

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Prov. di Catanzaro

G.D. Dott. Angelini
CURATORE: Dott.ssa. C. Puteri

PROCEDURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.14/2025

ALLEGATO :

Unico

ORIGINALE

TITOLO :

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
CON N. 15 ALLEGATI

UBICAZIONE IMMOBILI

PROVINCIA: CATANZARO - COMUNE: SOVERIA MANNELLI - VIA MUCCIOLI

IL C.T.U.

Ing. G. Chirillo

Lamezia Terme 2 marzo 2026

PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa	4
2. Svolgimento delle indagini peritali	9
3. Risposta ai quesiti del Curatore – Quesito n. 1	10
3.1 Dati catastali del compendio oggetto di liquidazione giudiziale	10
3.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione del compendio oggetto della procedura di liquidazione	12
3.3 Dati catastali, confini e descrizione del bene oggetto di liquidazione.....	14
4. Quesito n. 2	22
5. Quesito n. 3	23
6. Quesito n. 4	24
7. Quesito n. 5	29
8. Quesito n. 6	32
9. Quesito n. 7	33
10. Quesito n. 8	38
11. Quesito n. 9	42
11.1 Definizione di valore di mercato	43
11.2 Calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di relazione.....	43
11.3 Calcolo dell’abbattimento forfettario per l’assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la svalutazione dovuta alla comproprietà dei beni (β).....	44
11.4 Scelta del metodo di stima del bene	45
11.5 Stima del complesso commerciale oggetto di relazione	47

11.6 Stima dell'impianto fotovoltaico realizzato sul lastrico solare identificato con il sub 5	51
11.7 Stima del valore del bene oggetto di liquidazione giudiziale.....	54
11.8 Individuazione lotti	54
12. Quesito n. 10	56
13. Quesito 11	61
14. Quesito n. 12	61
15. Quesito 13	63
16. Conclusioni	64

PARTE II – ALLEGATI

Allegato n. 1: Documentazione fotografica

Allegato n. 2: Visure Catastali

Allegato n. 3: Elenco sintetico delle formalità

Allegato n. 4: Elenco sintetico delle formalità per immobile

Allegato n. 5: Elenco esteso delle formalità

Allegato n. 6: Titoli di provenienza

Allegato n. 7: Estratto mappa catastale degli immobili

Allegato n. 8: Elaborato planimetrico e elenco immobili

Allegato n. 9: Rilievo complesso oggetto di liquidazione

Allegato n. 10: Titoli edilizi

Allegato n. 11: Verbale Conferenza dei Servizi

Allegato n. 12: Atto di concessione in diritto di superficie e costituzione di servitù

Allegato n. 13: Convenzione per l'erogazione del servizio scambio sul posto dell'energia elettrica

Allegato n. 14: Estratto PRG Soveria Mannelli

Allegato n. 15: Verbali operazioni peritali

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura Liquidazione Controllata n. 14/2025 R.L.G.

1. Premessa

In data 14.10.2025 nella procedura di liquidazione giudiziale n. 14/2025, la S.V. Ill.ma autorizzava il liquidatore della procedura, dott.ssa. Chiara Puteri a nominare il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n. 1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio la quale gli poneva, in data 28/11/2024, i seguenti quesiti:

- 1) Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile oggetto di relazione;
- 2) Precisi la provenienza del bene alla società [REDACTED] [REDACTED] ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione della procedura di liquidazione controllata; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 3) Dica dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale

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

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

5) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti,

trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi relativi per le cancellazioni;

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

7) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85;

8) In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale

l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza del condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

9) Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato di possesso del medesimo, per l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

10) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o

descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

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

12) Verifichi se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

13) Provveda a rilasciare certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.

2. Svolgimento delle indagini peritali

Per rispondere ai quesiti posti dal liquidatore, nella procedura di liquidazione giudiziale, il sottoscritto Esperto si recava nelle date del 28/10/2025 e 17/11/2025 in località Gentile, via Muccioli del comune di Soveria Mannelli, presso i luoghi di ubicazione dei beni oggetto di procedura, ove effettuava i necessari rilievi fotografici e piano altimetrici.

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

- Ufficio Tecnico - Settore urbanistica - del Comune di Soveria Mannelli;
- Ufficio Tecnico - Settore Condono - del Comune di Soveria Mannelli;
- Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata - del Comune di Soveria Mannelli;
- Ufficio Tecnico - Settore Patrimonio, usi civici - del Comune di Soveria Mannelli;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);
- Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare della provincia di Catanzaro;

Infine, per valutare correttamente gli immobili pignorati, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona mediante la Piattaforma SISTER dell'Agenzia del Territorio.

3. Risposta ai quesiti del Curatore – Quesito n. 1

“Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l’immobile oggetto di relazione”.

3.1 Dati catastali del compendio oggetto di liquidazione giudiziale

Dall’atto di nomina del sottoscritto è emerso che il bene oggetto della procedura di liquidazione giudiziale e quindi della presente relazione è un immobile sito in via Muccioli del comune di Soveria Mannelli ed identificato al C.T. del medesimo comune, sul foglio 13, particella n. 492 sub 2,3,4,5.

Dalle ricerche eseguite presso l’ex Conservatoria della provincia di Catanzaro nonché in occasione dello svolgimento delle operazioni peritali è, poi, emerso che i predetti beni consistono in un capannone commerciale, con annessa corte, composto da un piano seminterrato e da un piano terra in corso di costruzione.

Nello specifico si è evinto che la parte del complesso identificata con il sub 2 rappresenta il piano terra e una porzione del piano seminterrato; la parte identificata il sub 3 rappresenta la porzione del piano seminterrato adibita a locale tecnico mentre i sub 4 e 5 rappresentano il lastrico solare su cui sono stati installati degli impianti fotovoltaici.

Si evidenzia, che la categoria catastale indicata nelle visure catastali è F/3 (Unità in corso di Costruzione) per i sub 2 e 3 e F/5 (Lastrico solare) per i sub 4 e 5 e che a servizio del predetto capannone c’è una corte esterna,

identificata con il sub 1, che è censita come bene comune non censibile e quindi priva di intestazione catastale.

Il predetto complesso immobiliare attualmente è censito nel comune di Soveria Mannelli con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie (mq)
13	492	1	B.C.N.C.	/
13	492	2	F/3	/
13	492	3	F/3	/
13	492	4	F/5	2743
13	492	5	F/5	336

Tanto precisato lo scrivente consulente, al fine di facilitare la vendita del bene, ha ritenuto opportuno unificare i predetti sub in un unico lotto per come indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (mq)
Unico	13	492	1	B.C.N.C.	/
	13	492	2	F/3	/
	13	492	3	F/3	/
	13	492	4	F/5	2743
	13	492	5	F/5	336

Si puntualizza che le coordinate geografiche del compendio, censito al CU del comune di Soveria Mannelli, sul foglio di mappa 13 particella 492 sub 1,2,3,4 e 5, sono: latitudine 39.07688422674681 e longitudine 16.374475657939914.

