
TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
I SEZIONE CIVILE - PROCEDURE CONCORSUALI
Giudice delegato Dott. Luca MERCURI

ELABORATO PERITALE
PROCEDURA N.R.G. 7/2023 LG.
CON INTEGRAZIONI RICHIESTE

Tecnico incaricato: Ing. Francesco Donato
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 2488
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 2080
C.F. DNTFNC79T16G975I - P.Iva 03001820798
con studio in Catanzaro Via San Brunone di Colonia, 13
telefono: 0961727356
cellulare: 3284050296
pec.: francesco.donato1@ingpec.eu

II CTU
Ing. Francesco DONATO



1. PREMESSA	3
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	6
3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	7
4. L'IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI CONFINI CATASTALI	9
5. DESCRIZIONE DEI BENI	14
6. I TITOLI DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE	19
7. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI	21
8. FORMALITA' SUI BENI	22
8. VALUTAZIONI COMPLESSIVA DEI BENI	30
8.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	30
8.2 SCOPO DELLA STIMA	33
8.3 ANALISI DI MERCATO	33
8.4 FONTI DI INFORMAZIONI	35
8.5 METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA	44
8.6 CONSISTENZA	47
8.7 VALUTAZIONE BENI	48
9 FORMAZIONE LOTTI SEPARATI	61
10. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	64
11. IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA	88
12. STIMA IMPIANTO FOTOVOLTAICO	90
12.1 PREMESSA	90
12.2 CARATTERISTICHE IMPIANTO	90
12.3 SITO DI INSTALLAZIONE	90
12.4 MODALITÀ DI INSTALLAZIONE	91
12.5 ORIENTAMENTO DELL'IMPIANTO	91
12.6 POTENZA DELL'IMPIANTO	92
12.7 COLLEGAMENTO DELL'IMPIANTO	92
12.8 MODULI FOTOVOLTAICI	92
12.9 INVERTER	93



12.10 SISTEMA DI MONITORAGGIO	94
12.11 CONVENZIONE CONTO ENERGIA	95
12.12 CESSIONE TOTALE	97
12.13 DATI DI IRRAGGIAMENTO SOLARE.....	97
12.14 STIMA ENERGIA ELETTRICA PRODUCIBILE	98
12.15 ENERGIA PRODOTTA DATI STORICI.....	101
12.16 CRITERIO DI STIMA.....	101
12.17 IPOTESI DI VENDITA	104
12.18 ENERGIA PRODOTTA	105
12.19 CONTO ENERGIA	107
12.20 COSTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE	107
12.21 ONERI PER DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'.....	107
12.22 RICAVO TOTALE.....	108
12.23 VALORE ATTUALE DELL'IMPIANTO.....	109
ALLEGATI	110

1. PREMESSA

Con ordinanza del 05.06.2023 l'ill.mo Giudice Dott. Luca Mercuri - ai sensi degli artt. 129, comma 2, 216, comma 1 e 140, comma 4 CCII - ha autorizzato la nomina del sottoscritto Ing. Francesco DONATO - *con studio tecnico in Catanzaro alla Via San Brunone di Colonia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il n. 2488 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. 2080 della categoria 2^a* - quale esperto e coadiutore della Curatela, per come individuato dal Curatore medesimo nell'istanza depositata in data 30.05.2023, per lo svolgimento dei compiti connessi alla stima dei beni inventariati nell'ambito della procedura N. 7/2023.

ING. FRANCESCO DONATO



Con il medesimo provvedimento l'ill.mo Giudice, ai sensi dell'art. 216 CCII, ha inoltre disposto che l'Esperto:

- ◆ entro 10 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento depositi atto formale di accettazione e giuramento nel fascicolo telematico della procedura;
- ◆ nel termine di giorni 90 dall'inizio delle operazioni peritali, che verranno concordate con il debitore e con il curatore (il cui verbale dovrà essere depositato in via telematica nel fascicolo della procedura), depositi la relazione finale;
- ◆ depositi la detta relazione di stima con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia;
- ◆ utilizzi i modelli informatici delle relazioni di stima pubblicati sul portale delle vendite pubbliche;
- ◆ quando la stima riguarda un bene immobile, la relazione deve contenere le informazioni previste dall'art. 173 bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.

l'Ill.mo Giudice, ha infine autorizzato il sottoscritto, ai fini dello svolgimento dell'incarico, ad acquisire la documentazione necessaria e all'accesso presso i pubblici uffici.

Con PEC del 14.03.2024, il Curatore, avv. Franco Leone ha richiesto un'integrazione dell'elaborato peritale depositato telematicamente in data 05.03.2024, relativamente alle valutazioni sui beni posti all'interno del Parco



Commerciale Romani, atteso che lo stato di abbandono dello stesso e quelle dei cespiti presenti, nonché le vicende giudiziarie che lo hanno interessato, potrebbero non consentire la vendita degli stessi,

Con la medesima PEC il Curatore ha inoltre richiesto di integrare la stima operata con quella dell'impianto fotovoltaico appartenente alla società [REDACTED]

Con pec del 15.03.2024, il sottoscritto ha comunicato la sua disponibilità a integrare l'elaborato peritale, ed ha richiesto una serie di documenti e dati tecnici per la stima dell'impianto fotovoltaico.

Relativamente ai cespiti presenti all'interno del Parco Direzionale e Commerciale Romani, il sottoscritto ritiene che l'eventuale messa in vendita dei relativi cespiti possa risultare antieconomico e infruttuoso per la procedura.

Quanto sopra in ragione del fatto che gli stessi non hanno mercato e sono in completo stato di abbandono e degrado, al punto che non è stato possibile eseguire un sopralluogo in condizioni di sicurezza per come comunicato dall'avv. Viotti, oltreché sussistono tutta una serie di criticità dal punto di vista tecnico e amministrativo difficilmente risolvibili (titolo edilizio scaduto, difficoltà nella presentazione di un nuovo titolo edilizio, futura destinazione d'uso, assenza di agibilità, etc).

A influenzare negativamente la domanda di mercato, concorrono inoltre, l'attuale stato di incertezza sulla futura destinazione d'uso, che possa essere funzionale e compatibile per il suo recupero, la concreta possibilità che nell'immediato possa risultare antieconomico il recupero della stessa al punto che risulti più economico la sua demolizione (in tal caso i relativi costi graverebbero sui cespiti facenti parti della struttura), l'impatto mediatico che hanno avuto le numerose vicende giudiziarie susseguitesesi sul Parco Direzionale e Commerciale Romani.



Inoltre, si tratta di beni che allo stato di fatto non producono reddito ma solo delle passività. Né tanto meno è possibile determinare un eventuale valore d'uso degli stessi.

Per completezza, nella relazione peritale è stata comunque offerta una stima di massima (atteso che non è stato comunque possibile eseguire sopralluogo in condizioni di sicurezza e non possa essere espresso alcun giudizio di merito sullo stato conservativo degli stessi) indicando analiticamente tutte le criticità riscontrate.

Il presente elaborato peritale integrativo è quindi reso in sostituzione di quello depositato telematicamente in data 05.03.2024, in virtù delle integrazioni richieste e di alcuni errori di battitura segnalati e corretti.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 11.09.2023 alle ore 10:00 presso l'immobile sito in Catanzaro, Via della Stazione, per poi proseguire presso i restanti immobili in seno alla procedura, previa comunicazione a mezzo PEC al Curatore e al debitore (Cfr. "All.01 – Comunicazione inizio operazioni peritali").

Nella circostanza alla presenza del Curatore, l'avv. Franco Leone e del sig. [REDACTED], il sottoscritto ha eseguito, prima un'ispezione generale e successivamente dei rilievi metrici e fotografici sui beni identificati nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio 58 particella 311 sub 1 e al foglio 58 particella 176 sub 10 (Cfr. "All.02 – Documentazione fotografica").

Alle ore 11:25 le operazioni peritali sono state temporaneamente sospese ed è stato sottoscritto il verbale congiuntamente ai presenti. Alle ore 11:54, le operazioni peritali sono proseguite presso gli immobili identificati nel NCEU del Comune di Pentone al foglio 14 particella 963 sub 8 e 10, alla presenza del Curatore, l'avv.



Franco Leone e del sig. [REDACTED], della sig.^{ra} [REDACTED]

Nell'occasione, lo scrivente ha prima eseguito un'ispezione generale e successivamente dei rilievi metrici e fotografici, riportando appunti schizzi su separati fogli (Cfr. "All.02").

Alle ore 11:25 le operazioni peritali sono terminate ed è stato sottoscritto il verbale congiuntamente ai presenti. Le operazioni peritali sono proseguite in data 14.09.2023 alle ore 15:00 presso l'immobile sito in Catanzaro, Via della Stazione, previa comunicazione a mezzo PEC al Curatore e al debitore.

Nella circostanza alla presenza del Curatore, l'avv. Franco Leone e del sig. [REDACTED] è stato eseguito l'inventario dei beni mobili, rivenuti all'interno di un vano dislocato all'interno di altro fabbricato non oggetto della procedura. Contestualmente sono state eseguite diverse riprese fotografiche degli stessi (Cfr. "All.02").

Alle ore 17:30 le operazioni peritali sono terminate ed è stato sottoscritto il verbale congiuntamente ai presenti.

3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Dal canale telematico SISTER dell'Agenzia delle Entrate, per i beni oggetto della procedura sono state consultate le banche dati catastali e ipotecarie ed è stata acquisita la seguente documentazione:

- ◆ visure catastali storiche (Cfr. All.03 - "Visure catastali");
- ◆ elaborati planimetrici (Cfr. All.04 - "Elaborato planimetrici");
- ◆ elenco dei sub (Cfr. All.05 - "Elenco sub");
- ◆ stralcio di mappa catastale (Cfr. All.06 - "Stralci di mappa catastale");
- ◆ planimetrie catastali (Cfr. All.07 - "Planimetrie catastali").



- ◆ ispezioni ipotecarie dei beni oggetto di stima (Cfr. All.08 - "Ispezioni ipotecarie");

Dal Comune di Catanzaro è stata acquisita e/o richiesta la seguente documentazione, previa richiesta di accesso agli atti del 22.09.2023, acquisita al protocollo generale con N. 110646 del 25.09.2023 (Cfr. All.09 - "Richiesta accesso agli atti_1"):

- ◆ Licenza Edilizia N. 6940 del 14.12.1967 rilasciata dal Comune di Catanzaro al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (Cz) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] per "la costruzione di un fabbricato di civile abitazione da sorgere in Catanzaro Sala – Contrada Monacaro" di cui è parte l'unità immobiliare censita nel NCEU del precitato Comune al foglio di mappa 58 particella 24 sub 1, cat. C/1;
- ◆ Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e s.m. ed i. N. 82908 pratica N. 6858 rilasciata in data 05.11.2012 al sig. [REDACTED] nato a T. [REDACTED] (Cz) [REDACTED] C.F. [REDACTED], per le opere abusive realizzate nel Comune di Catanzaro su area/immobile distinta/o in Catasto al foglio 58 particella 24 sub 1, 2, 3, 4, 5, 14 e 15 e particella 176 sub 3 (oggi sub 10), 4, 5, 6, 7 e 8 alla Via della Stazione;
- ◆ Permesso di Costruire del 23.03.2005, N. 5407/99 (pratica n. 017), Permesso di Costruire in Sanatoria N. 1 del 28.10.2010 prot. n. 83264 del 14.09.2010, rilasciati alla [REDACTED], con sede in Catanzaro, viale Brutium,1, C.F. [REDACTED] e partita IVA n. [REDACTED], nonché SCIA del 29.10.2010, prot. N. 99178, presentate dalla medesima ditta, nell'ambito del progetto per la realizzazione del complesso edilizio "Parco Commerciale Romani", ad uso commerciale-direzionale, sito nel Comune di Catanzaro, Viale Brutium.



Dal Comune di Pentone è stata infine acquisita e/o richiesta la seguente documentazione previa richiesta di accesso agli atti (Cfr. All.10 - "Richiesta accesso agli atti_2"):

- ◆ Concessione Edilizia N. 871 rilasciata in data 05.11.1996 al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (CZ) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la "costruzione di un fabbricato per civile abitazione in S. Elia di Pentone, Via Nazionale" di cui fanno parte le due unità immobiliari censite nel NCEU del precitato Comune foglio 14 particella 963 sub 8 e 10 cat. A/3 e C/2.
- ◆ Variante in corso d'opera prot. n. 4990/1998 rilasciata in data 04.02.1999, al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (CZ) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la "costruzione di un fabbricato per civile abitazione in S. Elia di Pentone, Via Nazionale" di cui fanno parte le due unità immobiliari censite nel NCEU del precitato Comune foglio 14 particella 963 sub 8 e 10 cat. A/3 e C/2.
- ◆ Altri titoli edilizi abilitativi successivi, agibilità, e/o provvedimenti amministrativi e/o sanzionatori pendenti su tutti i beni sopra riportati.

4. L'IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI CONFINI CATASTALI

I beni inventariati nell'ambito della procedura N. 7/2023 sono quelli riportati nelle visure catastali allegate alla relazione di primo accesso eseguite del Curatore.

1. Negozio censito nel NECU Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 20, Rendita: Euro 3.768,07, Zona censuaria 3, Cat. C/1, Classe 7, Consistenza 240 m², Viale Brutium n. 1, Piano T, superficie totale: 262 m², intestato per la quota di 1/1 ad [REDACTED] [REDACTED] Confina su due lati con il sub 456, su un altro lato con i sub 346, 349 e 456 e su un altro lato ancora con il sub 90 (Cfr. All.04÷7)



Il bene deriva dal sub 4, a seguito del frazionamento del 30.01.2007 Pratica n. CZ0016361 in atti dal 30.01.2007 (n. 818.1/2007), variato nel sub 12, che a seguito di divisione del 01.06.2007 Pratica n. CZ0170173 in atti dal 01.06.2007 (n. 4538.1/2007) è variato nel sub 20 (Cfr. All.03).

- 2.** Unità in corso di costruzione censita nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 449, Cat. F/3, Viale Brutium n. 1 Piano 3, intestato per la quota di 1/1 ad [REDACTED]
- [REDACTED] Confina con spazio sovrastante il sub 456, con il sub 450, con spazio sovrastante il sub 463, con i sub 229 e 11, salvo altri e più precisi confini (Cfr. All.04÷7).

Il bene deriva dal sub 8, a seguito di divisione del 01.08.2008 Pratica n. CZ0192845 in atti dal 01.08.2008 (n.21947.1/2008), variato nel sub 227, che a seguito di frazionamento e fusione del 23.02.2011 Pratica n. CZ0050012 in atti dal 23.02.2011 (n. 3967.1/2011) è variato nel sub 449 ed ha determinato la soppressione dei seguenti immobili sub 227, sub 228, sub 290 (Cfr. All.03).

- 3.** Unità in corso di costruzione censita nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 450, Cat F/3, Viale Brutium n. 1 Piano 3, intestato per la quota di 1/1 [REDACTED] F
- [REDACTED] Confina su un lato con il sub 449, su due lati con spazio sovrastante sub 443, su un altro lato con spazio sovrastante sub 463, salvo altri e più precisi confini (Cfr. All.04÷7).

Il bene deriva dal sub 8, a seguito di divisione del 01.08.2008 Pratica n. CZ0192845 in atti dal 01.08.2008 (n.21947.1/2008), variato nel sub 227, che a seguito di frazionamento e fusione del 23.02.2011 Pratica n. CZ0050012 in atti dal 23.02.2011 (n. 3967.1/2011) è variato nel sub 450 ed ha determinato la



soppressione dei seguenti immobili sub 227, sub 228, sub 290 (Cfr. All.03).

- 4.** Unità in corso di costruzione censita nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 451, Cat F/3, Viale Brutium n. 1 Piano 3, intestato per la quota di 1/1 [REDACTED]

[REDACTED]. Confina su tre lati con spazio sovrastante sub 456, e sui restanti lati con i sub 229, 11, 459, salvo altri e più precisi confini (Cfr. All.04÷7).

Il bene deriva dal sub 8, a seguito di divisione del 01.08.2008 Pratica n. CZ0192845 in atti dal 01.08.2008 (n.21947.1/2008) variato nel sub 227, che a seguito di frazionamento e fusione del 23.02.2011 Pratica n. CZ0050012 in atti dal 23/02/2011 (n. 3967.1/2011) è variato nel sub 451 ed ha determinato la soppressione dei seguenti immobili sub 227, sub 228, sub 290 (Cfr. All.03).

- 5.** Unità in corso di costruzione censita nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 458, Cat. F/3, Viale Brutium n. 1 Piano 3, intestato per la quota di 1/1 ad [REDACTED]

[REDACTED] Confina su un lato con il sub 11, su un altro lato con il sub 229 e con spazio sovrastante sub 463, su altri due lati con spazio sovrastante sub 463 e sul restante lato con sub 459, salvo altri e più precisi confini (Cfr. All.04÷7).

Il bene deriva dal sub 8, a seguito di divisione del 01.08.2008 Pratica n. CZ0192845 in atti dal 01.08.2008 (n.21947.1/2008) variato nel sub 227, che a seguito di frazionamento e fusione del 23.02.2011 Pratica n. CZ0050012 in atti dal 23/02/2011 (n. 3967.1/2011) è variato nel sub 458 ed ha determinato la soppressione dei seguenti immobili sub 227, sub 228, sub 290 (Cfr. All.03).

- 6.** Fabbricato commerciale censito nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 58 particella 176 sub 10, Rendita: Euro 1.850,00, Zona censuaria 2, Cat. D/8, Via



della Stazione n. 18, Piano T, intestato per la quota di 1/1 ad [REDACTED]. Confina su un lato con il sub 11, con un altro lato con il sub 12, su un altro lato con il sub 13 e su un altro lato ancora con la particella 329, salvo altri e più precisi confini (Cfr. All.04÷7).

Il bene deriva dal sub 3, a seguito di variazione della destinazione del 10.05.2012 Pratica n. CZ0073914 in atti dal 10.05.2012 magazzino-negoziò (n. 6219.1/2012) variato nel sub 8, nonché per variazione della destinazione del 10.09.2013 Pratica n. CZ0107898 in atti dal 10.09.2013 negoziò-stoccaggiò e vendita materiali edili (n. 26587.1/2013) variato nel sub 10 (Cfr. All.03).

- 7.** Negoziò censitò nel NCEU del Comune di Catanzarò fogliò 58 particella 311 sub 1, Rendita: Euro 2.125,74, Zona censuarìa 2, Cat. C/1, Classe 2, Consistenza 98 m², Vico III della Stazione n. 12 Piano T, superficie Totale: 116 m² intestato per la quota di 1/1 [REDACTED]. Confina su più lati con la particella 176, su un altro lato con la particella 100, su un altro lato con la particella 23, salvo altri e più precisi confini (Cfr. All.04÷7).

Il bene deriva dalla soppressione del seguente immobile fogliò 58 particella 24 sub 1 per allineamento mappe, giusta variazione del 23.10.2014 Pratica n. CZ0105589 in atti dal 23/10/2014 (n. 22512.1/2014) (Cfr. All.03).

- 8.** Appartamento censitò nel NCEU del Comune di Pentone fogliò 14 particella 963 sub 8, Rendita Euro 312,20, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Via Nazionale n. SNC Piano 2, superficie Totale: 119 m² superficie Totale escluse aree scoperte: 112 m² intestato ad [REDACTED] nata a [REDACTED] (CZ) il [REDACTED] per l'usufrutto per la quota di 1/1



[REDACTED]

per la nuda proprietà per la quota di 1/1. Confina su più lati con la particella 964 e sul restante lato con il sub 7 e il sub 11 (vano scala e ascensore), salvo altri e più precisi confini (Cfr. All.04÷7).

- 9.** Deposito censito nel CEU del Comune di Pentone foglio 14 particella 963 sub 10, Rendita Euro 85,37, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 87 m², Via Nazionale n. SNC Piano 3, superficie Totale: 98 m² intestato ad [REDACTED] usufrutto per la quota di 1/1 [REDACTED] [REDACTED] per la nuda proprietà per la quota di 1/1. Confina su più lati con la particella 964 e sul restante lato con il sub 9 e il sub 11 (vano scala e ascensore), salvo altri e più precisi confini (Cfr. All.04÷7).

Nella tabella che segue sono sinteticamente riportati i nove immobili di proprietà del debitore [REDACTED] [REDACTED] per ciascuno dei quali sono riportati gli identificativi, il classamento, la consistenza, i diritti e le quote catastali.

N	C.	Titolarità	F.	P.Ila	sub.	Class.	Classe	Cons.	Rendita
1	F	Proprietà per 1/1	60	1049	20	Zona 3 Cat.C/1	07	240 m ²	€: 3768,07
2	F	Proprietà per 1/1	60	1049	449	Cat.F/3			€:
3	F	Proprietà per 1/1	60	1049	450	Cat.F/3			€:
4	F	Proprietà per 1/1	60	1049	451	Cat.F/3			€:
5	F	Proprietà per 1/1	60	1049	458	Cat.F/3			€:
6	F	Proprietà per 1/1	58	176	10	Zona 2 Cat.D/8			€: 1850,00
7	F	Proprietà per 1/1	58	311	1	Zona 2 Cat.C/1	02	98 m ²	€: 2125,74
8	F	Nuda proprietà per 1/1	14	963	8	Cat.A/3	02	6.5 vani	€: 312,20
9	F	Nuda proprietà per 1/1	14	963	10	Cat.C/2	01	87 m ²	€: 85,37



5. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni censiti nel NECU Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 20, 449, 450, 451, 458, fanno parte del Parco commerciale e direzionale "Romani", nel quartiere Sala del Comune di Catanzaro che si estende dalle pendici del centro storico fino al quartiere Santa Maria, posto a poca distanza dalla Stazione della Funicolare, dalla Stazione della metropolitana di superficie in corso di costruzione, nonché dalla dismessa Stazione delle Ferrovie dello Stato,

Il complesso immobiliare è posto all'interno di un tessuto urbano frammentato e disarticolato, anche per via della conformazione del territorio, caratterizzato da un'edilizia disordinata per lo più a vocazione residenziale e produttiva, con una viabilità non funzionale e con una scarsa dotazione di standard urbanistici, provvisto di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nell'ultimo ventennio nel quartiere Sala, snodo nevralgico della città per il sistema dei trasporti, erano previsti una serie di importanti interventi di riqualificazione urbana, quali: il Parco commerciale e direzionale Romani, il collegamento con la Stazione delle Ferrovie dello Stato e della metropolitana di superficie, il Parco del Gasometro e di quello della "Fiumarella", che avrebbero dovuto migliorare la conurbazione urbana del territorio ma che per varie vicissitudini non sono mai stati portati a termine e hanno conferito degrado al territorio.

