



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Procedura n° 09/2017 R.F. – Sentenza n° 10/2017

FALLIMENTO

Giudice Delegato: Dr.ssa Adele FORESTA

Curatore Fallimentare: Avv. Oriana TRAVAGLIO

Istanza Nomina Curatore: 15-17 dicembre 2017
Autorizzazione G.D.: 19-21 dicembre 2017
Formulazione quesiti: 08 gennaio 2018
Deposito Consulenza: 01 giugno 2018

PERITO STIMATORE:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21 - 88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC" della
provincia di Catanzaro con il n° 1507.

RELAZIONE DI STIMA - PARTE PRIMA

Complesso Aziendale sito in Gizzeria (FG. 37)

Via D. Rubino, 21 - 88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Tel. – Fax: 0968/523445 Cell.: 347/5217468

Cod. Fisc.: VCC RSO 74H45 M208V Partita I.V.A.: 02631320799

E-mail: studioviceconte@libero.it Pec: rosa.viceconte@archiworldpec.it

In ottemperanza a quanto richiesto dal Curatore Fallimentare ed a quanto indicato nella Relazione Introduttiva, di seguito si riportano, in risposta ai quesiti, tutti i dati inerenti il Complesso Aziendale sito in Gizzeria ed accertati mediante la documentazione reperita.

Quesito n° 1 – *Provveda ad effettuare una ricognizione degli immobili della società fallita e, quindi, identifichi con precisi dati catastali e confini il compendio fallimentare, descrivendolo dettagliatamente ed estraendo reperto fotografico dello stato dei luoghi. In ogni caso, verifichi preventivamente l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sui beni e in ipotesi positiva, sospenda le operazioni peritali, relazionando tempestivamente al Curatore per i conseguenti accertamenti.*

1.a. Descrizione catastale degli immobili

N.C.E.U. del Comune di Gizzeria

1. **Fg. 37, p.lla 858**, Sub -, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 10.980,00**, Loc. Pernicella snc, piano T-1; derivante da **costituzione del 14/05/2003** protocollo n. 109389 (n. 1048.1/2003); derivante dal N.C.T. da **tabella di variazione del 18/04/2003** protocollo n.94941 (n. 1049.1/2003) in cui veniva generato l'**ente urbano p.lla 858** di mq 2.128,00 dalla soppressione dell'originaria p.lla 774 di mq 7.289,00;;
2. **Fg. 37, p.lla 859, sub 1**, Zona Cens. -, Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **7 vani**, Superficie Catastale **145 mq**, Rendita **Euro 488,05**, Loc. Pernicella snc, piano T; derivante da **variazione del 18/05/2012** protocollo n. CZ0079850 (n. 6726.1/2012) per "divisione – ultimazione di fabbricato urbano"; derivante da **costituzione del 07/07/2003** protocollo n. 143097 (n. 1573.1/2003) p.lla 859 piano T-1 categoria in corso di costruzione; derivante dal N.C.T. da **tabella di variazione del 18/04/2003** protocollo n.94941 (n. 1049.1/2003) in cui veniva generato l'**ente urbano p.lla 859** di mq 145,00 dalla soppressione dell'originaria p.lla 774 di mq 7.289,00;
3. **Fg. 37, p.lla 859, sub 2**, Zona Cens. -, Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **7 vani**, Superficie Catastale Totale **156 mq** – Totale escluse aree scoperte **145 mq**, Rendita **Euro 328,98**, Loc. Pernicella snc, piano 1; derivante da **variazione del 03/05/2013** protocollo n. CZ0052951 (n. 9736.1/2013) per "variazione di classamento", per cui la rendita individuata di €281,99 passa automaticamente ad € 328,98; derivante da **variazione del 18/05/2012** protocollo n. CZ0079850 (n. 6726.1/2012) per "divisione – ultimazione di fabbricato urbano"; derivante da **costituzione del 07/07/2003** protocollo n. 143097 (n. 1573.1/2003) p.lla 859 piano T-1 categoria in corso di costruzione; derivante dal

N.C.T. da **tabella di variazione del 18/04/2003** protocollo n.94941 (n. 1049.1/2003) in cui veniva generato l'**ente urbano p.lla 859** di mq 145,00 dalla soppressione dell'originaria p.lla 774 di mq 7.289,00;

tutti derivante da **Frazionamento del 16/06/1997** (n. 2691.1/1997) in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 704 di mq 28.760,00 per generare, assieme ad altre, la **p.lla 774 di mq 7.289,00**; derivante da **Frazionamento del 18/10/1994** (n. 4388.1/1994) in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 1 di mq 33.460,00 per generare, assieme ad altre, la **p.lla 704 di mq 28.760,00**; derivante da **impianto meccanografico del 09/07/1985** (cfr. **Allegato 1: Estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure e planimetria catastale dei beni**).

Si precisa che, dalla visura catastale per soggetto effettuata sia sulla denominazione che sulla P.IVA della società, non sono emerse variazioni rispetto alle visure già in possesso che, pertanto, si riportano integralmente.

4. **Fg. 37, p.lla 811, sub 1**, Zona Cens. -, Categoria **D/7**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 182,00**, Contrada Mortilla snc, piano T; derivante da **divisione del 22/10/2002** protocollo n. 316723 (n. 41572.1/2002) in cui l'originaria p.lla 811 D/7 veniva soppressa per generare i sub 1 e 2, sempre D/7 ma con variata rendita da Euro 223,11 ad Euro 182,00; derivante da **costituzione del 22/02/2000** (n. C00206.1/2000); derivante dal N.C.T. da **variazione geometrica del 27/01/2000** (n. 295.1/2000) in cui veniva generato l'**ente urbano p.lla 811** di mq 27,00 dalla soppressione delle originarie p.lle 807 e 809; derivante da **Tipo Mappale** del 27/01/2000 (n.295.1/2000) in cui sono state sopprese le originarie p.lle 771 e 773 per generare, tra le altre, le p.lle **807** (semin irrig di 13 mq) e **809** (ente urbano di 14 mq); entrambe le p.lle **771** (1.175,00 mq) e **773** (2.678,00 mq) sono state generate da **Frazionamento del 16/06/1997** (n. 2691.1/1997) in cui l'originaria p.lla **704** di 28.760,00 mq veniva soppressa; derivante da **Frazionamento del 18/10/1994** (n. 4388.1/1994) in cui l'originaria p.lla **1** do 33.460,00 mq veniva soppressa per generare le p.lle 704, 705 e 706; derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985;
5. **Fg. 37, p.lla 811, sub 2**, Zona Cens. -, Categoria **D/7**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 40,00**, Contrada Mortilla snc, piano T; derivante da **divisione del 22/10/2002** protocollo n. 316723 (n. 41572.1/2002) in cui l'originaria p.lla 811 D/7 veniva soppressa per generare i sub 1 e 2, sempre D/7 ma con variata rendita da Euro 223,11 ad Euro 182,00; derivante da **costituzione del 22/02/2000** (n. C00206.1/2000); derivante dal N.C.T. da **variazione geometrica del 27/01/2000** (n. 295.1/2000) in cui veniva generato l'**ente urbano p.lla 811** di mq 27,00 dalla soppressione delle originarie p.lle 807 e 809; derivante da **Tipo Mappale** del 27/01/2000 (n.295.1/2000) in cui sono state sopprese le originarie p.lle 771 e 773 per generare, tra le altre, le p.lle **807** (semin irrig di 13 mq) e **809** (ente urbano di 14 mq); entrambe le p.lle **771** (1.175,00 mq) e **773** (2.678,00 mq) sono state generate da **Frazionamento del 16/06/1997** (n. 2691.1/1997) in cui l'originaria p.lla **704** di 28.760,00 mq veniva soppressa; derivante da **Frazionamento del 18/10/1994** (n. 4388.1/1994) in cui

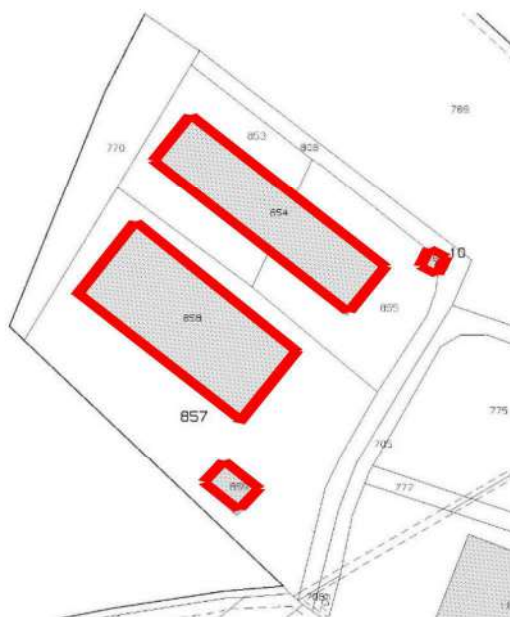
l'originaria p.lla **1** do 33.460,00 mq veniva soppressa per generare le p.lle 704, 705 e 706; derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985;

6. **Fg. 37, p.lla 854, sub 1**, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 7.416,00**, Contrada Chianella Mortilla snc, piano T-1; derivante da **variazione del classamento del 22/11/2013** protocollo n. CZ0137480 (n. 34220.1/2013) in cui l'unità immobiliare viene variata da C/1 di 763,00 mq con rendita di Euro 4.137,60 a D/8 di Euro 7.416,00; derivante da **variazione del 21/12/2012** protocollo n. CZ0220894 (n. 17536.1/2012) per FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO in cui l'unità immobiliare p.lla 854 viene variata dall'iniziale D/8 con rendita di Euro 15.346,00 a C/1 di 763,00 mq con rendita di Euro 4.137,60; derivante da **ultimazione di fabbricato urbano del 18/05/2012** protocollo n. CZ0079766 (n. 6723.1/2012) del D/8 con rendita di Euro 15.346,00 accatastato in corso di costruzione; derivante da **costituzione del 07/07/2003** protocollo n. 143092 (n. 1572.1/2003) p.lla 854 categoria in corso di costruzione; derivante dal N.C.T. da **tabella di variazione del 18/04/2003** protocollo n.94941 (n. 1049.2/2003) in cui veniva generato l'**ente urbano p.lla 854** di mq 1.705,00 dalla soppressione della p.lla 856 di mq 755,00 mq accorpata alla p.lla 854; derivante da **tabella di variazione del 18/04/2003** protocollo n.94941 (n. 1049.1/2003) in cui veniva generato l'**ente urbano p.lla 854** di mq 950,00 dalla soppressione, tra le altre, della p.lla **772** semin irrig di 2.726,00 mq; derivante da **Frazionamento del 16/06/1997** (n. 2691.1/1997) in cui l'originaria p.lla **704** di 28.760,00 mq veniva soppressa per generare tra le altre, la p.lla 772; derivante da **Frazionamento del 18/10/1994** (n. 4388.1/1994) in cui l'originaria p.lla **1** do 33.460,00 mq veniva soppressa per generare le p.lle 704, 705 e 706; derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985;
7. **Fg. 37, p.lla 854, sub 2**, Categoria **D/8**, Rendita **Euro 3.663,00**, Contrada Chianella Mortilla snc, piano T; derivante da **variazione del classamento del 22/11/2013** protocollo n. CZ0137480 (n. 34220.1/2013) in cui l'unità immobiliare viene variata da C/1 di 368,00 mq con rendita di Euro 1.995,59 a D/8 di Euro 3.663,00; derivante da **variazione del 21/12/2012** protocollo n. CZ0220894 (n. 17536.1/2012) per FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO in cui l'unità immobiliare p.lla 854 viene variata dall'iniziale D/8 con rendita di Euro 15.346,00 a C/1 di 368,00 mq con rendita di Euro 1.995,59; derivante da **ultimazione di fabbricato urbano del 18/05/2012** protocollo n. CZ0079766 (n. 6723.1/2012) del D/8 con rendita di Euro 15.346,00 accatastato in corso di costruzione; derivante da **costituzione del 07/07/2003** protocollo n. 143092 (n. 1572.1/2003) p.lla 854 categoria in corso di costruzione; derivante dal N.C.T. da **tabella di variazione del 18/04/2003** protocollo n.94941 (n. 1049.2/2003) in cui veniva generato l'**ente urbano p.lla 854** di mq 1.705,00 dalla soppressione della p.lla 856 di mq 755,00 mq accorpata alla p.lla 854; derivante da **tabella di variazione del 18/04/2003** protocollo n.94941 (n. 1049.1/2003) in cui veniva generato l'**ente urbano p.lla 854** di mq 950,00 dalla soppressione, tra le altre, della p.lla **772** semin irrig di 2.726,00 mq; derivante da **Frazionamento del 16/06/1997** (n. 2691.1/1997) in cui l'originaria p.lla **704** di 28.760,00 mq veniva soppressa per generare tra le altre, la p.lla 772;

derivante da **Frazionamento del 18/10/1994** (n. 4388.1/1994) in cui l'originaria p.lla **1** do 33.460,00 mq veniva soppressa per generare le p.lle 704, 705 e 706; derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985;

8. **Fig. 37, p.lla 854, sub 3**, Categoria **D/8**, Rendita **Euro 4.446,00**, Contrada Chianella Mortilla snc, piano T; derivante da **variazione del classamento del 22/11/2013** protocollo n. CZ0137480 (n. 34220.1/2013) in cui l'unità immobiliare viene variata da C/1 di 470,00 mq con rendita di Euro 2.548,72 a D/8 di Euro 4.446,00; derivante da **variazione del 21/12/2012** protocollo n. CZ0220894 (n. 17536.1/2012) per FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO in cui l'unità immobiliare p.lla 854 viene variata dall'iniziale D/8 con rendita di Euro 15.346,00 a C/1 di 470,00 mq con rendita di Euro 2.548,72; derivante da **ultimazione di fabbricato urbano del 18/05/2012** protocollo n. CZ0079766 (n. 6723.1/2012) del D/8 con rendita di Euro 15.346,00 accatastato in corso di costruzione; derivante da **costituzione del 07/07/2003** protocollo n. 143092 (n. 1572.1/2003) p.lla 854 categoria in corso di costruzione; derivante dal N.C.T. da **tabella di variazione del 18/04/2003** protocollo n.94941 (n. 1049.2/2003) in cui veniva generato l'**ente urbano p.lla 854** di mq 1.705,00 dalla soppressione della p.lla **856** di mq 755,00 mq accorpata alla p.lla 854; derivante da **tabella di variazione del 18/04/2003** protocollo n.94941 (n. 1049.1/2003) in cui veniva generato l'**ente urbano p.lla 854** di mq 950,00 dalla soppressione, tra le altre, della p.lla **772** semin irrig di 2.726,00 mq; derivante da **Frazionamento del 16/06/1997** (n. 2691.1/1997) in cui l'originaria p.lla **704** di 28.760,00 mq veniva soppressa per generare tra le altre, la p.lla 772; derivante da **Frazionamento del 18/10/1994** (n. 4388.1/1994) in cui l'originaria p.lla **1** do 33.460,00 mq veniva soppressa per generare le p.lle 704, 705 e 706; derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985.

La ricostruzione effettuata è stata necessaria al fine di verificare l'esistenza o meno di formalità gravanti anche sulle p.lle originarie, oltre alla verifica della titolarità ultraventennale dei beni.



1.b. Confini catastali

Fig. 37, p.lla 858

Il bene è circondato catastalmente dalla p.lla 857 terreni in testa ad altra ditta (De Luca Peppino).

Fig. 37, p.lla 859 sub 1 e 2

Il bene è circondato catastalmente dalla p.lla 857 terreni in testa ad altra ditta (De Luca Peppino).

Fig. 37, p.lla 811 sub 1 e 2

Il bene confina catastalmente:

- A nord e ad est con la p.lla 808 terreni in testa ad altra ditta (De Luca Peppino);
- A sud e ad ovest con la p.lla 855 terreni in testa ad altra ditta (De Luca Peppino).

Fig. 37, p.lla 854 sub 1 – 2 – 3

Il bene è circondato catastalmente dalle p.lle 853 ed 855 terreni in testa ad altra ditta (De Luca Peppino).