3.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione del compendio

oggetto della procedura di liquidazione

Il bene oggetto di relazione è ubicato in via Muccioli del comune di Soveria Mannelli che è un comune montano della provincia di Catanzaro sito nell'alto bacino del fiume Amato e il suo territorio è caratterizzato da paesaggi che spaziano tra la Sila e il massiccio del Reventino.

Il centro urbano del comune è posto a 774 m sul livello del mare ed è attraversato dalla strada statale Battipaglia-Catanzaro Marina, dalla quale, all'estremità Sud del paese, si dirama la strada per Lamezia Terme.

Nella variante al vigente P.R.G. del comune di Soveria Mannelli, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 20/12/2000 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 13574 del 24/08/2003, l'area di ubicazione dell'immobile pignorato ricade in zona D (Artigianale ed industriale di piccole e medie dimensioni), sottozona D1 (Artigianale ed industriale di piccole dimensioni nel Centro Abitato) in cui l'attività urbanistica è regolata dagli articoli 8 e 8/bis delle NTA modificate con delibera del C.C. n.40/2005 (*Cfr. fig. n. 1*).



Fig.1 - Stralcio variante PRG – Tratto dal Geoportale del Comune di Soveria Mannelli

Per meglio facilitare l'individuazione del compendio oggetto di relazione nelle immagini che seguono sono state raffigurate le foto aeree della sua zona di ubicazione (Cfr. fig. nn.2,3 e 4).



Fig. n. 2 – Stralcio foto aerea sovrapposta alla mappa catastale dell'area di ubicazione del bene oggetto di liquidazione



Fig. n. 3 – Stralcio foto aerea zona di ubicazione del bene oggetto di liquidazione



Fig. n. 4 – Stralcio foto aerea dell'area di ubicazione del bene oggetto di liquidazione

3.3 Dati catastali, confini e descrizione del bene oggetto di liquidazione

Il complesso immobiliare oggetto di liquidazione giudiziale è rappresentato da un capannone artigianale commerciale con annessa corte ubicato in via

Muccioli del comune di Soveria Mannelli ed identificato al C.U. del predetto comune con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie (mq)
13	492	1	B.C.N.C.	/
13	492	2	F/3	/
13	492	3	F/3	/
13	492	4	F/5	2743
13	492	5	F/5	336

Il capannone è distinto con gli identificativi catastali su menzionati dal 18/05/2012, a seguito della presentazione della pratica n. 3992.1/2012 (Costituzione), e in epoca successiva non ha subito variazioni catastali.

Nel C.U. il mappale 492 è stato generato con la tabella di variazione del 17/05/2012 pratica n. CZ0078360 e deriva dall'ente urbano (identificato con la medesima particella) originato con la soppressione della particella censita al C.T. con l'identificativo n. 378 (*Cfr. all. n2*).

Il lotto di terreno ospitante il compendio oggetto di relazione ha una forma quasi rettangolare, una giacitura in parte pianeggiante, una superficie catastale complessiva pari a circa 12.708 mq e confina: a **nord** con gli immobili identificati sullo stesso foglio di mappa con le particelle 382, 428, 486, 487 e 384, a **sud** con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 377; a **est** la via pubblica denominata via Muccioli e ad **ovest** con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 379.

Il capannone ha una struttura prefabbricata intelaiata che è composta da travi, pilastri in cemento armato precompresso, tamponatura costituita da pannelli

in cemento armato precompresso e al momento del sopralluogo presenta non completati i lavori per la sua costruzione.

Il cespite esternamente versa in normali condizioni di conservazione e manutenzione (*Cfr. foto dalla n. 1 alla n.6*)



Foto n. 1 Prospetto sud-est



Foto n. 2 Prospetto nord-est



Foto n. 3 Prospetto sud-est



Foto n. 4 Prospetto nord-est



Foto n. 5 Prospetto nord-ovest



Foto n. 6 Prospetto sud-ovest

Annessa al capannone c'è una corte esterna, quasi pianeggiante, della superficie catastale di circa 12.708 mq che versa in stato di abbandono ed è

priva sia dei parcheggi che delle aree di manovra e delle strade interne (Cfr. foto dalla n. 7 alla n. 10)



Foto n. 7 Corte esterna nord-est



Foto n. 8 Corte esterna nord-est



Foto n. 9 Corte esterna sud-ovest



Foto n. 10 Corte esterna sud-est

Il piano terra identificato con il sub 2 ha un'altezza utile variabile da 4,45 m (sotto trave) a 5,80 m (sopra trave), una superficie utile complessiva di circa **2.998,31 mq** ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: due grandi vani, privi di divisioni interne, tra loro comunicanti (sup. utile rispettivamente pari a 1.317,68 mq e 1.663,96 mq), un vano scala (sup. utile pari a circa 8,41 mq) e due vani ascensore (sup. utile rispettivamente pari a circa 4,08 mq e 4,18 mq).

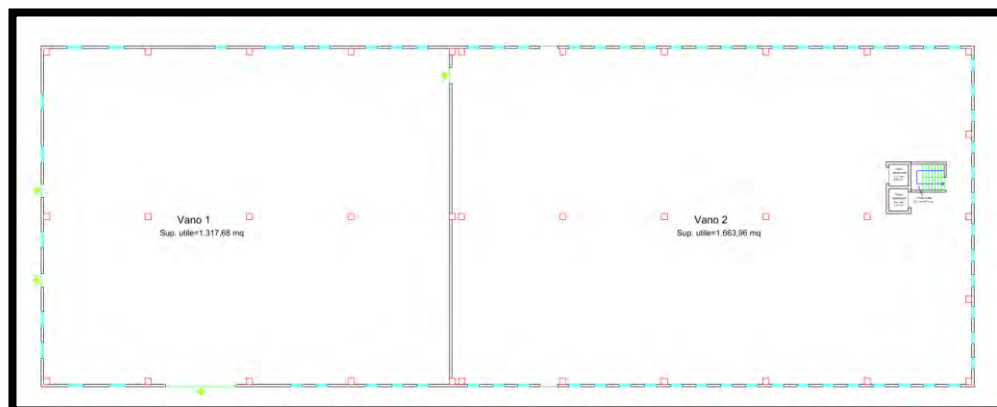


Fig. 5 – Rilievo piano terra

Al momento del sopralluogo il predetto piano presenta le seguenti rifiniture: pavimento in piastrelle di gres, porte esterne in ferro e infissi in alluminio.