Nel 2008 è stata inoltre dismessa la Stazione delle Ferrovie dello Stato di Catanzaro Sala, che oltre a segnare la perdita di un importante servizio per la collettività, ha conferito ulteriore degrado al quartiere Sala. Nell'ultimo decennio, nel quartiere sono stati comunque realizzati alcuni interventi di riqualificazione, quali la demolizione dell'ex cementificio, la realizzazione della sede regionale della Lega Nazionale Dilettanti, il centro di formazione federale per la Figc.



Il Parco commerciale e direzionale Romani è posto lungo la sponda sinistra orografica del Torrente Musofalo, all'interno un'area pianeggiante posta ai piedi di un versante collinare, con doppio accesso da Viale Brutium o da Contrada Pie funicolare.

Visto il traffico destinato ad accogliere era stato previsto un collegamento tra la costruenda Stazione della metropolitana di superficie e quella della funicolare Piè Sala attraverso ascensori, scale mobili e/o tapis roulant, anche in questo caso mai ultimato ed entrato in funzione.

Il Parco commerciale e direzionale Romani è forse la più grande incompiuta del Comune di Catanzaro, al centro di numerose e intricate vicende giudiziarie, in sede civile penale e amministrativa, non ultimo il fallimento della società "Parco Romani S.r.l." C.F e P.IVA 03153530799 che oggi versa in un pesante stato di abbandono e degrado.

Di recente è stato istituito un tavolo tecnico e politico per il recupero della struttura e sono al vaglio diverse soluzioni, tra le quali anche quella di recuperare la porzione immobiliare che fa capo alla società partecipata Catanzaro Servizi, proprietaria di circa cinquemila metri quadri al secondo piano, al fine di innescare un ciclo di interventi e aperture a cascata anche da parte dei privati.

Tra le diverse soluzioni è stato anche ipotizzato di riconvertire la struttura nel più grande cimitero al chiuso del Mezzogiorno o di trasferire una facoltà dell'Università Magna Graecia, o di trasformarlo in Ente Fiera, o in un centro di servizi alla cittadinanza, oppure creare una sorta di hub delle forze dell'ordine o dei Vigili del fuoco. Ad oggi, però, nessuna delle diverse soluzioni ipotizzate sembra prendere concretamente forma e permane uno stato di incertezza, per cui non è da escludere che col passare del tempo possa risultare antieconomico un recupero funzionale della struttura, al punto che sia più conveniente una demolizione.



I beni indicati ai punti 1 al 5, censiti nel NECU Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 20, 449, 450, 451, 458 sono ricomprese in un'area dove attualmente non è possibile accedervi con sicurezza, per come comunicato a mezzo PEC del 17.10.2023 dal curatore fallimentare l'avvocato [REDACTED]

Il sub 20 è posto al piano terra, con destinazione commerciale, ha una superficie catastale di 240 mq, una superficie commerciale lorda di 257,40 mq ed un'altezza di 4,60 m; il sub 449 è posto al piano terzo, con destinazione uffici, ha una consistenza di 1.570 mq e dispone di un terrazzo scoperto identificato dal sub 450 della consistenza di 100 mq; il sub 451 è posto al piano terzo, con destinazione non nota, ha una consistenza di 485 mq. Il sub 458 è posta al piano terzo, con destinazione uffici, ha una consistenza di 164 mq.

Non essendo possibile accedere ai suddetti beni non può essere espressa alcuna valutazione di merito sulle caratteristiche e sulle condizioni interne dei beni, nonché sullo stato degli impianti tecnologici presenti.

I bene indicati dai punti 6 e 7, censiti nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio 58 con particella 176 sub 10 e con la particella 311 sub 1, sono sempre ubicati nel quartiere Sala del Comune di Catanzaro, lungo la sponda sinistra del Torrente Fiumarella ed hanno accesso principale da Via della Stazione (Cfr. "All.02").

Il sub 10 è posto al piano terra di un fabbricato su due elevazioni fuori terra, con struttura in cemento armato, chiusure in blocchetti di cls al piano terra e in laterizio al piano primo; i solai sono in putrelle e tavelloni e la copertura ad una falda.

È frazionato in quattro distinti vani, in uno dei quali è anche presente un soppalco, ed è privo di finiture interne e viene utilizzato come spazio per la logistica della ditta [REDACTED] ed ha una superficie commerciale lorda di 415,78 mq altezza tra 4,75 m e 5,00 metri.



Si accede dal sub 11 della particella 176 che è un bene comune non censibile ai sub 12, 13, 14 e 15, in testa ad altre ditte, quindi non vi è un accesso autonomo. Nel complesso lo stato di manutenzione del bene è scarso.

Il sub 1 è posta al piano terra catastale di un edificio multipiano con struttura in cemento armato, chiusure in laterizio, solai in latero cemento e copertura a doppia falda; si compone di due vani: il primo di più ampie dimensioni destinato alla vendita, il secondo ad uffici, oltre veranda e servizi. E' collegato attraverso una passerella ad altro fabbricato indentificato con la particella 176.

La superficie commerciale lorda è di 116,29 mq, quello della veranda di 6,35 mq l'altezza interna di 2,72 m. L'accesso principale al bene avviene dal sub 11 della particella 176 che è un bene comune non censibile ai sub 12, 13, 14 e 15, in testa ad altre ditte. L'accesso secondario, invece, avviene dal corpo scala dello stabile di cui è parte.

Le finiture interne sono le seguenti intonaci di tipo civile, pavimentazioni in piastrelle di graniglia, battiscopa e soglie in marmo, rivestimenti ceramici, porte interne in legno tamburato, porta caposcala in legno, infissi in PVC con vetrocamera, cassettoni in legno, avvolgibili in PVC, controsoffittature in pannelli di cartongesso di forma quadrata (vano esposizione/vendita).

Dispone dei seguenti impianti: elettrico, climatizzazione, idrico sanitario. Nel complesso lo stato di manutenzione del bene è sufficiente.

I bene indicati dai punti 8 e 9, censito nel NCEU del Comune di Pentone foglio 14 particella 963 sub 8, sono ubicati in Via Nazionale nella frazione di S. Elia del Comune di Pentone, posta in continuità alla frazione S. Elia del Comune di Catanzaro, all'interno di un tessuto urbano a vocazione residenziale, caratterizzato da una scarsa dotazione di servizi e standard urbanistici e da una viabilità non



adeguata, la cui direttrice principale è la Strada Statale SS 109 bis (Cfr. "All.02").

Le unità immobiliari identificate con il sub 8 e 10 sono posta all'interno di uno stabile su quattro elevazioni fuori terra oltre sottotetti, munito di ascensore, con struttura in cemento armato, chiusure in laterizio, solai in latero cemento, e copertura a falde inclinate.

Il sub 8 è posto al piano secondo e si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due vani letto oltre accessori (bagno e wc), nonché di balconi posti su tre lati (Nord, Sud e Ovest); la superficie lorda commerciale dell'appartamento è di 110,83 mq, quella dei balconi di 30,51 mq, l'altezza interna di 2,75 m.

Le finiture interne sono le seguenti intonaci di tipo civile, pavimentazioni in piastrelle, battiscopa e rivestimenti ceramici, soglie in marmo porte interne in legno tamburato, porta caposcala blindato, infissi in PVC con vetrocamera, cassettoni in legno, avvolgibili in PVC. Dispone dei seguenti impianti: elettrico, climatizzazione, idrico sanitario, di riscaldamento e di stufa a pellet. Nel complesso lo stato di manutenzione del bene è buono.

Il sub 10 è posto al piano sottotetto del succitato stabile ed è composto da un unico grande vano che si presenta allo stato rustico privo di finiture interne. La superficie lorda commerciale del sottotetto è di 98,34 mq, l'altezza interna variabile compresa tra 0,70 m e 2,75 m. Nel complesso lo stato di manutenzione del bene è scarso.

Il Condominio dove sono dislocati i sub 8 e 10 dispone di un'area esterna pertinenziale adibita a parcheggio con accesso pedonale e carrabile dalla Strada Statale SS 109 bis.

Per maggiore ragguaglio sull'inquadramento territoriale dei suddetti beni si rimanda al relativo elaborato in allegato (Cfr. All.11 - "Inquadramento territoriale")



6. I TITOLI DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE

Il bene indicato al punto 1, distinto nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 20, è pervenuto alla ditta ad [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 15.06.2011, rogato dal dott. Guglielmo Rocco, Rep. N. 144636, Racc. N. 27.837, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 08.07.2011 Reg. Gen. N. 9758 Reg. Part. N. 6842, registrato a Catanzaro il 08.07.2011 al N. 4260 (Cfr. All.12 - "Titolo di proprietà bene 01").

Il bene indicato al punto 2, distinto nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 449, è pervenuto alla ditta ad [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di dazione di pagamento del 15.06.2011, rogato dal dott. Guglielmo Rocco, Rep. N. 144638, Racc. N. 27839, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 08.07.2011 Reg. Gen. N. 9760 Reg. Part. N. 6844, registrato a Catanzaro il 08.07.2011 al N. 4262 (Cfr. All.13 - "Titolo di proprietà bene 02,03,05").

Il bene indicato al punto 3, distinto nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 450, è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di dazione di pagamento del 15.06.2011, rogato dal dott. Guglielmo Rocco, Rep. N. 144638, Racc. N. 27839, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 08.07.2011 Reg. Gen. N. 9760 Reg. Part. N. 6844, registrato a Catanzaro il 08.07.2011 al N. 4262 (Cfr. All.13).

Il bene indicato al punto 4, distinto nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 451, è pervenuto alla ditta [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 15.06.2011, rogato dal dott. Guglielmo Rocco, Rep. N. 144637, Racc. N. 27388, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 08.07.2011 Reg. Gen. N. 9759, Reg. Part.



N. 6843, registrato a Catanzaro il 08.07.2011 al N. 4261 (Cfr. All.14 - "Titolo di proprietà bene 04").

Il bene indicato al punto 5, distinto nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 458, è pervenuto alla ditta a [REDACTED] dell'atto di dazione di pagamento del 15.06.2011, rogato dal dott. Guglielmo Rocco, Rep. N. 144638, Racc. N. 27839, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 08.07.2011 Reg. Gen. N. 9760 Reg. Part. N. 6844, registrato a Catanzaro il 08.07.2011 al N. 4262 (Cfr. All.13 -).

Il bene indicato al punto 6, distinto nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 58 particella 176 sub 10, è pervenuto alla ditta [REDACTED] Alessandro & C in forza dell'atto di compravendita del 30.12.2003, rogato dalla dott.ssa Infantino Carmen, Rep. N. 30987, Racc. N. 7908 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro Reg. Gen. N. 1129 Reg. Part. N. 815, registrato a Catanzaro il 21.01.2004 al N. 183 (Cfr. All.15 - "Titolo di proprietà bene 06").

Il bene indicato al punto 7, distinto nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 58 particella 311 sub 1, è pervenuto alla ditta [REDACTED] Alessandro & C in forza dell'atto di compravendita del 27.04.2005, rogato dalla dott.ssa Infantino Carmen, Rep. N. 33327, Racc. N. 8831 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 25.05.2005 Reg. Gen. N. 13377 Reg. Part. N. 7652 (Cfr. All.16 - "Titolo di proprietà bene 07").

Il bene indicato al punto 8, distinto nel NCEU del Comune di Pentone foglio 14 particella 963 sub 8, è pervenuto per la nuda proprietà alla ditta a [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di estromissione e datio in solutum del 17.03.2017, rogato dal dott. Perrella Gianluca, Rep. N. 100386, Racc. N. 25915, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 27.03.2017



Reg. Gen. N. 3976 Reg. Part. N. 3005, registrato a Catanzaro il 27.03.2017 al N. 1587 (Cfr. All.17 - "Titolo di proprietà bene 08,09").

Il bene indicato al punto 9, distinto nel NCEU del Comune di Pentone foglio 14 particella 963 sub 10, è pervenuto per la nuda proprietà alla ditta [REDACTED] in forza dell'atto di estromissione e datio in solutum del 17.03.2017, rogato dalla dott. Perrella Gianluca, Rep. N. 100386, Racc. N. 25915, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 27.03.2017 Reg. Gen. N. 3976 Reg. Part. N. 3005, registrato a Catanzaro il 27.03.2017 al N. 1587.

Con il suddetto atto, rogato dal notaio Perrella Gianluca, la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proposto la costituzione del diritto di usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento a favore del contitolare rimasto superstite sugli stessi immobili a favore dei sig.ri [REDACTED] (CZ) [REDACTED] C.F. [REDACTED] nonché della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] dietro corresponsione di un importo mensile di Euro 350,00 per l'intera durata dell'usufrutto a favore della [REDACTED] (Cfr. All.17).

7. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni indicati al punto 1, 2, 3, 4, 5 distinti nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 20, 449, 450, 451, 458 sono in possesso dell'Autorità Giudiziaria, in quanto il Tribunale di Catanzaro, riunito in Camera di Consiglio, con Sentenza del 21 maggio 2015 (Sentenza N. 9/2015 Fallimento N. 10/2015) ha dichiarato il fallimento della "Parco Romani S.r.l." C.F e P.IVA 03153530799.

I beni indicato ai punti 6, 7 distinti nel NCEU del Comune di Catanzaro, foglio 58



particella 176 sub 10, foglio 58 particella 311 sub 1 sono detenuti dalla [REDACTED]

[REDACTED] da circa due anni senza titolo.

I beni indicato ai punti 8, 9 distinti nel NCEU del Comune di Pentone foglio 14 particella 963 sub 8 e foglio 14 particella 963 sub 10 sono detenuti dalla sig.^{ra}

Silvana Abruzzese titolare del diritto di usufrutto e in precedenza da [REDACTED]

[REDACTED] deceduto in data [REDACTED]

8. FORMALITA' SUI BENI

Bene al punto 1 - Iscrizioni, Pignoramenti e Trascrizioni

- ◆ IPOTECA LEGALE derivante da Ruolo (art. 77 d.p.r. n. 602/1973) del 05.05.2015 Rep. N. 867/3015 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 08.05.2015 – Reg. Part. N. 457 Reg. Gen. N. 5070 a favore di Equitalia Sud S.p.A. sede Roma (RM) codice fiscale 11210661002 contro [REDACTED]
[REDACTED], capitale € 297.260,87, totale € 594.521,74.
- ◆ IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 08.10.2019 Rep. N. 2323/3019 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 15.10.2019 Reg. Part. N. 1366 Reg. Gen. N. 13798, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma (RM) codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED]
[REDACTED] capitale € 1.390.839,27, totale € 2.781.678,54.
- ◆ VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16.06.2009 Rep. N 1868/2009 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 30.06.2009 Reg. Part. N. 6212 Reg. Gen. N. 9373, a favore di ITES SRL sede Soverato (CZ) codice fiscale 02798650798 contro [REDACTED] a



[REDACTED] (CS) codice fiscale [REDACTED]

1. Annotazione RESTRIZIONE DEI BENI Reg. Part. N. 1494 Reg. Gen. N. 10324 del 28.06.2010;
 2. Annotazione CANCELLAZIONE Reg. Part. N. 1014 Reg. Gen. N. 7190 del 20.05.2011.
- ◆ ATTO CONFERIMENTO IN SOCIETA' a rogito del notaio Rocco Guglielmo del 05.02.2011 Rep. N. 143662/26856 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 16.02.2011 Reg. Part. N. 1631 Reg. Gen. N. 2471 a favore di Parco Commerciale Romani SRL sede Catanzaro (CZ) codice fiscale 03153530799 contro [REDACTED] (CS) codice fiscale [REDACTED]
- ◆ ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Rocco Guglielmo del 15.06.2011, Rep. N. 144636, Racc. N. 27.837, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 08.07.2011 Reg. Part. N. 6842 Reg. Gen. N. 9758, a favore di [REDACTED] contro Parco Commerciale Romani SRL sede Catanzaro (CZ) codice fiscale 03153530799
- ◆ ATTO DI PIGNORAMENTO ESATTORIALE del 27.04.2016 Rep. N. 66965/3016 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 05.05.2016, Reg. Part. N. 4580 Reg. Gen. N. 5830 a favore di EQUITALIA SUD SPA - Direzione Regionale Calabria Sede Cosenza (CS) codice fiscale 11210661002 contro [REDACTED]
1. Annotazione CANCELLAZIONE Reg. Part. N. 1314 Reg. Gen. N. 13204 del



02.10.2019.

Bene al punto 2 - Iscrizioni, Pignoramenti e Trascrizioni

- ◆ IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 08.10.2019 Rep. N. 2323/3019 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 15.10.2019 Reg. Part. N. 1366 Reg. Gen. N. 13798, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma (RM) codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED] [REDACTED] in virtù di Ruolo (art. 77 d.p.r. n. 602/1973) Rep. N. 867/3015 del 05/05/2015 capitale € 1.390.839,27, totale € 2.781.678,54.
- ◆ DAZIONE IN PAGAMENTO a rogito del notaio Rocco Guglielmo del 15.06.2011 Rep. N. 143668/27389 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 08.07.2011 Reg. Part. N. 6844 Reg. Gen. N. 9760 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro Parco Commerciale Romani SRL sede Catanzaro (CZ) codice fiscale 03153530799.

Bene al punto 3 - Iscrizioni, Pignoramenti e Trascrizioni

- ◆ IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 08.10.2019 Rep. N. 2323/3019 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 15.10.2019 Reg. Part. N. 1366 Reg. Gen. N. 13798, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma (RM) codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED] [REDACTED] in virtù di Ruolo (art. 77 d.p.r. n. 602/1973) Rep. N. 867/3015 del 05/05/2015 capitale € 1.390.839,27, totale € 2.781.678,54.



- ◆ DAZIONE IN PAGAMENTO a rogito del notaio Rocco Guglielmo del 15.06.2011 Rep. N. 143668/27389 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 08.07.2011 Reg. Part. N. 6844 Reg. Gen. N. 9760 a favore di [REDACTED] contro Parco Commerciale Romani SRL sede Catanzaro (CZ) codice fiscale 03153530799.

Bene al punto 4 - Iscrizioni, Pignoramenti e Trascrizioni

- ◆ IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 08.10.2019 Rep. N. 2323/3019 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 15.10.2019 Reg. Part. N. 1366 Reg. Gen. N. 13798, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma (RM) codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED] in virtù di Ruolo (art. 77 d.p.r. n. 602/1973) Rep. N. 867/3015 del 05/05/2015 capitale € 1.390.839,27, totale € 2.781.678,54.
- ◆ ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Rocco Guglielmo del 15.06.2011, rogato dal dott. Guglielmo Rocco, Rep. N. 144637, Racc. N. 27388, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 08.07.2011 Reg. Part. N. 6843 Reg. Gen. N. 9759, a favore di [REDACTED] contro Parco Commerciale Romani SRL sede Catanzaro (CZ) codice fiscale 03153530799.

Bene al punto 5 - Iscrizioni, Pignoramenti e Trascrizioni

- ◆ IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 08.10.2019 Rep. N. 2323/3019 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 15.10.2019



Reg. Part. N. 1366 Reg. Gen. N. 13798, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma (RM) codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED] in virtù di Ruolo (art. 77 d.p.r. n. 602/1973) Rep. N. 867/3015 del 05/05/2015 capitale € 1.390.839,27, totale € 2.781.678,54.

- ◆ DAZIONE IN PAGAMENTO a rogito del notaio Rocco Guglielmo del 15.06.2011 Rep. N. 143668/27389 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 08.07.2011 Reg. Part. N. 6844 Reg. Gen. N. 9760 a favore di [REDACTED] contro Parco Commerciale Romani SRL sede Catanzaro (CZ) codice fiscale 03153530799.

Bene al punto 6 - Iscrizioni, Pignoramenti e Trascrizioni

- ◆ IPOTECA LEGALE derivante da Ruolo (art. 77 d.p.r. n. 602/1973) del 05.05.2015 Rep. N. 867/3015 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 08.05.2015 – Reg. Part. N. 457 Reg. Gen. N. 5070 a favore di Equitalia Sud S.p.A. sede Roma (RM) codice fiscale 11210661002 contro [REDACTED] capitale € 297.260,87, totale € 594.521,74.
- ◆ ATTO DI PIGNORAMENTO ESATTORIALE del 27.04.2016 Rep. N. 66965/3016 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 05.05.2016, Reg. Part. N. 4580 Reg. Gen. N. 5830 a favore di EQUITALIA SUD SPA - Direzione Regionale Calabria Sede Cosenza (CS) codice fiscale 11210661002 contro [REDACTED]

2. Annotazione CANCELLAZIONE Reg. Part. N. 1314 Reg. Gen. N. 13204 del



02.10.2019.