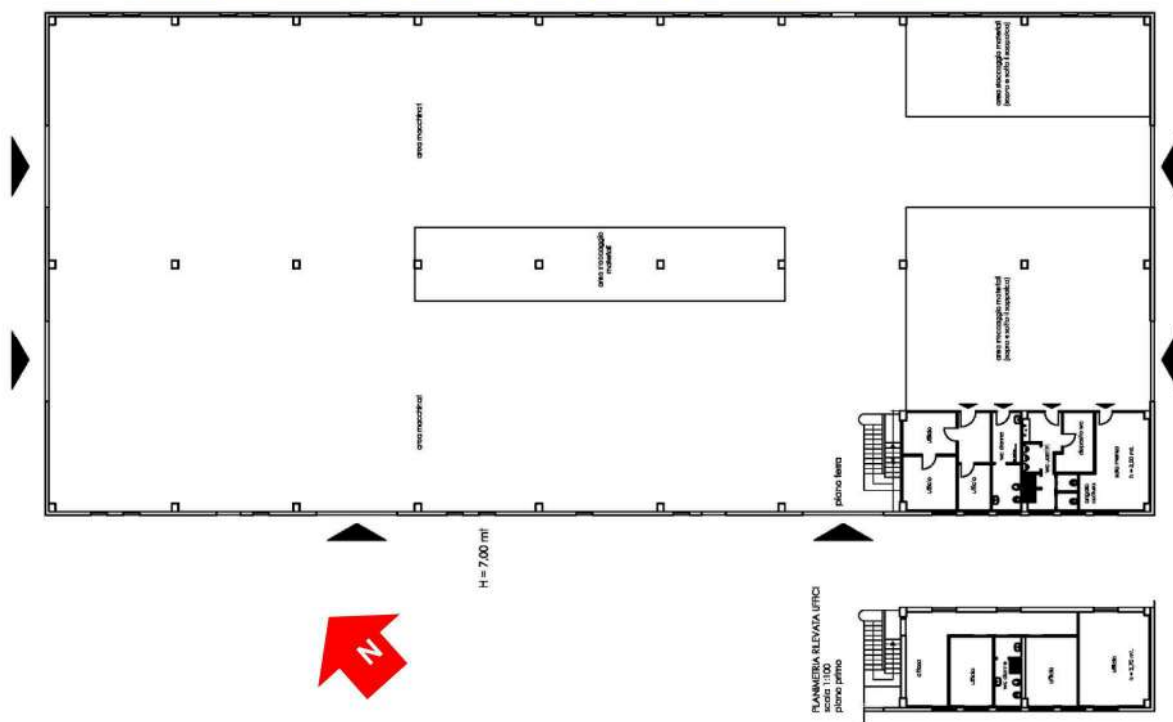
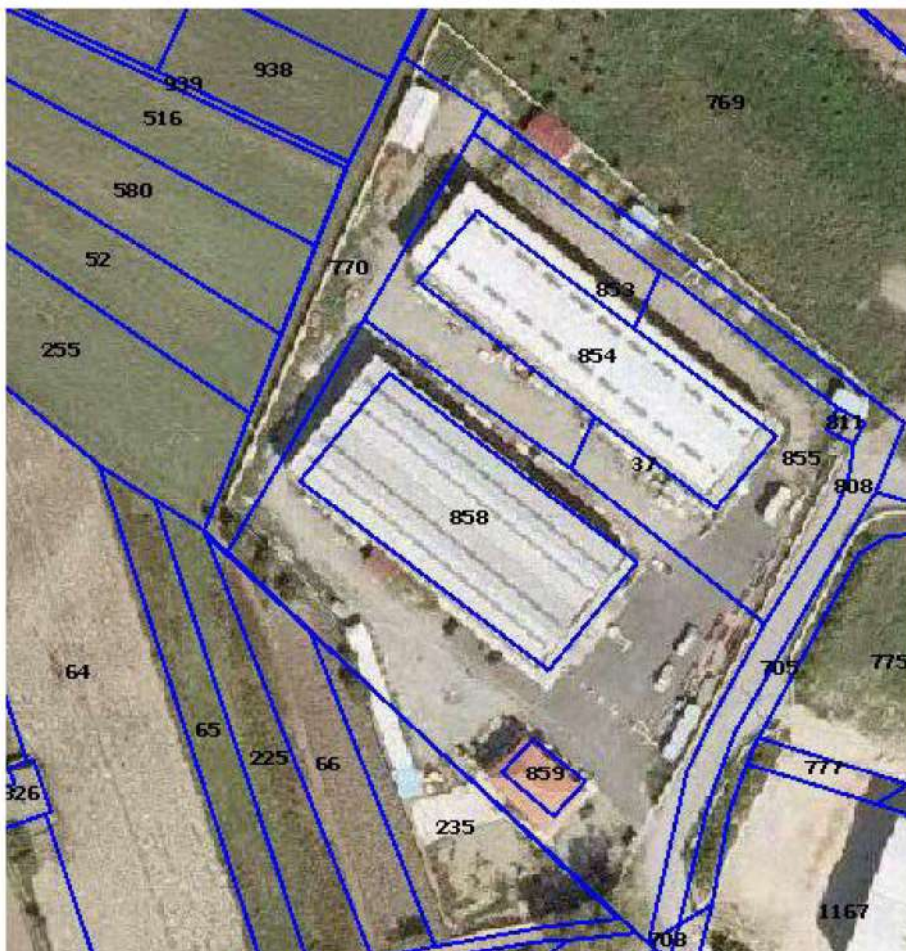
1.b. Ubicazione immobili

I beni costituenti il complesso aziendale sono siti nel Comune di Gizzeria (CZ), frazione di Gizzeria Lido, località "Pernicella", più precisamente nella Zona Industriale posta a sud-est del confine comunale ed individuato, nel Piano Strutturale Comunale, come "**Area D1 Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita a carattere prevalentemente Artigianale e Produttivo e parte come zona di Rispetto stradale e ferroviario**" (cfr. Allegato 2: Individuazione urbanistica dei beni). Gli stessi sono inseriti all'interno di un piazzale di maggiori dimensioni di proprietà di altra ditta e non compreso nel compendio pignorato.



1.c. Descrizione immobili

1.c1. Fg. 37, p.lla 858 – capannone



La suddetta attività, attualmente destinata alla produzione, vendita ed installazione della lattoneria, tubi pluviali, gronde, coils, tiranti e sostegni per gronde, canne fumarie ed accessori vari in ambito civile ed industriale (cfr. **Allegato 3a: Rilievo fotografico dei beni – p.lle 858, 859**).

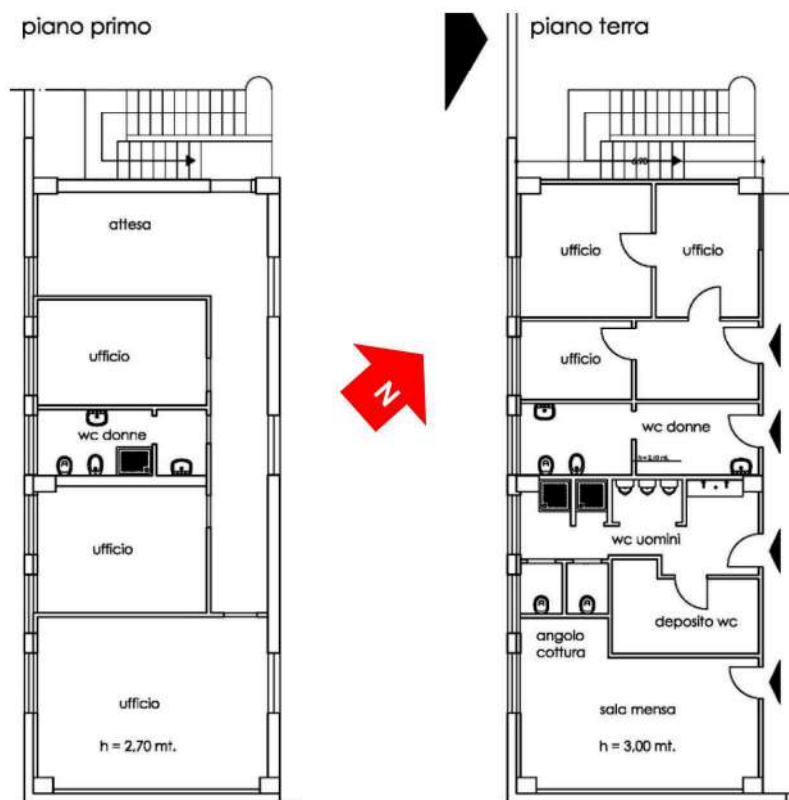
Il capannone in cui è ubicata tale attività, è costituito da struttura in c.a.v. costituita da plinti appoggiati su zattere, travi di collegamento longitudinali e trasversali, da pilastri predisposti all'incastro all'altezza del plinto e di appoggio superiore per le capriate, con mensole per il carroponte avente portata di 10t per campata. Le suddette mensole, sono predisposte all'alloggiamento delle cappelle di copertura del tipo trinervate e di larghezza tale da permettere la realizzazione di una fascia luminosa per ogni falda. Le tamponature del capannone sono costituite da pannelli prefabbricati in c.a.v. coibentati con polistirolo e finitura esterna in graniglia colorata (rosa) con portale beige per le aperture, mentre la pavimentazione è del tipo industriale. Su un unico livello fuori terra, il capannone è lungo circa mt. 68,10 corrispondenti a n° 9 campate aventi interasse pari a circa mt. 7,10, largo circa mt. 30,58 corrispondenti a n°2 campate aventi interasse pari a circa mt. 14,50 ed alto circa mt. 7,00/8,50.

Allo stato, tutta l'area del capannone è occupata sia da macchinari che da stoccaggio dei materiali, sia di produzione che di vendita, ubicati anche sui soppalchi in acciaio aggiuntivi. La struttura sembra sia stata realizzata secondo i criteri del buon costruire, nel rispetto del progetto presentato, con un ottimo rapporto aero-illuminante mediante gli infissi del tipo in alluminio preverniciato a vasistas con vetro retinato, oltre all'illuminazione proveniente dalla copertura.

All'interno del capannone, in corrispondenza dei lati sud-ovest, è stata realizzata un'area su due livelli fuori terra, con l'aggiunta di pilastri e solaio prefabbricato, destinata ad uffici ed a servizi per i dipendenti, larga circa mt. 6,20 e lunga circa mt. 15,45.

In particolare, al **piano terra**, alto circa mt. 3,00, sono presenti gli uffici (n°3) con accesso comune, destinati alla vendita dei prodotti ed all'organizzazione diretta dell'attività, i servizi igienici differenziati tra uomini (n°1) con deposito e donne (n°1), una sala mensa dotata anche di angolo cottura. Tutta l'area (eccetto i servizi igienici) è pavimentata con piastrelle di ceramica delle dimensioni di circa cm 40x40, mentre l'angolo cottura è anche rivestito con piastrelle fino all'altezza di circa mt. 1,50. I servizi igienici sono pavimentati con piastrelle del tipo antiscivolo di

colore grigio delle dimensioni di circa cm 20x20 con ampie griglie per la raccolta dell'acqua a pavimento, rivestimento di colore bianco delle dimensioni di circa cm 20x20 per un'altezza pari a circa mt. 2,00. Nel servizio destinato agli uomini, lo spazio è suddiviso tra wc (n°2), orinatoi (n°3), docce (n°2) e lavandini (n°1), mentre in quello delle donne, lo spazio si articola in antibagno e bagno.



Allo stato, l'intera zona è utilizzata come deposito di materiale vario, così come l'accesso ai vari locali risulta limitato a determinati percorsi, sovrastato da un soppalco in acciaio anch'esso colmo di materiale.

Al **piano primo**, accessibile da scala in legno appoggiata al corpo uffici, sono presenti la sala d'attesa (n°1), gli uffici (n°3) con accesso dal corridoio di distribuzione, il servizio igienico per donne. Alto circa mt. 2,70, con la sola eccezione del servizio igienico, il piano è pavimentato con le medesime piastrelle del piano terra piastrelle di ceramica delle dimensioni di circa cm 40x40. Il servizio igienico, articolato in antibagno e bagno, è pavimentato con piastrelle del tipo antiscivolo di colore beige delle dimensioni di circa cm 20x20 e rivestimento di colore bianco delle dimensioni di circa cm 20x20 per un'altezza pari a circa mt. 2,00. Allo stato, anche questo livello è utilizzato come deposito di materiale vario.

Tutta la zona uffici, sia al piano terra che al piano primo, è caratterizzata da illuminazione naturale per tutti i locali: il piano primo è, altresì, dotato di finestre che permetterebbero il controllo diretto sull'interno del capannone.

L'intero capannone e gli annessi uffici interni su entrambi i livelli, sono dotati di:

- impianto idrico per l'acqua potabile;
- impianto di smaltimento fognario;
- impianto elettrico, con linee di alimentazione sottotraccia in guaina protettiva plastificata e con apparecchiature di protezione costituite da interruttori magnetotermici salvavita per ogni singola linea.

Si precisa che, l'impianto elettrico delle intere p.lle 858 ed 859, è regolato dalla cabina elettrica individuata dalla p.lla 811 sub 2, in testa alla società fallita.

Il capannone risulta, nel complesso, conforme sia alla planimetria catastale che a quella di progetto (variante compresa), in un ottimo stato di conservazione.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (**cf. Allegato 4:**

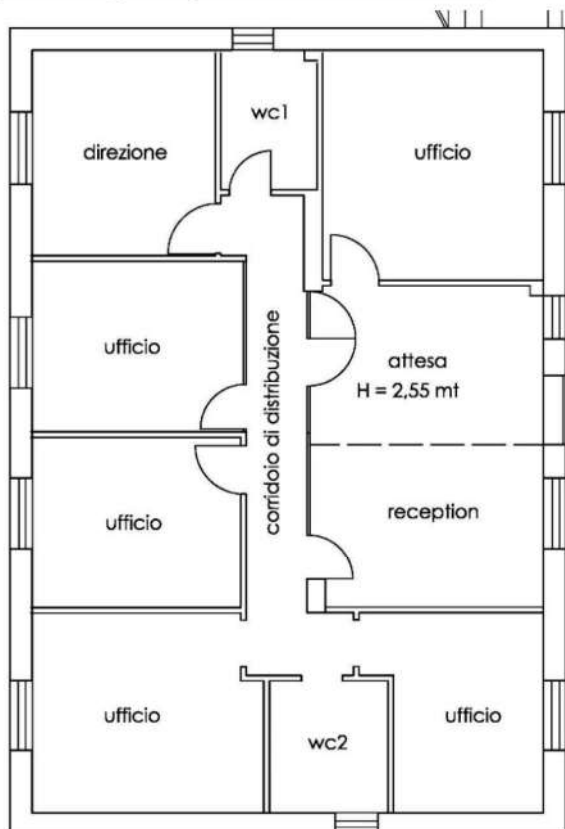
Planimetria rilevata dei beni):

Sup. Utile uffici piano terra	mq 86,26	
Sup. Lorda uffici piano terra		mq 100,70
Sup. Utile uffici piano primo	mq 83,53	
Sup. Lorda uffici piano primo		mq 100,70
Sup. Utile capannone	mq 1.979,23	
Sup. Lorda capannone		<u>mq 2.024,30</u>
Superficie convenzionale di vendita:		mq 2.225,70

1.c2. Fg. 37, p.lla 859 – uffici /alloggio del custode

A struttura portante in elementi intelaiati di c.a., costituita da un reticolo di travi di fondazione, pilastri, travi portanti e solaio in latero-cemento gettato in opera, il fabbricato è caratterizzato da muratura di tamponamento realizzato in doppia foderà con laterizi forati, rifinita con mattoni a faccia vista. La copertura, a capriata con sovrapposte tegole, è a falda inclinata. Gli infissi esterni sono in legno di ultima generazione tipo mogano scuro, con taglio termico, apertura ad 'anta ribalta' ed annessi scuri esterni in alluminio pre-verniciato, incorniciati da mensole prefabbricate di colore chiaro. Tra gli infissi e gli scuri sono state posizionate le zanzariere con apertura a scorrimento orizzontale (**cf. Allegato 3a**).