Si evidenzia che il vano 1 è privo di una parte di pavimentazione, che pertanto dovrà essere ricostruita, e che il piano è sprovvisto di alcuni infissi, delle uscite di emergenza, che dovevano essere ubicati sui prospetti del vano 2 e degli impianti tecnologici (elettrico, climatizzazione, idrico, fognario, ascensore, depurazione e antincendio).

Si rileva, infine, che il vano scala e i vani ascensori sono privi di impianti e opere di finitura (*Cfr. successive foto dalla n. 11 alla n.20*).

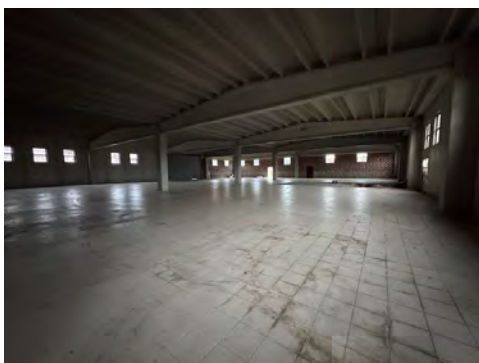


Foto n. 11 Vano n.1



Foto n. 12 Vano n. 1



Foto n. 13 Vano n. 1



Foto n. 14 Vano n. 1 – Pavimento assente

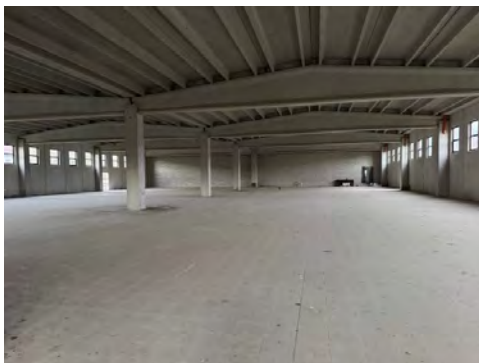


Foto n. 15 Vano n. 2



Foto n. 16 Vano n. 2

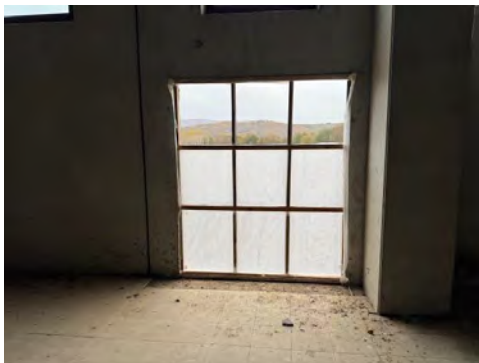


Foto n. 17 Vano n. 2 – Infisso assente

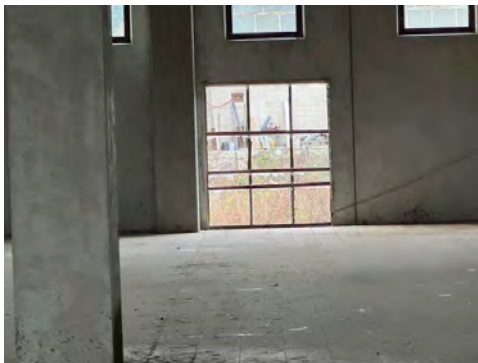


Foto n. 18 Vano n. 2 – Infisso assente



Foto n. 19 Vano scala

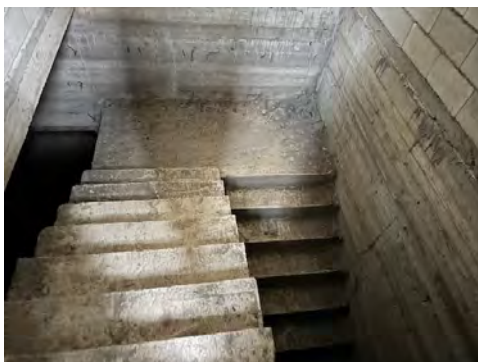


Foto n. 20 Vano scala

Il piano seminterrato identificato con i sub 2 e sub 3 ha un'altezza utile variabile da 3,77 m (sotto trave) a 4,12 m (sopra trave), una superficie utile complessiva di circa **1.649,77 mq** ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un vano tecnico ospitante una cabina elettrica che rappresenta il sub 3 (sup. utile pari a circa 65,25 mq), un vano privo di divisioni interne (sup. utile pari a 1.548,62 mq), un vano scala (sup. utile pari a circa 27,64 mq) e due vani ascensore (sup. utile rispettivamente pari a circa 4,08 mq e 4,18 mq) (Cfr. fig. n. 6).

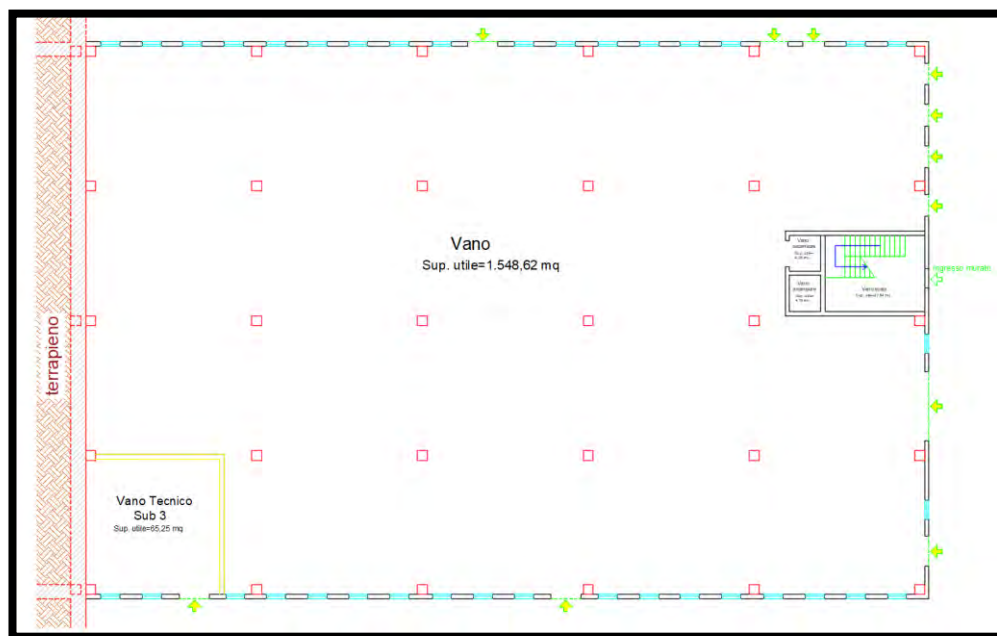


Fig. 6 – Rilievo piano seminterrato

Al momento del sopralluogo il vano tecnico identificato con il sub 3 è inaccessibile poiché concesso in comodato, ai sensi dell'art. n. 1, comma 6 dell'atto di concessione a rogito del notaio [REDACTED] trascritto a Catanzaro in data 31/10/2018 ai nn. 11107 del R.P. e 14077 del R.G., alle

registri immobiliari di Catanzaro in data 31/10/2018 ai n. 14077 del registro generale e n. 11107 del registro particolare.