- ◆ IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 08.10.2019 Rep. N. 2323/3019 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 15.10.2019 Reg. Part. N. 1366 Reg. Gen. N. 13798, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma (RM) codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED]
[REDACTED]
capitale € 1.390.839,27, totale € 2.781.678,54.

- ◆ ATTO DI COMPRAVENDITA del 30.12.2003, rogato dalla dott.ssa Infantino Carmen, Rep. N. 30987, Racc. N. 7908 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro Reg. Gen. N. 1129 Reg. Part. N. 815, registrato a Catanzaro il 21.01.2004 al N. 183, a favore di [REDACTED]
Alessandro & C codice fiscale 01675780793 contro [REDACTED]
[REDACTED] (Cz) [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Bene al punto 7 - Iscrizioni, Pignoramenti e Trascrizioni

- ◆ IPOTECA LEGALE derivante da Ruolo (art. 77 d.p.r. n. 602/1973) del 05.05.2015 Rep. N. 867/3015 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 08.05.2015 – Reg. Part. N. 457 Reg. Gen. N. 5070 a favore di Equitalia Sud S.p.A. sede Roma (RM) codice fiscale 11210661002 contro [REDACTED]
[REDACTED] capitale € 297.260,87, totale € 594.521,74.
- ◆ ATTO DI PIGNORAMENTO ESATTORIALE del 27.04.2016 Rep. N. 66965/3016 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 05.05.2016, Reg. Part. N. 4580 Reg. Gen. N. 5830 a favore di EQUITALIA SUD SPA - Direzione Regionale Calabria Sede Cosenza (CS) codice fiscale 11210661002



contro [REDACTED]
[REDACTED]

1. Annotazione CANCELLAZIONE Reg. Part. N. 1314 Reg. Gen. N. 13204 del 02.10.2019.

- ◆ IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 08.10.2019 Rep. N. 2323/3019 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 15.10.2019 Reg. Part. N. 1366 Reg. Gen. N. 13798, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma (RM) codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED]
[REDACTED]
capitale € 1.390.839,27, totale € 2.781.678,54.

- ◆ ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Infantino Carmen, Rep. N.33327 del 27.04.2005, Rep. N. 33727 Racc. N. 8831 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 25.05.2005 Reg. Gen. N. 13377 Reg. Part. N. 7652 [REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED] (Cz) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

- ◆ Bene al punto 8 - Iscrizioni, Pignoramenti e Trascrizioni

- ◆ IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 08.10.2019 Rep. N. 2323/3019 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 15.10.2019 Reg. Part. N. 1366 Reg. Gen. N. 13798, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma (RM) codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED]
[REDACTED]
capitale € 1.390.839,27, totale € 2.781.678,54.



- ◆ ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Gianluca Perrella del 23.12.2011, Rep. N 93427/20512, trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 28.12.2011 Reg. Part. N. 17820 Reg. Gen. N. 13073, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] (CZ) [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (Cz) il [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] [REDACTED] (Cz) codice fiscale [REDACTED]
- ◆ ATTO DI ESTROMISSIONE E DATIO IN SOLUTUM rogato dal notaio Gianluca Perrella del 17.03.2017, Rep. N. 100386, Racc. N. 25915, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 27.03.2017 Reg. Part. N. 3005 Reg. Gen. N. 3976, a favore di [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- ◆ Bene al punto 9 - Iscrizioni, Pignoramenti e Trascrizioni
- ◆ IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 08.10.2019 Rep. N. 2323/3019 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 15.10.2019 Reg. Part. N. 1366 Reg. Gen. N. 13798, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma (RM) codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED] [REDACTED] capitale € 1.390.839,27, totale € 2.781.678,54.
- ◆ ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Gianluca Perrella del 23.12.2011, Rep. N 93427/20512, trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro in data 28.12.2011 Reg. Part. N. 17820 Reg. Gen. N. 13073, a favore di [REDACTED] nata [REDACTED] (CZ) [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]



[REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (Cz) il [REDACTED]
 codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] a
 [REDACTED] (Cz) codice fiscale [REDACTED]

- ◆ ATTO DI ESTROMISSIONE E DATIO IN SOLUTUM rogato dal notaio Gianluca Perrella del 17.03.2017, Rep. N. 100386, Racc. N. 25915, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 27.03.2017 Reg. Part. N. 3005 Reg. Gen. N. 3976, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] (CZ) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Le suddette formalità sono state riscontrate dalle visure ipotecarie estratte dal canale telematico SISTER dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. All.08).

8. VALUTAZIONI COMPLESSIVA DEI BENI

8.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Come noto, dalle diverse caratteristiche dei beni economici conseguono diversi aspetti economici del bene, per cui, il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico o criterio di stima da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta.

Dall'individuazione dell'aspetto economico da considerare discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- ◆ l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- ◆ l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;



-
- ◆ l'approccio finanziario (o reddituale), al quale possono ricondursi sia il classico valore di capitalizzazione e sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Il valore di mercato può essere definito come il più probabile valore attribuibile ad un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore ad un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- ◆ metodologia diretta (per comparazione diretta), attuata attraverso una comparazione esplicita ed immediata tra parametri che sinteticamente rappresentano le capacità economiche e produttive dei beni a confronto (ad esempio, €/mq, €/mc, ecc.).

Tale metodologia è applicabile nel caso in cui si concretizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali: esistenza di beni simili al bene da stimare; dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene; possesso di elevata numerosità di prezzi di compravendita di beni analoghi, al bene oggetto di trattazione, risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

- ◆ metodologia indiretta (per comparazione indiretta), attuate mediante procedimenti analitici, sono utilizzate in assenza di una o più fra le citate condizioni indispensabili per l'impiego della metodologia diretta e basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (costo,



capitalizzazione, ecc.) valutati non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti attraverso i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

Tale metodologia è attuata attraverso l'utilizzo di parametri non direttamente rappresentativi del valore, ma che possono diventare tali attraverso una opportuna elaborazione; è, quindi, basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

L'utilizzo delle metodologie indirette per la stima del valore di mercato si attua proprio mediante:

- ◆ l'approccio tecnico (per esempio valore del costo), per esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- ◆ l'approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene. Questo approccio consente per esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono, inoltre, altri aspetti economici, che possono essere considerati derivati da quelli già citati e che possono rappresentare ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- ◆ il valore di trasformazione, aspetto economico da considerare quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato. In tal caso, il valore di trasformazione è la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;



- ◆ il valore di surrogazione, aspetto economico da considerare quando non sia possibile una trasformazione, ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità. In tal caso, il valore di surrogazione è dato dal valore di mercato o di costo di produzione del bene surrogabile con quello oggetto di stima;
- ◆ il valore complementare, aspetto economico da considerare qualora il bene analizzato sia definibile come bene “accessorio”, in quanto parte integrante di un complesso omogeneo. In tal caso, il valore complementare è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'intero bene complesso, comprensivo della parte oggetto di valutazione, e il valore di mercato di tutti gli altri beni del complesso escluso quello oggetto di stima.

In conclusione, per quanto sopra esposto, l'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia estimativa non è generalmente una libera scelta dell'estimatore ma è indotta dalle condizioni al contorno e dalle finalità della valutazione.

8.2 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale dei beni di proprietà del debitore [REDACTED]

8.3 ANALISI DI MERCATO

Per l'analisi dei due segmenti di mercato (residenziale e non residenziale) si è fatto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI). In particolare, nella presente sezione è analizzata la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare non residenziale e residenziale (uffici e negozi) su diversa scala (nazionale, regionale, provinciale, capoluoghi di provincia e comunale).



Si protrae anche nel 2022 la crescita dei settori residenziale e non residenziale che dal 2014 ha subito soltanto una battuta d'arresto nel 2020, anno segnato dall'emergenza sanitaria per la pandemia da Covid-19 e dalle relative conseguenze sulla salute, sulla vita sociale e sull'economia.

A livello nazionale, la quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia uffici, risulta nel 2022 pari a 1.328 €/mq, con un calo dello -0,1% rispetto al 2021, mentre al sud di 1.041 €/mq, con un calo del -1% rispetto al 2021.

A livello regionale e di capoluoghi di provincia, la quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia uffici, risulta nel 2022 pari a pari a 846 €/mq, con un incremento dello 0,9% rispetto al 2021 e pari a 1.100 €/mq, con un incremento del 2,1% rispetto al 2021.

A livello nazionale, la quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia negozi, risulta nel 2022 pari a 1.417 €/mq, con un calo del -0,8% rispetto al 2021, mentre al sud di 1.222 €/mq con un calo del -0,4%.

A livello regionale e di capoluoghi di provincia, la quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia negozi, risulta nel 2022 pari a pari a 923 €/mq, con un incremento dello 0,3% rispetto al 2021 e pari a 1.157 €/mq, con un calo del -0,3% rispetto al 2021.

La quotazione media dell'intera provincia e comunale, per unità di superficie, per la tipologia abitazioni, si è attestata rispettivamente a 757 €/mq in diminuzione del -0,5% rispetto al 2022 e ad 1.133 €/mq in diminuzione dell'1,7% rispetto a al 2022. In particolare, la quotazione media della zona Nord (S. Elia) è stata di 963 €/mq, in calo del -1,8% rispetto al 2021.



8.4 FONTI DI INFORMAZIONI

Indagini esperite in loco, quotazioni del Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE, Borsino Immobiliare, quotazioni della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate – OMI", Rapporti immobiliari residenziali e non residenziali 2023 realizzati dall'OM), in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana e dall'Agenzia e dall'Associazione nazionale delle società di leasing (ASSILEA).

Relativamente alle quotazioni OMI sono state utilizzate come **indicazioni di valore di larga massima**. Nel portale dell'Agenzia dell'Entrate è infatti riportato che:

i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

BENI DAI PUNTI 1) a 5)

I valori della Banca dati dell'OMI per la Provincia di Catanzaro, Comune di Catanzaro Fascia/zona: Periferica/CAVA, CAMPAGNELLA, Codice di zona: D2 Microzona catastale n. 5, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Commerciale – sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	960	1.400
Uffici	NORMALE	980	1.350

Anno 2022 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	970	1.400
Uffici	NORMALE	970	1.350



Anno 2022 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	980	1.400
Uffici	NORMALE	1.000	1.400

Anno 2021 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	980	1.400
Uffici	NORMALE	1.000	1.400

Anno 2021 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	980	1.400
Uffici	NORMALE	1.000	1.400

Anno 2020 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	980	1.400
Uffici	NORMALE	1.000	1.400

Anno 2020 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	980	1.400
Uffici	NORMALE	1.000	1.400

Anno 2019 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	980	1.400
Uffici	NORMALE	1.000	1.400

Anno 2019 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	980	1.400
Uffici	NORMALE	1.000	1.400

Anno 2018 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	980	1.400
Uffici	NORMALE	1.000	1.400



Anno 2018 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	980	1.400
Uffici	NORMALE	1.000	1.400

Anno 2017 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	980	1.400
Uffici	NORMALE	1.000	1.400

Anno 2017 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	980	1.400
Uffici	NORMALE	1.000	1.400

Anno 2016 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	980	1.400
Uffici	NORMALE	1.000	1.400

Anno 2016 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	980	1.400
Uffici	NORMALE	1.000	1.400

Dall'analisi dei valori sopra riportati, per la tipologia negozi e uffici, i valori di mercato minimo e massimo dal 2016 al 2023 si sono mantenuti pressoché costanti e attestati, rispettivamente tra €/mq 970,00 ed €/mq 1.400,00, quindi, mediamente €/mq 1.185,00.

Relativamente alle quotazioni del Borsino Immobiliare, le quotazioni per la tipologia negozi oscillano invece tra €/mq 816,00 ed €/mq 1.103,00, quindi mediamente €/mq 959,50, quelle relative alla tipologia uffici invece tra €/mq 834,00 ed €/mq 1.094,00, quindi mediamente €/mq 964,00 (Cfr. All.18 - "Quotazioni Borsino Immobiliare").

Relativamente alle quotazioni del Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE per



l'anno 2016 si è preso come riferimento la zona semicentrale dove sono stati riscontrati valori per i negozi a nuovo di €/mq 2.000,00 (Cfr. All.19 - "Quotazioni Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE").

BENI DAI PUNTI 6) a 7)

I valori della Banca dati dell'OMI per la Provincia di Catanzaro, Comune di Catanzaro Fascia/zona: Periferica/PIANO CASA, CATANZARO SALA, Codice di zona: D1 Microzona catastale n. 4, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Commerciale – sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1.100	1.500

Anno 2022 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1.100	1.500

Anno 2022 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1.100	1.500

Anno 2021 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1.100	1.500

Anno 2021 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1.100	1.500

Anno 2020 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1.100	1.500



Anno 2020 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1.100	1.500

Anno 2019 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1.100	1.500

Anno 2019 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1.100	1.500

Anno 2018 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1.100	1.500

Anno 2018 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1.100	1.500

Anno 2017 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1.100	1.500

Anno 2017 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1.100	1.500

Anno 2016 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1.100	1.500

Anno 2016 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1.100	1.500



Dall'analisi dei valori sopra riportati, per la tipologia negozi, i valori di mercato minimo e massimo dal 2016 al 2023 si sono mantenuti pressoché costanti e attestati, rispettivamente tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.500,00, quindi mediamente €/mq 1.300,00. Relativamente alle quotazioni del Borsino Immobiliare, le quotazioni per negozi oscillano invece tra €/mq 889,00 ed €/mq 1.204,00, quindi mediamente €/mq 1.046,50 (Cfr. All.18).

Relativamente alle quotazioni del Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE per l'anno 2016 si è preso come riferimento la zona semicentrale dove sono stati riscontrati valori per i negozi a nuovo di €/mq 2.000,00 (Cfr. All.19).

Infine, dalle Indagini esperite, a seconda della posizione del bene, sono stati riscontrati valori unitari, per immobili di non recente edificazione, con destinazione d'uso negozi e con un normale stato conservativo, mediamente intorno a €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.600.

BENI DAI PUNTI 8) a 9)

I valori della Banca dati dell'OMI per la Provincia di Catanzaro, Comune di Pentone Fascia/zona: sub/VISCONTE – SCOPPOLISE – MALAVENTURA – SANT'ELIA, Codice di zona: E1 Microzona catastale n. 0, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale – sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	460	660
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	430	560

Anno 2022 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	450	650
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	420	550



Anno 2022 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	450	650
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	420	550

Anno 2021 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	450	650
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	420	550

Anno 2021 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	450	650
Negozi	NORMALE	420	550

Atteso che i beni 8, 9 sono posti a ridosso della frazione Sant'Elia di Catanzaro, sono stati presi in esame anche i valori di tale zona. I valori della Banca dati dell'OMI per la Provincia di Catanzaro, Comune di Catanzaro Fascia/zona: Periferica/SANT ELIA, Codice di zona: D12 Microzona catastale n. 1, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale – sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	830	1.100
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	680	960

Anno 2022 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	830	1.100
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	680	980

Anno 2022 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1.100
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	690	1.000



Anno 2021 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	870	1.100
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	720	990

Anno 2021 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	870	1.100
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	720	990

Anno 2020 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	870	1.100
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	720	990

Anno 2020 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1.100
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	740	1.000

Anno 2019 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	870	1.100
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	740	1.000

Anno 2019 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1.100
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	740	1.000

Anno 2018 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1.100
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	740	1.000

Anno 2018 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1.000
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	740	1.000



Anno 2017 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1.100
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	740	1.000

Anno 2017 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1.000
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	740	1.000

Anno 2016 – Semestre 2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1.000
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	740	1.000

Anno 2016 – Semestre 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1.000
Abitazioni di tipo ec.	NORMALE	780	1.050

Dall'analisi dei valori sopra riportati, per la tipologia negozi, i valori di mercato minimo e massimo dal 2016 al 2023 si sono mantenuti pressoché costanti e attestati, rispettivamente tra €/mq 680,00 ed €/mq 1.050,00, quindi mediamente €/mq 865,00.

Relativamente alle quotazioni del Borsino Immobiliare, per abitazioni in stabili di fascia media invece sono rispettivamente di €/mq 684,00 ed €/mq 909,00 mediamente €/mq 796,50. Relativamente alle quotazioni del Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE per l'anno 2016 si è preso come riferimento la zona periferica dove per le abitazioni nuove e per quelle recenti (massimo 35 anni) sono rispettivamente di €/mq 1.400,00 ed €/mq 1.100. Infine, dalle Indagini esperite, sono stati riscontrati valori unitari, per immobili di non recente edificazione, con uno stato conservativo normale, pari a: €/mq 850,00 ed €/mq 1.000,00, quindi mediamente €/mq 925,00.



8.5 METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

Il criterio di stima adottato è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'unità immobiliare un valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato praticati per altri immobili dello stesso genere, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene in parola sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto la superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il criterio di stima sintetico per comparazione si riferisce a quelle che sono le quotazioni del mercato immobiliare, attraverso le quali si perviene, in funzione della zona in cui sorge il fabbricato e dell'andamento demografico del Comune, al valore a metro quadrato dell'immobile.

Tale valore viene in seguito corretto utilizzando i cosiddetti "coefficienti di differenziazione", i quali, permettono di determinare la quotazione dell'immobile tenendo conto: dell'epoca di costruzione; del suo stato di degrado; dell'eventuali caratteristiche qualitative dello stesso; nonché dell'ubicazione geografica.

Relativamente ai beni dislocati nel Parco commerciale e direzionale "Romani", occorre tenere conto del fatto:

- ◆ che il complesso immobiliare non è stato ultimato;
- ◆ che il mancato uso e l'assenza di manutenzione programmata hanno determinato uno stato di degrado e abbandono;



-
- ◆ che una riqualificazione funzionale del complesso immobiliare risulta onerosa,
 - ◆ che il titolo edilizio è scaduto e la ripresentazione è subordinata/ condizionata dalla volontà dei diversi proprietari degli immobili all'interno della struttura;
 - ◆ che i costi tecnici necessari per la ripresentazione del titolo edilizio gravano sui diversi proprietari dei cespiti facenti parte della struttura;
 - ◆ che ancora oggi non è stata trovato un accordo su una nuova destinazione d'uso compatibile della struttura e resta concreta l'ipotesi demolizione ed in tal caso i relativi costi potrebbero essere addebitati ai proprietari dei cespiti facenti parte della struttura;
 - ◆ che a scomputo degli oneri di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio in favore del Comune stesso, la Ditta [REDACTED] si era impegnata a realizzare una serie di interventi;
 - ◆ che non essendo stati ultimati tali interventi, non si esclude che debbano essere sostenuti dai proprietari dei cespiti della struttura dei costi aggiuntivi a conguaglio in favore del Comune;
 - ◆ che visto lo stato di abbandono e degrado della struttura, si ritiene che anche sulle diverse unità immobiliari siano necessari importanti interventi manutentivi e il rifacimento degli impianti tecnologici se presenti;
 - ◆ che le unità immobiliari dai punti 1 al 5 sono ricomprese in un'area dove attualmente non è possibile accedervi con sicurezza, per cui non possono essere utilizzati o locate;
 - ◆ che le varie vicende giudiziarie susseguitesesi negli anni non rendono appetibile l'alienazione e/o il fitto dei locali presenti nella struttura, oltreché influenzano negativamente l'intervento di possibili nuovi investitori;
 - ◆ che l'area dove insiste il complesso immobiliare non risulterebbe comunque favorevole per il commercio. (area degradata, viabilità non adeguata, collegamenti non completati e/o in funzione in stato di abbandono e degrado);



- ◆ che quattro dei cinque beni, sono catastalmente ancora in corso di costruzione per cui non è stata depositata alcuna planimetria, per cui in caso di riqualificazione funzionale della struttura, tali costi tecnici restano a carico dei futuri proprietari;
- ◆ che si tratta di beni che sono soggetti a spese tra le quali l'IMU, nonché quelle condominiali, etc.;

Per le ragioni sopra espresse, non risulta possibile determinare il valore del bene utilizzando un metodo diretto o indiretto, o comunque attraverso il valore d'uso, conseguentemente, si è dell'avviso che il valore di mercato dei beni possa essere rappresentato dal solo costo di costruzione a nuovo, deprezzato per tenere conto dello stato di vetustà e obsolescenza.

Per come riportato in premessa, relativamente ai cespiti presenti all'interno del Parco Direzionale e Commerciale Romani, il sottoscritto ritiene che l'eventuale messa in vendita dei relativi cespiti possa risultare antieconomico e infruttuoso per la procedura.

Quanto sopra in ragione del fatto che gli stessi non hanno mercato e sono in completo stato di abbandono e degrado, al punto che non è stato possibile eseguire un sopralluogo in condizioni di sicurezza per come comunicato dall'avv. Viotti, oltreché sussistono tutta una serie di criticità dal punto di vista tecnico e amministrativo difficilmente risolvibili (titolo edilizio scaduto, assenza di agibilità, etc). A influenzare negativamente la domanda di mercato, concorrono inoltre, l'attuale stato di incertezza sulla futura destinazione d'uso, che possa essere funzionale e compatibile per il suo recupero, la concreta possibilità che nell'immediato possa risultare antieconomico il recupero della stessa al punto che risulti più economico la sua demolizione (in tal caso i relativi costi graverebbero sui cespiti facenti parti della struttura), l'impatto mediatico che hanno avuto le numerose vicende giudiziarie susseguitesesi sul Parco Romani.



Inoltre, si tratta di beni che allo stato di fatto non producono reddito ma solo delle passività. Né tanto meno è possibile determinare un eventuale valore d'uso degli stessi.