1.c2a. Fg. 37, p.lla 859, sub 1 - uffici



L'unità immobiliare individuata dal sub 1, è posta al piano terra ed ha accesso dal piazzale individuato dalla p.lla 857 non compreso nel compendio fallimentare. Il bene, attraverso il corridoio di distribuzione (s.u. mq 10,84), si articola in:

- Ingresso / sala d'attesa / reception (s.u. mq 24,30);
- n°6 uffici (s.u. mq 16,47 – 12,20 – 11,74 – 11,58 – 14,50 – 10,42);
- servizio igienico con doccia (wc1 s.u. 4,32);
- servizio igienico con vasca (wc2 s.u. 5,08).

L'altezza dell'intera unità è pari a

circa mt. 2,55 con controsoffittatura del tipo ispezionabile nella quasi totalità della superficie: ivi sono alloggiati parte degli impianti. Con la sola eccezione dei servizi igienici, l'unità è pavimentata con piastrelle di ceramica di colore beige marmorizzato, poste in opera in diagonale della dimensione di circa cm 30x30. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con il medesimo tipo di piastrelle bicolore (rosa antico – beige) con listello decorativo a circa cm 80 da terra per segnare il cambio di tonalità: il tutto viene completato da una fila di piastrelle rosa antico con torelo finale sempre in ceramica ed in tinta. Gli infissi interni sono del medesimo legno e tonalità di quelli esterni (colore mogano scuro): alcuni locali sono stati resi autonomi da pareti con struttura in alluminio e vetro parzialmente satinato. Ogni locale è aero-illuminato naturalmente, rifinito con intonaco civile liscio e di colore bianco, con la sola eccezione dell'ufficio all'ingresso tinteggiato con finitura simil spugnato di colore terra di siena.

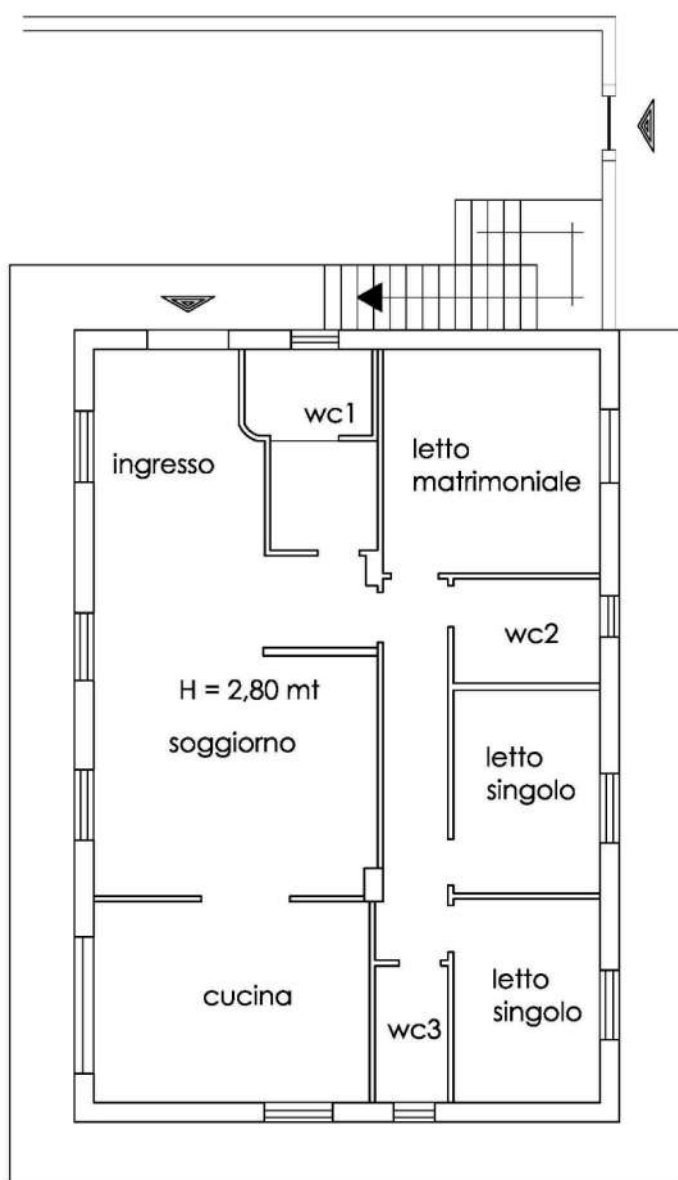
L'impianto di riscaldamento/condizionamento, è del tipo a climatizzatori a parete posti a circa cm 25 da terra con motori esterni, mentre per l'impianto idrico-sanitario

manca la fonte di riscaldamento dell'acqua. L'immobile verte in un ottimo stato di conservazione.

Le superfici rilevate, valide ai fini della stima, sono le seguenti (**cf. Allegato 4**):

superficie utile: mq 121,45
superficie lorda: mq 145,82
superficie convenzionale di vendita: mq 145,82

1.c2b. Fg. 37, p.lla 859, sub 2 – alloggio custode



L'unità immobiliare individuata dal sub 2, è posta al piano primo ed ha accesso dal piazzale individuato dalla p.lla 857 non compreso nel compendio fallimentare, attraverso una scala esterna di collegamento al piano, collegata al balcone continuo. Il bene, suddiviso in zona giorno e zona notte, si articola in:

- ingresso (s.u. mq 19,85);
- soggiorno (s.u. mq 23,34) con accesso obbligato alla cucina (s.u. mq 18,73);
- servizio igienico n°1 (s.u. mq 19,85);
- corridoio di distribuzione ai vari locali della zona notte (s.u. mq 8,52);
- camera da letto matrimoniale (s.u. mq 16,45);
- servizio igienico n°2 (s.u. mq

4,94);

- n°2 camere singole (s.u. mq 9,99 – 10,09);

- Servizio igienico n°3 – lavanderia (s.u. mq 3,35).

L'altezza dell'intera unità è pari a circa mt. 2,80, interamente circondata da un balcone continuo largo circa mt. 1,20.

Con la sola eccezione dei servizi igienici, l'unità è pavimentata con le medesime caratteristiche del piano terra, ossia piastrelle di ceramica di colore beige marmorizzato, poste in opera in diagonale della dimensione di circa cm 30x30. La cucina è, altresì, rivestita con piastrelle di ceramica delle dimensioni di circa cm 10x10 per un'altezza di circa mt. 2,00 sulle pareti indicate nello schema in rosso (tratteggiato). I servizi igienici n°1 e n°2 sono pavimentati e rivestiti con il medesimo tipo di piastrelle bicolore (rosa antico – beige) dei servizi al piano terra, con listello decorativo a circa cm 80 da terra per segnare il cambio di tonalità: il tutto completato da una fila di piastrelle rosa antico con torelo finale sempre in ceramica ed in tinta. Il servizio igienico n°3, adibito a lavanderia, pur utilizzando le piastrelle bicolore, presenta un rivestimento più semplice dovuto alla mancanza degli elementi decorativi (listello, torelo). Gli infissi interni sono del medesimo legno e tonalità di quelli esterni (colore mogano scuro). Ogni locale è aero-illuminato naturalmente, rifinito con intonaco civile liscio, di colore bianco per l'ingresso, per il corridoio di distribuzione e per i servizi igienici, finitura simil spugnato di colore terra di siena per il soggiorno e la cucina, bicolore sui toni dell'arancio in parte con finitura simil spugnato per la camera da letto matrimoniale, bicolore sui toni del bianco (liscio) e del grigio (spugnato) per la prima camera da letto singola, finitura simil spugnato di colore arancione e decori murali per bambini nella seconda camera da letto singola.

L'impianto di riscaldamento/condizionamento, è del tipo a climatizzatori a parete posti a circa cm 25 da terra con motori esterni, misto con impianto tradizionale a gas (per i servizi igienici e l'acqua calda) garantito dalla caldaia posta all'esterno, nel sottoscala. L'immobile verte in un ottimo stato di conservazione.

Le superfici rilevate, valide ai fini della stima, sono le seguenti (**cf. Allegato 4**):

superficie utile:	mq 116,23	
sup. balconi/scale mq(65,54/4) =		mq 16,38
superficie lorda:		<u>mq 145,82</u>
superficie convenzionale di vendita:		mq 162,20

1.c3. Fg. 37, p.lla 811, sub 1 e 2 – cabina elettrica

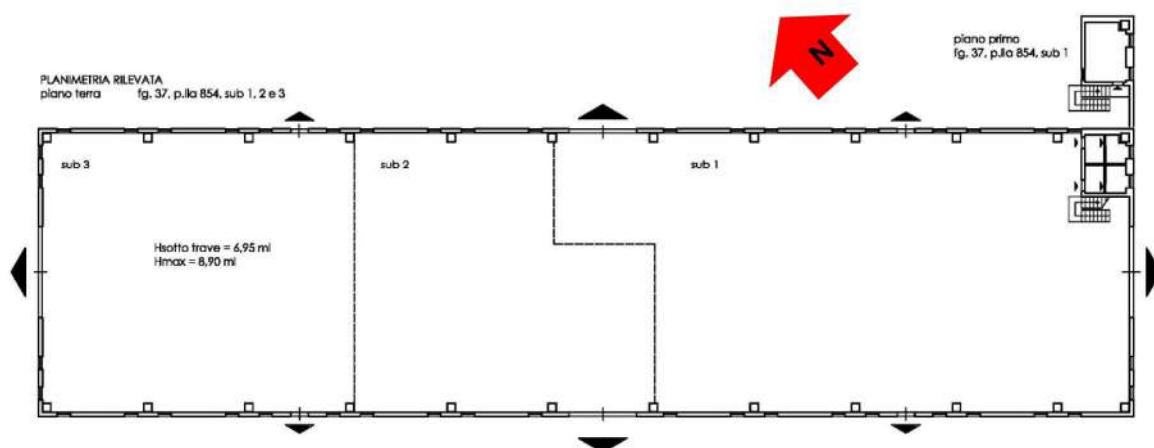
Trattasi di cabina elettrica realizzata a supporto dell'attività industriale costituita da n°2 capannoni, n°1 uffici, n°1 alloggio custode. La struttura, del tipo portante con blocchi di cemento intonacati e tinteggiati, è costituita da complessivi n°3 locali:

- il sub 1 è costituito da un unico locale con accesso esterno e riservato agli operatori dell'ente di fornitura dell'energia elettrica;
- il sub 2 invece, è costituito da n°2 locali piccoli in cui sono ubicate le centraline generali di alimentazione del complesso aziendale.

In conformità alla planimetria catastale, la superficie rilevata complessiva è la seguente:

superficie convenzionale di vendita: mq 27,18

1.c4. Fg. 37, p.lla 854, sub 1/2/3 – capannone



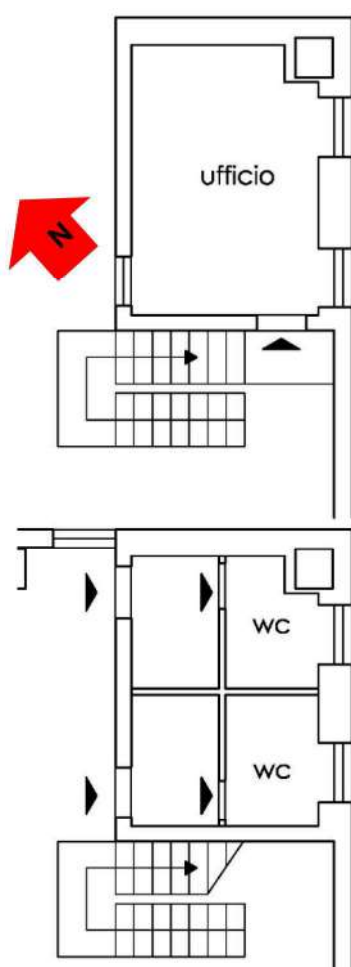
La suddetta attività è attualmente destinata allo stoccaggio e taglio della lattoneria, tubi pluviali, gronde, coils, tiranti e sostegni per gronde, canne fumarie ed accessori vari in ambito civile ed industriale (**cf. Allegato 3b: Rilievo fotografico dei beni – p.lle 811, 854**).

Il capannone, ad unica campata, è caratterizzato da una struttura in c.a.v. costituita da plinti appoggiati su zattere, travi di collegamento longitudinali e trasversali, da pilastri predisposti all'incastro all'altezza del plinto e di appoggio superiore per le capriate, con mensole. Queste ultime sono predisposte all'alloggiamento delle cappelle di copertura del tipo trinervate e di larghezza tale da permettere la realizzazione di una fascia luminosa per ogni falda. Le tamponature del capannone sono costituite da pannelli prefabbricati in c.a.v. coibentati con polistirolo e finitura esterna in graniglia colorata (rosa) con portale

beige per le aperture, mentre la pavimentazione è del tipo industriale. Su un unico livello fuori terra, il capannone è lungo circa mt. 80,65 (corrispondenti a n° 10 campate aventi interasse pari a circa mt. 7,50 per n°1 campata avente interasse pari a circa mt. 5,07), largo circa mt. 20,77 (corrispondente ad una campata avente interasse pari a circa mt. 20,07) ed altezza variabile compresa tra circa mt. 6,95 e mt. 8,90.

Allo stato, tutta l'area del capannone è occupata da scaffali del tipo industriale per lo stoccaggio dei materiali, sia da lavorare che lavorati. La struttura sembra sia stata realizzata secondo i criteri del buon costruire, nel rispetto del progetto presentato, con un ottimo rapporto aero-illuminante mediante gli infissi del tipo in alluminio pre-verniciato a vasistas con vetro retinato, oltre all'illuminazione proveniente dalla copertura.

All'interno del capannone, in corrispondenza del lato sud-est, è stata realizzata una piccola area su due livelli fuori terra, con struttura del tipo poroton portante con cordoli e solai in c.a. poggiante su sottostante platea in calcestruzzo armato, distanziata dalla struttura principale mediante giunto tecnico.



Realizzato successivamente alla C.E. rilasciata in data 24/03/2003, ma regolarizzato mediante variante in corso d'opera protocollo 193 del 10/01/2005, la struttura si articola in:

- Piano terra (s.u. mq 12,48) in cui sono ubicati i servizi igienici dotati di antibagno, pavimentati con piastrelle di ceramica delle dimensioni di circa cm 30x30, e rivestimento parziale bicolore con finitura marmorizzata delle dimensioni di circa cm 20x20 per un'altezza pari a circa mt. 1,60. Tra i due servizi è presente un'apertura realizzata con blocchetti di vetro cemento per agevolare l'illuminazione naturale. Si precisa che il servizio igienico più interno è, allo stato, con accesso bloccato e non ispezionabile per via dello scardinamento della porta;
- Piano primo (s.u. mq 13,08) in cui è ubicato un piccolo ufficio raggiungibile mediante scala in ferro prefabbricata a due rampe (s.l. mq 8,40), dotato non di

porta ma di pannello in legno, precario, con chiavistello, e caratterizzato da
aero-illuminazione naturale mediante le finestre annesse ai pannelli
perimetrali della struttura e da una finestra di controllo sull'area
lavorazione/deposito.

L'intero capannone e gli annessi servizi/uffici, su entrambi i livelli, sono dotati di:

- impianto idrico per l'acqua potabile;
- impianto di smaltimento fognario;
- impianto elettrico, con linee di alimentazione sottotraccia in guaina
protettiva plastificata e con apparecchiature di protezione costituite da
interruttori magnetotermici salvavita per ogni singola linea.

Si precisa che, l'impianto elettrico dell'intera p.lla 854, è regolato dalla cabina
elettrica individuata dalla p.lla 811 sub 2, in testa alla società fallita.