La parte di lastrico solare identificata sul sub 5 è, invece, nella disponibilità della società in liquidazione ed ospita un impianto fotovoltaico della potenza di 31,85 KWp che usufruisce, dal 29 giugno 2012, degli incentivi di cui al Decreto Ministeriale 5 maggio 2011 conosciuto come “Quarto conto Energia”.

4. Quesito n. 2

“Precisi la provenienza del bene al sig. Giampà Antonio, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione della procedura di liquidazione controllata; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”.

Il terreno su cui è stato edificato il compendio immobiliare censito al C.U. del comune di Soveria Mannelli sul foglio di mappa 13 particella 492 sub 1,2,3,4 e 5 è stato acquistato dalla società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in forza dell’atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Critelli rep. n. 12017 del 2/04/2004, registrato a Lamezia Terme in data 13/04/2004 al n. 451, serie 1T, trascritto presso la conservatoria

dei registri immobiliari di Catanzaro in data 16/04/2004 al n. 7068 del registro generale e n. 4813 del registro particolare (*Cfr. all. n. 6*).

Il predetto atto ha riguardato il terreno censito sul foglio di mappa 13 particella 378, della superficie di 12.708 mq, su cui poi la società oggetto di liquidazione ha costruito il capannone identificato con il mappale 492.

Si specifica, infine, che nel ventennio è stata accertata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

5. Quesito n. 3

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

La porzione del capannone, oggetto di relazione, censita al C.U. del comune di Soveria Mannelli sul foglio n. 13 particella 492 sub 2 è nella disponibilità della società oggetto di liquidazione.

Le porzioni di capannone, oggetto di relazione, censita al C.U. del comune di Soveria Mannelli sul foglio n. 13 particella 492 sub 3 e 4 sono nella disponibilità della società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che godono rispettivamente del un diritto di superficie ventennale sul sub 4 e un diritto di comodato ventennale sul sub 3 in forza della scrittura privata con sottoscrizione autentica del 31/05/2012 rep. n. 101491/34720 a rogito del notaio Mario Bilangione, che è stata trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro sul sub 3 in data 19/06/2012 ai n. 8250 del Registro generale e n. 6757 del registro particolare e sul sub 4 in data 31/10/2018 ai n. 14077 del registro generale e 11107 del registro particolare. Il predetto contratto ha la durata di vent'anni decorrenti dalla data di entrata in esercizio dell'impianto avvenuta il 29/06/2012 data di entrata in funzione del predetto impianto.

6. Quesito n. 4

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest' ultimi, anche solo emessi prima del fallimento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)".

Il capannone oggetto di relazione, ubicato in via Muccioli del comune di Soveria Mannelli (CZ) ed identificati al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 13 particella 492 sub 1,2,3,4 e 5, non è sottoposto alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D. Lg n. 42/2004 e s.m.i. (c.d. *Codice dei beni culturali e del paesaggio*) da parte della Soprintendenza.

La zona di ubicazione del cespite è sottoposta a rischio sismico e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato dall'ufficio dell'ex Genio Civile.

Dall'analisi del geoportale del comune di Soveria Mannelli (www.https://soveriamannelli.geo-portale.it) (Cfr. *all. n. 14 e fig. n.7*) si evince che la zona di ubicazione del bene oggetto di relazione ricade in area ZTO declassata ed è esterna alle perimetrazioni delle aree a rischio frane e idraulico (L. 365/2000, dell'artt. 17 L. 183/1989 e dell'art. 1 L. 267/1998 e s.m.i per il rischio frane e L. n. 183 del 18/05/89; L. n. 253 del 7/08/90; L. n.493 del 4/12/93; L.n. 226 del 13/07/99; L.n. 365 del 11/12/00 per il rischio idraulico).

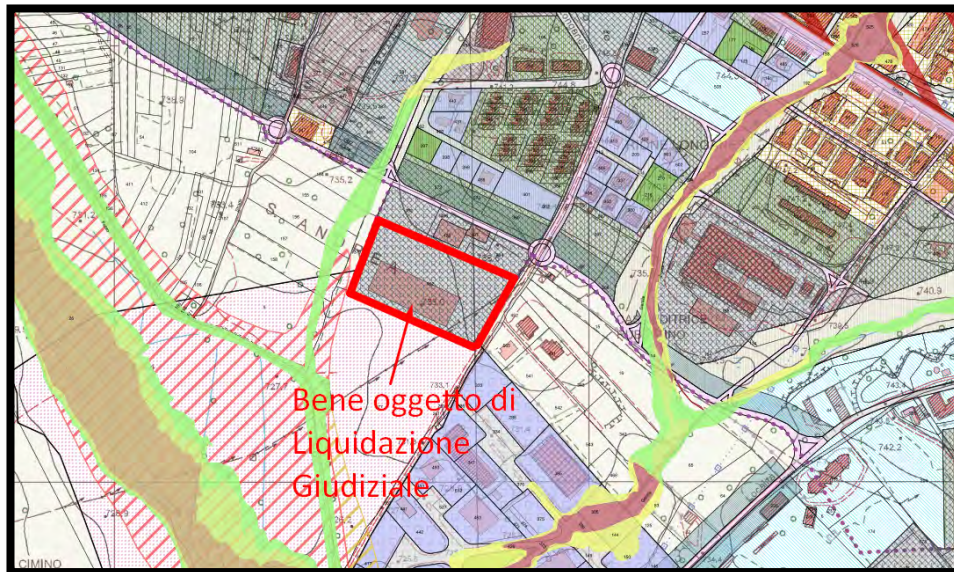


Fig. n. 7 – Stralcio carta dei Vincoli PRG estrapolata dal geoportale comunale

Nella variante al vigente P.R.G. del comune di Soveria Mannelli, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 20/12/2000 e approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 13574 del 24/08/2003, l'area di ubicazione dell'immobile pignorato ricade in zona D (Artigianale ed industriale di piccole e medie dimensioni), sottozona D1 (Artigianale ed industriale di piccole dimensioni nel Centro Abitato) in cui l'attività urbanistica è regolata dagli articoli 8 e 8/bis delle NTA modificate con delibera del C.C. n.40/2005

Si precisa, poi, che sui potenziali acquirenti del compendio immobiliare oggetto di relazione ricadranno:

- Gli oneri derivanti dalla sanatoria delle opere realizzate in assenza o in difformità del permesso a costruire (esplicitati nel paragrafo dal 11);