Per completezza, è stata comunque offerta una stima di massima (atteso che non è stato comunque possibile eseguire sopralluogo in condizioni di sicurezza e non possa essere espresso alcun giudizio di merito sullo stato conservativo degli stessi) indicando analiticamente tutte le criticità riscontrate.

8.6 CONSISTENZA

La consistenza degli immobili in oggetto è rappresentata dalla superficie commerciale, ottenuta dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento: terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantina, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

La misurazione è avvenuta sulla base dei seguenti criteri:

- ◆ Vani principali e accessori diretti: misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per l'intero fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- ◆ Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello



stesso.

- ◆ Pertinenze esclusive di servizio dell'unità immobiliare: per cantine, soffitte e altri usi similari è stata misurata al lordo dei muri perimetrali esterni fino alla mezzaria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.
- ◆ Elementi di collegamento verticale: per scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, è pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.
- ◆ La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, avente altezza utile inferiore a 1,50 ml non è stata considerata nel computo della superficie.

Lo stato di fatto dei beni oggetti di procedimento è riportato in apposito allegato dove è stata anche riportato il calcolo delle superfici commerciali (Cfr. All. 20 - "Piante e calcolo superfici commerciali").

8.7 VALUTAZIONE BENI

BENI DAI PUNTI 1) a 5)

Il valore venale dei beni si ritiene possa essere rappresentato dal suo costo di costruzione a nuovo, deprezzato per tenere conto dello stato di obsolescenza.

Il suddetto valore può essere desunto sulla base dei dati della pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" Dei Tipografia del Genio Civile del 2019, curata dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano. Assumendo, per semplicità la tipologia edilizia D.5. Centro Commerciale della DEI come maggiormente rappresentativa, dei costi di costruzione del compendio immobiliare, stimabile in €/mq 1.329,00 (Cfr. All. 21 - "Stralcio Prezziario DEI").

Atteso che il costo totale dell'opera è pari a € 51.507.046,00, che il 38,70% di tale costo (€ 19.933.227,00) è rappresentato della parte relativa all'area commerciale,



avente una consistenza di 15.000 mq, che tale percentuale è composta per:

- ◆ il 0,50% dalle fondazioni,
- ◆ per il 10% dalle strutture,
- ◆ per l'1,90% dai costi delle tamponature,
- ◆ per il 2,50% da murature, tavolati e intonaci,
- ◆ per l'1,70% da impermeabilizzazioni, lucernai, cupolini;
- ◆ per il 2,20% dai controsoffitti,
- ◆ per il 4,00% da pavimenti e rivestimenti,
- ◆ per il 2,40% dai serramenti,
- ◆ per il 2,80% dall'impianto elettrico,
- ◆ per il 4,50% dall'impianto elettromeccanico,
- ◆ per lo 0,60% dagli impianti di sollevamento speciali,
- ◆ per l'1,80 dalla sistemazione esterna,
- ◆ per il 2,50% dalle finiture,
- ◆ per l'1,30 da varie e allacci definitivi.

Considerato, inoltre, che eccetto il costo delle fondazioni e delle strutture, nel restante casi si tratta di costi da risostenere per riqualificare il complesso immobiliare e che il costo riportato nel Prezzario DEI è riferito ad una superficie di 15.000 mq, si ottiene il seguente valore:

$$€ 51.507.046,00 \times 10,5\% = € 6.386.873,70$$

$$€ 6.386.873,70 / \text{mq } 15.000 = €/\text{mq } 425,79 \quad \mathbf{€/\text{mq } 425,00}$$

Per quanto attiene il deprezzamento per vetustà e obsolescenza del bene, tenuto conto dell'epoca di realizzazione e della sua vita residua, del superamento per le mutate esigenze indotte dal processo tecnologico, si ritiene che possa essere equiparato all'intrinseco costo dell'area dove è stato edificato il bene, per cui si ritiene di confermare il suddetto valore.

Per il bene 3 è stato utilizzato un coefficiente di differenziazione di 0,10 trattandosi di una pertinenza. Il calcolo del valore è stato eseguito in base alle superfici lorde equivalenti, considerando un prezzo a metro quadrato pari a: **€mq 425,00**.



BENE 01

Descrizione	Riferimento catastale				S.C. (mq)	V.U. (€/mq)	C.E.	S.C.E. (mq)	Totale
	Foglio	P.IIa	sub	Cat					
Negozi	60	1049	20	C/1	257,40	€ 425,00	1,00	257,40	€ 109.395,00
Totale (A)					257,40			257,40	€ 109.395,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto								15%	€ 16.409,25
Costi per diff. catastali									
Costi per diff. urbanistiche									
Spese condominiali insolite									
Costi di compl./ripristino									
Totale (B)									€ 16.409,25
TOTALE (A) - TOTALE (B)									€ 92.985,75
Prezzo a base d'asta arrotondato									€ 92.990,00

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato del bene all'attualità è pari a:

€ 92.990,00

BENE 02

Descrizione	Riferimento catastale				S.C. (mq)	V.U. (€/mq)	C.E.	S.C.E. (mq)	Totale
	Foglio	P.IIa	sub	Cat					
Uffici	60	1049	449	F/3	1570,00	€ 425,00	1,00	1570,00	€ 667.250,00
Totale (A)					1570,00			1570,00	€ 667.250,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto								15%	€ 100.087,50
Costi per diff. catastali									
Costi per diff. urbanistiche									
Spese condominiali insolite									
Costi di compl./ripristino									
Totale (B)									€ 100.087,50
TOTALE (A) - TOTALE (B)									€ 567.162,50
Prezzo a base d'asta arrotondato									€ 567.160,00

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato del bene all'attualità è pari a:

€ 567.160,00



BENE 03

Descrizione	Riferimento catastale				S.C. (mq)	V.U. (€/mq)	C.E.	S.C.E. (mq)	Totale
	Foglio	P.IIa	sub	Cat					
Terrazzo scoperto	60	1049	450	F/3	100,00	€ 425,00	0,10	10,00	€ 4.250,00
Totale (A)					100,00			10,00	€ 4.250,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto								15%	€ 637,50
Costi per diff. catastali									
Costi per diff. urbanistiche									
Spese condominiali insolite									
Costi di compl./ripristino									
Totale (B)									€ 637,50
TOTALE (A) - TOTALE (B)									€ 3.612,50
Prezzo a base d'asta arrotondato									€ 3.610,00

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato del bene all'attualità è pari a:

€3.610,00

Viste le caratteristiche dei beni 2 e 3) il loro prezzo complessivo è pari a

€570.770,00

BENE 04

Descrizione	Riferimento catastale				S.C. (mq)	V.U. (€/mq)	C.E.	S.C.E. (mq)	Totale
	Foglio	P.IIa	sub	Cat					
Uffici	60	1049	451	F/3	485,00	€ 425,00	1,00	485,00	€ 206.125,00
TOTALE					485,00			485,00	€ 206.125,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto								15%	€ 30.918,75
Costi per diff. catastali									
Costi per diff. urbanistiche									
Spese condominiali insolite									
Costi di compl./ripristino									
Totale (B)									€ 30.918,75
TOTALE (A) - TOTALE (B)									€ 175.206,25
Prezzo a base d'asta arrotondato									€ 175.210,00



Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato del bene all'attualità è pari a:

€ 175.210,00

BENE 05

Descrizione	Riferimento catastale				S.C. (mq)	V.U. (€/mq)	C.E.	S.C.E. (mq)	Totale
	Foglio	P.IIa	sub	Cat					
Uffici	60	1049	458	F/3	164,00	€ 425,00	1,00	164,00	€ 69.700,00
TOTALE					164,00			164,00	€ 69.700,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto								15%	€ 10.455,00
Costi per diff. catastali									
Costi per diff. urbanistiche									
Spese condominiali insolute									
Costi di compl./ripristino									
Totale (B)									€ 10.455,00
TOTALE (A) - TOTALE (B)									€ 59.245,00
Prezzo a base d'asta arrotondato									€ 59.250,00

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato del bene all'attualità è pari a:

€ 59.250,00

BENI DAI PUNTI 6) a 7)

Per gli immobili in oggetto si considerano i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coeff. vari per negozi

- ◆ Per negozi non muniti di servizi igienici singoli coefficiente = 0.97;
- ◆ Per negozi con H netta interna di piano pari o superiore a m 4,50 = 1,20;

coefficienti delle pertinenze

- ◆ verande = 0,95

Il calcolo del valore è stato eseguito in base alle superfici lorde equivalenti, considerando un prezzo a metro quadrato di: **€/mq 700,00 ed €/mq 1.350,00**



BENE 06

Descrizione	Riferimento catastale				S.C. (mq)	V.U. (€/mq)	C.E.	S.C.E. (mq)	Totale
	Foglio	P.IIa	sub	Cat					
Fabb.comm.	58	176	10	D/8	417,58	€ 700,00	1,16	486,06	€ 340.244,18
Totale (A)								486,06	€ 340.244,18
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto								15%	€ 51.036,63
Costi per diff. catastali									
Costi per diff. urbanistiche									€ 700,00
Spese condominiali insolite									
Costi di compl./ripristino									
Totale (B)									€ 51.736,63
TOTALE (A) - TOTALE (B)									€ 288.507,56
Prezzo a base d'asta arrotondato									€ 288.510,00

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato dei beni all'attualità è pari a:

€ 288.510,00

BENE 07

Descrizione	Riferimento catastale				S.C. (mq)	V.U. (€/mq)	C.E.	S.C.E. (mq)	Totale
	Foglio	P.IIa	sub	Cat					
Negozi	58	311	1	C/1	116,29	€ 1.350,00	1,00	116,29	€ 156.991,50
Verande	58	311	1	C/1	6,35	€ 1.350,00	0,95	6,03	€ 8.143,88
Totale (A)								122,32	€ 165.135,38
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto								15%	€ 24.770,31
Costi per diff. catastali									€ 650,00
Costi per diff. urbanistiche									
Spese condominiali insolite									
Costi di compl./ripristino									
Totale (B)									€ 25.420,31
TOTALE (A) - TOTALE (B)									€ 139.715,07
Prezzo a base d'asta arrotondato									€ 139.720,00

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato dei beni all'attualità è pari a:

€ 139.720,00



BENI DAI PUNTI 8) a 9)

Per gli immobili in oggetto si considerano i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coeff. di destinazione e piano

- ◆ Edifici senza ascensore piano secondo = 0.96;

Coeff. delle pertinenze

- ◆ Balconi = 0,25, Camere a tetto o soffitte = 0,33

Coeff. correttivi ipotesi particolari

- ◆ edifici provvisti di parcheggi di uso comune promiscuo =1,10
- ◆ edifici o complessi a elevato grado di sicurezza (recinzioni, sistemi di allarme, custodia permanente ecc.) = 1,05

Il calcolo del valore è stato eseguito in base alle superfici lorde equivalenti, considerando un prezzo a metro quadrato pari a: **€mq 970,00.**

BENE 08

Descrizione	Riferimento catastale				S.C. (mq)	V.U. (€/mq)	C.E.	S.C.E. (mq)	Totale
	Foglio	P.IIa	sub	Cat					
App.to P.T.	14	963	8	A/3	110,83	€ 970,00	1,11	122,89	€ 119.201,65
Balconi	14	963	8	A/3	30,51	€ 970,00	0,25	7,63	€ 7.398,68
Totale (A)								130,52	€ 126.600,33
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto								15%	€ 18.990,05
Costi per diff. catastali									€ 650,00
Costi per diff. urbanistiche									€ 2.000,00
Spese condominiali insolute									€ 0,00
Costi di compl./ripristino									€ 0,00
Totale (B)									€ 21.640,05
TOTALE (A) - TOTALE (B)									€ 104.960,28
Prezzo a base d'asta arrotondato									€ 104.960,00

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato dei beni all'attualità è pari a:

€ 104.960,00



BENE 09

Descrizione	Riferimento catastale				S.C. (mq)	V.U. (€/mq)	C.E.	S.C.E. (mq)	Totale	
	Foglio	P.IIa	sub	Cat						
Sottotetto	14	963	8	C/2	98,34	€ 970,00	0,38	37,48	€ 36.357,82	
Totale (A)									37,48	€ 36.357,82
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto									15%	€ 5.453,67
Costi per diff. catastali										
Costi per diff. urbanistiche										
Spese condominiali insolute										
Costi di compl./ripristino									€ 10.000,00	
Totale (B)									€ 15.453,67	
TOTALE (A) - TOTALE (B)									€ 20.904,15	
Prezzo a base d'asta arrotondato									€ 20.900,00	

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato dei beni all'attualità è pari a:

€ 20.900,00

Considerato che i beni 8 e 9 sono gravati dal diritto di usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento a favore del contitolare rimasto superstite sugli stessi a favore dei sig. r. [REDACTED] nata a [REDACTED] (CZ) i [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] i nata a [REDACTED]

Considerato, inoltre, che dal primo gennaio 2023 sono entrate in vigore i nuovi coefficienti per il calcolo del valore del diritto di usufrutto e, specularmente, di quello della nuda proprietà.

Tenuto conto, infine, dei due provvedimenti emessi in funzione di questo calcolo (Decreti del Ministero dell'Economia, il primo del 13 dicembre 2022, che ha elevato il tasso dell'interesse legale dall'1,25 al 5%, e il secondo del 20 dicembre 2022, che ha variato il "prospetto", occorrente per il predetto calcolo, allegato al Tuir).



L'usufrutto vitalizio può essere quantificato moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio di interesse, che per il 2023 sarà pari al 5% per il coefficiente contenuto nel prospetto vitalizio (in funzione dell'età dell'usufruttuario).

	Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
VITALIZIO	da 0 a 20	19	95	5
	da 21 a 30	18	90	10
	da 31 a 40	17	85	15
	da 41 a 45	16	80	20
	da 46 a 50	15	75	25
	da 51 a 53	14	70	30
	da 54 a 56	13	65	35
	da 57 a 60	12	60	40
	da 61 a 63	11	55	45
	da 64 a 66	10	50	50
	da 67 a 69	9	45	55
	da 70 a 72	8	40	60
	da 73 a 75	7	35	65
	da 76 a 78	6	30	70
	da 79 a 82	5	25	75
	da 83 a 86	4	20	80
da 87 a 92	3	15	85	
da 93 a 99	2	10	90	

Il valore dell'usufrutto si riduce progressivamente con l'avanzare dell'età dell'usufruttuario, in ragione della correlativa riduzione dell'aspettativa di vita. Contemporaneamente si accrescerà il valore della nuda proprietà.

L'età degli usufruttuari è la seguente

Usufruttuari	data di nascita	data stima	calcolo anni
[REDACTED]	[REDACTED]	20/02/2024	83
[REDACTED]	[REDACTED]	20/02/2024	49



Il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà sono invece le seguenti.

BENE 8

saggio di interesse 2023	5%
Valore usufruttuario [redacted] bene 8	€ 25.320,00
Valore usufruttuario [redacted] bene 8	€ 94.950,25
Valore nuda proprietà bene 8	€ 6.329,75
TOTALE	€ 126.600,00
Difformità catastali	€ 650,00
Difformità urbanistiche	€ 2.200,00
Totale Difformità	€ 2.850,00
Valore nuda proprietà bene 8 arrotondato	€ 28.800,00

BENE 9

saggio di interesse 2023	5%
Valore usufruttuario [redacted] bene 9	€ 7.271,56
Valore usufruttuario [redacted] bene 9	€ 27.268,37
Valore nuda proprietà bene 9	€ 9.091,63
TOTALE	€ 36.360,00
Valore nuda proprietà bene 9 arrotondato	€ 9.090,00

TOTALE NUDA PROPRIETA' BENI 8 E 9

€ 5.300,00

Il valore della nuda proprietà del bene 8 è quindi pari a

€ 28.800,00

Il valore della nuda proprietà del bene 9 è quindi pari a

€ 9.090,00

Quindi complessivamente il valore dei beni 8 e 9 è pari a

€ 37.890,00



Per quanto attiene i beni mobili, nella maggior parte dei casi si tratta di materiale di tipo idraulico (valvole a sfera, valvole di ritegno, sifoni, raccordi, flessibili, guarnizioni, etc.), di materiale da fissaggio, di materiale antinfortunistico, nonché prodotti in generale da ferramenta, oltre ad un registratore di cassa e un laser scanner.

Nella maggior parte, si tratta di materiale privo di confezione, per cui non è possibile risalire all'anno di produzione. Lo stato di tali beni è riscontrabile nelle foto allegate alla presente perizia.

Per quanto attiene il laser Laser Scanner Focus 3D S 120 marca FARO Seriale N. LLS061100957, sono state richieste informazioni alla stessa ditta produttrice, circa la possibilità di acquistare alcuni accessori necessari al suo funzionamento (carica batteria, valigetta per il trasporto), nonché quelli necessari per una manutenzione certificata presso un centro/laboratorio autorizzato più vicino al Comune di Catanzaro, ma nessuna informazione è stata offerta. È opportuno precisare che, sebbene tale apparecchiatura si presentasse in buono stato, non è stato possibile testare la funzionalità.

In considerazione delle caratteristiche dei beni in perizia, tenuto conto dello stato e vetustà degli stessi, considerati i prezzi praticati sul mercato per attrezzature o materiali simili, sentiti rivenditori del settore, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, il valore dei beni è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici.

1	Registratore di cassa 3l marca RETAIL SOLUTIONS Modello RT 40 matricola 3CICE104004	1	100,00 €	100,00 €
2	Laser Scanner Focus 3D S 120 marca FARO Seriale N. LLS061100957 completo di tre piedi. Non completo di carica batteria e valigetta per il trasporto	1	7.000,00 €	7.000,00 €
3	Sedia	2	15,00 €	30,00 €
4	Manometro	1	4,41 €	4,41 €



5	Rubinetti a filtro da 1/2 pollice	17	4,41 €	74,97 €
6	Curvetta doccia	1	3,15 €	3,15 €
7	Guarnizioni vario tipo	11	0,32 €	3,47 €
8	Collettore termosifone a 4 vie	1	3,78 €	3,78 €
9	Valvole a sfera per gas varie tipologie e dimensione	42	4,41 €	185,22 €
10	Giunti/Raccordi vario tipo in polietilene	391	0,95 €	369,50 €
11	Collari per tubi con vite e tassello / Mensole radiatori alluminio marca Fischer	466	1,89 €	880,74 €
12	Flessibili di varie dimensioni	507	0,32 €	159,71 €
13	Cacciaviti marca Muller varie tipologie	35	1,13 €	39,69 €
14	Valvola galleggiante per cassetta WC	52	2,52 €	131,04 €
15	Doccetta Soffione a cornetta per doccia	24	4,41 €	105,84 €
16	Valvole di ritegno	10	6,30 €	63,00 €
17	Valvole a sfera acqua in ottone con saracinesca varie dimensioni	35	6,30 €	220,50 €
18	Tubo di scarico a canna in acciaio per cassetta bagno con rosoni	95	0,95 €	89,78 €
19	Tubo di scarico a canna in acciaio per cassetta bagno con rosoni	63	0,95 €	59,54 €
20	Valvole Europa varie dimensioni in ottone	29	12,60 €	365,40 €
21	Valvole Europa varie dimensioni in ottone	9	12,60 €	113,40 €
22	Guarnizioni vario tipo	10	0,32 €	3,15 €
23	Rubinetto cucina	1	18,90 €	18,90 €
24	Filiera manuale per filettature tubi	2	22,05 €	44,10 €
25	Collettore multi farfalla da 2/3/4 vie	2	8,19 €	16,38 €
26	Sifoni idraulici a esse e bottiglia senza piletta	46	3,15 €	144,90 €
27	Miscelatore monocomando doccia incasso	20	15,75 €	315,00 €
28	Miscelatore monocomando esterno vasca	14	40,95 €	573,30 €
29	Doccia esterna giardino	5	12,60 €	63,00 €
30	Rubinetti lavandino	10	15,75 €	157,50 €
31	Colonna scarico vasca	1	18,90 €	18,90 €
32	Rubinetti lavandino	9	15,75 €	141,75 €
33	Rubinetto a pedali	4	37,80 €	151,20 €
34	Collettore multi farfalla da 2/3/4 vie	40	3,15 €	126,00 €
35	kit filopur trattamento acqua potabile	1	6,30 €	6,30 €
36	Valvole a squadro varie dimensioni	19	3,78 €	71,82 €
37	Detentori termosifoni da 1/2	9	5,04 €	45,36 €
38	Valvole a sfera per gas con maniglia a leva / T	11	4,41 €	48,51 €



39	Raccordi idraulici a gomito varie dimensioni	40	5,04 €	201,60 €
40	Scarpe infortunistiche	12	18,90 €	226,80 €
41	Irrigatori giardino	7	3,78 €	26,46 €
42	Ammolatrice	5	9,45 €	47,25 €
43	Rubinetto lavandino	1	15,75 €	15,75 €
44	Pannelli a parete	13	3,15 €	40,95 €
45	Pinze	13	2,84 €	36,86 €
46	Pinze giratubi	12	9,45 €	113,40 €
47	Trapano a mano	2	7,56 €	15,12 €
48	Chiavistelli porta	22	1,89 €	41,58 €
49	Adattatori per multistrato 16x2 - 20x2	150	1,58 €	236,25 €
50	Valvole a sfera per gas varie tipologie e dimensione	30	1,58 €	47,25 €
51	Raccordi idraulici a gomito	80	1,58 €	126,00 €
52	Connettori tubi	70	1,58 €	110,25 €
53	Maniglia porta completa di rosette	10	6,30 €	63,00 €
54	Raccordi idraulici bicono varie tipologie e dimensione	129	1,58 €	203,18 €
55	Valvole sicurezza gas	1	2,52 €	2,52 €
56	Raccordi idraulici bicono varie tipologie e dimensione	393	1,58 €	618,98 €
57	Tubo scarico lavatrice	9	5,04 €	45,36 €
58	Valvole cassetta scarico wc	30	2,52 €	75,60 €
59	Fissaggio cassetta wc	9	1,26 €	11,34 €
60	Fischer	38	0,63 €	23,94 €
61	Valvole a sfera per acqua varie tipologie e dimensione	40	5,04 €	201,60 €
62	Valvole a sfera gas	7	4,41 €	30,87 €
63	Valvole a sfera per acqua varie tipologie e dimensione	186	5,04 €	937,44 €
64	Valvole a sfera per acqua varie tipologie e dimensione	54	5,04 €	272,16 €
65	Raccordi idraulici bicono varie tipologie e dimensione	34	1,58 €	53,55 €
66	Raccordi idraulici bicono varie tipologie e dimensione	74	1,58 €	116,55 €
67	Raccordi idraulici bicono varie tipologie e dimensione	34	1,58 €	53,55 €
68	Raccordi idraulici bicono varie tipologie e dimensione	716	1,58 €	1.127,70 €
69	Bulloni	100	0,19 €	18,90 €
	TOTALE			17.090,93 €

PREZZO BENI MOBILI € 17.090,93



9 FORMAZIONE LOTTI SEPARATI

Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, è stata predisposta la formazione di lotti separati.