Dal punto di vista catastale, il capannone risulta essere suddiviso in n°3 subalterni
differenti, in difformità al rilevato dove le suddette divisioni non sono state
riscontrate. Il capannone risulta, nel complesso, conforme alla planimetria di
progetto (variante compresa) ed a quella catastale per ciò che concerne la
superficie complessiva, oltre che in un buono stato di conservazione: si segnala,
infatti, la presenza di una lieve lesione, probabilmente dovuta ad assestamento, in
corrispondenza del manufatto adibito a servizi/uffici, ripristinabile a mezzo di
manutenzione ordinaria.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (**cf. Allegato 4**):

Sup. Utile servizi piano terra	mq 12,48	
Sup. scale	mq 8,40	
Sup. Utile uffici piano primo	mq 13,08	
Sup. Lorda uffici piano primo		mq 19,65
Sup. Utile capannone	mq 1.640,50	
Sup. Lorda capannone		<u>mq 1.736,55</u>
Superficie convenzionale di vendita:		mq 1.756,20

**Quesito n° 2 - Precisi la provenienza del bene alla società fallita, producendo
anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà.**

La **proprietà del complesso aziendale, con esclusione dei terreni sui quali lo stesso
è stato edificato** (p.lle 858, 859, 811 e 854), è pervenuta alla **società debitrice**, in

virtù di atto **costitutivo della società a R.L. unipersonale del 21/12/2007**, rogito notaio Francesco NOTARO, rep. 133.103, racc. 23151, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/01/2008, R.G. 236, R.P. 118. In tale atto, DE LUCA Peppino trasferiva la piena proprietà dei beni alla società Universal Gronda s.r.l., assieme a maggiore consistenza compresa nel compendio fallimentare. Si precisa che il suddetto atto, nella descrizione dei beni, cita: "Costituiscono pertinenze dei descritti fabbricati e come tali sono compresi nel presente conferimento gli spazi cortilizi adiacenti ai medesimi fabbricati". Tuttavia, l'autonoma identificazione di questi ultimi già al momento dell'atto e la mancata ed esplicita indicazione degli stessi, ha comportato l'automatica esclusione dal passaggio di proprietà con persistente intestazione all'originario proprietario De Luca Peppino (**cf. Allegato 5: Atti modificativi di affitto di ramo d'azienda, Atti di proprietà**).

Ai fini della continuità storica, si precisa che la proprietà del terreno su cui è stato personalmente edificato il complesso aziendale, è pervenuta a De Luca in virtù di:

- **atto di compravendita del 02/07/1997**, rep. 19.831, racc. 8.011, rogito notaio Dott. Antonio RUSCIO, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 07/07/1997, R.P. 10920, R.G. 13040. In tale atto il sig. De Luca Peppino acquistava l'appezzamento di terreno individuato al fg. 37, p.lla 708 (ex. p.lla 7) e p.lle 770-771-772-773-774 (ex p.lla 1) con destinazione urbanistica per insediamenti industriali, da potere di Spinelli Francesco e Spinelli Raffaele;
- **atto di compravendita del 20/03/1995**, rep. 18.514, racc. -, rogito notaio Dott. Antonio RUSCIO, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 06/04/1995, R.P. 5283, R.G. 6292. In tale atto i sig.ri Spinelli Francesco e Spinelli Raffaele acquistavano l'appezzamento di terreno individuato al fg. 37, p.lle 705-706 (ex. p.lla 1) e p.lle 707-709 (ex p.lla 7), assieme a maggiore consistenza, da potere di Raso Giulio.

Quesito n° 3 - Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli di denaro.

I beni non sono in situazione di comproprietà bensì di **piena proprietà 1/1** della società fallita, pertanto non si ritiene necessario effettuare una divisione a tal fine.

Quesito n° 4 - Dica lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se o occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, specificando, in presenza di contratti registrati, la data di scadenza della durata ed il canone di locazione praticato. In ogni caso, determini il più probabile canone di locazione dell'immobile.

Il complesso aziendale facente parte del compendio fallimentare e costituito dai seguenti immobili (cfr. **Allegato 5: Atti modificativi di affitto di ramo d'azienda, Atti di proprietà**):

- fg. 37, p.lla 858, cat. D/8;
- fg. 37, p.lla 859, sub 1, cat. A/10;
- fg. 37, p.lla 859, sub 2, cat. A/2;
- fg. 37, p.lla 854, sub 1, cat. D/8;
- fg. 37, p.lla 854, sub 2, cat. D/8;
- fg. 37, p.lla 854, sub 2, cat. D/8;

è inserito all'interno del nuovo **Atto modificativo di affitto di ramo d'azienda del 13/09/2017**, (integrativo/parzialmente sostitutivo dell'Atto Modificativo di Affitto di Ramo d'Azienda del 07/03/2016, rep. 99107, racc. 24942, derivante da scrittura privata autenticata e sottoscritta dal notaio Dott. Gianluca PERRELLA), rep. 100.979, racc. 26.385, derivante da scrittura privata autenticata e sottoscritta dal notaio Dott. Gianluca PERRELLA, con Parte Locatrice la Curatela del Fallimento Nettuno s.r.l. in persona del Curatore Avv. Oriana Travaglio e Parte Affittuaria la società

Tale atto ha come oggetto l'affitto sia dei beni mobili di cui all'inventario depositato agli atti, che dei beni immobili sopra descritti.

Il canone di affitto è stato convenuto in **mensili Euro 2.500,00** (duemilacinquecento/00) oltre IVA, per un canone complessivo **annuale di Euro 30.000,00** (trentamila/00) oltre IVA, specificando che la somma pari ad € 1.300,00 mensili sono riferiti alla componente industriale, mentre **€ 1.200,00 mensili** sono inerenti la **componente immobiliare**.

La durata del contratto è stata stabilita fino al 31/07/2019, alla scadenza del quale il contratto verrà a cessare automaticamente.

Si precisa che il suddetto contratto di affitto "si intenderà comunque risolto in caso di vendita del ramo aziendale e/o di uno degli immobili ricompresi in esso".

Quesito n° 5 - Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, indicando, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Riferisca, altresì, dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni. Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Spese condominiali: NO

Servitù trascritte: NO

Convenzioni matrimoniali: NO

Domanda giudiziale: NO

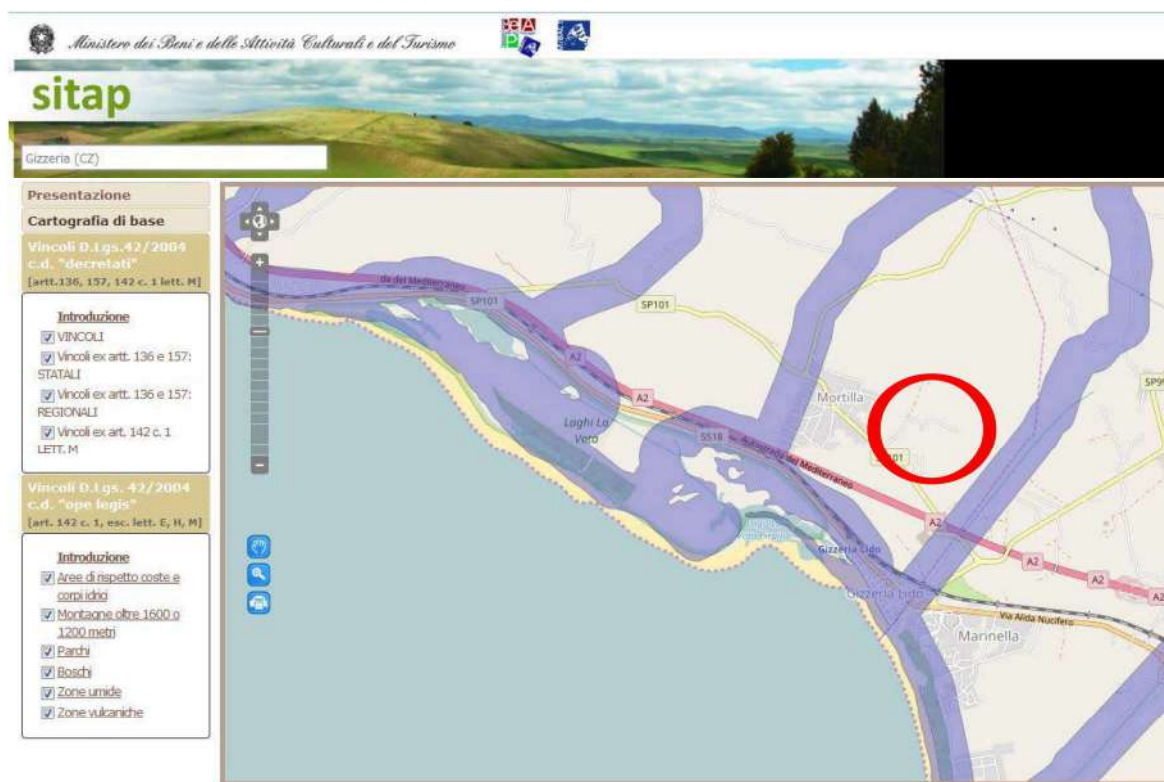
Vincoli edificatori

Dalla consultazione della cartografia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, è emerso che l'area **non è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004.**

Sia la consultazione della cartografia comunale che lo studio della Convenzione Edilizia allegata alla presente come parte integrante, ha evidenziato che "**l'area di che trattasi non è sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale**" derivante dalla nota n. 1562 del 27/02/1997 dell'Assessorato all'Urbanistica.

Dal vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) è emerso che l'area tuttora ricade nella zona D1 – Ambito a Pianificazione Particolareggiata definita a carattere prevalentemente artigianale e produttivo, ossia ambiti urbanizzabili a destinazione prevalente produttiva già interessati da piani attuativi vigenti, in parte ancora in

corso di trasformazione, per i quali valgono tutte le norme, i parametri e gli obblighi già convenzionati. I beni oggetto di causa sono, infatti, inseriti all'interno di un **Piano di Lottizzazione Particolareggiata** già approvato.



Dal vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) è emerso che l'area tuttora ricade nella zona D1 – Ambito a Pianificazione Particolareggiata definita a carattere prevalentemente artigianale e produttivo, ossia ambiti urbanizzabili a destinazione prevalente produttiva già interessati da piani attuativi vigenti, in parte ancora in corso di trasformazione, per i quali valgono tutte le norme, i parametri e gli obblighi già convenzionati. I beni oggetto di causa sono, infatti, inseriti all'interno di un **Piano di Lottizzazione Particolareggiata** già approvato.

Convenzioni trascritte

In data 10/12/1997, il Comune di Gizzeria stipulava con il Sig. De Luca Peppino, atto di **Convenzione Edilizia**, rogito notaio Dott. Mario BILANGIONE, rep. 60253, racc. 15543, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 18/12/1997, R.P. 20998, R.G. 25224 (**cf. Allegato 6: Convenzione Edilizia**). Tale Convenzione prevede, all'art. 4, la cessione a titolo gratuito della quota parte delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Considerato che le reti idrica, fognante ed

elettrica, sono state già realizzate ed individuate nella tavola n°9 del piano di lottizzazione, dalla sovrapposizione con l'estratto di mappa e dalla trascrizione della convenzione edilizia direttamente sulla p.lla, si evince che l'area da cedere, coincidente con l'attuale strada, corrisponde alla p.lla **808 (non pignorata né compresa nel compendio fallimentare)** ancora in testa ----- stessa convenzione, sempre al medesimo articolo 4, cita che: *"la cessione di tali aree dovrà avvenire su richiesta del Comune entro dieci anni dalla data del presente atto"*.

Si precisa che la richiesta della cessione delle aree non è avvenuta e che la particella interessata risulta ancora in testa all'esecutato, oltre al fatto che la convenzione del 10/12/1997 è verosimilmente ampiamente scaduta.

All'art. 17 si cita, altresì, che *"il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità o di uso dei locali, se non quando da parte del lottizzante o da chi per essa sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria e secondaria"*. Il presente articolo viene citato in quanto nel fascicolo del Comune di Gizzeria, è stata rinvenuta una pratica inerente la richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità datato 2007. Premesso che il complesso industriale è, allo stato, in pieno esercizio pur senza agibilità, nella verifica delle motivazioni associate al mancato rilascio, il Responsabile dell'Area Tecnica ha motivato prima una ipotetica mancanza della rete fognaria, successivamente ha demandato la sottoscritta alla verifica della convenzione. Posto che la rete fognante, per quanto visibile esternamente, è presente e comunque la recinzione del complesso, almeno per la parte interessata, è stata realizzata al netto della porzione stradale lasciata all'Amministrazione Comunale, l'unica motivazione plausibile per il mancato rilascio potrebbe essere l'omessa richiesta della cessione delle aree.

A parere della scrivente, la clausola dell'art. 17 riportata nell'atto è decaduta, come pure decaduta è la stessa convenzione; in aggiunta, come previsto dal d.lgs. n. 222/2016, il certificato di agibilità è stato sostituito dalla **segnalazione certificata per l'agibilità** inerente la qualità edificatoria dei beni, ossia è il professionista abilitato ad "autodichiarare" l'agibilità, la sussistenza delle condizioni e la conformità tramite un modulo standard che i Comuni italiani saranno tenuti ad adottare per rispondere agli scopi di accelerazione e semplificazione del decreto "Scia 2". Tuttavia, riconoscendo la difficoltà di eventuale riconoscimento del Comune in

virtù dell'attuale assenza del suddetto Certificato di Abitabilità, la sottoscritta indicherà un coefficiente di demerito in sede di stima a tutela di quanto sopra descritto.

Formalità

Dalla certificazione notarile agli atti e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (**cf. Allegato 7: Visure ipocatastali aggiornate**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti, alla data del 20/04/2018, gravano le formalità di seguito descritte.

trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobili del 04/10/2016 a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna (su p.lle 858 e 859);
- Sentenza dichiarativa di fallimento del 12/07/2017 sulla Società esecutata;

iscrizioni

- Ipoteca volontaria del 21/12/2007 a favore di Banca Popolare di Crotone Società per Azioni (su p.lle 858 e 859);
- Ipoteca giudiziale del 15/07/2014 a favore di _____ (sul complesso aziendale e su parte degli immobili compresi nel compendio fallimentare).

TRASCRIZIONI CONTRO

1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del **04/10/2016**

Registro particolare **10174**

Registro generale **13111**

Numero Repertorio **864** del **16/09/2016**

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	E068 – GIZZERIA (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 858	Sub. -
Natura	D8-FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI				
Indirizzo	LOCALITA' PERNICELLA		N. Civico -	Consistenza -	Piano T-1

Immobile n.2	E068 – GIZZERIA (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 859	Sub. 1
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI				
Indirizzo	LOCALITA' PERNICELLA		N. Civico -	Consistenza 7 vani	Piano T

Immobile n.3	E068 – GIZZERIA (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 859	Sub. 2
Natura	A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE				
Indirizzo	LOCALITA' PERNICELLA		N. Civico -	Consistenza 7 vani	Piano 1

Unità negoziale n. 2 OMISSIS

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1	BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA
Con sede in:	MODENA (MO)
Codice Fiscale:	01153230360

Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'
 Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 2 Diritto: (1) PROPRIETA'
CONTRO
 Soggetto n.1
 Con sede in:
 Codice Fiscale:
 Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'
 Soggetto n.2 **OMISSIS**

2. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del 12/07/2017 Registro particolare 7012
 Registro generale 9126 Numero Repertorio 10/2017 del 07/06/2017

Quadro C – Soggetti

A FAVORE
 Soggetto n.1 **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI NETTUNO S.R.L.**
 Con sede in: -
 Codice Fiscale: -
CONTRO
 Soggetto n.1
 Con sede in:
 Codice Fiscale:

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota di Iscrizione del 21/12/2007 Registro particolare 4271
 Registro generale 23720 Numero Repertorio 133092/23144 del 20/12/2007
 Capitale: € 670.000,00 Somma: € 1.005.000,00

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	E068 – GIZZERIA (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 858	Sub. -
Natura	D8-FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI			Consistenza -	
Indirizzo	LOCALITA' PERNICELLA		N. Civico -	Piano T-1	
Immobile n.2	E068 – GIZZERIA (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 859	Sub. -
Natura	C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE			Consistenza -	
Indirizzo	LOCALITA' PERNICELLA		N. Civico -	Piano T	

Immobile n.3 **OMISSIS**

Quadro C – Soggetti

A FAVORE
 1.1 **BANCA POPOLARE DI CROTONE SOCIETA' PER AZIONI – CREDITORE IPOTECARIO**
 Con sede in: **CROTONE (KR)**
 Codice Fiscale: **00093640795**
 Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'
CONTRO
 Soggetto n.1
 Nato a:
 Codice Fiscale:
 Quota:

2. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota di Iscrizione del 15/07/2014 Registro particolare 647
 Registro generale 8224 Numero Repertorio 882/2014 del 28/04/2014
 Capitale: € 385.803,71 Somma: € 450.000,00

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	E068 – GIZZERIA (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 858	Sub. -
Natura	D8-FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI			Consistenza -	
Indirizzo	LOCALITA' PERNICELLA		N. Civico SNC	Piano T-1	
Immobile n.2	E068 – GIZZERIA (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 811	Sub. 1
Natura	D7-FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI			Consistenza -	
Indirizzo	CONTRADA MORTILLA		N. Civico SNC	Piano T	