- Gli oneri derivanti dal completamento del capannone mediante la realizzazione delle opere di finitura degli impianti e della sistemazione esterna;
- Gli oneri per l'allaccio alla fognatura comunale, all'acquedotto comunale e all'ENEL;
- Gli oneri progettuali e amministrativi per la presentazione all'ufficio SUAP del comune di Soveria Mannelli la richiesta del titolo edilizio relativo al completamento del compendio oggetto di relazione;
- Gli oneri concernenti la redazione e presentazione delle planimetrie catastali;
- Gli oneri per la redazione della relazione a struttura ultimata, del certificato di collaudo statico e di agibilità;
- Gli oneri per l'ottenimento del Certificato di prevenzione incendi e di tutti i pareri degli enti sub comunale (Regione Calabria, Amministrazione Provinciale di Catanzaro, VV.FF di Catanzaro etc.) necessari per poter procedere al completamento dei lavori;
- Gli oneri per la sistemazione esterna e la realizzazione della recinzione del compendio oggetto di procedura;
- Gli oneri derivanti dalla cessione di parte dell'area esterna al comune di Soveria Mannelli o eventuale monetizzazione;
- Gli oneri derivanti dalle NTA e dal regolamento edilizio allegato alla variante al vigente P.R.G. del comune di Soveria Mannelli, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 20/12/2000 e

approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 13574 del 24/08/2003;

- Gli oneri derivanti dalla presenza delle servitù indicate nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto rep. n. 12017 del 2/04/2004 a rogito del notaio Pasquale Critelli con cui la società oggetto di liquidazione giudiziale ha acquistato il terreno su cui poi è stato costruito il capannone oggetto della presente relazione;
- Le prescrizioni e servitù indicate nel contratto di cessione del diritto di superficie a rogito del notaio Mario Bilangione rep. n. 101491 del 31/05/2012 indicate nel quadro D delle trascrizioni eseguite in data 19/06/2012 e in data 31/10/2018 registrate rispettivamente ai n. 8250 del Registro generale e n. 6757 del registro particolare e ai n. 14077 del registro generale e 11107 del registro particolare;
- Le prescrizioni contenute nella convenzione per l'erogazione del servizio scambio sul posto dell'energia elettrica (*Cfr. all. n. 13*);
- Gli oneri per lo smaltimento di tutto il materiale rinvenuto nel complesso immobiliare durante le operazioni peritali indicati nei verbali dell'11/10/2025, del 28/10/2025 e del 17/11/2025 allegati alla presente relazione o quello che eventualmente verrà depositato durante la procedura di liquidazione giudiziale;
- Le spese per il trasferimento dell'immobile che nel caso di specie sono Iva 22%, Imposta di Registro 200€, Imposta Ipotecaria 3% (minimo

200€), Imposta Catastale 1% (minimo 200€) salvo eventuali modifiche normative;

- I costi per la registrazione del decreto/i di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità;
- Tutte le prescrizioni, vincoli indicati nell'avviso di vendita redatto dal Delegato alla vendita.

Si evidenzia, infine, che in deroga all'art. 3 dell'atto di cessione del diritto di superficie, il potenziale acquirente previo accordi con le ditte [REDACTED]

[REDACTED] potrà optare per l'acquisizione dell'impianto fotovoltaico della potenza totale di 299,39 Kw realizzato sul lastrico solare identificato con il sub 4 per utilizzare, come scambio sul posto, l'energia elettrica dallo stesso prodotta.

7. Quesito n. 5

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in

particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi relativi per le cancellazioni”

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

➤ [REDACTED]

è emerso che l’immobile oggetto della presente relazione è gravato dalle formalità, che saranno cancellate o che comunque non saranno opponibili all’acquirente, di seguito indicate:

- **Iscrizione contro** del 12 giugno 2014 reg. part. n. 506 reg. gen. 6905, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep n. 636 del 13/12/2013 (Capitale: € 9.340,00– Spese € 873,00 - Totale: € 10.500,00) a favore della società [REDACTED]

[REDACTED]

La predetta iscrizione è stata eseguita sugli immobili censiti al CU del comune di Soveria Mannelli sul foglio di foglio 13 particella 492 sub 2, 3, 4 e 5.

- **Iscrizione contro** del 20 febbraio 2017 reg. part. n. 275 reg. gen. 2147, ipoteca concessione amministrativa derivante dall’atto rep n. 1537 del 13/02/2017 (Capitale: € 31.666,53 - Totale: € 63.333,06) a favore della società [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

La predetta iscrizione è stata eseguita sugli immobili censiti al CU del comune di Soveria Mannelli sul foglio di foglio 13 particella 492 sub 4 e 5.

- **Trascrizione contro** del 6 novembre 2025 reg. part. n. 13045 reg. gen. 16233, sentenza di apertura di liquidazione controllata D. Lgs 14/2019 rep n. 5 del 18/07/2024 a favore di

Si precisa, infine, che negli allegati nn. 3, 4 e 5 sono riportate le formalità dei cespiti costituente il bene oggetto di relazione, effettuate a carico dei proprietari del ventennio anteriore al conferimento dell'incarico al sottoscritto.

In merito ai costi da sostenersi per le cancellazioni e/o restrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili costituenti il bene oggetto di relazione, considerato che:

- La cancellazione di **ogni singola trascrizione pregiudizievole (pignoramenti, sequestri, domande giudiziarie, sentenza dichiarativa di fallimento)** comporta un costo per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo di € 294,00 (di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria);

- La cancellazione e/o restrizione **di ogni ipoteca volontaria**, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 35,00 per tasse ipotecarie;
- La cancellazione e/o restrizione **dell'ipoteca giudiziale** comporta un costo per tasse ipotecarie e bollo di € 94,00 (di cui € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria) oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 294,00;

Avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se effettuate nell'arco di un mese dall'emissione dell'atto di trasferimento della proprietà, sarà pari a € 1.300,00, importo comprensivo degli onorari di un tecnico.

8. Quesito n. 6

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

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

Si evidenzia che il bene censito nel comune di Soveria Mannelli sul foglio di mappa 13 particella 492 sub 2,3,4 e 5 è privo della planimetria catastale, atteso che i lavori per la sua realizzazione non sono stati completati.

9. Quesito n. 7

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 del T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all’art.40, comma 6, della citata L. 47/85”

Dalle indagini compiute dal sottoscritto presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Soveria Mannelli (CZ) è emerso che il complesso immobiliare, oggetto di relazione, censito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 13 con la particella 492 sub 2,3, 4 e 5 rappresenta un capannone, da adibire a centro commerciale, che è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 06/2005 del 2/5/2005 e della D.I.A. prot. n. 8751 del 5/12/2006.

Il progetto allegato al predetto permesso a costruire è provvisto dei pareri sotto indicati espressi dagli enti sovra comunali invitati nella Conferenza dei servizi del 14/12/2004 indetta dal Responsabile del procedimento ai sensi

degli articoli 4 e 5 del D.P.R. n. 447 del 20/10/1998 modificato dal D.P.R. n. 440 del 7/12/2000, ad esprimere il parere di competenza.