Nel caso di specie, viste le caratteristiche di alcuni dei suddetti beni, l'immobile indicato al punto 3) è stato accorpato a quello indicato al punto 2) trattandosi di una pertinenza diretta, mentre il bene 9) è stato accorpato a quello indicato al bene 8) essendo una pertinenza comunque funzionale al secondo.

LOTTO 01

Negoziato dislocato al Piano Terra del Parco commerciale e direzionale "Romani", ubicato nel quartiere Sala del Comune di Catanzaro, Viale Brutium, censito nel NECU Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 20, Cat. C/1, con superficie catastale di 240 mq. Confina su due lati con il sub 456, su un altro lato con i sub 346, 349 e 456 e su un altro lato con il sub 90.

PREZZO LOTTO € 92.990,00

LOTTO 02

Unità in corso di costruzione con terrazzo scoperto, il tutto dislocato al Piano Terzo del Parco commerciale e direzionale "Romani" ubicato nel quartiere Sala del Comune di Catanzaro, Viale Brutium, censiti nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 449 e 450 Cat. F/3, con una consistenza di 1.570 mq e di 100 mq. Il tutto confina con spazio sovrastante il sub 456, con il sub 450, con spazio sovrastante il sub 463, con i sub 229 e 11.

PREZZO LOTTO € 570.770,00



LOTTO 03

Unità in corso di costruzione dislocata al Piano Terzo del Parco commerciale e direzionale "Romani ubicato nel quartiere Sala del Comune di Catanzaro, censita nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 451, Cat. F/3, ha una consistenza di 485 mq. Confina su tre lati con spazio sovrastante sub 456, e sui restanti lati con i sub 229, 11, 459 i.

PREZZO LOTTO €175.210,00

LOTTO 04

Unità in corso di costruzione dislocata al Piano Terzo del Parco commerciale e direzionale "Romani ubicato nel quartiere Sala del Comune di Catanzaro, censita nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 60 particella 1049 sub 458, Cat. F/3, ha una consistenza di 164 mq. Confina su un lato con il sub 11, su un altro lato con il sub 229 e con spazio sovrastante sub 463, su altri due lati con spazio sovrastante sub 463 e sul restante lato con sub 459.

PREZZO LOTTO €59.250,00

LOTTO 05

Fabbricato commerciale posta al piano terra di un fabbricato su due elevazioni fuori terra, nel quartiere Sala del Comune di Catanzaro, Via della Stazione, censito nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 58 particella 176 sub 10, Cat. D/8, ha una superficie commerciale lorda di 415,78 mq. Confina su un lato con il sub 11, con un altro lato con il sub 12, su un altro lato con il sub 13 e su un altro lato ancora con la particella 329, salvo altri e più precisi confini.

PREZZO LOTTO €288.510,00



LOTTO 06

Negoziato posto al piano terra di un fabbricato multipiano, ubicato nel quartiere Sala del Comune di Catanzaro, Via della Stazione, censito nel NCEU del Comune di Catanzaro foglio 58 particella 311 sub 1, Cat. C/1, consistenza 98 m², composto da due vani oltre accessori, ha una superficie commerciale lorda di 116,29 mq, oltre veranda di 6,35 mq. Confina su più lati con la particella 176, su un altro lato con la particella 100, su un altro lato con la particella 23.

PREZZO LOTTO € 139.720,00

LOTTO 07

Appartamento posto al piano secondo di un fabbricato multipiano, ubicato in Via Nazionale nel Comune di Pentone, censito nel NCEU del Comune di Pentone foglio 14 particella 963 sub 8, Cat. A/3, consistenza 6,5 vani, ha una superficie commerciale di 110,83 mq, oltre balconi. Compreso sottotetto, censito nel NCEU del Comune di Pentone foglio 14 particella 963 sub 10, Cat. C/2, con superficie commerciale di 98,34 mq. Il tutto confina su più lati con la particella 964 e sul restante lato con il sub 7 e il sub 11 (vano scala e ascensore),.

PREZZO LOTTO € 139.720,00

In conclusione il valore del compendio immobiliare è pari a:

PREZZO COMPENDIO IMMOBILIARE € 1.364.340,00

quello dei beni mobili è pari a:

PREZZO BENI MOBILI € 17.090,93



10. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Sui beni indicati dai punti da 1 a 5, dislocati all'interno del complesso edilizio "Parco Commerciale Romani" in Catanzaro, Viale Brutium ad uso commerciale-direzionale e urbano, non è possibile operare alcuna verifica urbanistica e catastale, in quanto: non sono stati reperiti i titoli edilizi abilitativi rilasciati e/o presentati dalla ditta [REDACTED], non è stato possibile condurre un accertamento diretto sui beni; il complesso immobiliare non risulta ultimato.

Per come riportato negli atti notarili, il complesso edilizio "Parco Commerciale Romani" è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi: Permesso di Costruire del 23 marzo 2005, n. 5407/99 (pratica n. 017), Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1 del 28 ottobre 2010 prot. n. 83264 del 14 settembre, 2010, SCIA del 29 ottobre 2010, protocollo n. 99178.

Dall'esame dei numerosi faldoni presenti presso il Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro è stato possibile reperire il Permesso di Costruire del 23 marzo 2005, n. 5407/99 (pratica n. 017) e la SCIA del 29 ottobre 2010, protocollo n. 99178, ambedue sprovvisti di elaborati grafici (Cfr. All. 22 - "Titoli edilizi beni da 1 a 5").

Ad ogni modo, per fornire quante più informazioni possibili dal punto di vista urbanistico sul complesso edilizio "Parco Commerciale Romani" si è proceduto a visionare tutta la documentazione presente nei numerosi faldoni, annotando la cronologia dei principali avvenimenti.

- L'art. 11 della legge del 04.12.1993 n. 493 prevedeva interventi di riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed urbano a servizio prevalente dell'edilizia residenziale pubblica, mediante l'utilizzo dei Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.).
- Con Delibera n. 437 del '08.11.1994 il Consiglio Regionale approvava il



- Programma di Edilizia Residenziale Pubblica per il quadriennio 1992/95 ai sensi della legge 179 /92, prevedendo nella tipologia di intervento anche quella relativa ai Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.).
- Con Deliberazione n. 10 del 19.01.1995 la Giunta regionale emanava le prime direttive e modalità procedurali per l'attuazione dei Programmi Regionali di Edilizia Residenziale Pubblica per il quadriennio 1992/95.
 - Con Delibera della Giunta Comunale n. 803 del 12.10.1998 veniva dato mandato al “Consorzio Catanzaro 2000” di avviare “ogni attività connessa ai contatti con la Regione Calabria ed alla dotazione degli studi occorrenti con l'osservanza d'ogni procedura di legge finalizzata al reperimento dei finanziamenti relativi ai Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.)”.
 - con Deliberazione della Giunta Regionale della Calabria n. 6048 dell'11.11.1998, pubblicata sul B.U.R. Calabria n. 100 del 13.11.1998, veniva approvato “l'avviso pubblico e nuove direttive per la realizzazione dei Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.)”.
 - con l'art. 8, lett. C, comma 18, del suddetto avviso il Comune veniva autorizzato a presentare proposte miste di iniziativa comunale e di altri soggetti.
 - con Delibera n. 14 del 30.03.1999 il Comune di Catanzaro approvava il programma di massima del Programma di Recupero Urbano (P.R.U.) individuando il sistema di aree da sottoporre al Recupero Urbano e alla Riqualficazione urbana di intervento, al fine di favorire la cucitura del tessuto urbano e la riqualficazione edilizia urbanistica ambientale a sostegno dello sviluppo economico sostenibile del territorio, quali: Gazometro, Piano Casa, Stazione di Sala, Germaneto.



- In data 15.04.1999 veniva diramato un avviso pubblico per il coinvolgimento dei soggetti privati così come previsto dal Bando Regionale.

Tra le proposte dei soggetti privati perveniva anche quello della ditta individuale [REDACTED], con sede in Catanzaro [REDACTED], C.F. [REDACTED] e partita IVA n. [REDACTED] acquisita con protocollo N. 5407/99, tendente alla realizzazione di un parco commerciale e uno urbano, il tutto collegato alla stazione Funicolare, con un sovrappasso carrabile e pedonale sul torrente Musofalo, e alla Stazione di Catanzaro Sala della Ferrovia dello Stato, con un percorso pedonale e meccanizzato e coperto. Tale intervento comprendeva anche la realizzazione di parcheggi coperti e scoperti.

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 18.6.1999 veniva approvato il piano di prefattibilità del PRU, comprendente - oltre ad una serie di interventi di parte pubblica, per il complessivo importo di £ 21.850.500.000 (pari ad € 11.284.841,47) - anche taluni interventi proposti da soggetti privati, tra cui, quello della [REDACTED]

Con tale Deliberazione, stante il sussistente parziale contrasto con l'allora vigente strumento urbanistico, veniva contestualmente specificata la procedura per la pubblicazione del Programma e per l'acquisizione delle eventuali Osservazioni.

Gli elaborati formanti il P.R.U., così per come approvato dal Consiglio Comunale con la Deliberazione 40/99, venivano inoltrati per la partecipazione alla selezione di assegnazione dei fondi Regionali.

- con Deliberazione n. 610 del 27.9.2000, la Giunta Regionale, approvava la selezione dei P.R.U., individuando il Comune di Catanzaro quale Soggetto



Attuatore del Programma, relativamente ai cui interventi di parte pubblica veniva attribuito un finanziamento provvisorio di £ 20.000.000.000 (pari ad € 10.329.137,98).

- Con Deliberazione n. 721 del 18.12.2000, la Giunta Comunale approvava la rimodulazione del P.R.U., peraltro limitata ad aspetti marginali, che rideterminava in £ 20.000.000.000 (pari ad € 10.329.137,98) il complessivo importo degli interventi di parte Pubblica.

Tale rimodulazione veniva approvata dalla Regione, giusta nota n. 15233 del 14.2.2001, alla quale seguiva la trasmissione del Decreto n. 541 del 14.2.2001 di conferma dell'assegnazione del finanziamento provvisorio di £ 20.000.000.000 (pari ad € 10.329.137,98) e di corresponsione dell'anticipazione di £ 1.200.000.000 (pari ad € 619. 748,28), per far fronte alle spese tecniche e generali;

- con Deliberazione n. 46 del 07.08.2002, il Consiglio Comunale delegava i Consiglieri [REDACTED] quali rappresentanti per la Conferenza dei Servizi per l'attuazione del P.R.U., in preparazione dell'Accordo di Programma previsto dall'Avviso Pubblico Regionale.
- In data 24.09.2002 veniva indetta dal Comune di Catanzaro Conferenza di Servizio, alla quale partecipavano oltre alla [REDACTED] anche i vari Enti. Tale Conferenza, sulla base della convergenza di tutti i pareri favorevoli anche quelli con prescrizioni rilasciati dai diversi Enti si concludeva con l'approvazione del Progetto definitivo.

In particolare, il Rappresentante Regionale dei Settori 20 e 21 Difesa del Suolo e delle Coste esprimeva parere favorevole a condizione che:

- fosse realizzata apposita difesa spondale del torrente Musofalo, con la



stessa tipologia del muro prospiciente;

- fosse rispettata la distanza di 10 ml. dalla stessa difesa in conformità dell'art.96, comma F, della legge 523/1904;
- fosse presentato apposito calcolo e verifica idraulica alla sezione sottesa dell'opera di attraversamento;
- fosse acquisito apposito nulla osta idraulico.

Il progetto riguardava la realizzazione di un "Parco Commerciale e Direzionale" collocato su una delle sponde del Torrente Musofalo che doveva essere collegato con una passerella pedonale ed un ponte carrabile al piazzale antistante la Stazione di Valle della Funicolare.

Il complesso edilizio prevedeva diverse destinazioni d'uso:

- tutta la parte interrata destinata a parcheggio di auto;
- al piano terra spazi commerciali affacciati su di un percorso di uso pubblico di collegamento ad un vasto parcheggio esterno;
- al primo piano esercizi commerciali;
- il 2., il 3. ed il 4. piano ad uffici;
- Gli spazi aperti comprendevano invece: le aree destinate a parcheggio ed a verde pubblico, nonché la strada che perimetra tutto il complesso funzionale;

Nella conferenza di Servizio si dava inoltre atto che in data 31.7.2002 era stato sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, tra la [REDACTED] e il Comune, con il quale la prima si impegnava a realizzare, a scapito degli oneri di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio in favore del Comune stesso, i seguenti interventi

- passerella di collegamento tra il parcheggio della Funicolare ed il "Parco Commerciale";



- viabilità di collegamento tra viale Brutium ed il ponte carrabile di collegamento ai parcheggi della Funicolare;
- ponte carrabile di collegamento tra il parcheggio della Funicolare, il Parco Commerciale e la viabilità del Parco Commerciale;
- tratto finale con sistema di collegamento meccanizzato e protetto tra le stazioni di Sala e della Funicolare;
- Parco pubblico e la sistemazione delle aree attrezzate.

Nella conferenza di Servizio veniva inoltre precisato che tale atto unilaterale d'obbligo, nel momento in cui sarebbe intervenuto l'Accordo di Programma, doveva essere organicamente recepito in un'apposita Convenzione da stipularsi ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Sul progetto definitivo venivano acquisiti i seguenti pareri:

- 31.07.2002 L'Autorità di Bacino della Regione Calabria con nota Prot. n.1660 comunicava il parere favorevole del Comitato tecnico dell'ABR espresso nelle sedute del 15.07.2002 ed approvato dal Comitato istituzionale nella seduta del 31.07.2002;
- 18.10.2002 L'Autorità di Bacino della Regione Calabria con nota Prot. 2345 trasmetteva gli elaborati: cartografici relativi all'area di interesse con la nuova perimetrazione e il declassamento da R4, approvati dal Com. Ist con Delibera n 28 del 31.07.2002, che costituivano variante agli elaborati trasmessi in origine.
- 10.09.2002 A.S.L. n. 7 - Servizio U.O.I.S.P. - Parere scritto n. 3711. Parere favorevole espresso nella Conferenza di Servizio del 24.09.2002;
- 20.09.2002 A.S.L. n.7 – Servizio SPISAL – Parere preventivo su progetto definitivo n. 3304. Parere favorevole espresso nella Conferenza di Servizio del 24.09.2002;



- 16.10.2002 Ferrovie della Calabria S.r.l. - Parere scritto, nota prot. n. DG/0324;
 - 21.10.2002 Ministero per i Beni e le Attività Culturali -Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per la Calabria --Cosenza --Parere scritto, nota prot. n. 4995/18, del Soprintendente Francesco Paolo Cecati;
 - 02.12.2002 Regione Calabria – Dip. LL.PP. ed Acque – Settore 24 – Geologico Regionale – Parere geomorfologico per la variante prot. n. 336/403 ai sensi dell’art. 13 della legge 02.02.74 n. 64;
 - 20.12.2002 Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Catanzaro – Ufficio Prevenzione parere preventivo prot. n. 20448/15576;
 - 10.02.2003 Nota del Prof. [REDACTED] - Responsabile Scientifico del P.R.U. di Catanzaro - sugli indirizzi della progettazione esecutiva;
 - 17.02.2003 Regione Calabria – Settore 21 – Difesa del suolo e delle coste – nota prot. n. 397 – parere idraulico favorevole per la realizzazione di un’opera di difesa idraulica in cls armato, sulla sx orografica del torrente Musofalo in prossimità del Parco Romani.
- in data 04.04.2003 veniva rilasciata autorizzazione per la demolizione dei fabbricati esistenti in sito secondo un progetto che risultava congruo con quello "definitivo" approvato in conferenza dei servizi del 24.09.02;
- Con nota n. 23609 del 24.04.03 la [REDACTED] trasmetteva al Settore Urbanistica duplice copia del progetto esecutivo dell'intervento P.R.U., integrato, successivamente, con prot. n. 23609 del 29.04.03, prot. n.32404 del 13.06.2003, prot. n. 38761 del 21.07.03, prot. 39855 del 29.07.03, prot. 45882 del 12.09.2003, prot. n. 47428 del 22.09.2003.

Le differenze tra progetto definitivo ed esecutivo erano le seguenti:

- il muro spondale prevedeva la realizzazione di un cassone di protezione



che spostava l'argine nel greto del fiume, in conformità a quello approvato dall'Autorità di Bacino con prot. n.1083 del 05.05.2003;

- un percorso verticale che ospitava due "ascensori di sistema" con annessa scala di servizio che si elevava dai piani interrati destinati ad autorimesse che consentiva di raggiungere l'area pubblica destinata a parco da attrezzare e sistemare;
- l'aumento delle superfici commerciali al piano terra, l'aumento delle superfici al secondo e terzo piano, veniva prevista una sala auditorium al quarto piano e una sala ristorante al quinto piano;
- l'aumento delle superfici di parcheggio coperto (da circa 654 posti-auto ora passa a 1103 posti auto) nei piani interrati primo e secondo.

Nel progetto definitivo, i principali parametrici urbanistici erano i seguenti volumetria di 65.6479 mc, superficie coperta di 19.075 mq, totale parcheggi necessari 14.200 mq, mentre quella del progetto esecutivo era di 75.873 mc, superficie coperta di 22.328 mq, totale parcheggi necessari 16.519 mq, totale parcheggi previsti 27.576 mq.

Sul progetto esecutivo venivano acquisiti i seguenti pareri:

- 27.02.2003 Regione Calabria - A.S.L. n. 7 - Servizio U.O.I.S.P. - Nota prot. n. 822 - Parere favorevole sul Progetto Esecutivo per il Centro Commerciale e Direzionale della ██████████ da realizzarsi in Viale Brutium - Catanzaro.
- 11.04.2003 Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Catanzaro – Ufficio Prevenzione parere preventivo prot. n. 6234/155576. Parere preventivo sul progetto esecutivo per l'attività di Centro Commerciale individuata al n. 84, 87, 91, 92, 64 del DM16/02/82 da realizzarsi nel Comune di Catanzaro, Viale Brutium.



- 04.05.2003 Regione Calabria – Dipartimento LL.PP. ed Acque – Settore Idrogeologico Affari tecnici – Nota prot. n. 1083 – Parere idraulico favorevole in variante alla autorizzazione n. 397 del 12.02.2003 per la realizzazione di un'opera di difesa idraulica in cls armato, sulla sx orografica del torrente Musofalo in prossimità del Parco Romani.
 - 22.09.2003 Prima convocazione della Conferenza dei Servizi (prot. N. 45943 del 12.09.2003) per l'acquisizione dei nullaosta ambientali ai sensi del d.lgs. 490/99
 - 03.11.2003 Seconda convocazione della Conferenza dei Servizi prot. N. 45943 del 12.09.2003) – Intervento nell'ambito "A" [REDACTED] Si raccoglievano i pareri del Dott Domenico La Gamma Responsabile del Servizio Nulla-Osta Ambientale dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro - del Capotecnico Giancarlo Del Sole per la soprintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio della Calabria; del Soprintendente [REDACTED] per il Corpo Forestale dello Stato. I tre Dirigenti procedevano all'esame del Progetto Esecutivo nella sua globalità secondo quanto definito dalla Circolare Ministeriale per i Beni e le Attività Culturali prot. nn. 54 - 106 - 2590 del 22.01.2003 ed esprimevano tutti parere favorevole.
 - 13.11.2003 Regione Calabria - A.S.L. n. 7 – Servizio SPISAL, parere preventivo n. 5272 di cui all'art. 48 DPR 330/56, Nuovo insediamento produttivo sito in Viale Brutium.
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 02.12.2003, veniva approvato il Progetto Esecutivo di insieme, in variante urbanistica al vigente P.R.G. per la realizzazione di un Parco Commerciale e Direzionale a Catanzaro Sala [REDACTED]
- Nella Delibera in questione si demandava al segretario comunale la



vidimazione di tutte le tavole e gli elaborati grafici ai progetti e si autorizzava il Sindaco alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma e si approvavano gli schemi di convenzione da stipulare tra l'Amministrazione Comunale e le quattro ditte private tra cui la [REDACTED]

L'area sulla quale ricadeva il progetto, censita in questo Comune in Catasto al Foglio 60, particelle 111, 55, 34, 35, 36, 37, 54 e 56 - aveva una consistenza di mq 26.370 e risultava perimetrata nella Tavola A.5.0 del nuovo Piano Regolatore come "P.R.U." - ambito A - "Tavola del Sistema delle Attrezzature Sovraccomunali".