Immobile n.3 Catasto Natura Indirizzo	E068 – GIZZERIA (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - D7-FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI CONTRADA MORTILLA	Fgl. 37 N. Civico SNC	Part. 811 Consistenza - Piano T	Sub. 2
Immobile n.4 Catasto Natura Indirizzo	E068 – GIZZERIA (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE CONTRADA MORTILLA	Fgl. 36 N. Civico SNC	Part. 1391 Consistenza - Piano 2	Sub. 10
Immobile n.5 Catasto Natura Indirizzo	E068 – GIZZERIA (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE CONTRADA MORTILLA	Fgl. 36 N. Civico SNC	Part. 1391 Consistenza - Piano 3	Sub. 15
Immobile n.6 Catasto Natura Indirizzo	E068 – GIZZERIA (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI LOC. PERNICELLA	Fgl. 37 N. Civico SNC	Part. 859 Consistenza 7 vani Piano T	Sub. 1
Immobile n.7 Catasto Natura Indirizzo	E068 – GIZZERIA (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE LOC. PERNICELLA	Fgl. 37 N. Civico SNC	Part. 859 Consistenza 7 vani Piano 1	Sub. 2
Immobile n.8 Catasto Natura Indirizzo	E068 – GIZZERIA (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO LOCALITA' PRATO	Fgl. 26 N. Civico SNC	Part. 666 Consistenza 3,5 vani Piano 3	Sub. 16
Immobile n.9 Catasto Natura Indirizzo	E068 – GIZZERIA (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - D8-FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI CONTRADA CHIANELLA MORTILLA	Fgl. 37 N. Civico SNC	Part. 854 Consistenza - Piano T-1	Sub. 1
Immobile n.10 Catasto Natura Indirizzo	E068 – GIZZERIA (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - D8-FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI CONTRADA CHIANELLA MORTILLA	Fgl. 37 N. Civico SNC	Part. 854 Consistenza - Piano T	Sub. 2
Immobile n.11 Catasto Natura Indirizzo	E068 – GIZZERIA (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - D8-FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI CONTRADA CHIANELLA MORTILLA	Fgl. 37 N. Civico SNC	Part. 854 Consistenza - Piano T	Sub. 3

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1

Con sede in:
Codice Fiscale:
Quota:

CONTRO

Soggetto n.1
Con sede in:
Codice Fiscale:
Quota:

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, i creditori iscritti sul complesso aziendale, privo di piazzale, risultano:

- **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.** (ipoteca volontaria + pignoramento sulle p.lle 858 e 859);

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sui beni, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°1 cancellazione di pignoramento (restrizione);
- n°1 cancellazione di ipoteca volontaria (restrizione);
- n°1 ipoteca giudiziale (restrizione).

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI PIGNORAMENTO

Tassa ipotecaria	€ 40,00+	
Imposta di bollo	€ 60,00+	
Imposta ipotecaria	€ 200,00=	
Totale		€ 300,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA

Tassa ipotecaria	€ 40,00+	
Imposta di bollo	€ 60,00+	
Imposta ipotecaria	€ 200,00=	
Totale		€ 300,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA GIUDIZIALE

Tassa ipotecaria	€ 40,00+	
Imposta di bollo	€ 60,00+	
Imposta ipotecaria (0,50% € 450.000,00)	€ 2250,00=	
Totale		€ 2.350,00

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro B – Immobili, in quanto il sistema di registrazione è sul soggetto e non sull'immobile, ossia nominativo. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, su tutti i beni compresi nel compendio non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere l'immobile 'libero' da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione di beni'. I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI

Tassa ipotecaria	€ 40,00+	
Imposta di bollo	€ 60,00+	

Imposta ipotecaria € 200,00=
Totale € 300,00

Per un totale di:

€ 300,00 + € 300,00 + € 2.350,00 + € 300,00 = € 3.250,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 400,00 per ogni operazione, vale a dire € 400,00 x 3/4 = € 1.200,00/1.600,00.

Quesito n° 6 - Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

L'allegato n°1, contiene tutte le visure storico-catastali necessarie alla ricostruzione catastali dei beni, con relativo foglio di mappa, planimetrie catastali e visure aggiornate.

L'allegato n°7, contiene tutte le visure ipotecarie aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1989 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla certificazione notarile già presente agli atti.

Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

Quesito n° 7 - Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare, indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria, è stato accertato quanto segue (cfr. Allegato 8: Regolarità Edilizia).

I cespiti comprendenti il complesso aziendale oggetto della presente relazione, sono stati soggetti a Piano di Lottizzazione e relativa Convenzione Edilizia con il Comune di Gizzeria datati 1997.

In virtù dell'approvazione e trascrizione di suddetta documentazione, l'originario proprietario presentava istanza n°6546 del 11/09/1997 al

Comune di Gizzeria che la evadeva mediante rilascio della **Concessione Edilizia n°503 del 22/12/1997** e relativa ai lavori di "costruzione di un Capannone Industriale e di un fabbricato ad uso ufficio e alloggio custode da realizzarsi nella Lottizzazione

Il progetto prevedeva la realizzazione del capannone attuale p.lla 858 (stato attuale) con annessa area di servizio (ad un solo piano), l'area uffici attuale p.lla 859/1 (stato attuale) ed alloggio del custode attuale p.lla 859/2 (di dimensioni inferiori rispetto al piano terra con porticato lungo i lati sud ed ovest).

In data **30/05/2000**, il Comune di Gizzeria rilasciava **Concessione Edilizia n°618 – Variante in corso d'opera**: i lavori in variante erano costituiti dalla realizzazione di un secondo livello per gli uffici all'interno del capannone (mediante struttura aggiuntiva) e modifica dell'alloggio del custode con aumento di volumetria ancora possibile. La suddetta modifica era costituita dall'allineamento della superficie coperta con quella del piano terra, oltre alla creazione del balcone sui tre lati dell'alloggio, utilizzabile come pensilina per il piano terra.

In data **24/03/2003**, il Comune di Gizzeria rilasciava **Concessione Edilizia n°811** e relativa ai lavori di "costruzione di un Capannone ad uso Industriale in Loc. Pernicella di Gizzeria". Il progetto prevedeva la realizzazione del capannone prefabbricato individuato attualmente dalla p.lla 854 con il relativo corpo di collegamento al capannone iniziale completato nel 2000.

In data **10/01/2005 protocollo 193**, veniva depositata una **Variante in corso d'opera** riguardante la realizzazione di un manufatto edilizio interno al capannone già realizzato e necessario per dotare lo stesso dei servizi igienici e di un ufficio che in origine non erano stati previsti. Il deposito era corredato dagli elaborati progettuali e da relazione tecnica depositata al Genio Civile e vidimata dall'Ingegnere Capo in data 16/12/2004.

Nella relazione veniva, altresì, segnalato che il capannone previsto nella C.E. n°811 del 2003 era stato realizzato, mentre non era stato ancora iniziato il corpo di collegamento a struttura in acciaio, da posizionare tra il nuovo capannone e quello esistente.

Per ciò che concerne i beni edificati con le C.E. n°503 del 22/12/1997 e n°618 del 30/05/2000, lo stato di fatto rilevato, corrisponde sia con gli elaborati di progetto che con la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio. Pertanto, rispettando la volumetria assentita oltre alle prescrizioni di progetto, è possibile affermare che i beni **non necessitano di sanatoria**.



Per ciò che concerne, invece, i beni edificati con le C.E. n°811 del 24/03/2003 e successiva variante in corso d'opera protocollo 193 del 10/01/2005, lo stato di fatto rilevato, corrisponde con gli elaborati di progetto ma non con la planimetria catastale agli atti dell' Agenzia del Territorio: il capannone, infatti, risulta suddiviso in tre distinti subalterni a mezzo di muratura di delimitazione che, di fatto, non esiste. Tuttavia, la superficie complessiva risulta rispettata, pertanto, sarà necessario sanare la sola **difformità catastale** mediante fusione dei tre subalterni, affrontando una spesa pari a circa **Euro 1.500,00** che sarà, comunque, detratta dal valore dell'immobile.

Si precisa, altresì, che in merito al corpo di collegamento tra i due capannoni, l'autorizzazione all'edificazione è ormai scaduta: lo stesso dovrebbe essere realizzato su terreno che, allo stato, non è di proprietà. Per questa ragione, non potrà essere, in alcun modo, considerato.

Quesito n° 8 - Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

8.a. Capannone p.lla 858

Dalle indagini effettuate è risultato che, per questa zona e per la tipologia industriale ricercata, **comprensiva di piazzale**, il valore **OMI** Anno 2017 semestre 2 oscilla tra **€ 600,00 ed € 800,00 al metro quadrato** (fascia/zona: Suburbana/Zona Litoranea - Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: abitazioni civili - Destinazione: residenziale) in conformità a quanto già rilevato in sede di esecuzione immobiliare (cfr. Allegato 9: Criteri di stima).

L'indagine relativa ai prezzi richiesti oggi nella medesima zona, estrapolati dai **borsini immobiliari** pubblicati, in conformità a quanto già rilevato in sede di esecuzione immobiliare, **non ha prodotto risultati**, non riuscendo, quindi, a fornire indicazioni verosimili sull'ipotetico valore richiesto sul mercato nella zona in oggetto.

La sottoscritta ha, quindi, proceduto con l'applicazione delle metodiche di stima per le valutazioni immobiliari riconducibili alla Best Practice, con esplicito riferimento al Market Comparison Approach, alla Direct Capitalization ed al Cost Approach, riportando integralmente i calcoli già effettuati in sede di esecuzione.

In pratica, sono state prese in considerazione le seguenti metodologie:

- MCA (Market Comparison Approach) - metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario (Income Approach) per capitalizzazione diretta;
- Metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach).

8.a.1. Metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)

Il *market approach* raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico-estimativi, sia generali che specifici dell'immobile D/8, costituiti da:

- Localizzazione;
- Dimensione;
- Destinazione;
- Tipologia strutturale;
- Tipo di contratto;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Livello del prezzo – ciclo immobiliare.

Nello specifico, partendo dall'estratto di mappa, è stata effettuata una prima ricerca sulle unità immobiliari presenti nel foglio oggetto di causa riguardante l'intera zona industriale del Comune di Gizzeria, tenendo conto della medesima categoria catastale del bene oggetto di causa. In virtù della categoria catastale speciale o, comunque, poco diffusa, non è stato necessario scremare la ricerca e si è, bensì, proceduto con il controllo delle trascrizioni presenti sulle u.i. del foglio di mappa negli ultimi 18 mesi. Il confronto del risultato ottenuto con l'esito catastale, ha fornito gli elementi necessari per l'ulteriore restrizione alle trascrizioni per atti di compravendita (codice atto T-0112): l'esito della ricerca, in conformità a quanto già rilevato in sede di esecuzione immobiliare, non ha prodotto risultati, indice di grave crisi del mercato immobiliare della zona per la tipologia ricercata, caratterizzata comunque da una scarsa presenza della categoria immobiliare in

questione. Dato che il *market comparison approach* è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari, il suddetto metodo di stima non può essere adottato per la valutazione del cespite pignorato.

8.a.2. Metodo finanziario (Income Approach) per capitalizzazione diretta

Il metodo finanziario (*income approach*) comprende i procedimenti di capitalizzazione del reddito che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare un profitto. Lo stesso metodo per capitalizzazione diretta si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale, attraverso il saggio di capitalizzazione. La stima per capitalizzazione del reddito, prende avvio dal presupposto che **“un bene vale per quello che rende”**. Questo procedimento si applica quando non si riescono a reperire, dall'osservazione del mercato immobiliare, dati sufficienti per impostare il metodo del confronto.

La formula matematica è la seguente:

$$V_0 = R/i + \text{aggiunte} - \text{detrazioni}$$

dove

R = reddito lordo (o netto) ordinario annuo continuativo fornito dall'immobile;
i = saggio di capitalizzazione (riconducibile al saggio di rischiosità dell'investimento immobiliare).

Il reddito annuo fornito da un immobile è quello derivante dalla locazione dell'immobile stesso, alle condizioni di mercato vigenti al momento della valutazione. Il reddito netto annuo fornito da un immobile è dato dalla differenza tra il canone annuo lordo ordinario e le spese ordinarie a carico della proprietà (spese padronali), ossia:

$$R_{\text{netto}} = \sum \text{canone annuo lordo} - \sum \text{spese padronali}$$

Il canone annuo lordo si ottiene dalla seguente formula finanziaria:

$$\text{Canone Lordo Annuo} = \text{Canone mensile} \left(12 + i \frac{12 \pm 1}{2} \right);$$

mentre le Spese Padronali sono quelle spese che il proprietario sostiene per la conservazione del fabbricato. Le stesse possono essere determinate sia

analiticamente che empiricamente come incidenza statistica percentuale sul reddito annuo lordo.

Valutato che, dalle indagini di mercato il valore del canone mensile è pari a circa € 3,00/mq e che il saggio di capitalizzazione per edifici industriali può essere considerato congruo se compreso tra il 5% ed il 6%, avremo:

$$€ 3,00/mq \times mq \ 2.225,70 = € 6.677,10 \quad \text{canone mensile}$$

$$€ 6.677,10 (12 + 5,0\% \ 6_{med}) = € 6.677,10 \times 12,30 = € 82.128,33 \quad \text{Canone Lordo Annuo}$$

Considerando una percentuale media rispetto ai valori percentuali delle spese riportati nella tabella dei principali manuali (Manuale Operativo degli Standard di Stima Immobiliare di Graziano Castello – Manuale del Geometra Hoepli) si avrà:

Incidenza sul canone delle spese a carico del proprietario

tipo di spesa	% indicativa sul canone annuo	
	min	max
Quote di reintegrazione	2,00%	4,00%
Quota di Assicurazione	1,00%	2,00%
Quote di manutenzione straordinaria	5,00%	15,00%
Amministrazione e servizi	2,50%	4,00%
Tributi	20,00%	26,00%
Sfitto e inesigibilità	2,00%	5,00%
Interessi	0,50%	1,00%
Totale	33,00%	57,00%

Considerando la tipologia del bene a destinazione produttiva, la sottoscritta reputa congrua l'applicazione della percentuale media di incidenza, pari al 45%.

Pertanto, si avrà:

$$€ 82.128,33 \times 45\% = € 36.957,75$$

$$€ 82.128,33 - € 36.957,75 = € 45.170,58$$

$$€ 45.280,75 = \mathbf{€ 903.411,63}$$

5,0%

Al suddetto valore dovrà essere aggiunto quello del terreno/piazzale. Le aree scoperte poste intorno al capannone sono rifinite con pavimentazione in conglomerato cementizio del tipo industriale per carico pesante, allo stato in buone condizioni. Il valore stimato al metro quadrato, in media con la media di mercato, è pari a circa **€ 20,00/mq**. Pertanto, il valore del piazzale è pari a circa:

Sup. asfaltata	mq	3.560,65
Sup. a verde	mq	553,82
Sup. 'pertinenza' p.lla 859 sub 2	mq	345,76
Superficie convenzionale di vendita:	mq	4.460,23

Mq 4.460,23 x € 20,00 = € 89.204,60

Il tutto per un totale di:

€ 903.411,63 + capannone

€ 89.204,60 = piazzale

€ 992.616,23

8.a.3. Metodo del Costo di Costruzione (Cost Approach)

E' il procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato in base all'anno di edificazione. Tale procedimento è suggerito nel caso di stima di immobili strumentali come nel caso in oggetto.

Di seguito si riportano i costi singoli, ricavati da preventivi ed interviste ad aziende specializzate nel settore del prefabbricato, necessari per poter costruire un capannone in c.a.p.v. che verranno moltiplicati per le superfici già esistenti.