Dall'analisi del verbale della predetta conferenza dei servizi (*Cfr. all. n.11*) si è evinto che:

- A.S.L. n. 6, Dipartimento Prevenzione Sicurezza Ambienti di Lavoro con nota n. 4884 del 1/12/2004 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;
- Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ha espresso con nota n. 19172 del 16/11/2004 parere favorevole con prescrizioni;
- La Regione Calabria, Dipartimento LL.PP. e Acque ha comunicato con nota prot. n. 17783 del 14/12/2004 parere favorevole con prescrizioni;
- La Regione Calabria, Dipartimento Urbanistica – Settore Pianificazione e Programmazione Urbanistica - ha espresso con nota 3216 del 14/12/2004 parere favorevole con prescrizioni;
- L'Amministrazione Provinciale di Catanzaro - settore tutela ambientale - con nota prot. n. 74875 del 23/11/2004 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

Dalle predette ricerche è, inoltre, emerso che il citato fabbricato è provvisto dell'attestazione di avvenuto deposito del progetto strutturale all'ufficio tecnico regionale (ex Genio Civile) prot. n. 409 del 27/07/2004, protocollato presso il comune di Soveria Mannelli in data 30/07/2004 al n. 5990.

Si evidenzia, ancora, che alla D.I.A., prot. n. 8751 del 5/12/2006, non è stato allegato il nuovo deposito dei calcoli strutturali all'ufficio dell'ex Genio Civile di Catanzaro necessario per la realizzazione della tamponatura con pannelli in c.a. della porzione del capannone destinata a porticato negli elaborati progettuali allegati all'originario Permesso a Costruire.

Dai sopralluoghi eseguiti è emerso che i lavori indicati negli elaborati progettuali allegati ai suddetti titoli edilizi non sono stati completati.

Si specifica che a carico del potenziale acquirente rimarrà l'onere per il completamento dei lavori e che per essi sarà necessario richiedere un nuovo titolo edilizio all'ufficio SUAP dl comune di Soveria Mannelli che dovrà essere corredato dei nuovi pareri, adeguati alle attuali norme, da parte degli enti sub comunali preposti.

Il Capannone è, poi, sprovvisto della relazione a struttura ultimata, del collaudo statico e del certificato di abitabilità i cui oneri rimarranno a carico del potenziale acquirente. Si evidenzia, infine, che dal confronto tra il rilievo del bene, eseguito dal sottoscritto, e gli elaborati grafici allegati ai predetti titoli edilizi sono emerse le difformità descritte nel successivo paragrafo 10. Tanto precisato si evidenzia che, oggi, la normativa che regola l'**agibilità dei locali** è l'art. 24 del D. Lgs 380/2001 così come modificato dal D. Lgs n. 222/2016¹. Tale ultimo decreto ha innovato i titoli abilitativi ed ha sostituito

¹Art. 24 (L) 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b)

la domanda per ottenere il certificato di agibilità, quale provvedimento esplicito, con la segnalazione certificata da parte del titolare dell'intervento edilizio così trasferendo la responsabilità, anche penale, della procedura di agibilità al Professionista asseverante senza, tuttavia, esonerare la P.A. dal diritto di effettuare i controlli circa la veridicità di quanto affermato dal professionista.

A seguito della predetta modifica emerge che oggi il tecnico deve attestare, mediante segnalazione certificata, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (Art. 24 DPR 380/2001 comma 1).

Trattandosi di una segnalazione certificata in cui si attesta la conformità dell'intervento alla legge l'ente comunale, ai sensi degli artt. 26 e 27 del

ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

DPR380/2001 e dell'art. 19 della L. 241/90 e s.m.i., ha il diritto di eseguire i necessari controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese e, nell'eventualità, di dichiarare inagibili i locali.

Tanto premesso il sottoscritto specifica che nel caso di specie prima della presentazione della SCA (segnalazione certificata di agibilità) si dovrà presentare presso l'ufficio tecnico del comune di Lamezia Terme una SCIA e/o permesso a costruire in sanatoria, per eliminare le difformità esistenti rispetto alla concessione edilizia in sanatoria, e poi si dovrà effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale attraverso la procedura DOCFA. Alla segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a) Attestazione di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001;
- b) Certificato di collaudo statico o certificato di idoneità statica;
- c) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 dello stesso DPR 380/2001;
- d) Estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) Dichiarazione, dell'impresa installatrice, di conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi (che dovrà rilasciare l'impresa che realizzerà il nuovo impianto elettrico);

- f) Copia dell'esistente certificato di agibilità;
- g) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete idrica comunale o della certificazione di potabilità del pozzo autorizzato;
- h) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete fognante comunale o dell'autorizzazione allo scarico reflui;
- i) Rinnovo del certificato di prevenzione incendi.

Il probabile costo lordo da sostenersi per la presentazione della segnalazione certificata d'agibilità si aggirano intorno a € **3.500,00** esclusi i costi per la redazione delle planimetrie catastali, per la realizzazione di idonee prove di laboratorio necessarie per la redazione della relazione a struttura ultimata e del collaudo statico, per il certificato di conformità degli impianti e la redazione dell'APE.

Si precisa, infine, che i potenziali aggiudicatari del compendio immobiliare oggetto di relazione non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il capannone è stato costruito in epoca successiva al 31/03/2003.

10. Quesito n. 8

“ In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte

o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza del condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. prot. n. 8751 del 5/12/2006, che modifica il permesso a costruire n. 06/2005 del 2/5/2005 (Cfr. all. n.10) e il rilievo eseguito dal sottoscritto sono emerse le difformità di seguito indicate (Cfr. confronto successive fig.re nn. 8,9, 10, 11 e 12):

- Lieve variazione della posizione delle aperture esterne;
- Mancata realizzazione del fabbricato adibito ad abitazione del Custode;
- Assenza dei calcoli statici e del relativo deposito della tamponatura in pannelli in c.a. della porzione di capannone destinata a deposito negli elaborati progettuali allegati al titolo originario;
- Mancata realizzazione della sistemazione esterna;
- Assenza degli impianti tecnologici (Idrico, Fognario, Elettrico, Antincendio e Termico);
- Mancato completamento delle finiture del piano seminterrato;
- Diversa distribuzione interna del piano terra e del piano seminterrato;
- Mancata realizzazione delle uscite di sicurezza esterne;
- Assenza degli ascensori e mancato completamento del vano scala;