- Ordinanza di sospensione dei lavori n. 16 del 18.03.2004 notificato in data 19.03.2004 alla [REDACTED]
- In data 27.04.2004 l'Amministrazione Provinciale di Catanzaro - Settore Protezione Civile e Geologico- Servizio Demanio Fluviale - rilasciava Parere favorevole per la richiesta di concessione in sanatoria di una porzione di terreno demaniale sito in agro del Comune di Catanzaro - Torrente Musofalo - per la realizzazione di un'opera di difesa idraulica - foglio n. 60 prospiciente le particelle 34 -35 - 36 - 37 - 54 - 55 - 56 -111.
- Sequestro del 05.04.2004 applicato ed avente ad oggetto il cantiere in Catanzaro Viale Brutium;
- Ordinanza del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro di demolizione N. 20 del 03.05.2004, relativa alle seguenti opere realizzate in assenza titolo edilizio;
 - muro di contenimento in c.a. poggiato su pali, realizzato, sul costone collinare prospiciente, lato sx del Torrente Musofalo, avente una lunghezza di mt 94,00 circa ed un'altezza di 2 mt circa;



- muro di sostegno in c.a. lato Via Brutium, avente una lunghezza di mt 41,00 circa ed un'altezza di 4,50 mt;
- primo piano seminterrato con una superficie coperta di mq 593,44 (74,80 x 7,80) ed un'altezza di mt 3,90 misurata tra il piano di calpestio posto a quota +1.20 sul telaio di fondazione e l'estradosso del solaio superiore, lo stesso risulta parzialmente tamponato con mattoni forati per una lunghezza di mt 20,10 circa;
- secondo piano seminterrato ha una superficie coperta di mq 525,72 (67,40 x 7,80) ed un'altezza di mt 3,25;
- corpo di fabbrica in c.a. a forma rettangolare, composta da due piani seminterrati, collegati internamente da due scale in c.a.
- muro di difesa spondale gradonato con struttura in c.a. scatolare e sovrastanti parapetti, realizzato in corrispondenza del lato sx del torrente Musofalo, costituito partendo dal nord verso il mare, da un primo di tratto avente una lunghezza di mt 79,80, la larghezza di mt. 5.20 ed un'altezza di 5,20; da un secondo tratto a struttura non scatolare, avente la lunghezza di mt. 79,80 la larghezza di mt 8 ed un'altezza di 5,20 mt; da un terzo di tratto, avente la lunghezza di mt. 58.80, la larghezza di mt 3.30 ed un'altezza di mt 5,20;
- pali di fondazione in c.a. su vasta area prospiciente il corpo di fabbrica di cui al succitato punto 3, delimitando una superficie pari a mq. 4652.00 circa.
- Sbancamenti lungo il costone collinare prospiciente il Torrente Musofalo.

Con la stessa veniva ordinato di demolire entro 90 giorni le suddette opere e di ripristinare lo stato dei luoghi senza pregiudizio per l'azione penale, avvisando che, il mancato adempimento avrebbe comportato che il bene e l'area di sedime, determinata ai sensi del 3. comma dell'art. 31 del DPR



380/2001 fino a un massimo di 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita, sarebbero stati acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio comunale e successivamente l'opera sarebbe stata demolita, a spese dei responsabili ai sensi del 5. e 6 comma dell'articolo di legge di cui sopra.

- In data 27.05.2004 la ditta [REDACTED] inoltrava al Comune di Catanzaro n. due polizze fidejussorie per Euro 691.155,56, ed Euro 5.132.918,67 per un totale di Euro 5.824.074,23 a garanzia delle opere da costruire e da cedere al Comune di Catanzaro, in aggiunta a quella dell'importo di € 3.000.000,00, rilasciata in data 16.03.05, con appendice in data 17,03,05 dalla Soc. Italica, in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 3 bis, 6 e 8 della convenzione e dell'art. 9 comma 6 del Regolamento Edilizio.
- Con nota n. 43029 del 07.06.2004 il Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro, trasmessa al Settore Patrimonio e tra gli altri anche alla Ditta [REDACTED], comunicava
 - l'esistenza di un pregresso procedimento per abusivismo edilizio avviato dall'Amministrazione Comunale a carico della ditta [REDACTED] (Ordinanza del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro n. 523 del 14.12.1998 con la quale era stato ordinato alla [REDACTED] Salvatore la demolizione di opere abusive realizzate in Catanzaro Sala, viale Brutium: tettoia di 25 mq e quattro baracche in legno rispettivamente di mq 320, 700, 70 e 240);
 - che tale pregresso procedimento per abusivismo edilizio riguardava un'area di facente parte di quella interessante l'intervento P.R.U. per la realizzazione di un Parco commerciale e direzionale della ditta [REDACTED]



- dell'esistenza dell'Ordinanza del Dirigenziale del 01.04.1999 con la quale era stata accerta l'inottemperanza della ditta [REDACTED] all'Ordinanza del n. 523 del 14.12.1998 e per l'effetto disposto l'acquisizione delle opere abusive e dell'area di sedime al patrimonio comunale;

La signora [REDACTED] in virtù della successione testata al proprio padre signor [REDACTED]

[REDACTED] giusta il testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Paola Gualtieri in data 18 settembre 2001, repertorio n. 125,219, registrato a Catanzaro il 25 settembre 2001 al n. 3186 e la denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Catanzaro, classificata al n. 574. vol. 2002, integrata con denuncia classificata al n. 574. vol. 2002, era divenuta piena ed esclusiva proprietaria di un appezzamento di terreno sito in Catanzaro, Quartiere Sala, Viale Brutium, della superficie complessiva di Ha. 2.63.70, distinto nel Catasto Terreni di Catanzaro al foglio di mappa 60, con le particelle 34, 35, 36, 37, 54, 55, 56 e 111 derivata in parte dalla demolizione di preesistenti costruzioni (particella 519 derivata dalla particella 56 di mq 3.714, particella 34 sub 4 di mq 5.280, particella 54 sub 1 di 30 mq, particella 35 di mq 2.745, particella 420 derivata dalla particella 56 di mq 126, particella 37 sub 14 di mq 1.655)

- Con Sentenza TAR Calabria n. 11491/2005, venivano dichiarati improcedibili i ricorsi della ditta [REDACTED] nn. 460/99 e 1237/99, ambedue proposti da [REDACTED] deceduto in corso di giudizio, e proseguito da [REDACTED]

- Il primo per l'annullamento dell'Ordinanza del Dirigente del Settore



Urbanistica del Comune di Catanzaro n. 523 del 14.12.1998 con la quale era stato ordinato al ricorrente la demolizione delle opere abusive da questi realizzati in Catanzaro Sala, viale Brutium.

- Il secondo proposto per l'annullamento dell'Ordinanza del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro 01.04.1999 con la quale era stata accerta l'inottemperanza della ditta [REDACTED] all'Ordinanza del n. 523 del 14.12.1998 e per l'effetto disposto l'acquisizione delle opere abusive e dell'area di sedime al patrimonio comunale;
- in data 05.08.2004 veniva sottoscritto l'Accordo di Programma tra l'Amministrazione Comunale e la Regione Calabria per l'attuazione degli interventi di cui al Programma di Recupero (P.R.U.) e pubblicato sul BUR in data 25.08.2004.

In virtù di tale accordo, il Comune di Catanzaro, confermato come soggetto attuatore del P.R.U. si impegnava, tra l'altro, alla cessione a titolo oneroso dell'area acquisita al patrimonio comunale ai sensi della legge 47/85, interessata dal P.R.U. per la quale la ditta [REDACTED], aveva dichiarato la piena disponibilità per prevenire a soluzione onerosa della problematica giusta nota dell'11.06.2004, acquisita al protocollo comunale con il n. 34923 in data 16.06.2004; ad attivare, in caso di inadempimento della [REDACTED]

Rosa relativamente agli impegni assunti dalla medesima ditta in ordine alle demolizioni da eseguire in base all'ordinanza di dissequestro n. 827/03 del 05.07.2004, la relativa procedura coatta";

- con Deliberazione n. 37 del 30.08.2004 il Consiglio Comunale ratificava l'Accordo di Programma sottoscritto il 05.08.2004 relativamente al Programma di Recupero Urbano (P.R.U.);
- con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 134 del 17.09.2004,



veniva approvato l'Accordo di Programma, pubblicato sul BUR della Calabria in data 01.10.2004.

L'approvazione dell'accordo di Programma di Programma costituiva Variante allo strumento urbanistico vigente (P.R.G: approvato con D.D.G. n. 14350 del 08.11.2002).

- In data 11.10.2004 veniva sottoscritto dall'Amministrazione Provinciale di Catanzaro - Settore Protezione Civile e Geologico - Servizio Demanio Fluviale e la [REDACTED] contratto n. 28 di "concessione in sanatoria di una porzione di terreno demaniale sito in agro di Catanzaro-in sx del Torrente Musofalo - Foglio Cat. N. 60 prospiciente le particelle 34 -35 - 36- 37 - 54 - 55 - 56 -111 in testa alla ditta [REDACTED]".
- Con Sentenza del Tribunale di Catanzaro, sezione prima penale, depositata in Cancelleria il 27.11.2004 veniva accolto il ricorso proposto dalla ditta [REDACTED] e veniva annullato il provvedimento del Gip di Catanzaro, del 20.10.2004 di rigetto di revoca del sequestro preventivo applicato ed avente ad oggetto il cantiere in Catanzaro, viale Brutium, e contestualmente revocato, per l'effetto, il sequestro del 05.04.2004.
- il 27.01.2005 veniva trascritto l'atto di acquisizione in favore del Comune di Catanzaro di cui alla citata ordinanza n. 120 del 01.04.1999, presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro Reg. Gen. N. 1886, Reg Part. N. 14332, avente a oggetto le aree interessate dal procedimento di abusivismo edilizio, ricomprese nel terreno dove la Ditta [REDACTED] avrebbe dovuto edificare il parco commerciale direzionale.

L'area acquisita dal Comune, per come si evince dalla nota trasmessa dal Settore Urbanistica al Settore Patrimonio in data 16.06.2004, reg.n.45359, risultava pari a mq.13.550 e riguardava le seguenti particelle, alcune delle



quali avevano mutato identificativo: 519 (3.714 mq), 34 (5.280 mq), 54 (30 mq), 35 (2.745 mq), 520 (126 mq), 37 (1.655 mq).

- Il 09.03.2005 il Comune di Catanzaro e la [REDACTED] stipulavano una "Convenzione" per atto Notar Gianluca Perrella, per effetto del quale, all'esito della specificazione e della stima (effettuate dagli uffici della P.A.) della suddetta area acquisita al patrimonio comunale, la Ditta [REDACTED] si obbligava irrevocabilmente ad acquistarla, "pagando al Comune, entro un anno dalla stipula della presente convenzione anche mediante pagamenti rateali comprensivi degli interessi legali, l'importo di Euro 2.874.768,00".

Detto importo veniva stimato dal Settore Patrimonio del Comune di Catanzaro con nota reg. 46035 del 21.06.2004.

All'art. 3bis della "Convenzione" le parti prevedevano che "in caso di mancato pagamento dell'area e di incapienza delle polizze fideiussorie, le aree oggetto di acquisizione restavano definitivamente annesse al patrimonio comunale, unitamente alla porzione di fabbricato realizzato su di esse, ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 c.c..

Con la convenzione in questione la ditta [REDACTED] si impegnava a sottoscrivere nuova polizza assicurativa, in quanto le due precedenti risultavano ancora sotto sequestro.

- In data 23.03.2005 veniva rilasciato Permesso di Costruire N. 5407/99 afferente ai lavori di demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un parco commerciale-direzionale ed urbano e le relative opere di urbanizzazione primarie e secondarie in località Sala, al viale Brutium, nell'ambito del P.R U., sul terreno riportato al N.C.T. al foglio 60 particelle 34,35,36,37,54,55,56 e 111 di mq.26.370.



Nel suddetto Permesso di Costruire si dava atto che le opere già realizzate in assenza di titolo formale si intendevano assentite in quanto inserite nella progettazione esecutiva parte integrante dell'accordo di programma del 05.08.04.

- La ditta [REDACTED] presentava D.I.A. del 28.06.2007 prot. n. 4988 (non rinvenuta dall'esame nei numerosi faldoni presenti presso il Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro).
- Con istanze nn. 45671 del 26.05.2008 e 55595 del 25.06.2008, la Ditta [REDACTED] chiedeva al Comune di Catanzaro la modifica dell'art. 3bis della Convenzione stipulata per atto Notar Gianluca Perrella il 09.03.2005, proponendo la cessione di immobili propri e ricadenti all'interno del parco commerciale in costruzione, in sostituzione del pagamento dell'importo di € 2.874.768,00 stabilito dall'Ente per il trasferimento dell'area oltre interessi legali.
- con Deliberazione n. 74 del 28.11.2008, il Consiglio Comunale modificava le modalità di pagamento del prezzo di acquisto dell'area comunale, che doveva essere perfezionato entro il 31.12.2008.

In particolare, lo stesso doveva realizzarsi mediante consegna di ordini di bonifico irrevocabili, emessi in favore del Comune di Catanzaro dagli acquirenti di alcune delle porzioni immobiliari comprese nel complesso edilizio realizzato. La modifica proposta dal Comune, tuttavia, non trovava riscontro in alcuni degli acquirenti e conseguentemente la Delibera non aveva seguito.

- Con sentenza del Consiglio di Stato n. 4640/2008 Reg. Dec. 4365 Reg. Ric. 2007, veniva ribadita la fondatezza di quanto previsto nella citata



convenzione circa l'acquisizione ed il prezzo del terreno comunale da parte della [REDACTED] per la cifra di € 2.874.768,00.

- Con altra sentenza del Consiglio di Stato n. 4641/2008, Reg. Dec. N. 7688 Reg. Ric. 2006, veniva altresì ribadite le ragioni e le procedure adottate dall'Amministrazione in merito alla demolizione delle opere abusive e alla conseguente acquisizione al patrimonio comunale - della relativa area di sedime di cui sopra.
- Con atto del 09.07.2009 prot. n. 60838, notificato alla Ditta [REDACTED] "attesa la palese e più volte, accertata impossibilità di incassare la somma, il Comune di Catanzaro avviava il procedimento di acquisizione delle parti immobiliari insistenti sulle aree *de quibus* ai sensi dell'art. 934 cod. civ., nonché dell'art. 3bis della "Convenzione".
- Per risanare la condizione economica nella quale versava e agevolare l'apertura al pubblico del parco commerciale, la Ditta [REDACTED] proponeva al Comune di Catanzaro di seguire le indicazioni di un predisponendo piano di risanamento ex art. 67, comma 3 lett. d), Legge fallimentare, volto al suo riequilibrio finanziario, e recante, come azione prioritaria programmatica, il pagamento del debito nei confronti del Comune di cui alla "Convenzione" del 09.03.2005 e, perciò, l'acquisto della proprietà di tutto il terreno ove realizzare il parco commerciale.

Il piano prevedeva:

- l'acquisizione da parte della [REDACTED] della società [REDACTED] [REDACTED]
- il trasferimento di tutte le quote societarie della [REDACTED] da parte della Ditta [REDACTED] favore del Comune a titolo di *datio in*



solutium per l'adempimento dell'obbligazione di pagamento di cui alla "Convenzione".

La società [REDACTED] infatti, era titolare di un contratto di leasing avente a oggetto una porzione di un immobile sito in Catanzaro, alla Via Argento, concessa in locazione allo stesso Comune per gli uffici del Giudice di Pace e proprietaria di un immobile sito in Catanzaro, Viale De Filippis. Sicché all'esito del passaggio delle quote societarie di Argento S.r.l. a favore del Comune, tali beni immobiliari sarebbero stati acquisiti, al patrimonio comunale.

- Con Delibera n.4 del 16.02.2010, il Consiglio Comunale di Catanzaro, revocava la Deliberazione n. 74 del 28.11.2008, limitatamente alle parti in compatibili con le determinazioni contenuti nella Delibera n. 4 del 16.02.2010.

Con la Delibera in questione, inoltre, il Consiglio Comunale di Catanzaro, considerato che il valore della quota societaria era risultato superiore a quello a suo tempo stabilito per il trasferimento dell'area e, quindi sufficiente a coprire anche l'ammontare degli interessi legali nel frattempo maturati, accettava la proposta di adempimento avanzata dalla [REDACTED] ed autorizzava l'acquisizione della quota societaria.

Il Consiglio Comunale di Catanzaro

- assegnava il termine di 120 giorni per il perfezionamento del piano di risanamento decorrenti dalla data di trasferimento del terreno ed in caso contrario la prosecuzione delle procedure per l'acquisizione al patrimonio comunale;
- delegava "il RUP a tutti gli adempimenti di cui alla presente Deliberazione ivi compreso il trasferimento del terreno di cui alla Convenzione del 9



marzo 2005”.

– In data 30.06.2010 venivano stipulate n. 2 permuta (Permuta per notaio Rocco Guglielmo del 30.06.2010 Rep N. 142.165 Racc. N. 26.12):

- la prima tra, da una parte, la società [REDACTED] e la società Aurora S.r.l., nella loro qualità di soci della [REDACTED], le quali cedevano in permuta l'intera partecipazione della Immobiliare [REDACTED] alla Ditta [REDACTED], dall'altra, quest'ultima, che, a uguale titolo di permuta, cedeva alle predette società la piena proprietà di separate porzioni del complesso edilizio in corso di realizzazione nell'area del realizzando parco commerciale;
- la seconda tra, da un lato, la [REDACTED] nella sua qualità di unica socia della Immobiliare [REDACTED], che cedeva al Comune di Catanzaro l'intera partecipazione della suddetta società e, dall'altro, il Comune, il quale cedeva a [REDACTED] la piena proprietà della porzione del terreno sito in Catanzaro alla Via Brutium, n.1 costituita dalla superficie acquisita gratuitamente al patrimonio del Comune di Catanzaro, in virtù dei provvedimenti sopra riportati;

L'operazione di permuta veniva effettuata in esecuzione del piano di risanamento redatto ex art. 67 comma 3 della Legge Fallimentare asseverato dall'esperto Dottor Mario Antonini con verbale ricevuto dallo stesso notaio Guglielmo del 29.06.2010, Rep. N. 142.150

Peri beni che formavano oggetto della permuta i contraenti, di comune accordo, avevano attribuito l'uguale valore, come sopra definito di Euro 3.382.294,00

Nel suddetto atto notarile era inoltre riportato che il Comune di Catanzaro assumeva inoltre l'obbligo di rilasciare entro il termine di giorni 60 dalla



stipula dell'atto, a spese della ditta [REDACTED] a proroga del Permesso di Costruire

- Veniva rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria N. 1 del 28 ottobre 2010 prot. n. 83264 del 14 settembre 2010 (non rinvenuto dall'esame nei numerosi faldoni presenti presso il Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro);
- Veniva presentata SCIA prot. n. 99178 del 29.10.2010 afferente alla redistribuzione interna dei locali tecnologici già oggetto di DIA a completamento in variante della stessa;
- il Tribunale di Catanzaro, riunito in Camera di Consiglio, con Sentenza del 21 maggio 2015 (Sentenza N. 9/2015 Fallimento N. 10/2015) dichiarava il fallimento della Parco Romani s.r.l. e con successivo provvedimento ha disposto l'apposizione dei sigilli e nominato curatore fallimentare l'avvocato [REDACTED]

Terminata la descrizione urbanistica della vicenda Parco Romani, procede alla descrizione urbanistica della vicenda Parco Romani si procede alla valutazione dei restanti beni immobili

Il ben indicato al punto 7 è dislocato all'interno di un fabbricato multipiano per civile abitazione realizzato in forza della Licenza Edilizia N. 6940 rilasciata del Comune di Catanzaro il 14 dicembre 1967.

Il progetto in questione prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione su quattro livelli fuori terra oltre sottotetto non praticabile: il primo piano destinato a parcheggio e magazzini mentre i restanti piani ad abitazione (Cfr. All. 23 - "Titolo edilizio bene 7").

All'interno del fascicolo della suddetta pratica edilizia, sono stati reperiti gli



elaborati grafici, la relazione tecnica, l'inizio e fine lavori, certificato di inizio e fine lavori, richiesta certificato di abitabilità, il Certificato di Abitabilità del 30.03.1971 N. 3807 (Cfr. All.19).

Per i beni indicati ai punti 6 e 7, il sig. [REDACTED] [REDACTED] successivamente presentato Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 del 28.02.1986 e s.m. ed i..

La suddetta domanda di condono era diretta ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria per le opere abusive realizzate, nel Comune di Catanzaro su area/immobile distinta/o in Catasto al foglio 58 particella 24 sub 1, 2, 3, 4, 5 14 e 15 e particella 176 sub 3, 4, 5, 6, 7 e 8 alla Via della Stazione.

Relativamente a tale domanda di condono edilizio, il Comune di Catanzaro ha rilasciato al sig. [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della legge 47/85 del 28.02.1985 e s.m. ed i. N. 82908 pratica N. 6858 (Cfr. All. 24 - "Titoli edilizi bene 6 e 7").

Nel fascicolo della pratica non sono stati invece rinvenuti gli elaborati grafici e tecnici a corredo della domanda di condono edilizio, conseguentemente nessun accertamento sulla regolarità urbanistica può essere operata.