1. La **struttura**, composta da pilastri, capriate, gronde, coppelle di copertura, soppalco (€ 65,00/mq), impermeabilizzazione della copertura a falde (€ 29,00/mq) e fondazioni (€ 40,00/mq), delle medesime dimensioni del capannone in oggetto, ha un costo pari a circa **€ 134,00/mq**.
2. Il **tamponamento**, composto da pannelli prefabbricati verticali con esterno in graniglia colorata, pannelli d'angolo, telai porte, scossaline di coronamento e scossaline d'angolo, ha un costo pari a circa **€78,00/mq**.
3. La **base della struttura**, composta da scavo di fondazione, magrone, base del plinto e riempimento, ha un costo pari a circa **€ 90,00/mq**.
4. La **pavimentazione industriale** realizzata all'interno di tutto il piano terra, ha un costo pari a circa **€ 40,00/mq**.
5. L'**impiantistica** generica (elettrica, idrico-sanitaria, etc.) di supporto all'attività industriale, ha un costo pari a circa **€ 25,00/mq**.
6. Gli **infissi** interni ed esterni hanno un costo pari a circa **€ 35,00/mq**.

Le superfici rilevate, valide ai fini del computo metrico estimativo, sono le seguenti (cfr. Allegato 5):

superficie lorda capannone:	mq 2.024,30
superficie lorda area soppalcata: mq 100,70 x 2 =	mq 210,40
superficie convenzionale di vendita:	mq 2.225,70

perimetro capannone ml 199,10
scavo cm 80 oltre il plinto di fondazione
H esterna = 9,25 mt.

Pertanto, si avrà:

struttura

mq 2.225,70 x € 134,00 = **€ 298.243,80**

tamponamento

ml 199,10 x ml 9,25 = mq 1.841,67

mq 1.841,67 x € 78,00 = **€ 143.650,65**

base struttura

mq 2.290,54 x € 90,00 = **€ 206.148,60**

pavimentazione industriale

mq 1.979,23 x € 40,00 = **€ 79.169,20**

pavimentazione civile

mq 86,26 (p.t.) + mq 83,53 (p.p.) = mq 169,79 x € 60,00 = **€ 10.187,40**

impiantistica

mq 2.225,70 x € 25,00 = **€ 55.642,50**

infissi

mq 2.225,70 x € 35,00 = **€ 77.899,50**

per un totale di **€ 870.941,65**

A tale importo dovrà essere aggiunto il valore del terreno edificabile ai soli fini industriali. Dalle indagini svolte è emerso che il valore più congruo si aggira intorno a circa **€ 50/mq**. Pertanto si avrà:

Superficie convenzionale di vendita: mq 4.460,23 piazzale
Mq 2.125,00 capannone
Mq 145,81 uffici

Per un totale di mq 6.730,81

Mq 6.730,81 x € 50,00 = **€ 336.540,50**

Il tutto per un totale di:

€ 870.941,65 + capannone

€ 336.540,50 = piazzale

€ 1.207.482,15

A tale valore dovrà essere detratta la percentuale inerente la vetustà. Il Coefficiente di vetustà (Cv) considera il deprezzamento che il fabbricato subisce con il passare del tempo. Il coefficiente può essere calcolato con la formula degli esperti contabili dell'UE (UECC):

$$Cv (\%) = \frac{(n/Eu \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86$$

Dove n è l'età del fabbricato (anni) ed Eu la vita utile del fabbricato (anni).

$$Cv (\%) = \frac{(n/Eu \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{(17/50 \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{2.916}{140} - 2,86 = 17,97$$

$$Cv (\%) = 17,97\% \approx 18\%$$

$$€ 1.207.482,15 - 18\% = \mathbf{€ 990.135,36}$$

Essendo i valori desunti con i due metodi, compatibili tra loro, la sottoscritta ritiene corretto indicare come valore di stima, la media dei risultati ottenuti:

$$(€ 992.616,23 + € 990.135,36)/2 = \mathbf{€ 991.616,23}$$

In aggiunta, ai fini della determinazione del valore effettivo dell'immobile, occorre considerare:

- La problematica, già descritta, inerente il rilascio del Certificato di Agibilità qualora fosse riconosciuta ancora la validità della convenzione del 1997 (della durata di 10 anni) che vincola alla cessione delle aree gravate dalle opere di urbanizzazione secondaria. A parere della scrivente, il compendio pignorato è di fatto gravato da un ulteriore deprezzamento, pari almeno al 10% del valore stimato;
- l'abbattimento forfettario per assenza di "garanzia per vizi occulti" in considerazione della vetustà dell'immobile, quantificabile nella percentuale pari a circa il 10%;

Pertanto, si avrà:

$$€ 991.616,23 - 10\% = € 892.454,61$$

$$€ 892.454,61 - 10\% = € 803.209,15 \approx \mathbf{€ 803.000,00} \text{ (capannone con piazzale)}$$

A tale valore, già desunto in sede di esecuzione immobiliare, dovrà essere considerata la mancanza del piazzale di pertinenza (15%) che, di fatto, vincola la fruibilità del complesso aziendale per mancato accesso autoarticolati (10%), come da Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard, edito

da Tecnoborsa. Pertanto, al capannone senza area di pertinenza deve essere applicato un coefficiente di demerito pari a circa il 25%.

In aggiunta, trattandosi di fatto di un lotto a destinazione industriale INTERCLUSO, a parere della scrivente, il valore finale del capannone individuato dalla p.lla 858 sarà gravato da un'ulteriore decurtazione stabilita in circa il 35% (media dei coefficienti di riduzione applicati dai comuni italiani per i lotti interclusi) e, quindi, pari a:

€ 803.000,00 – 25% = € 602.250,00

€ 602.250,00 – 35% = € 391.462,50 ≈ € 391.500,00

corrispondente a:

€ 391.500,00 / 2.225,70 mq = € 175,90 ≈ **€ 176,00/mq**

Tale valore a metro quadrato, sarà considerato alla base della valutazione del capannone individuato dalla p.lla 854, non valutato in sede di esecuzione immobiliare.

8.b. Uffici p.lla 859 sub 1

Dalle indagini effettuate è risultato che, per questa zona e per la tipologia Uffici ricercata, il valore **OMI** Anno 2017 semestre 2 oscilla tra **€ 1.000,00 ed € 1.250,00 al metro quadrato** (fascia/zona: Suburbana/Zona Litoranea - Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: abitazioni civili - Destinazione: residenziale) in conformità a quanto già rilevato in sede di esecuzione immobiliare.

L'indagine relativa ai prezzi richiesti oggi nella medesima zona, estrapolati dai **borsini immobiliari** pubblicati, in conformità a quanto già rilevato in sede di esecuzione immobiliare, non ha prodotto risultati, non riuscendo, quindi, a fornire indicazioni verosimili sull'ipotetico valore richiesto sul mercato nella zona in oggetto.

La sottoscritta ha, quindi, proceduto con l'applicazione dei metodi di stima stabiliti dai **criteri IVS** (Standard Internazionali di Valutazione) per le suddette tipologie edilizie. Più precisamente, è stata presa in considerazione la metodologia dell'MCA (Market Comparison Approach) - metodo del confronto di mercato.

8.b.1. Metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)

Il *market approach* raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico-estimativi, sia generali che specifici dell'immobile A/10, costituiti da:

- Localizzazione;
- Dimensione;
- Destinazione;
- Tipologia strutturale;
- Tipo di contratto;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Livello del prezzo – ciclo immobiliare.

Nello specifico, partendo dall'estratto di mappa, è stata effettuata una prima ricerca sulle unità immobiliari presenti nel foglio oggetto di causa riguardante l'intera zona industriale del Comune di Gizzzeria, tenendo conto della medesima categoria catastale del bene oggetto di causa. In virtù della categoria catastale speciale o, comunque, poco diffusa, non è stato necessario scremare la ricerca e si è, bensì, proceduto con il controllo delle trascrizioni presenti sulle u.i. del foglio di mappa negli ultimi 18 mesi. Il confronto del risultato ottenuto con l'esito catastale, ha fornito gli elementi necessari per l'ulteriore restrizione alle trascrizioni per atti di compravendita (codice atto T-0112): l'esito della ricerca **non ha prodotto risultati**, indice di grave crisi del mercato immobiliare della zona per la tipologia ricercata. Dato che il *market comparison approach* è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari, il suddetto metodo di stima non può essere adottato per la valutazione del cespite pignorato.

In mancanza di confronto con immobili simili, non essendo in possesso di realistici e sufficienti dati per poter effettuare la stima con il metodo finanziario e/o costo di costruzione deprezzato, comunque non indicati per la tipologia in oggetto, come prescritto dagli stessi criteri, si considererà il valore registrato dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate.

Ripartendo, quindi, dalle varie Banche Dati Immobiliari presenti a livello nazionale, si ritiene congruo considerare il valore medio indicato, pari a circa **€ 1.125,00/mq.**



Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni, considerando l'attuale crisi in cui verte il mercato immobiliare, lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia abitativa, la presenza o meno di autorizzazione edilizia, in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard, si ritiene necessario applicare i coefficienti di merito/demerito in percentuale al valore di mercato particolareggiato.

In pratica, si avrà:

€ 1.125,00/ mq - 10% stato locativo con scadenza a 3 anni;
- 05% posizione secondaria;
- 30% tipologia accessoria dell'attività industriale

Si precisa che la detrazione del 30% viene applicata in virtù della diversa commerciabilità del bene che, pur destinato ad ufficio, rimane comunque vincolato al complesso industriale, per come progettato e costruito, in qualità di accessorio all'attività produttiva.

$€ 1.125,00 \times (0,90 \times 0,95 \times 0,70) = € 1.125,00 \times 0,5985 = € 673,31 \approx € 675,00/\text{mq}$.

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (cfr. **Allegato 5**):

superficie utile: mq 121,45
superficie lorda: mq 145,82
superficie convenzionale di vendita: mq 145,82

VALORE VENALE = mq 145,82 x €/mq 675,00 = € 98.428,50

Ai fini della determinazione del valore effettivo dell'immobile, occorre considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti che, a parere, può essere stimato in una detrazione pari a circa il 10%.

Pertanto, si avrà:

$€ 98.428,50 - 10\% = € 88.585,65 \approx € 88.600,00$

A tale valore, già desunto in sede di esecuzione immobiliare, dovrà essere considerata la mancanza del piazzale di pertinenza (15%) che, di fatto, vincola la fruibilità del complesso aziendale per mancato accesso autoarticolati (10%), come da Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard, edito



da Tecnoborsa. Pertanto, al capannone senza area di pertinenza deve essere applicato un coefficiente di demerito pari a circa il 25%.

In aggiunta, trattandosi di fatto di un lotto a destinazione industriale INTERCLUSO, a parere della scrivente, il valore finale degli uffici individuato dalla p.lla 859/1 sarà gravato da un'ulteriore decurtazione stabilita in circa il 35% (media dei coefficienti di riduzione applicati dai comuni italiani per i lotti interclusi) e, quindi, pari a:

€ 88.600,00 – 25% = € 66.450,00

€ 66.450,00 – 35% = € 43.192,50 ≈ € 43.200,00

8.c. Alloggio custode p.lla 859 sub 2

Dalle indagini effettuate è risultato che, per questa zona e per la tipologia abitazioni civili ricercata, il valore **OMI** Anno 2017 semestre 2 oscilla tra **€ 860,00 ed € 1.100,00 al metro quadrato** (fascia/zona: Suburbana/Zona Litoranea - Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: abitazioni civili - Destinazione: residenziale) in conformità a quanto già rilevato in sede di esecuzione immobiliare.

Pur trattandosi di una abitazione civile, dal punto di vista dell'attività produttiva, è stato realizzato con la specifica destinazione come alloggio del custode della stessa attività. L'indagine relativa ai prezzi richiesti oggi nella medesima zona, estrapolati dai **borsini immobiliari** pubblicati, in conformità a quanto già rilevato in sede di esecuzione immobiliare, non ha prodotto risultati, non riuscendo, quindi, a fornire indicazioni verosimili sull'ipotetico valore richiesto sul mercato nella zona in oggetto.

La sottoscritta ha, quindi, proceduto con l'applicazione dei metodi di stima stabiliti dai **criteri IVS** (Standard Internazionali di Valutazione) per le suddette tipologie edilizie. Più precisamente, è stata presa in considerazione la metodologia dell'MCA (Market Comparison Approach) - metodo del confronto di mercato.

8.c.1. Metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)

Il *market approach* raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico-estimativi, sia generali che specifici dell'immobile A/2, costituiti da:

- Localizzazione;
- Dimensione;
- Destinazione;
- Tipologia strutturale;
- Tipo di contratto;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Livello del prezzo – ciclo immobiliare.

Nello specifico, partendo dall'estratto di mappa, è stata effettuata una prima ricerca sulle unità immobiliari presenti nel foglio oggetto di causa riguardante l'intera zona industriale del Comune di Gizzeria, tenendo conto della medesima categoria catastale del bene oggetto di causa. In virtù della categoria catastale speciale o, comunque, poco diffusa, non è stato necessario scremare la ricerca e si è, bensì, proceduto con il controllo delle trascrizioni presenti sulle u.i. del foglio di mappa negli ultimi 18 mesi. Il confronto del risultato ottenuto con l'esito catastale, ha fornito gli elementi necessari per l'ulteriore restrizione alle trascrizioni per atti di compravendita (codice atto T-0112): l'esito della ricerca **non ha prodotto risultati**, indice di grave crisi del mercato immobiliare della zona per la tipologia ricercata. Dato che il *market comparison approach* è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari, il suddetto metodo di stima non può essere adottato per la valutazione del cespite pignorato.

In mancanza di confronto con immobili simili, non essendo in possesso di realistici e sufficienti dati per poter effettuare la stima con il metodo finanziario e/o costo di costruzione deprezzato, comunque non indicati per la tipologia in oggetto, come prescritto dagli stessi criteri, si considererà il valore registrato dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate.

Ripartendo, quindi, dalle varie Banche Dati Immobiliari presenti a livello nazionale, si ritiene congruo considerare il valore medio indicato, pari a circa **€ 980,00/mq.**

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni, considerando l'attuale crisi in cui verte il mercato immobiliare, lo stato di

conservazione dell'immobile, la tipologia abitativa, la presenza o meno di autorizzazione edilizia, in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard, si ritiene necessario applicare i coefficienti di merito/demerito in percentuale al valore di mercato particolareggiato.

In pratica, si avrà:

€ 980,00/ mq	- 20% stato locativo	occupata a titolo gratuito;
	- 10% piano	primo senza ascensore;
	+ 00% stato di conservazione	buono stato;
	+ 05% luminosità	luminoso;
	+ 00% esposizione e vista	mista;
	+ 00% edificio	1-20 anni ottimo stato;
	+ 05% riscaldamento	autonomo;
	- 30% tipologia accessoria dell'attività industriale.	

Si precisa che la detrazione del 30% viene applicata in virtù della diversa commerciabilità del bene che, pur destinato ad abitazione, rimane comunque vincolato al complesso industriale, per come progettato e costruito, in qualità di accessorio all'attività produttiva.

$$€ 980,00 \times (0,80 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,70) = € 980,00 \times 0,5557 = € 544,59 \approx \mathbf{€ 545,00/mq.}$$

Le superfici rilevate, valide ai fini della stima, sono le seguenti (cfr. Allegato 5):

superficie utile:	mq 116,23
sup. balconi/scale mq(65,54/4) =	mq 16,38
superficie lorda:	<u>mq 145,82</u>
superficie convenzionale di vendita:	mq 162,20

$$\mathbf{VALORE VENALE} = \text{mq } 162,20 \times \text{€/mq } 545,00 = \mathbf{€ 88.399,00}$$

Ai fini della determinazione del valore effettivo dell'immobile, occorre considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti che, a parere, può essere stimato in una detrazione pari a circa il 10%.

Pertanto, si avrà:

$$€ 88.399,00 - 10\% = € 79.559,10 \approx \mathbf{€ 79.600,00}$$

A tale valore, già desunto in sede di esecuzione immobiliare, dovrà essere considerata la mancanza del piazzale di pertinenza (15%) che, di fatto, vincola la

fruibilità del complesso aziendale per mancato accesso autoarticolati (10%), come da Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard, edito da Tecnoborsa. Pertanto, **al capannone senza area di pertinenza deve essere applicato un coefficiente di demerito pari a circa il 25%**.

