbricati, un valore unitario medio di € 408,00/mq per il deposito al PT e di € 695,00/mq per gli uffici, laboratori e servizi al P1.

Per il calcolo della superficie commerciale dei balconi e del terrazzo si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005, applicando dei fattori correttivi specifici che caratterizzano l'immobile.

La superficie commerciale dei balconi e del terrazzo viene computata nella misura del 15% della loro superficie calpestabile.

Superficie lorda del fabbricato al PT = 472,75 mq.

Prezzo unitario di mercato del PT = 408,00 € /mq

Superficie commerciale del fabbricato al P1 = (240,25 mq + 0,15 x 327,18) = 289,35 mq

Prezzo unitario di mercato del P1 = 695,00 € /mq

Valore del fabbricato A = 472,75 mq x 408,00 € /mq + 289,35 mq x 695,00 € /mq =  
€ 393.980,25.

#### b) Stima in base al costo di ricostruzione deprezzato

Costo di costruzione (Cn) = € 415.000,00.

Il costo di costruzione (al netto del valore dell'area) è stato calcolato analiticamente con la redazione di un computo metrico estimativo, da cui è risultato che l'incidenza del costo a mq di superficie commerciale (costo unitario) è di circa € 545,00.

Costo di costruzione = € 545,00 x mq. 762,10 = € 415.344,50 arrotondato € 415.000,00

Superficie commerciale complessiva del fabbricato = (472,75 + 289,35) = 762,10 mq  
Vita utile del fabbricato = 50 anni (struttura mista c.a.v. e c.a.)

Anno di costruzione = 2000

$$\text{Deprezzamento per vetust\`a: } D_v = \frac{\left(100 \cdot \frac{16}{50} + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 16,45 \%$$

$$\text{Deprezzamento per obsolescenza: } D_o = 3,55 \%$$

$$\text{Deprezzamento: } D = D_v + D_o = 20,00 \%$$

$$\text{Coefficiente di deprezzamento} = K_d = \frac{(100 - D)}{100} = 0,80$$

Valore del fabbricato "A": Cd = Cn x Kd = € 415.000,00 x 0,80 = € 332.000,00.

Pertanto avremo:

- Stima sintetica comparativa valore € 393.980,25.
- Stima in base al costo di costruzione deprezzato valore € 332.000,00.
- Valore medio = € 393.980,25 + € 332.000,00 / 2 = € 362.990,12

Dalla media dei valori ottenuti con i due criteri di stima, si può attribuire al fabbricato A (deposito olio raffinato) un valore di mercato di € 362.990,12.

## 2.2) Fabbricato B (frantoio)

Il fabbricato B, censito al catasto fabbricati del Comune di S. Ilario dello Ionio (RC) al foglio 7 particella 345, piano Terra, Cat. D/1, si sviluppa su un piano fuori terra (PT) di 472,75 mq.

### a) Stima sintetica comparativa

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari e dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (2° semestre 2021) dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, si è rilevato, per questo tipo di fabbricati, un valore unitario medio di € 408/mq.

Superficie lorda del fabbricato = 472,75 mq Prezzo unitario di mercato = € 408,00/mq

Valore del fabbricato B = 472,75 mq x 408,00 € /mq = € 192.882,00

### b) Stima in base al costo di ricostruzione deprezzato

Costo di costruzione (Cn) = € 222.000,00

Il costo di costruzione (al netto del valore dell'area) è stato calcolato analiticamente con la redazione di un computo metrico estimativo, da cui è risultato che l'incidenza del costo a mq (costo unitario) è di circa € 470,00.

Superficie lorda del fabbricato = 472,75 mq

Vita utile del fabbricato = 50 anni (struttura c.a. e travi REP)

Anno di costruzione = 2004-2005

$$\text{Deprezzamento per vetustà: } D_v = \frac{\left(100 \cdot \frac{12}{50} + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 10,97 \%$$

$$\text{Deprezzamento per obsolescenza: } D_o = 5,03 \%$$

$$\text{Deprezzamento: } D = D_v + D_o = 16,00 \%$$

$$\text{Coefficiente di deprezzamento} = K_d = \frac{(100 - D)}{100} = 0,84$$

Valore del fabbricato B:  $C_d = C_n \times K_d = € 222.000,00 \times 0,84 = € 186.480,00$ .