Sono stati invece rinvenuti i modelli 47/85 R e D delle domande di Concondo Edilizio, il Certificato di Idoneità Statica depositato presso la Regione Calabria Dip.9 a firma dell'arch. [REDACTED], ordine di sospensione dei lavori e diffide a demolire:

- ordine di sospensione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro n. 337 del 26.07.1976, notificato a [REDACTED] in data 31.07.1976 afferente ai lavori per la costruzione di un fabbricato in cemento armato delle dimensioni di 20,00 m x 7,00 m x 3,00 sito in Catanzaro Sala Via della



Stazione;

- “diffida a demolire” dell’Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro del 30.08.1976, al sig. [REDACTED] tutte le opere abusivamente realizzate ed oggetto della sospensione dei lavori n. 337 del 26.07.1976 e consistenti nella costruzione di un fabbricato in cemento armato delle dimensioni di 20,00 m x 7,00 m x 3,00 sito in Catanzaro Sala Via della Stazione, in quanto realizzate senza la prescritta licenza edilizia e senza la necessaria autorizzazione da parte del competente Ufficio Genio Civile la
- “diffida a demolire” dell’Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro del 22.12.1976, notifica al sig. [REDACTED] in data 23.12.1976, per aver realizzato senza la prescritta licenza edilizia e senza la necessaria autorizzazione da parte del competente Ufficio Genio Civile la costruzione di un fabbricato in cemento armato delle dimensioni di 20,00 m x 7,00 m x 3,00 sito in Catanzaro Sala Via della Stazione

La suddetta diffida faceva seguito a quella emessa del 30.08.1976 e nella stessa erano riportati i pareri dell’Assessorato all’Urbanistica Regione Calabria, espressi con nota n. 2492 S/4605 in data 19.11.1976 ai sensi dell’art. 32 della Legge 17.08.1942 n.1150.

All’interno del fascicolo della suddetta pratica non è stato rinvenuto l’accertamento della inottemperanza alla demolizione, tramite apposito verbale che accerti la mancata demolizione (Cfr. All. 25 - “Sospensione e diffide a demolire”)

Dall’esame della domanda di condono si evince che sul fabbricato dove è dislocato il bene indicato al punto 6, l’abuso riguardava la costruzione dell’interno manufatto composto da un piano seminterrato, un piano terra e primo, all’interno del quale sono presenti due negozi, due magazzini ed un garage.

Sul fabbricato dove è dislocato il bene indicato al punto 7, invece, gli abusi



riguardavano la sopraelevazione con la realizzazione di due appartamenti a piano secondo, il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale dell'unità immobiliare a piano terra, nonché ampliamenti volumetrici delle unità immobiliari al piano primo mediante la realizzazione di bow-windows.

Per quanto attiene la conformità catastale sul bene indicato al punto 6 si riscontrano le seguenti difformità: frazionamento e aumento della superficie utile per la presenza di un soppalco.

Per quanto attiene, invece, la conformità catastale sul bene indicato al punto 7 si riscontrano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, fusione con altri sub, variazioni prospettiche, aumento della superficie utile e della volumetria (Veranda).

I beni indicati ai punti 8 e 9 sono dislocati all'interno di un fabbricato multipiano per civile in forza della Concessione edilizia n. 871 del 05.11.1996 e della successiva Variante in corso d'opera prot. n. 4990/1998 del 04.02.1999, ambedue rilasciate al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (Cz) il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

Per come riportato nella relazione tecnica, la Variante riguardava la diversa forma della copertura, ovvero da una forma a padiglione ad una a quattro falde con inclinazione delle falde di 45°.

Relativamente alla variante, non è stata rinvenuta la seguente documentazione, inizio e fine lavori, deposito del progetto strutturale, all'ex Ufficio del Genio Civile (Cfr. All. 26 - "Titoli edilizi bene 8 e 9").

Rispetto alla Variante in corso d'opera prot. n. 4990/1998 del 04.02.1999 sul bene n. 8 si riscontra anche una diversa distribuzione delle unità interna, rispetto alla quale si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione interna e variazioni



prospettiche, sul bene n. 9, diversa ubicazione delle finestre a tetto.

Sul bene indicato al punto 8, dislocato al piano secondo di un fabbricato nella frazione S. Elia del Comune di Pentone (CZ) si riscontrano le seguenti difformità catastali: diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni prospettiche, mentre sul bene 8 non risulta riportata la proiezione delle finestre a tetto.

Sul bene al punto 9 dislocato al piano secondo di un fabbricato nella frazione S. Elia del Comune di Pentone (CZ) non si riscontrano difformità catastali.

Le difformità rilevate sui beni oltre ad essere indicate analiticamente sono state riportate in apposito elaborato grafico (Cfr. All. 27 - "Difformità catastali e urbanistiche").

11. IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA

Relativamente ai beni indicati ai punti da 1 a 5 facenti parte del Parco Commerciale Romani non è possibile indicare alcun costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per il recupero funzionale della struttura, in quanto non è noto lo stato di fatto e di progetto o comunque quello legittimato da titolo edilizio abilitativo. In ogni caso il titolo edilizio non può essere presentato autonomamente dai proprietari degli immobili facenti parte del Parco Commerciale Romani.

Relativamente ai beni indicati ai punti da 6) a 7) non è possibile indicare alcun costo per la presentazione di una eventuale pratica in sanatoria, in quanto il fascicolo della pratica visionata presso il Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro risultava sprovvista di elaborati grafici.

È tuttavia, possibile effettuare una quantificazione dei costi per la regolarizzazione catastale: per il bene indicato al punto 6) possono essere stimati in € 700,00 mentre per il bene indicato al punto 7) in € 650,00.



Relativamente ai beni indicati ai punti 8 e 9 è invece possibile presentare pratica in sanatoria per sanare le difformità riscontrate: diversa distribuzione interna, variazioni prospettiche, diversa dislocazione delle finestre a tetto i cui costi possono essere stimati in € 2.200,00.

A tali costi devono essere aggiunti quelli necessari per la regolarizzazione catastale i cui costi possono essere quantificati in complessivi € 600,00.

Per quanto attiene, le difformità urbanistiche sul fabbricato è necessaria la presentazione di titolo edilizio in sanatoria, il cui rilascio è subordinato alla presentazione di un progetto architettonico e strutturale unitario da parte dell'intero Condominio.

Per il primo oltre ai costi dei diritti di segreteria, al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia, devono essere considerati anche quelle delle diverse figure professionali coinvolte: progettista e direttore lavori.

Per il secondo, oltre ai costi dei diritti di segreteria, devono essere considerati quelle delle diverse figure professionali coinvolte: progettista, direttore lavori, geologo e collaudatore.

Tra le diverse tipologie di intervento sulle strutture esistenti, si ritiene che quello di specie (sul fabbricato) ricada in adeguamento sismico (sono particolari interventi atti a conseguire i livelli di sicurezza previsti dalle stesse norme tecniche).

Tali interventi sono subordinati al livello di conoscenza della struttura (rilievi geometrici; prove su materiali in situ e in laboratorio; disponibilità di progetti architettonici e strutturali esecutivi, quest'ultimi, comprensivi di relazioni, carpenterie, armature e particolari costruttivi; ecc.).

Considerato che non è possibile stabilire a priori l'esito della suddetta verifica



strutturale, ovvero se siano o meno necessari interventi di adeguamento, spesso molto onerosi sia dal punto di vista strutturale, non è possibile indicare alcun costo neanche presuntivo.

12. STIMA IMPIANTO FOTOVOLTAICO

12.1 PREMESSA

Nella presente sezione si procede a stimare il valore del campo fotovoltaico di proprietà della ditta a [REDACTED]

[REDACTED] Numero Identificativo: 122180, data entrata in esercizio: 30.12.2009 per come richiesto con PEC del 14.03.2024, dal Curatore, avv. Franco Leone.

12.2 CARATTERISTICHE IMPIANTO

Dall'analisi della documentazione tecnica fornita dalla stessa ditta si fornisce di seguito una descrizione dettagliata dell'impianto fotovoltaico nelle sue caratteristiche più importanti, quali il sito di installazione, la modalità di installazione, l'orientamento dell'impianto, la potenza dell'impianto, il collegamento elettrico, i moduli fotovoltaici, gli inverter, il sistema di monitoraggio (Cfr. All. 28 - "Documentazione impianto fotovoltaico").

12.3 SITO DI INSTALLAZIONE

L'impianto fotovoltaico oggetto della presente relazione è realizzato su un fabbricato commerciale su due livelli fuori terra, posto in Via della Stazione del Comune di Catanzaro, censito nel NCEU al foglio 58 con la particella 176.

Dall'esame della documentazione acquisita, l'impianto non risulta accatastato. Si riporta di seguito una vista satellitare con evidenziato lo stabilimento ad uso commerciale sulla cui copertura è installato l'impianto oggetto della presente valutazione.





12.4 MODALITÀ DI INSTALLAZIONE

Per come riportato nella scheda tecnica, l'impianto fotovoltaico è del tipo integrato (Sostituzione dei materiali di rivestimento di tetti, coperture, facciate di edifici e fabbricati con moduli fotovoltaici aventi la medesima inclinazione e funzionalità architettonica della superficie rivestita) delimitato perimetralmente da scossaline in lamiera presso piegata. La superficie lorda dell'impianto è di 427,09 mq.

12.5 ORIENTAMENTO DELL'IMPIANTO

Si riporta di seguito una vista satellitare con evidenziato il fabbricato commerciale sullo cui copertura è installato l'impianto oggetto della presente valutazione. L'impianto ha le seguenti coordinate geografiche:



Latitudine: 38.896 Longitudine: 16.596

I moduli hanno la stessa inclinazione della copertura e sono orientati nella direzione Nord Ovest-Sud Est.

Orientamento 30° (Sud =0, Est = - 90, Ovest = + 90°);

Inclinazione 5° (Rispetto orizzonte)

12.6 POTENZA DELL'IMPIANTO

L'impianto fotovoltaico oggetto della presente relazione è composto da un unico campo, composto da n. da n° 326 moduli fotovoltaici da 180 W con potenza 58,68 kWp. La produzione annua attesa è di 78.000 kWh.

12.7 COLLEGAMENTO DELL'IMPIANTO

L'impianto è elettricamente collegato con il quadro elettrico generale, tutta l'energia elettrica prodotta è ceduta alla rete elettrica nazionale.

12.8 MODULI FOTOVOLTAICI

I moduli fotovoltaici sono della marca SHARP modello NU 180E1, le caratteristiche riportate nella scheda tecnica sono le seguenti

SCHEDA TECNICA

Generale

- Potenza di picco (Wp): 180
- Efficienza del modulo (%): 13,7

Caratteristiche elettriche

- Tensione a circuito aperto Voc (V): 30
- Corrente di corto circuito Isc (A): 8,37
- Tensione alla massima potenza Vpm (V): 23,7
- Corrente alla massima potenza Ipm (A): 7,6
- Tensione di sistema (V DC): 1000

Dati meccanici



- Dimensione cella (mm)²: 155,55
- No. di celle e connessioni: 48 in serie
- Dimensioni (LxAxP) (mm): 994 x 1318 x 46
- Peso (Kg): 16
- Carico massimo (N/m²): 2400

Coefficienti e caratteristiche termiche

- α_{Pm} (%/°C): -0,485
- α_{Isc} (%/°C): 0,053
- α_{Voc} (mV/°C): -104
- Temperatura di utilizzo (°C): 47,5
- Umidità di stoccaggio (%): fino a 90

12.9 INVERTER

L'impianto è composto da n°2 inverter marca SOLARMAX modello C30 installati all'interno di un locale tecnico dedicato, dei quali si riportano le seguenti caratteristiche:

SCHEDA TECNICA		SolarMax 30C
Grandezze in ingresso	Massima potenza generatore FV 1)	40 kW
	Range di tensione MPP	430...800 V
	Tensione DC massima	900 V
	Corrente DC massima	75 A
	Numero di inseguitori MPP	1
	Tipo di connessione	3 x morsetti a vite 35 mm ²
Grandezze in uscita	Potenza nominale	30 kW
	Potenza appar. massima	33 kW
	Tens. nom. di rete	3 x 400 V
	Corrente AC massima	46 A
	Frequenza nominale di rete / range	50 Hz / 45...55 Hz
	Fattore di potenza (cos phi)	>0.98
Fattore di distorsione a potenza nominale	<3 %	
	Tipo di connessione	6 x morsetti a vite 35 mm ²



	Allacciamento alla rete	Trifase (con conduttore neutro)
Rendimento	Rendimento massimo	96 %
	Rendimento europeo	94.8 %
Potenza assorbita	Consumo proprio notturno	2...7 W
Condizioni ambientali	Tipo di protezione secondo EN 60529	IP20
	Intervallo di temp. ambiente per potenza nom.	-20 °C ...+ 40 °C
	Umidità relativa	0...98 % (no condensa)
Dotazione	Display	Display LC a 2 righe con retroilluminazione
	Data logger	Rendimento energetico dell'ultimo giorno, mese e anno / Ore di esercizio complessive
	Separazione galvanica	Trasformatore BF
Norme & direttive	Conformità CE	Sì
	EMC	EN 61000-6-2 / EN 61000-6-4
	Norme / direttive rispettate	DK 5940 / RD 661
	Sicurezza dell'apparecchio	Omologazione TÜV come da EN 50178
	Comunicazione dati	RS232 / RS485
Interfacce	Messaggio di errore	Coppia contatti del morsetto a potenziale zero
	Ingresso allarme	1 Coppia contatti del morsetto per l'allacciamento a MaxConnect plus / 1 coppia di morsetti per il collegamento di una sorgente di tensione esterna (5...12 VDC)
Peso & dimensioni	Peso	370 kg
	Dimensioni in mm (L x A x P)	570 x 1170 x 570
Garanzia		Standard di 2 anni / prolungabile a 5, 10 o 12 anni

12.10 SISTEMA DI MONITORAGGIO

Per come riportato nella convenzione, risultano installati tutti i contatori necessari per la contabilizzazione dell'energia prodotta e scambiata o ceduta con la rete.



12.11 CONVENZIONE CONTO ENERGIA

L'impianto è incentivato ai sensi del D.M. del 19 febbraio 2007 (2° Conto Energia). Come indicato nella convenzione stipulata con il G.S.E. (Gestore Servizi Energetici) n° C01F08844107 dalla quale viene riportata una copia in allegato alla presente, la tariffa incentivante riconosciuta è pari a 0,4310 €/kWh € per ogni kWh di energia prodotto dall'impianto con decorrenza dalla data 30.12.2009 e scadenza 29/12/2029 (venti anni).

Per come riportato nella convenzione stipulata con il G.S.E.

- l'impianto fotovoltaico non rientra nei casi (tra di loro non cumulabili) di incremento della tariffa indicati nell'art. 6, comma 4, del D.M. 19.2.2007;

- il soggetto responsabile ha dichiarato di non incorrere, per l'impianto fotovoltaico oggetto della presente convenzione, nelle condizioni che, ai sensi dell'art. 9, commi 1, 2, 3 e 4, del D.M. 19.2.2007, comportano la non applicabilità o la non cumulabilità con le tariffe di cui all'art. 6 e con il premio di cui all'art. 7 del D.M. 19.2.2007, in particolare:

- I. per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico non ha usufruito e non usufruirà di incentivi pubblici di natura nazionale, regionale, locale o comunitaria in conto capitale e/o interessi con capitalizzazione anticipata, eccedenti il 20% del costo di investimento
- II. l'energia elettrica prodotta dell'impianto fotovoltaico non beneficia e non beneficerà:
 - dei certificati verdi di cui all'art. 2, comma 1, lettera o) del D.Lgs. 387/2003;
 - dei titoli derivanti dalla applicazione delle disposizioni attuative dell'art. 9, comma 1, del D.Lgs. 79/99 e dell'art. 16, comma 4, del D.Lgs. 164/2000;



iii. per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico non è stata e non sarà richiesta la detrazione fiscale richiamata all'art. 2, comma 5, della legge 289/2002, ivi incluse le proroghe e modificazioni della medesima detrazione;

Il pagamento delle tariffe incentivanti verrà effettuato dal GSE sulla base delle misure previste della delibera dell'A.E.E.G. n. 88/07 e in conformità alle modalità di erogazione disciplinate dalla delibera n. 90/07.

Nel manuale utente emanato dal G.S.E. disponibile su internet, per la richiesta di trasferimento di titolarità (luglio 2023) è riportato quanto di seguito

Gli operatori controparti di rapporti contrattuali con il GSE (nel seguito, Operatori), devono notificare al medesimo ogni situazione o evento che comporti una variazione della titolarità del rapporto seguendo le modalità di cui al presente Manuale.

L'operatore dovrà fornire al GSE la documentazione (in lingua italiana) attestante il trasferimento della titolarità (voltura) tramite procedura telematica come nel seguito specificato.

Il GSE si riserva in ogni caso la facoltà di richiedere, ove necessario, integrazioni documentali in relazione alla tipologia di trasferimento di titolarità (voltura) e alla potenza dell'impianto.

L'operatore dovrà fornire la documentazione integrativa entro il termine di 15 giorni dalla data della richiesta, secondo le modalità specificate nella richiesta di integrazioni. Il cambio di titolarità (voltura) si intenderà accettato solo a seguito di espressa comunicazione da parte del GSE a mezzo e-mail all'indirizzo indicato nell'ambito della richiesta del trasferimento di titolarità, seguita da lettera di accettazione.



A seguito dell'accettazione ai sensi dell'art. 1409 c.c., il GSE si riserva di opporre al subentrante tutte le eccezioni derivanti dal contratto, con particolare riguardo all'eccezione di compensazione.

I dati riportati nelle convenzioni precedentemente stipulate tra il soggetto cedente e il GSE non subiranno variazioni a seguito del trasferimento di titolarità, e conseguentemente rimarranno intestate all'originario contraente; la lettera di accettazione del cambio di titolarità (voltura) a favore del subentrante costituirà "Addendum" alla convenzione.

Nel manuale in questione sono inoltre riportate le modalità con le quali richiedere il trasferimento di titolarità (voltura) di un impianto laddove sia in corso una procedura concorsuale.

12.12 CESSIONE TOTALE

L'impianto fotovoltaico oggetto della presente è in cessione totale di energia elettrica, ovvero, l'energia elettrica prodotta dall'impianto coincide con quella immessa in rete.

L'energia elettrica ceduta alla rete elettrica nazionale viene attualmente remunerata in base alle condizioni tecnico economiche previste per lo scambio sul posto da parte del GSE.

12.13 DATI DI IRRAGGIAMENTO SOLARE

Come per qualsiasi impianto di energia rinnovabile, la fonte primaria risulta aleatorio e quindi solo statisticamente prevedibile.

Per avere riferimenti oggettivi sui calcoli di prestazione dei sistemi, si fa riferimento a pubblicazioni ufficiali che raccolgono le elaborazioni di dati acquisiti sul lungo periodo fornendo così medie statistiche raccolte in tabelle di anni tipo.



12.14 STIMA ENERGIA ELETTRICA PRODUCIBILE

Per il calcolo dell'energia annua producibile si è fatto riferimento alla Norma UNI 10349 riguardante la radiazione solare giornaliera sul piano orizzontale (KWh/m²) delle province d'Italia.

La radiazione media annuale che si ha nella provincia di Catanzaro è pari a 1.575 kWh/m². Di seguito viene riportata la formula utilizzata per il calcolo dell'energia annua producibile:

$$\text{Energia (KWh/m}^2\text{)} = \text{Potenza (KWp)} \times \text{Radiazione (KWh/m}^2\text{)} \times K_i \times K_p$$

$$E = 58,68 \times 1.575 \times 1,09 \times 0,78 = 78.756,33 \text{ KWh (1.339 kWh/(kWp))}$$

Potenza = potenza dell'impianto FV espresso in KWp (58,68 KWp)

Radiazione = Radiazione solare annua sul piano orizzontale nella provincia di Catanzaro dovuta ad un irraggiamento standard di 1 kW/m² per un tempo pari a 1.575 (numero di ore equivalenti).

K_i = Coefficiente relativo all'inclinazione del pannello e all'orientamento rispetto al sud.

K_p = Coefficiente di riduzione globale dovuto alle perdite che si hanno in un impianto FV

È stata comunque effettuata un'analisi della capacità produttiva dell'impianto tramite l'utilizzo del software PVGIS (Photovoltaic Geographical information System), questo è un simulatore realizzato in collaborazione tra: Joint Research Centre, Institute for Energy and Transport, Commissione Europea, in particolare dall'ESTI (European Solar Test); dotato di mappe interattive e database storici di radiazione solare, fornisce un resoconto della risorsa energetica solare e la sua valutazione geografica, riportando la produzione annua in kWh.