In aggiunta, trattandosi di fatto di un lotto a destinazione industriale INTERCLUSO, a parere della scrivente, dell'alloggio custode individuato dalla p.lla 859/2 sarà gravato da un'ulteriore decurtazione stabilita in circa il 35% (media dei coefficienti di riduzione applicati dai comuni italiani per i lotti interclusi) **e, quindi, pari a:**

€ 79.600,00 – 25% = € 59.700,00

€ 59.700,00 – 35% = € 38.805,00 ≈ € 38.800,00

8.d. Capannone p.lla 854

In base ai conteggi già effettuati, non essendoci elementi aggiuntivi che possano suggerire variazioni rispetto a circa 8 mesi fa, la valutazione del capannone individuato dalla p.lla 854 può essere ragionevolmente desunta dagli stessi, partendo dal valore per metro quadrato pari a circa € 176,00/mq. Considerando, poi, che il suddetto capannone è stato edificato in epoca più recente rispetto alla p.lla 858, ossia completato nel 2004, la sottoscritta ritiene doveroso applicare una maggiorazione, pari a circa il 5%, al valore per mq sopra accertato.

Pertanto, avremo:

$€ 176,00 + 5\% = € 184,85 \approx \mathbf{€ 185,00/mq}$

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (**cf. Allegato 4**):

Sup. Utile servizi piano terra	mq 12,48	
Sup. scale	mq 8,40	
Sup. Utile uffici piano primo	mq 13,08	
Sup. Lorda uffici piano primo		mq 19,65
Sup. Utile capannone	mq 1.640,50	
Sup. Lorda capannone		<u>mq 1.736,55</u>
Superficie convenzionale di vendita:		mq 1.756,20

VALORE VENALE = mq 1.756,20 x €/mq 185,00 = € 324.897,00

Al contempo, occorre precisare che la valutazione di partenza implica la medesima tipologia strutturale dotata anche di carroponte: il capannone in questione, invece, è privo di tale attrezzatura, pertanto, il valore sopra accertato dovrà essere decurtato per tale assenza. Posto che il valore attuale di una simile

attrezzatura, per una sola campata e con pari entità di portata (10t) è pari a circa €10.000,00, la stima finale del capannone è la seguente:

€ 324.897,00 –

€ 10.000,00 – assenza carroponete

€ 1.500,00 = spese catastali

€ 313.397,00 ≈ **€ 313.400,00**

In conclusione, il valore del complesso aziendale, al netto del piazzale non compreso, è il seguente:

capannone p.lla 858 **€ 391.500,00 +**

uffici p.lla 859/1 **€ 43.200,00 +**

alloggio del custode p.lla 859/2 **€ 38.800,00 +**

capannone p.lla 854/1-2-3 **€ 313.400,00 =**

per un totale complessivo di **€ 786.900,00**

Quesito n° 9 - Corredi la relazione – da presentare su supporto informatico anche in formato word e pdf, nonché con omissione dei nominativi per la successiva pubblicazione ai fini della vendita – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale per ciascun lotto.

RIEPILOGO LOTTI

LOTTO N°1: Complesso Aziendale fg. 37 (senza piazzale) € 786.900,00

LOTTO N°2: Capannone p.lla 854 sub 1 – 2 – 3 (senza piazzale) € 313.400,00

LOTTO N°1: Complesso Aziendale fg. 37 (senza piazzale)

“Complesso aziendale, privo di area di pertinenza e con accesso intercluso, costituito da n°2 capannoni industriali dotati di area interna destinata ad uffici/servizi, cabina elettrica, fabbricato autonomo destinato ad uffici ed alloggio custode, sito nel Comune di Gizzeria, località Pernicella, Zona Industriale. Il tutto, nel dettaglio, è composto da: Capannone p.lla 858 con struttura in c.a.v. e rifinito con pannelli prefabbricati per una superficie complessiva di mq 2.024,30. All'interno è presente una zona uffici/servizi su due livelli fuori terra ciascuno avente una superficie lorda pari a circa mq 100,70. Il tutto per una superficie vendibile pari a circa **mq 2.225,70; Uffici p.lla 859/1 posti al piano terra del fabbricato autonomo, aventi una superficie vendibile pari a circa **mq 145,82**; Alloggio del custode p.lla 859/2 posto al piano primo con accesso da scala esterna e superficie vendibile pari a circa **mq 162,20**; Cabina elettrica p.lla 811/1-2 avente una superficie complessiva di **mq 27,18**; Capannone p.lla 854/1-2-3 con struttura in c.a.v. e rifinito con pannelli prefabbricati per una superficie complessiva di mq 1.736,55. All'interno è presente una zona uffici/servizi su due livelli fuori terra ciascuno avente una superficie lorda pari a circa mq 19,65. Il tutto per una superficie vendibile pari a circa **mq 1.756,20**. Distinti nel **N.C.E.U.** del Comune di Gizzeria, al **Fg. 37**:**

- p.lla **858**, Sub -, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **€ 10.980,00**, Loc. Pernicella snc, piano **T-1**;
- p.lla **859**, sub **1**, Zona Cens. -, Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **7 vani**, Superficie Catastale **145 mq**, Rendita **€ 488,05**, Loc. Pernicella snc, piano **T**;
- p.lla **859**, sub **2**, Zona Cens. -, Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **7 vani**, Superficie Catastale Totale **156 mq** – Totale escluse aree scoperte **145 mq**, Rendita **€ 328,98**, Loc. Pernicella snc, piano **1**;
- p.lla **811**, sub **1**, Zona Cens. -, Categoria **D/7**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 182,00**, Contrada Mortilla snc, piano **T**;
- p.lla **811**, sub **2**, Zona Cens. -, Categoria **D/7**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 40,00**, Contrada Mortilla snc, piano **T**;
- p.lla **854**, sub **1**, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 7.416,00**, Contrada Chianella Mortilla snc, piano **T-1**;
- p.lla **854**, sub **2**, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 3.663,00**, Contrada Chianella Mortilla snc, piano **T**;
- p.lla **854**, sub **3**, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 4.446,00**, Contrada Chianella Mortilla snc, piano **T**.

Prezzo base: € 786.900,00"

Dettaglio

- descrizione catastale

N.C.E.U. del Comune di Gizzeria:

- fg. **37**, p.lla **858**, Sub -, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **€ 10.980,00**, Loc. Pernicella snc, piano **T-1**;
- fg. **37**, p.lla **859**, sub **1**, Zona Cens. -, Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **7 vani**, Superficie Catastale **145 mq**, Rendita **€ 488,05**, Loc. Pernicella snc, piano **T**;
- fg. **37**, p.lla **859**, sub **2**, Zona Cens. -, Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **7 vani**, Superficie Catastale Totale **156 mq** – Totale escluse aree scoperte **145 mq**, Rendita **€ 328,98**, Loc. Pernicella snc, piano **1**;
- Fg. **37**, p.lla **811**, sub **1**, Zona Cens. -, Categoria **D/7**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 182,00**, Contrada Mortilla snc, piano **T**;
- Fg. **37**, p.lla **811**, sub **2**, Zona Cens. -, Categoria **D/7**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 40,00**, Contrada Mortilla snc, piano **T**;
- Fg. **37**, p.lla **854**, sub **1**, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 7.416,00**, Contrada Chianella Mortilla snc, piano **T-1**;
- Fg. **37**, p.lla **854**, sub **2**, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 3.663,00**, Contrada Chianella Mortilla snc, piano **T**;
- Fg. **37**, p.lla **854**, sub **3**, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 4.446,00**, Contrada Chianella Mortilla snc, piano **T**.

- Confini

- **Fg. 37, p.lla 858**: il bene è circondato catastalmente dalla p.lla 857 terreni in testa ad altra ditta

- **Fg. 37, p.lla 859 sub 1 e 2:** Il bene è circondato catastalmente dalla p.lla 857 terreni in testa ad altra ditta
- **Fg. 37, p.lla 811 sub 1 e 2:** Il bene confina catastalmente:
 - A nord e ad est con la p.lla 808 terreni in testa ad altra ditta
 - A sud e ad ovest con la p.lla 855 terreni in testa ad altra ditta
- **Fg. 37, p.lla 854 sub 1 – 2 – 3:** il bene è circondato catastalmente dalle p.lle 853 e 855 terreni in testa ad altra ditta

- ubicazione dell'immobile

Comune di Gizzeria, frazione di Gizzeria Lido, località Pernicella, Zona Industriale, con accesso da una traversa di Via delle Palme S.P.101.

- qualità dell'immobile

Complesso aziendale, **intercluso e privo di corte di pertinenza/piazzale**, costituito da:

- n°1 capannone industriale a doppia campata con area uffici su due livelli fuori terra interna;
- n°1 capannone industriale a campata unica con area servizi/uffici su due livelli fuori terra interna;
- cabina elettrica;
- fabbricato su due livelli adibito ad uffici (p.t.) ed alloggio del custode (p.p.).

- composizione

Capannone p.lla 858: con struttura in c.a.v. e rifinito con pannelli prefabbricati, è articolato in due campate di interasse mt. 14,50 circa cadauna di larghezza, nove campate di interasse mt. 7,10 circa cadauna di lunghezza ed altezza di circa mt. 7,00/8,50, per una superficie complessiva di mq 2.024,30. All'interno è presente una zona uffici/servizi su due livelli fuori terra (rispettivamente mt. 3,00 per piano terra e mt. 2,70 per il piano primo) ciascuno avente una superficie lorda pari a circa mq 100,70. Tale zona è articolata in complessivi n°6 uffici, n°3 servizi igienici divisi per sesso, una sala mensa con angolo cottura, un deposito, un ingressino, una sala d'attesa. Il tutto per una superficie vendibile pari a circa **mq 2.225,70;**

Capannone p.lla 854 sub 1-2-3: con struttura in c.a.v. e rifinito con pannelli prefabbricati, è articolato in una campata unica di interasse mt. 20,77 circa di larghezza, dieci campate di interasse mt. 7,50 circa di lunghezza ed altezza di circa mt. 6,90/8,90, per una superficie complessiva di mq 1.640,50. All'interno è presente una zona uffici/servizi su due livelli fuori terra (rispettivamente mt. 3,00 per piano terra e mt. 2,70 per il piano primo) ciascuno avente una superficie lorda pari a circa mq 19,65. Tale zona è articolata in un ufficio, al piano primo e n°2 servizi igienici al piano terra. Il tutto per una superficie vendibile pari a circa **mq 1.756,20.**

Uffici p.lla 859 sub 1: i locali sono posti al piano terra del fabbricato autonomo, e si articolano in ingresso/ sala d'attesa / reception (s.u. mq 24,30), n°6 uffici (s.u. mq 16,47 – 12,20 – 11,74 – 11,58 – 14,50 – 10,42), servizio igienico con doccia (wc1 s.u. 4,32), servizio igienico con vasca (wc2 s.u. 5,08), il tutto per una superficie vendibile pari a circa **mq 145,82;**

Alloggio del custode p.lla 859 sub 2: posto al piano primo con accesso da scala esterna, si articola in ingresso (s.u. mq 19,85), soggiorno (s.u. mq 23,34) con accesso obbligato alla cucina (s.u. mq 18,73), servizio igienico n°1 (s.u. mq 19,85), corridoio di distribuzione ai vari locali della zona notte (s.u. mq 8,52), camera da letto matrimoniale (s.u. mq 16,45), servizio igienico n°2 (s.u. mq 4,94), n°2 camere singole (s.u. mq 9,99 – 10,09), Servizio igienico n°3 – lavanderia (s.u. mq 3,35), il tutto per una superficie vendibile pari a circa **mq 162,20;**

Cabina elettrica p.lla 811 sub 1 e 2: La struttura, del tipo portante con blocchi di cemento intonacati e tinteggiati, è costituita da complessivi n°3 locali: il sub 1 è costituito da un unico locale con accesso esterno e riservato agli operatori dell'ente di fornitura dell'energia elettrica; il sub 2 invece, è costituito da n°2 locali piccoli in cui sono ubicate le centraline generali di alimentazione del complesso aziendale. Il tutto per una superficie vendibile pari a circa **mq 27,18**.

- provenienza dei beni

La **proprietà del complesso aziendale, con esclusione dei terreni sui quali lo stesso è stato edificato** (p.lle 858, 859, 811 e 854), è pervenuta alla **società debitrice**, in virtù di atto **costitutivo della società a R.L. unipersonale del 21/12/2007**, rogito notaio Francesco NOTARO, rep. 133.103, racc. 23151, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/01/2008, R.G. 236, R.P. 118. In tale atto,

trasferiva la piena proprietà dei beni alla società

assieme a maggiore consistenza compresa nel compendio fallimentare. Ai fini della continuità storica, si precisa che la proprietà del terreno su cui è stato personalmente edificato il complesso aziendale, è pervenuta a in virtù di:

- **atto di compravendita del 02/07/1997**, rep. 19.831, racc. 8.011, rogito notaio Dott. Antonio RUSCIO, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 07/07/1997, R.P. 10920, R.G. 13040 da potere di

atto di compravendita del 20/03/1995, rep. 18.514, racc. -, rogito notaio Dott. Antonio RUSCIO, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 06/04/1995, R.P. 5283, R.G. 6292 da potere di

- comproprietari: NO.

- stato di possesso dei beni:

Il complesso aziendale è inserito all'interno del nuovo **Atto modificativo di affitto di ramo d'azienda del 13/09/2017**, (integrativo/parzialmente sostitutivo dell'Atto Modificativo di Affitto di Ramo d'Azienda del 07/03/2016, rep. 99107, racc. 24942, derivante da scrittura privata autenticata e sottoscritta dal notaio Dott. Gianluca PERRELLA), rep. 100.979, racc. 26.385, derivante da scrittura privata autenticata e sottoscritta dal notaio Dott. Gianluca PERRELLA, con Parte Locatrice la Curatela del

Il canone di affitto è stato convenuto in **mensili Euro 2.500,00** (duemilacinquecento/00) oltre IVA, per un canone complessivo **annuale di Euro 30.000,00** (trentamila/00) oltre IVA, specificando che la somma pari ad € 1.300,00 mensili sono riferiti alla componente industriale, mentre € 1.200,00 mensili sono inerenti la componente immobiliare.

La durata del contratto è stata stabilita fino al **31/07/2019**, alla scadenza del quale il contratto verrà a cessare automaticamente.

Si precisa che il suddetto contratto di affitto "*si intenderà comunque risolto in caso di vendita del ramo aziendale e/o di uno degli immobili ricompresi in esso*".

- Convenzioni trascritte

In data 10/12/1997, il Comune di Gizzeria stipulava con il, atto di **Convenzione Edilizia**, rogito notaio Dott. Mario BILANGIONE, rep. 60253, racc. 15543, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 18/12/1997, R.P. 20998, R.G. 25224. Tale Convenzione prevede, all'art. 4, la cessione a titolo gratuito della quota parte delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Considerato che le reti idrica, fognante ed elettrica, sono state già realizzate ed individuate nella tavola n°9 del piano di lottizzazione, dalla sovrapposizione con

l'estratto di mappa e dalla trascrizione della convenzione edilizia direttamente sulla p.lla, si evince che l'area da cedere, coincidente con l'attuale strada, corrisponde alla p.lla **808 (non pignorata né compresa nel compendio fallimentare)** ancora in testa al

La stessa convenzione, sempre al medesimo articolo 4, cita che: "la cessione di tali aree dovrà avvenire su richiesta del Comune entro dieci anni dalla data del presente atto".

Si precisa che la richiesta della cessione delle aree non è avvenuta e che la particella interessata risulta ancora in testa all'esecutato, oltre al fatto che la convenzione del 10/12/1997 è verosimilmente ampiamente scaduta.

All'art. 17 si cita, altresì, che "il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità o di uso dei locali, se non quando da parte del lottizzante o da chi per essa sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria e secondaria". Il presente articolo viene citato in quanto nel fascicolo del Comune di Gizzeria, è stata rinvenuta una pratica inerente la richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità datato 2007. Premesso che il complesso industriale è, allo stato, in pieno esercizio pur senza agibilità, nella verifica delle motivazioni associate al mancato rilascio, il Responsabile dell'Area Tecnica ha motivato prima una ipotetica mancanza della rete fognaria, successivamente ha demandato la sottoscritta alla verifica della convenzione. Posto che la rete fognante, per quanto visibile esternamente, è presente e comunque la recinzione del complesso, almeno per la parte interessata, è stata realizzata al netto della porzione stradale lasciata all'Amministrazione Comunale, l'unica motivazione plausibile per il mancato rilascio potrebbe essere l'omessa richiesta della cessione delle aree.