Pertanto avremo:

- Stima sintetica comparativa valore € 192.882,00.
- Stima in base al costo di costruzione deprezzato valore € 186.480,00.
- Valore medio = € 192.882,00 + € 186.480,00 / 2 = € 189.681,00

Dalla media dei valori ottenuti con i due criteri di stima, si può attribuire al fabbricato B (frantoio) - un valore di mercato di € 189.681,00.

### 2.3) Impianto di raffinazione dell'olio (C)

L'impianto di raffinazione ricade sulla particella di terreno 345 del foglio 7 del Comune di S. Ilario dello Ionio (RC).

L'impianto di raffinazione dell'olio, descritto precedentemente, è stato progettato, fornito ed installato dalla Gianazza Technology di Brescia nel 2000, pare non sia mai entrato in funzione.

Fanno parte integrante dell'impianto la torre di raffreddamento (E) e la cisterna interrata per gas combustibile (L).

Il problema del deprezzamento degli impianti e dei macchinari presenta evidenti analogie con quello relativo agli edifici a destinazione terziaria e produttiva.

Anche in questo caso la riduzione di valore nel tempo è causata dalla vetustà e dall'obsolescenza, solo che tali aspetti in particolare l'obsolescenza, hanno una rilevanza maggiore su tali beni. Tutto ciò si traduce in una vita utile alquanto più breve, che viene indicata dalla casa costruttrice in base al tipo di impianto.

La valutazione prevede la stima in base al costo storico, rivalutato e deprezzato in

relazione alla durata residua della vita utile dell'impianto.

In formula:

$$V = C_s \cdot \left(1 + \frac{M}{100}\right) \cdot \frac{D_r}{D}$$

dove:

V = valore dell'impianto;  $C_s$  = valore storico d'acquisto;

M = incremento percentuale di costo dall'anno di acquisto a quello di valutazione;

$D_r$  = durata utile residua dell'impianto;  $D$  = durata utile dell'impianto.

Quando l'epoca di riferimento del costo storico è prossima alla data di stima o comunque la variazione dei costi di acquisto dell'impianto non è rilevante, il fattore di rivalutazione M può essere trascurato.

Il deprezzamento si considera linearmente crescente con gli anni di vetustà dell'impianto, attraverso il coefficiente  $D_r/D$ .

### **Stima in base al costo storico, rivalutato e deprezzato**

$C_s = 550.000$  € (struttura e impianto)

Anno di costruzione = 2000

Vita utile dell'impianto = 25 anni

Fattore di rivalutazione M = trascurabile

$$\text{Coefficiente di deprezzamento} = \frac{D_r}{D} = \frac{25 - 16}{25} = \frac{9}{25} = 0,36$$

Costo storico dell'impianto, rivalutato e deprezzato:

$$C_d = C_s \cdot \left(1 + \frac{M}{100}\right) \cdot \frac{D_r}{D} = 550.000 \times 1 \times 0,36 = 198.000 \text{ €}$$

Coefficiente di riduzione  $K_r = 0,65$

**Valore dell'impianto di raffinazione** =  $C_d \times K_r = € 198.000,00 \times 0,65 = € 128.700,00$

Il coefficiente di riduzione  $K_r$ , tiene conto di due fattori:

- della forte crisi del mercato degli impianti in Italia, confermata dalla consultazione di operatori del settore, che affermano di produrre solo per l'estero in quanto "il mercato italiano è fermo" a causa sia della crisi economica che dei pesanti vincoli ambientali;

- del fatto che una parte dei potenziali acquirenti, potrà non avere l'interesse a condurre l'impianto di raffinazione, destinando il complesso immobiliare ad una diversa attività produttiva. Per questi acquirenti, l'impianto, può non essere una risorsa ma un peso, in quanto si dovranno sobbarcare i costi dello smontaggio e della demolizione della struttura con i relativi oneri dello smaltimento.

Sulla scorta di quanto detto, "cum grano salis", il potenziale valore dell'impianto è stato decurtato del 35 %, attraverso l'adozione del coefficiente riduttivo Kr.

Il valore stimato dell'impianto è stato confermato da una indagine di mercato, - condotta presso operatori specializzati e case costruttrici, compresa la Gianazza Technology, che ha consentito di rilevare, che oggi, il prezzo a corpo di impianti di raffinazione con le stesse caratteristiche e della stessa età, grado di usura e obsolescenza di quello in valutazione, si aggira tra i 100.000 e i 150.000 €.

### **3) MANUFATTI MINORI**

#### **3.1) Pesa a Ponte (D)**

La pesa a ponte, ancorata a terra, della "Società Cooperativa Bilanciai", larga 3,05 mt e lunga 18,05 mt, che ha una portata di 80 t e permette di pesare autoarticolati e autotreni, ha un valore nel mercato dell'usato di circa € 4.000,00.

#### **3.2) Impianto Torre di raffreddamento (E)**

L'impianto di raffreddamento dell'acqua di processo è stato valutato all'interno dell'impianto di raffinazione (C), in quanto è parte integrante dello stesso.

#### **3.3) Locale gruppo elettrogeno (F)**

Il locale per alloggiare il gruppo elettrogeno è costituito da un vano di 20,34 mq.

##### **a) Stima sintetica comparativa**

Superficie lorda del fabbricato = 20,34 mq

Prezzo unitario di mercato = 400 € /mq

Valore del fabbricato F = 20,34 mq x 400 € /mq = € 8.136,00.

### 3.4) Vasche ARV - Depuratore (G)

Il manufatto depuratore-vasche di raccolta delle acque reflue di vegetazione (ARV) è stato valutato all'interno del fabbricato B (frantoio) in quanto funzionale allo stesso.

### 3.5) Base posizione cisterne olio (H)

Il manufatto, base per il posizionamento delle cisterne dell'olio, è stato valutato all'interno del fabbricato A (deposito olio) in quanto funzionale allo stesso.

### 3.6) Muri di sostegno (I)

Il muri di sostegno necessari per la sistemazione dell'area e la fruibilità delle strade e dei piazzali, sono stati valutati all'interno del lotto di terreno urbanizzato.

### 3.7) Serbatoio gas combustibile interrato (L)

Il serbatoio interrato di gas combustibile. è stato valutato all'interno dell'impianto di raffinazione (C), in quanto è parte integrante dello stesso.

Di seguito si riporta il quadro riepilogativo del valore stimato dei singoli beni:

Lotto di terreno (esclusa la P.Ila 333)	= € 318.255,00
Fabbricato (A) Deposito olio raffinato	= € 362.990,12
Fabbricato (B) Frantoio	= € 189.681,00
Impianto di raffinazione dell'olio (C)	= € 128.700,00
Pesa a ponte (bilancia) (D)	= € 4.000,00
<u>Locale gruppo elettrogeno (F)</u>	<u>= € 8.136,00</u>
Valore totale stimato	= € 1.011.762,12 (complesso industriale)

**Tabella riepilogativa di tutti i beni immobili**

1) Valore terreno Foglio 4 P.Illa 302	= € 9.583,30
2) Valore terreno foglio 7 P.Illa 284	= € 200,00
3) Valore terreno foglio 7 P.Illa 333	= € 9.975,00
4) Valore Fabbricato Foglio 7 P.Illa 75	= € 82.005,00
5) <u>Valore complesso industriale Foglio 7 P.Illa 340 Sub. 1 e F. 7 P.Illa 345</u>	<u>= € 1.011.762,12.</u>
<b>VALORE BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	<b>€ 1.113.525,42</b>

**SUDDIVISIONE IN LOTTI**

**Lotto n. 1**

Piena proprietà (quota pari a 1/1) di un lotto di terreno, sito in contrada Croce del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), censito in catasto terreni al Foglio 7 particella n. 340 e P.Illa 345 della superficie di 9.093 mq, con sovrastanti fabbricati ed impianti, censiti nel N.C.E.U. al foglio 7 particelle 340 sub 1 (Cat. D/7) e 345 (Cat. D/1).

**Prezzo base: Euro 1.011.762,12.**

**Lotto n. 2**

Piena proprietà (quota pari a 1/1) di un fabbricato, sito in contrada Croce n. 530 del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), censito nel N.C.E.U. al Foglio 7 particella n. 75 Categoria D.1).

**Prezzo base: Euro 82.005,00.**

**Lotto n. 3**

Piena proprietà (quota pari a 1/1) di un terreno, sito in Località Timpa Russa del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), di mq. 12.670 censito nel N.C.T. al Foglio 4 particella n. 302.

**Prezzo base: Euro 9.583,30.**

**Lotto n. 4**

Piena proprietà (quota pari a 1/1) di un terreno, sito alla C.da Croce del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), di mq. 60 censito nel N.C.T. al Foglio 7 particella n. 284.

**Prezzo base: Euro 200,00.**

### **Lotto n. 5**

Piena proprietà (quota pari a 1/1) di un terreno, sito alla C.da Croce del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), di mq. 285 censito nel N.C.T. al Foglio 7 particella n. 333.

**Prezzo base: Euro 9.975,00.**

### **3.13. Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.**

Per i beni immobili in oggetto, sono state redatte ed allegate alla presente relazione, le relative piante planimetriche, vedasi "*allegato n. 18*" e precisamente:

- **Allegato 18 - A** = Planimetria Generale riguardante i beni censiti nel N.C.E.U. e precisamente l'u.i.u. Foglio 7 P.IIa 340 Sub. 1 e l'u.i.u. Foglio 7 P.IIa 345.
- **Allegato 18 - B** = Planimetria del fabbricato "A" riguardante il Capannone a piano terra dell'u.i.u. Foglio 7 P.IIa 340 Sub. 1.
- **Allegato 18 - C** = Planimetria del fabbricato "A" riguardante il Capannone a piano primo dell'u.i.u. Foglio 7 P.IIa 340 Sub. 1.
- **Allegato 18 - D** = Planimetria del fabbricato "B" riguardante il Capannone a piano terra dell'u.i.u. Foglio 7 P.IIa 345.
- **Allegato 18 - E** = Planimetria del fabbricato riguardante il Capannone frantoio/oleificio a piano terra dell'u.i.u. Foglio 7 P.IIa 75.

### **3.14. Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.**

I beni oggetto di CTU **non sono** assoggettabili ad IVA, in quanto il soggetto passivo dell'espropriazione forzata, cedente, è un privato (soggetto esente da IVA).

## **4. CONCLUSIONI**

In risposta ai quesiti indicati ed alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre che, i beni e della presente consulenza tecnica d'ufficio oggetto di Esecuzione Immobiliare n. **7/2013** R. Es. Imm. (Fascicolo Principale) promossa

xxxxxxxxxxxxxxxxx contro il signor xxxxxxxxxxxxxxxx, alla data attuale (Settembre 2022) hanno un valore commerciale che è pari a:

**€ 1.113.525,42 (Euro Unmilionecentotredicimilacinquecentoventicinque,42).**

L'intero compendio immobiliare è stato suddiviso in 5 lotti.

**Lotto n. 1**

Piena proprietà (quota pari a 1/1) di un lotto di terreno, sito in contrada Croce del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), censito in catasto terreni al Foglio 7 particella n. 340 e P.IIa 345 della superficie di 9.093 mq, con sovrastanti fabbricati ed impianti, censiti nel N.C.E.U. al foglio 7 particelle 340 sub 1 (Cat. D/7) e 345 (Cat. D/1).

**Prezzo base: Euro 1.011.762,12.**

**Lotto n. 2**

Piena proprietà (quota pari a 1/1) di un fabbricato, sito in contrada Croce n. 530 del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), censito nel N.C.E.U. al Foglio 7 particella n. 75 Categoria D.1).

**Prezzo base: Euro 82.005,00.**

**Lotto n. 3**

Piena proprietà (quota pari a 1/1) di un terreno, sito in Località Timpa Russa del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), di mq. 12.670 censito nel N.C.T. al Foglio 4 particella n. 302.

**Prezzo base: Euro 9.583,30.**

**Lotto n. 4**

Piena proprietà (quota pari a 1/1) di un terreno, sito alla C.da Croce del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), di mq. 60 censito nel N.C.T. al Foglio 7 particella n. 284.

**Prezzo base: Euro 200,00.**

**Lotto n. 5**

Piena proprietà (quota pari a 1/1) di un terreno, sito alla C.da Croce del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), di mq. 285 censito nel N.C.T. al Foglio 7 particella n. 333.

**Prezzo base: Euro 9.975,00.**

Con la presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Ardore (RC) lì 19/09/2022

C.T.U.

Arch. Bruno SANSOTTA