Per i calcoli si sono assunti i seguenti dati di riferimento:

Inclinazione dei pannelli: 5°

Orientamento (azimuth): Sud/Est (30°)



Tipologia dei pannelli: silicio cristallino

Database di radiazione solare: PVGIS- SARA2

Coordinate geografiche Lat./Long.: 38.896 / 16.596

Per la potenza nominale di 58,68 kW, con perdite di sistema pari al 14%, i dati restituiti dal software sono i seguenti:

Produzione annuale FV: 77.984,07 kWh (1.329 kWh/(kWp))

Irraggiamento annuale: 1.774,59 kWh/m²

Variazione interannuale: 2.330,54 kWh

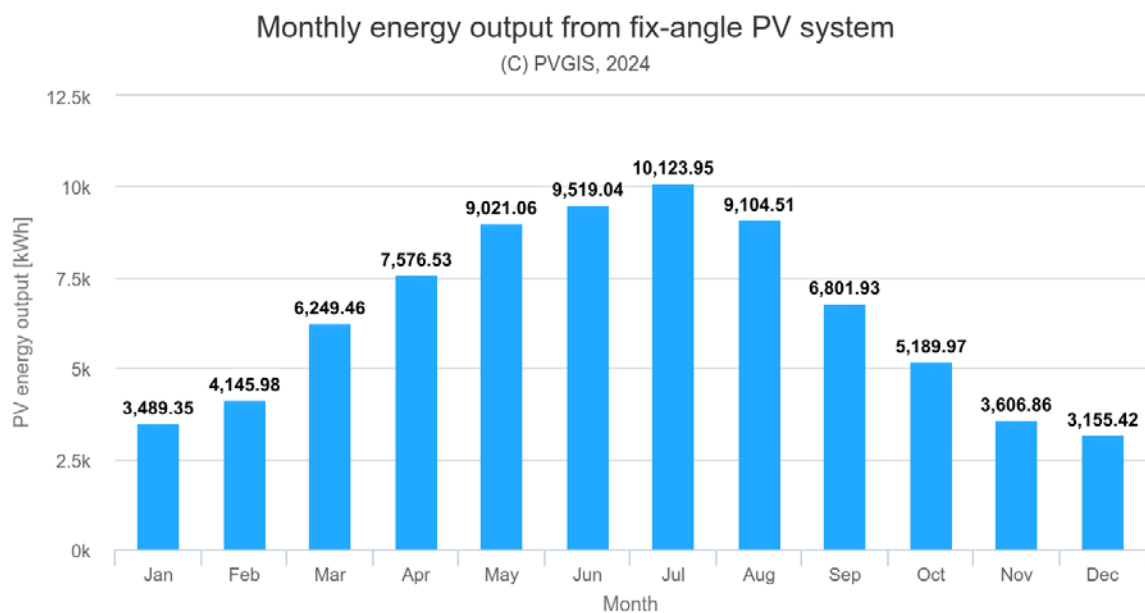
Variazione di produzione a causa di: Angolo d'incidenza: -3,19 %

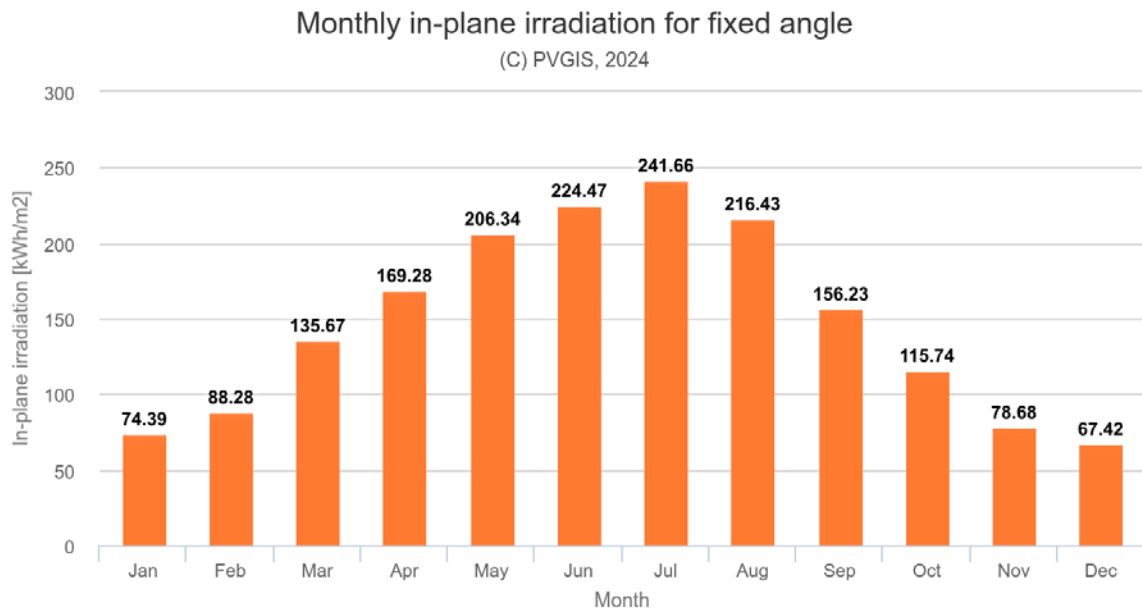
Effetti spettrali: 0,51 %

Temperatura e irradianza bassa: -10,5 %

Perdite totali: --25,11 %

Produzione mensile di energia da un impianto fotovoltaico ad angolo fisso



Irradiazione mensile nel piano per angolo fisso

Nello specifico i valori mensili di energia fotovoltaica e irraggiamento:

Mese	Em	H(i)m	SDm
Gennaio	3.489,3	74,4	415,8
Febbraio	4.146,0	88,3	557,3
Marzo	6.249,5	135,7	649,8
Aprile	7.576,5	169,3	502,7
Maggio	9.021,1	206,3	568,5
Giugno	9.519,0	224,5	553,9
Luglio	10.124,0	241,7	324,6
Agosto	9.104,5	216,4	526,9
Settembre	6.801,9	156,2	428,1
Ottobre	5.190,0	115,7	563,3
Novembre	3.606,9	78,7	215,6
Dicembre	3.155,4	67,4	336,7
Totale per anno	77.984,1	1.774,6	5.643,2

Em: Media mensile del rendimento energetico dal sistema scelto [kWh].

H(i)m: Media mensile di irraggiamento al metro quadro sui moduli del sistema scelto [kWh/m²].

SDm: Variazione standard del rendimento mensile di anno in anno [kWh].



12.15 ENERGIA PRODOTTA DATI STORICI

Al fine di riscontrare la produzione attesa con le reali performance in modo da poter stimare anche la produzione futura, abbiamo utilizzato i dati storici che la società ha fornito. In particolare il dato disponibile è stato reperito dalle dichiarazioni di produzione annuale inviate all'Agenzia delle Dogane.

L'energia totale prodotta suddivisa nei vari anni è la seguente

- ANNO 2018 -73.335 kWh (1.250 kWh/kWp)
- ANNO 2020- 69.609 kWh (1.186 kWh/kWp)
- ANNO 2021 – 74.532 kWh (1.270 kWh/kWp)
- ANNO 2022 – 78.896 kWh (1.344 kWh/kWp)

Come si può notare vi è una tipica variabilità dovuta alla meteorologia, tuttavia è interessante notare che la produzione reale media 1.329 kWh/kWp si è quasi sempre attestata al di sotto della produzione annua attesa di 78000 kWh (1.329 kWh/kWp), denotando la presenza di alcuni elementi che ne hanno determinato le rese inferiori. La produzione media annuale pari a 1.263 kWh/kWp (anni di riferimento 2018 - 2020 - 2021 - 2022), è risultata inferiore alla produzione teoriche sopra determinate.

12.16 CRITERIO DI STIMA

Nell'elaborazione della valutazione dell'impianto fotovoltaico ci si è attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione conosciuti come:

Metodo del Mercato. Si basa sul confronto con beni simili a quelli in esame, o economicamente equivalenti, oggetto di recenti transazioni sullo stesso mercato. In particolare è stata effettuata una comparazione con un impianto fotovoltaico delle stesse caratteristiche compravenduto di recente;



Metodo del Costo. Si fonda sul principio di sostituzione, il quale esprime il valore attraverso il costo che si verrebbe a sostenere per ricostruire o rimpiazzare un bene con un altro avente le medesime caratteristiche e utilità economica di quello in esame. Il valore è calcolato applicando al costo di sostituzione a nuovo del bene, correttivi che tengano conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza tecnica ed economica attribuibili al momento della stima. In questa situazione è stata presa in considerazione la vita residua dell'impianto fotovoltaico ipotizzando una durata di vent'anni.

Metodo dei flussi di cassa attualizzati (DCF, discounted cash flow analysis). Esso rappresenta una metodologia di stima per la valutazione economico-finanziaria di un progetto, un'attività o una politica e che tiene conto del valore temporale della moneta e della dimensione e distribuzione dei flussi monetari di un investimento (Reisman A., 1973).

È utilizzata per scontare all'attualità flussi di cassa che si manifestano in periodi temporali diversi, in modo tale da determinare se un progetto sia finanziariamente ed economicamente conveniente. Il risultato dell'analisi DCF determina l'opportunità o meno della realizzazione del progetto espressa attraverso criteri di selezione.

Tale tecnica ha origine nella teoria della finanza ed è stata formalizzata per la prima volta nel 1938 da John Burr Williams. In "The Theory of Investment Value" l'autore definisce il "valore di un investimento" come il valore attuale netto di tutti i suoi futuri dividendi. Questa definizione fornisce una misura del valore intrinseco dell'investimento che è indipendente dal suo valore di mercato.

In particolare, se supponiamo di sapere che alla fine dell'anno si percepirà un reddito pari a P_1 , è possibile calcolare il valore attuale (P_0) di tale reddito, cioè



trovare il valore che ha oggi il reddito che sarà percepito in futuro. Se $P_1 = P_0 (1 + i)$, allora il valore attuale P_0 (present value) di P_1 si calcola in questo modo:

$$P_0 = P_1 / (1+i)$$

Analogamente se si percepirà una certa somma P_n tra n anni il suo valore attuale sarà:

$$P_0 = P_1 / (1+i)^n$$

Siamo in grado a questo punto di calcolare il valore attuale P_0 di una serie di redditi che saranno percepiti ciascuno alla fine di ogni periodo (anno), per n periodi:

$$P_0 = P_1 / (1+i) + P_2 / (1+i)^2 + \dots + P_n / (1+i)^n = \sum P_t / (1+i)^t \text{ con } t = 1, \dots, n$$

dove P_1, P_2, \dots, P_n sono i redditi attesi alla fine di ciascun anno t e i è il tasso di interesse, o di sconto, appropriato al quale essi devono essere scontati (o attualizzati). I flussi di cassa vengono scontati all'attualità ad un tasso di sconto che prenda in considerazione il rendimento obiettivo dell'investitore, il premio per il rischio ed eventualmente la perdita di valore della moneta causata dall'inflazione.

Il metodo dei flussi di cassa attualizzati ha come finalità quello di determinare il valore di un investimento nel corso degli anni e prevederne la capacità di produrre reddito nell'anno attuale. Questa attualizzazione tiene conto di un tasso di sconto che contempla più fattori: le caratteristiche dell'investimento, il suo fattore di rischio e l'eventuale inflazione. Il tasso di sconto nel caso specifico è assunto pari al 8%.

Tale metodo consiste in una stima dettagliata dei flussi di cassa che l'impianto avrà nel periodo di riferimento senza considerare oneri di tipo finanziario. Il periodo di riferimento considerato è dal 01.04.2023 al 29.12.2029 (data di scadenza della convenzione di Conto Energia).



I flussi di cassa ed i parametri considerati per il calcolo del valore attuale dell'impianto sono riportati nelle tabelle che seguono. Allo scopo di facilitare la comprensione della tabella riepilogativa descritta sopra viene di seguito riportata una spiegazione dettagliata di tutti i parametri considerati nel calcolo del valore attuale dell'impianto.

12.17 IPOTESI DI VENDITA

La collocazione dell'impianto fotovoltaico su un fabbricato - composto da due unità immobiliari: sub 10 e 14, il primo posto a piano terra e intestato per la quota di 1/1 alla sig. [REDACTED] nata a [REDACTED] il secondo a piano primo intestato per la quota di 1/1 ad [REDACTED] [REDACTED] - consente di ipotizzare le seguenti possibilità per la vendita:

- 1) Ipotesi di vendita dell'impianto fotovoltaico come singolo bene mobile, unitamente ai titoli autorizzativi;
- 2) Ipotesi di vendita dell'impianto fotovoltaico come singoli pezzi da rimontare in altro sito;
- 3) Rimozione completa di tutte le parti dell'impianto, sia dalla copertura degli immobili, sia internamente al capannone comprendendo cavi, canaline, sistemi di fissaggio in ottica di vendita dell'impianto dismesso.

Per quanto riguarda l'ipotesi di vendita 2) è quella economicamente meno conveniente, gli impianti fotovoltaici hanno una vita media di 20 anni e quello oggetto di questa relazione ha raggiunto oltre alla metà della vita utile stimata, lo smontaggio e rimontaggio in altro luogo, oltre che economicamente impegnativo, produrrebbe la decadenza delle convenzioni in essere con il GSE.



L'ipotesi di vendita numero 3) comporta di fatto una drastica diminuzione del valore dell'impianto dovendosi vendere singolarmente i beni usati al valore di recupero e dovendo in aggiunta sostenere i costi derivanti dalla completa rimozione dell'impianto e la vendita dei soli beni, oltre a perdere il diritto alla percezione degli incentivi.

Si ritiene che una volta smontate, le apparecchiature ed i pannelli che ad oggi presentano un'obsolescenza di 13 anni, possano essere riutilizzati prevalentemente come pezzi ricambio. Vista la particolarità del mercato e la scarsa richiesta di materiale usato, considerato il costo per i lavori per la separazione dell'impianto fotovoltaico dall'impianto elettrico dell'edificio, dello smontaggio e del trasporto in altro luogo dell'impianto e dei dispositivi elettronici, si applica un valore economico al kW pari a 200,00 €/kW.

Pertanto, la soluzione economicamente più vantaggiosa è sicuramente quella evidenziata al numero 1).

12.18 ENERGIA PRODOTTA

In precedenza è stata fatta una stima dell'energia elettrica producibile dall'impianto in base a quelli che sono i parametri generali (dati statistici di radiazione solare, coordinate geografiche, orientamento e inclinazione moduli, perdite ecc .) e si sono riportati i valori storici di energia prodotta dalla data di entrata in esercizio dell'impianto fino ad oggi.

Analizzando i dati di cui sopra si nota come l'energia elettrica annua media prodotta negli anni precedenti (in media 1.263 kWh/kWp) sia sempre inferiore all'energia elettrica attesa e stimata.

Nella tabella riepilogativa che segue si è ritenuto opportuno considerare la medio dell'energia elettrica annua prodotto nel periodo storico 2012- 2013-2014- 2015-



2016, quindi 1.263 kWh/kWp. In questo modo è possibile ottenere un andamento della produzione di energia annuale più affine a quelle che sono le reali potenzialità dell'impianto.

Come descritto nel paragrafo precedente il periodo di riferimento ha come data ultima il 29.12.2029, ovvero lo data di scadenza della convenzione Conto energia. Si è tenuto conto anche del decadimento prestazionale dell'impianto nel corso degli anni (decadimento moduli fotovoltaici, inverter ecc.) in ragione dello 0,8 %/anno.

Quindi considerando la produzione di 74.054 kWh (1263 kWh/kWp) in corrispondenza del 1° anno di esercizio di impianto (anno 2010) si è stimato l'energia prodotta nel 2024 a partire da aprile fino a dicembre (1° anno di riferimento della presente stima 2024), ovvero detraendo da questa la produzione da gennaio a marzo dello stesso anno 51.917 kWh.

Anno	Produzione	Produzione*
2010	74093	74093
2011	73500	73500
2012	72912	72912
2013	72329	72329
2014	71750	71750
2015	71176	71176
2016	70607	70607
2017	70042	70042
2018	69482	69482
2019	68926	68926
2020	68374	68374
2021	67827	67827
2022	67285	67285
2023	66747	66747
2024	66213	52328
2025	65683	65683
2026	65157	65157
2027	64636	64636
2028	64119	64119
2029	63606	63606



12.19 CONTO ENERGIA

Il ricavo derivante dal conto energia è ottenuto moltiplicando l'energia elettrica prodotta (kWh) per la tariffa incentivante riconosciuta all'impianto pari a 0,431/kWh così come previsto nella convenzione stipulata con il GSE.

12.20 COSTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Nei flussi di cassa sono state considerate anche le spese di gestione e manutenzione dell'impianto. A riguardo non sono stati forniti dati in merito, per cui sono stati ipotizzati i seguenti costi in base ai valori di mercato

- contratto di controllo e manutenzione: 3.000/anno;
- polizza di assicurazione: 2.000 €/anno.

Ai contratti descritti sopra si aggiungono le seguenti spese, stimate in base al valore di mercato:

- contratto aggiuntivo di assistenza amministrativa (svolgimento di adempimenti annuali GSE, UTF, ENEL ecc ..): 1.500 €/anno;
- pulizia moduli fotovoltaici n.2 volte all'anno: 800 €/anno;
- costo di futura sostituzione di componenti importanti soggetti ad usuro (inverter, quadri elettrici di campo ecc ..) spalmato negli anni: 3.500 €/ anno.

Abbiamo quindi applicato delle spese di gestione e manutenzione per un valore totale di 10.800 €/anno aumentate ogni anno di un tasso di inflazione pari al 1 %.

12.21 ONERI PER DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'

L'impianto fotovoltaico è posto su un fabbricato - composto da due unità immobiliari: sub 10 e 14, il primo posto a piano terra e intestato per la quota di 1/1 alla sig. [REDACTED] nata a [REDACTED], il secondo a piano primo intestato per la quota di 1/1 ad [REDACTED]



Per come detto la tipologia di impianto è integrato, ovvero i pannelli sostituiscono gli elementi di copertura del tetto sul quale vengono installati.

Dalla documentazione fornita della ditta [REDACTED] Alessandro & C. (CF 01675780793), tra i proprietari delle unità immobiliari dislocate nello stabile, non è stato sottoscritto alcun accordo sull'uso della copertura, sulla presenza o meno di servitù, sull'eventuale uso di locali dove collocare i macchinari per la gestione dell'impianto.

In considerazione del fatto che la copertura risulta in quota parte nella proprietà della sig.ra [REDACTED], che potrebbe non concedere al futuro proprietario dell'impianto l'autorizzazione all'utilizzazione della porzione su cui è installato l'impianto, occorre costituire un diritto di superficie sull'area della copertura dell'edificio, sulle servitù e sull'eventuale uso dei locali tecnici dove sono allocati i macchinari per la gestione dell'impianto, almeno per la durata del periodo dell'incentivazione applicato all'impianto, con relativa trascrizione presso l'Agenzia del Territorio.

Il costo di tali oneri è aleatorio e normalmente è frutto di specifici accordi tra le parti. In casi analoghi, tali costi sono stati valutati nella misura di 5,00 €/m² annui per metro quadro di copertura, quindi nel caso di specie pari a € 2.135,45; tale importo per gli anni successivi al 2024 viene rivalutato annualmente con un tasso di inflazione dell'1%.

12.22 RICAVO TOTALE

Il ricavo totale dell'impianto dal 01.04.2023 al 29.12.2029 (data di scadenza della convenzione di Conto Energia) è calcolato sommando i flussi di cassa operativi di tutti gli anni (quindi al lordo di imposte e oneri finanziari).



12.23 VALORE ATTUALE DELL'IMPIANTO

Il valore attuale netto dell'impianto è ottenuto attualizzando i ricavi totali dell'impianto dal 01.04.2023 al 29.12.2029 (data di scadenza della convenzione Conto Energia). Il tasso di attualizzazione considerato nel calcolo è pari al 8%.

Anno	Produzione Annuale	Ricavi Tariffa	Ricavi totali	Costi manutenzione	Costo diritto di superficie	Flusso di cassa totale	Flusso di cassa attualizzato
2024	52328	22.553 €	22.553 €	10.800 €	1.424 €	10.330 €	10.330 €
2025	73500	31.679 €	31.679 €	10.908 €	2.157 €	18.614 €	17.235 €
2026	72912	31.425 €	31.425 €	11.017 €	2.178 €	18.230 €	15.629 €
2027	72329	31.174 €	31.174 €	11.127 €	2.200 €	17.846 €	14.167 €
2028	71750	30.924 €	30.924 €	11.239 €	2.222 €	17.464 €	12.836 €
2029	71176	30.677 €	30.677 €	11.351 €	2.244 €	17.082 €	11.626 €
	413996	178.432 €	178.432 €	66.442 €	12.426 €	99.565 €	81.823 €

Applicando una Riduzione del 10 % del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore stimato è pari a € 73.640.

PREZZO IMPIANTO FOTOVOLTAICO € 73.640,00

Certo di aver officiato in modo pieno ed esaustivo all'incarico conferitomi e rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, il sottoscritto CTU, ringrazia la SVI per la fiducia accordatagli.



ALLEGATI

- All.01 – Comunicazione inizio operazioni peritali
- All.02 – Documentazione fotografica
- All.03 - “Visure catastali
- All.04 - “Elaborato planimetrici
- All.05 - “Elenco sub
- All.06 - “Stralci di mappa catastale
- All.07 - “Planimetrie catastali
- All.08 - “Ispezioni ipotecarie
- All.09 - “Richiesta accesso agli atti_1
- All.10 - “Richiesta accesso agli atti_2
- All.11 - “Inquadramento territoriale
- All.12 - “Titolo di proprietà bene 01
- All.13 - “Titolo di proprietà bene 02,03,05
- All.14 - “Titolo di proprietà bene 04
- All.15 - “Titolo di proprietà bene 06”
- All.16 - “Titolo di proprietà bene 07”
- All.17 - “Titolo di proprietà bene 08,09”
- All.18 - “Quotazioni Borsino Immobiliare”
- All.19 - “Quotazioni Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE”
- All. 20 - “Piante e calcolo superfici commerciali”
- All. 21 - “Stralcio Prezziario DEI”
- All. 22 - “Titoli edilizi beni da 1 a 5”
- All. 23 - “Titolo edilizio bene 7”
- All. 24 - “Titoli edilizi bene 6 e 7”
- All. 25 - “Sospensione e diffide a demolire”
- All. 26 - “Titoli edilizi bene 8 e 9”
- All. 27 - “Difformità catastali e urbanistiche”
- All. 28 - “Documentazione impianto fotovoltaico”

Catanzaro 04 Aprile 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Francesco DONATO