A parere della scrivente, la clausola dell'art. 17 riportata nell'atto è decaduta, come pure decaduta è la stessa convenzione; in aggiunta, come previsto dal d.lgs. n. 222/2016, il certificato di agibilità è stato sostituito dalla **segnalazione certificata per l'agibilità** inerente la qualità edificatoria dei beni, ossia è il professionista abilitato ad "autodichiarare" l'agibilità, la sussistenza delle condizioni e la conformità tramite un modulo standard che i Comuni italiani saranno tenuti ad adottare per rispondere agli scopi di accelerazione e semplificazione del decreto "Scia 2". Tuttavia, riconoscendo la difficoltà di eventuale riconoscimento del Comune in virtù dell'attuale assenza del suddetto Certificato di Abitabilità, la sottoscritta indicherà un coefficiente di demerito in sede di stima a tutela di quanto sopra descritto.

- Formalità trascritte

trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del **04/10/2016** Registro particolare **10174**

Registro generale **13111**

Numero Repertorio **864** del **16/09/2016**

A FAVORE: BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA

CONTRO:

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del **12/07/2017** Registro particolare **7012**

Registro generale **9126**

Numero Repertorio **10/2017** del **07/06/2017**

A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI NETTUNO S.R.L.

CONTRO:

iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota di Iscrizione del **21/12/2007** Registro particolare **4271**

Registro generale **23720**

Numero Repertorio **133092/23144** del **20/12/2007**

A FAVORE: BANCA POPOLARE DI CROTONE SOCIETA' PER AZIONI

CONTRO:

(Immobili p.lle 858 e 859)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota di Iscrizione del **15/07/2014** Registro particolare **647**

Registro generale **8224**

Numero Repertorio **882/2014** del **28/04/2014**

Capitale: **€ 385.803,71**

Somma: **€ 450.000,00**

costi cancellazione: circa € 2.950,00 per spese vive, a cui potrà essere aggiunto un ulteriore importo di € 300,00 relativo alla restrizione di beni da annotare alla trascrizione della sentenza di fallimento, per un totale complessivo di **€ 3.250,00 + circa € 1.200,00/1.600,00** per spese tecniche.

Imposte registro, ipotecaria e catastale: Registro 9% sul valore di acquisto + **€ 50,00** tassa ipotecaria + **€50,00** tassa catastale.

- **regolarità edilizie:** Il capannone individuato dalla **p.lla 858**, assieme al fabbricato uffici ed alloggio custode p.lla 859 sub 1 e 2, sono stati edificati dietro regolare rilascio di **Concessione Edilizia n°503 del 22/12/1997** integrata da **variante in corso d'opera del 30/05/2000 n°618**, a seguito di Piano di Lottizzazione. In sede di sopralluogo, è stato possibile verificare la conformità del rilevato sia con gli elaborati di progetto che con la planimetria catastale. Pertanto, allo stato, **i beni non necessitano di sanatoria**. Il capannone individuato dalla **p.lla 854 sub 1, 2 e 3**, è stato edificato dietro regolare rilascio di **Concessione Edilizia n°811 del 24/03/2003** integrata da **variante in corso d'opera protocollo 193 del 10/01/2005**. In sede di sopralluogo, è stato possibile verificare la conformità del rilevato sia con gli elaborati di progetto che con la planimetria catastale con la sola eccezione delle suddivisioni interne non realizzate nella realtà. Pertanto, rispettando la superficie complessiva, sarà necessario **sanare la difformità catastale** mediante fusione dei tre subalterni, affrontando una spesa pari a circa **Euro 1.500,00**.

- **Agibilità:** Non rilasciata su richiesta del 2007. Probabilmente non rilasciabile se non verrà ceduta gratuitamente al Comune di Gizzeria la p.lla 808 di proprietà di De Luca Peppino, già gravata dalla trascrizione della convenzione.

- **valore:**

✚ capannone p.lla 858	€ 391.500,00 +
✚ uffici p.lla 859/1	€ 43.200,00 +
✚ alloggio del custode p.lla 859/2	€ 38.800,00 +
✚ capannone p.lla 854/1-2-3	€ 313.400,00 =
✚ per un totale complessivo di	€ 786.900,00

LOTTO N°2: Capannone p.lla 854 sub 1 – 2 – 3 e cabina elettrica (senza piazzale)

“Capannone industriale, privo di area di pertinenza e con accesso intercluso, con annessa cabina elettrica, sito nel Comune di Gizzeria, località Pernicella, Zona Industriale. Il tutto, nel dettaglio, è composto da: Cabina elettrica p.lla 811/1-2 avente una superficie complessiva di mq 27,18; Capannone p.lla 854/1-2-3 con struttura in c.a.v. e rifinito con pannelli prefabbricati per una superficie complessiva di mq 1.736,55. All'interno è presente una zona uffici/servizi su due livelli fuori terra ciascuno avente una superficie lorda pari a circa mq 19,65. Il tutto per una superficie vendibile pari a circa mq 1.756,20. Il tutto distinto nel **N.C.E.U. del Comune di Gizzeria, al **Fg. 37**:**

- p.lla **811**, sub **1**, Zona Cens. -, Categoria **D/7**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 182,00**, Contrada Mortilla snc, piano T;
- p.lla **811**, sub **2**, Zona Cens. -, Categoria **D/7**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 40,00**, Contrada Mortilla snc, piano T;
- p.lla **854**, sub **1**, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 7.416,00**, Contrada Chianella Mortilla snc, piano T-1;
- p.lla **854**, sub **2**, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 3.663,00**, Contrada Chianella Mortilla snc, piano T;

- p.lla **854**, sub **3**, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 4.446,00**, Contrada Chianella Mortilla snc, piano T.

Prezzo base: € 313.400,00"

Dettaglio

- descrizione catastale

N.C.E.U. del Comune di Gizzeria:

- Fg. **37**, p.lla **811**, sub **1**, Zona Cens. -, Categoria **D/7**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 182,00**, Contrada Mortilla snc, piano T;
- Fg. **37**, p.lla **811**, sub **2**, Zona Cens. -, Categoria **D/7**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 40,00**, Contrada Mortilla snc, piano T;
- Fg. **37**, p.lla **854**, sub **1**, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 7.416,00**, Contrada Chianella Mortilla snc, piano T-1;
- Fg. **37**, p.lla **854**, sub **2**, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 3.663,00**, Contrada Chianella Mortilla snc, piano T;
- Fg. **37**, p.lla **854**, sub **3**, Zona Cens. -, Categoria **D/8**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 4.446,00**, Contrada Chianella Mortilla snc, piano T.

- pertinenza catastale

Quota: **1/1** proprietà.

- Confini

- **Fg. 37, p.lla 811 sub 1 e 2:** Il bene confina catastalmente:
 - A nord e ad est con la p.lla 808 terreni in testa ad altra ditta
 - A sud e ad ovest con la p.lla 855 terreni in testa ad altra ditta
- **Fg. 37, p.lla 854 sub 1 – 2 – 3:** il bene è circondato catastalmente dalle p.lle 853 e 855 terreni in testa ad altra ditta

- ubicazione dell'immobile

Comune di Gizzeria, frazione di Gizzeria Lido, località Pernicella, Zona Industriale, con accesso da una traversa di Via delle Palme S.P.101.

- qualità dell'immobile

Complesso aziendale, **intercluso e privo di corte di pertinenza/piazzale**, costituito da:

- n°1 capannone industriale a campata unica con area servizi/uffici su due livelli fuori terra interna;
- cabina elettrica.

- composizione

Capannone p.lla 854 sub 1-2-3: con struttura in c.a.v. e rifinito con pannelli prefabbricati, è articolato in una campata unica di interasse mt. 20,77 circa di larghezza, dieci campate di interasse mt. 7,50 circa di lunghezza ed altezza di circa mt. 6,90/8,90, per una superficie complessiva di mq 1.640,50. All'interno è presente una zona uffici/servizi su due livelli fuori terra (rispettivamente mt. 3,00 per piano terra e mt. 2,70 per il piano primo) ciascuno avente una superficie lorda pari a circa mq

19,65. Tale zona è articolata in un ufficio, al piano primo e n°2 servizi igienici al piano terra. Il tutto per una superficie vendibile pari a circa **mq 1.756,20**.

Cabina elettrica p.lla 811 sub 1 e 2: La struttura, del tipo portante con blocchi di cemento intonacati e tinteggiati, è costituita da complessivi n°3 locali: il sub 1 è costituito da un unico locale con accesso esterno e riservato agli operatori dell'ente di fornitura dell'energia elettrica; il sub 2 invece, è costituito da n°2 locali piccoli in cui sono ubicate le centraline generali di alimentazione del complesso aziendale. Il tutto per una superficie vendibile pari a circa **mq 27,18**.

- provenienza dei beni

La **proprietà del complesso aziendale, con esclusione dei terreni sui quali lo stesso è stato edificato** (p.lle 858, 859, 811 e 854), è pervenuta alla **società debitrice**, in virtù di atto **costitutivo della società a R.L. unipersonale del 21/12/2007**, rogito notaio Francesco NOTARO, rep. 133.103, racc. 23151, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/01/2008, R.G. 236, R.P. 118. In tale atto,

trasferiva la piena proprietà dei beni alla società

assieme a maggiore consistenza compresa nel compendio fallimentare. Ai fini della continuità storica, si precisa che la proprietà del terreno su cui è stato personalmente edificato il complesso aziendale, è pervenuta a in virtù di:

- **atto di compravendita del 02/07/1997**, rep. 19.831, racc. 8.011, rogito notaio Dott. Antonio RUSCIO, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 07/07/1997, R.P. 10920, R.G. 13040 da potere di

atto di compravendita del 20/03/1995, rep. 18.514, racc. -, rogito notaio Dott. Antonio RUSCIO, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 06/04/1995, R.P. 5283, R.G. 6292 da potere di

- comproprietari: **NO**.

- stato di possesso dei beni:

Il complesso aziendale è inserito all'interno del nuovo **Atto modificativo di affitto di ramo d'azienda del 13/09/2017**, (integrativo/parzialmente sostitutivo dell'Atto Modificativo di Affitto di Ramo d'Azienda del 07/03/2016, rep. 99107, racc. 24942, derivante da scrittura privata autenticata e sottoscritta dal notaio Dott. Gianluca PERRELLA), rep. 100.979, racc. 26.385, derivante da scrittura privata autenticata e sottoscritta dal notaio Dott. Gianluca PERRELLA, con Parte Locatrice la Curatela del in persona del Curatore Avv. Oriana Travaglio e Parte Affittuaria la società in persona dell'Amministratore Unico sig.

Tale atto ha come oggetto l'affitto sia dei beni mobili di cui all'inventario depositato agli atti, che dei beni immobili sopra descritti.

Il canone di affitto è stato convenuto in **mensili Euro 2.500,00** (duemilacinquecento/00) oltre IVA, per un canone complessivo **annuale di Euro 30.000,00** (trentamila/00) oltre IVA, specificando che la somma pari ad € 1.300,00 mensili sono riferiti alla componente industriale, mentre € 1.200,00 mensili sono inerenti la componente immobiliare.

La durata del contratto è stata stabilita fino al **31/07/2019**, alla scadenza del quale il contratto verrà a cessare automaticamente.

Si precisa che il suddetto contratto di affitto "*si intenderà comunque risolto in caso di vendita del ramo aziendale e/o di uno degli immobili ricompresi in esso*".

- Convenzioni trascritte

In data 10/12/1997, il Comune di Gizzeria stipulava con il Sig. atto di **Convenzione Edilizia**, rogito notaio Dott. Mario BILANGIONE, rep. 60253, racc. 15543, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 18/12/1997, R.P. 20998, R.G. 25224. Tale Convenzione prevede, all'art. 4, la cessione a titolo gratuito della quota parte delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Considerato che le reti idrica, fognante ed elettrica, sono state già realizzate ed individuate nella tavola n°9 del piano di lottizzazione, dalla sovrapposizione con l'estratto di mappa e dalla trascrizione della convenzione edilizia direttamente sulla p.lla, si evince che l'area da cedere, coincidente con l'attuale strada, corrisponde alla p.lla **808 (non pignorata né compresa nel compendio fallimentare)** ancora in testa al De Luca. La stessa convenzione, sempre al medesimo articolo 4, cita che: *"la cessione di tali aree dovrà avvenire su richiesta del Comune entro dieci anni dalla data del presente atto"*.

Si precisa che la richiesta della cessione delle aree non è avvenuta e che la particella interessata risulta ancora in testa all'esecutato, oltre al fatto che la convenzione del 10/12/1997 è verosimilmente ampiamente scaduta.

All'art. 17 si cita, altresì, che *"il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità o di uso dei locali, se non quando da parte del lottizzante o da chi per essa sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria e secondaria"*. Il presente articolo viene citato in quanto nel fascicolo del Comune di Gizzeria, è stata rinvenuta una pratica inerente la richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità datato 2007. Premesso che il complesso industriale è, allo stato, in pieno esercizio pur senza agibilità, nella verifica delle motivazioni associate al mancato rilascio, il Responsabile dell'Area Tecnica ha motivato prima una ipotetica mancanza della rete fognaria, successivamente ha demandato la sottoscritta alla verifica della convenzione. Posto che la rete fognante, per quanto visibile esternamente, è presente e comunque la recinzione del complesso, almeno per la parte interessata, è stata realizzata al netto della porzione stradale lasciata all'Amministrazione Comunale, l'unica motivazione plausibile per il mancato rilascio potrebbe essere l'omessa richiesta della cessione delle aree.

A parere della scrivente, la clausola dell'art. 17 riportata nell'atto è decaduta, come pure decaduta è la stessa convenzione; in aggiunta, come previsto dal d.lgs. n. 222/2016, il certificato di agibilità è stato sostituito dalla **segnalazione certificata per l'agibilità** inerente la qualità edificatoria dei beni, ossia è il professionista abilitato ad "autodichiarare" l'agibilità, la sussistenza delle condizioni e la conformità tramite un modulo standard che i Comuni italiani saranno tenuti ad adottare per rispondere agli scopi di accelerazione e semplificazione del decreto "Scia 2". Tuttavia, riconoscendo la difficoltà di eventuale riconoscimento del Comune in virtù dell'attuale assenza del suddetto Certificato di Abitabilità, la sottoscritta indicherà un coefficiente di demerito in sede di stima a tutela di quanto sopra descritto.

- Formalità trascritte

trascrizioni

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del **12/07/2017** Registro particolare **7012**
Registro generale **9126** Numero Repertorio **10/2017** del **07/06/2017**

A FAVORE:

CONTRO:

iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota di Iscrizione del **15/07/2014** Registro particolare **647**
Registro generale **8224** Numero Repertorio **882/2014** del **28/04/2014**
Capitale: **€ 385.803,71** Somma: **€ 450.000,00**

A FAVORE:

CONTRO:

costi cancellazione: circa € 2.350,00 per spese vive, a cui potrà essere aggiunto un ulteriore importo di € 300,00 relativo alla restrizione di beni da annotare alla trascrizione della sentenza di fallimento, per un totale complessivo di **€ 2.650,00 + circa € 400,00/800,00** per spese tecniche.

Imposte registro, ipotecaria e catastale: Registro 9% sul valore di acquisto + **€ 50,00** tassa ipotecaria + **€50,00** tassa catastale.

- regolarità edilizie: Il capannone individuato dalla **p.lla 854 sub 1, 2 e 3**, è stato edificato dietro regolare rilascio di **Concessione Edilizia n°811 del 24/03/2003** integrata da **variante in corso d'opera protocollo 193 del 10/01/2005**. In sede di sopralluogo, è stato possibile verificare la conformità del rilevato sia con gli elaborati di progetto che con la planimetria catastale con la sola eccezione delle suddivisioni interne non realizzate nella realtà. Pertanto, rispettando la superficie complessiva, sarà necessario **sanare la difformità catastale** mediante fusione dei tre subaltrni, affrontando una spesa pari a circa **Euro 1.500,00**.
- Agibilità: Non rilasciata su richiesta del 2007. Probabilmente non rilasciabile se non verrà ceduta gratuitamente al Comune di Gizzeria la p.lla 808 di proprietà di De Luca Peppino, già gravata dalla trascrizione della convenzione.
- valore: **€ 313.400,00**

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione – parte prima, integrata da n° 9 (nove) allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme lì, 04/05/2018

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte