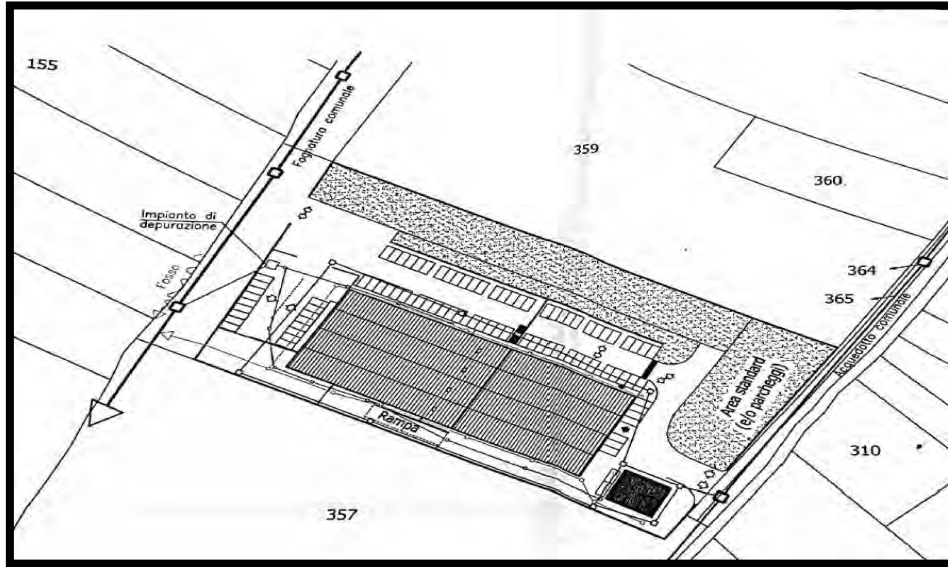


Fig. n. 8- Pianta sistemazione esterna allegata alla DIA n. 8751 del 05/12/2006

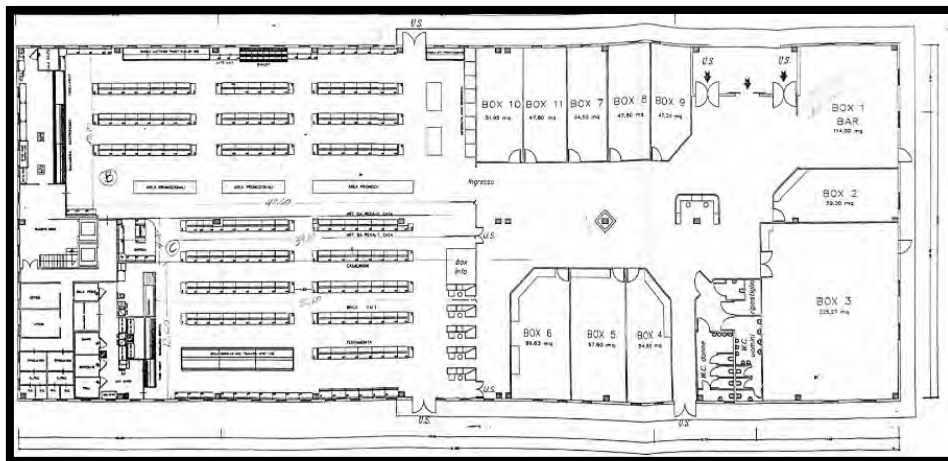


Fig. n. 9- Pianta piano terra allegata alla DIA n. 8751 del 05/12/2006

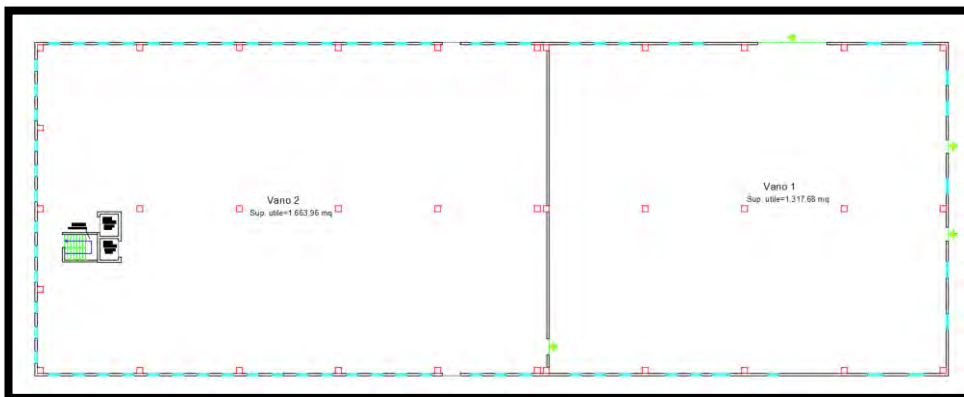


Fig. n. 10- Rilievo piano terra

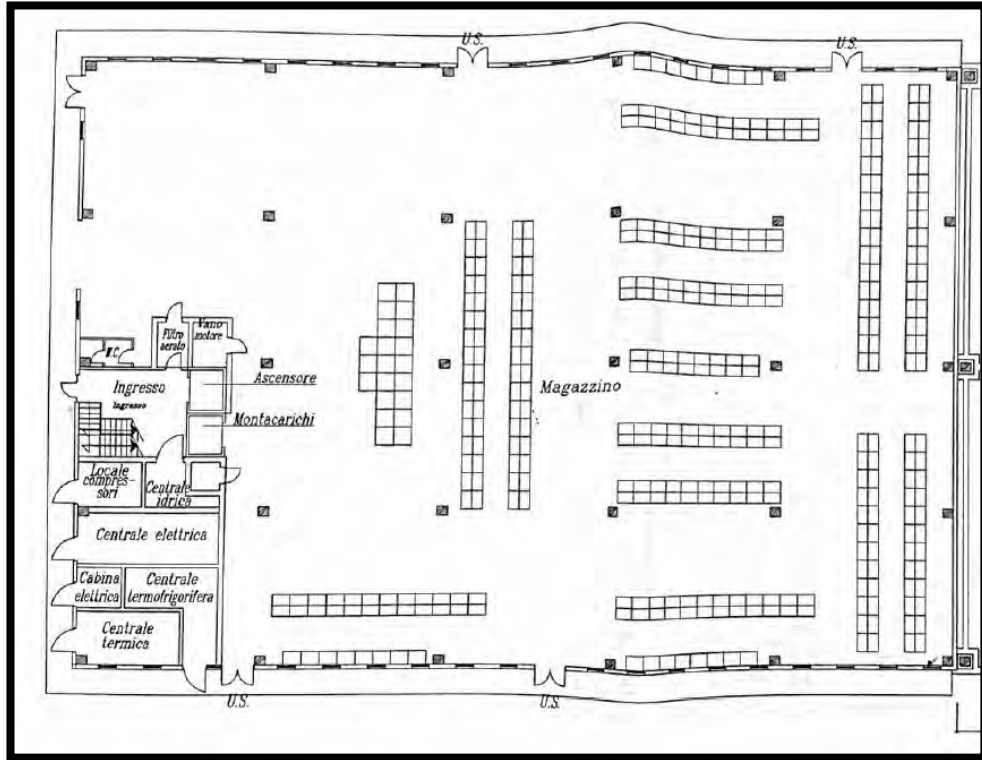


Fig. n. 11- Pianta piano seminterrato allegata alla DIA n. 8751 del 05/12/2006

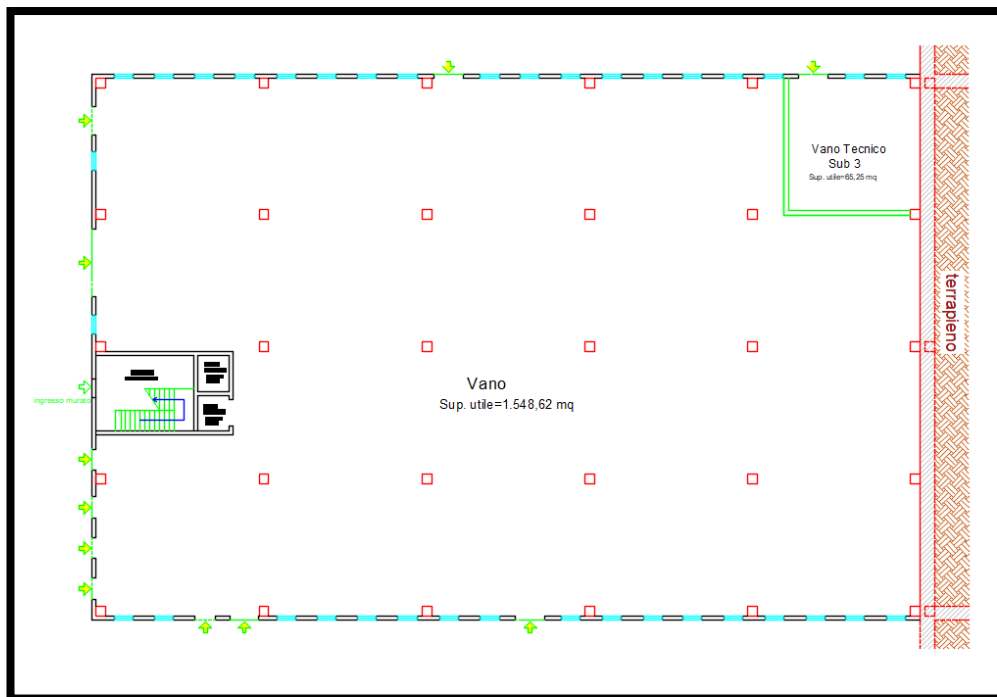


Fig. n. 12- Rilievo piano seminterrato

Si precisa che per il completamento delle opere e la sanatoria delle difformità precedentemente descritte è necessario richiedere all'ufficio SUAP del comune di Soveria Mannelli un nuovo Permesso a Costruire il quale è subordinato al rilascio dei pareri da parte degli enti sub comunali: Amministrazione Provinciale di Catanzaro, Regione Calabria, Comando provinciale dei Vigili del Fuoco del Fuoco, Azienda Provinciale di Catanzaro, servizio Igiene e Sanità Pubblica.

Si sottolinea, infine, che i potenziali aggiudicatari del compendio immobiliare oggetto di relazione non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85, atteso che il capannone è stato costruito in epoca successiva al 31/03/2003.

11. Quesito n. 9

“Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato di possesso del medesimo, per l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione

dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.”

11.1 Definizione di valore di mercato

Il valore di mercato è esplicitato dall'art. 4, par.1 lett.76, Regolamento UE n.° 575/2013 che lo definisce testualmente come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

11.2 Calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di relazione

Per il calcolo della superficie commerciale del bene si sono utilizzati gli indici mercantili e i criteri esplicitati nell'allegato C del D.P.R. 138/98.

Nello specifico si osserva che nella determinazione della superficie commerciale dei beni i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La superficie commerciale è data, allora, dalla somma della superficie lorda dei seguenti elementi:

- Locali accessori (spogliatoi, bagni, locali tecnici interni) computata nella misura del 100;
- Area scoperta (area di manovra, piazzali, cortili) computata nella misura del 10%.

Per quanto sopra esposto la superficie commerciale del cespite oggetto di relazione è sintetizzata nelle sottostanti tabelle:

Descrizione Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
	A	B	C
Piano Terra	3.086,00	100	3.086,00
Piano Seminterrato	1735,98	100	1.735,98
Area Esterna	9.000	10	900,00
Superficie commerciale (mq)			5.721,98

Tabella n.1 – Superficie commerciale del bene oggetto di relazione

11.3 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la svalutazione dovuta alla comproprietà dei beni (β)

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

Si evidenzia, ancora, che sull'area esterna insistono delle servitù di passaggio indicate nel quadro D della trascrizione dell'atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Critelli rep. n. 12017 del 2/4/2004, nonché nel quadro D

delle trascrizioni dell'atto di concessione del diritto di superficie e di servitù a rogito del notaio Mario Bilangione rep. n. 101491 del 31/05/2012, con conseguente minore appetibilità del bene e svalutazione dello stesso.

Si evidenzia, infine, che per l'impianto fotovoltaico costruito sul lastrico solare identificato con il sub 5 insistono le prescrizioni indicate nella convenzione per l'erogazione del servizio scambio sul posto dell'energia elettrica stipulata con il GSE e bisogna tenere conto che la sua produttività è variabile e dipende sia dalle condizioni metereologiche che da eventuali malfunzionamenti e/o rotture e che potrebbe essere soggetto a malfunzionamenti.

Tutte le predetti circostanze, tuttavia, sono state tenute tutte in debito conto nella stima del compendio attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che è stato assunto pari al **15% per il complesso immobiliare e pari al 10% per l'impianto fotovoltaico.**

11.4 Scelta del metodo di stima del bene

Premesso che la scelta del metodo da applicare per la stima di un immobile non è mai lasciata al libero arbitrio dello stimatore ma dipende dal segmento di mercato immobiliare riscontrabile nella zona di ubicazione dell'immobile si precisa che i metodi del *Market Oriented*, fondati sul principio che un immobile vale quanto sono stati pagati sul mercato beni simili a quello oggetto di stima, si applicano quando nel segmento di mercato considerato siano rinvenute recenti compravendite di prezzo noto, i metodi *dell'Income*

Approach, fondati sul principio che un bene vale quanto rende, si applicano nei casi di assenza di compravendite nel segmento di mercato considerato e conoscenza dei redditi (canoni di locazione), mentre il metodo del **Cost Approach**, basato sul principio che un immobile vale quanto costa, trova applicazione qualora nel segmento di mercato di ubicazione dell'immobile da stimare non siano riscontrabili redditi comparabili per come evincibile dal diagramma che di seguito viene rappresentato (*Cfr. succ. fig. n.13*),

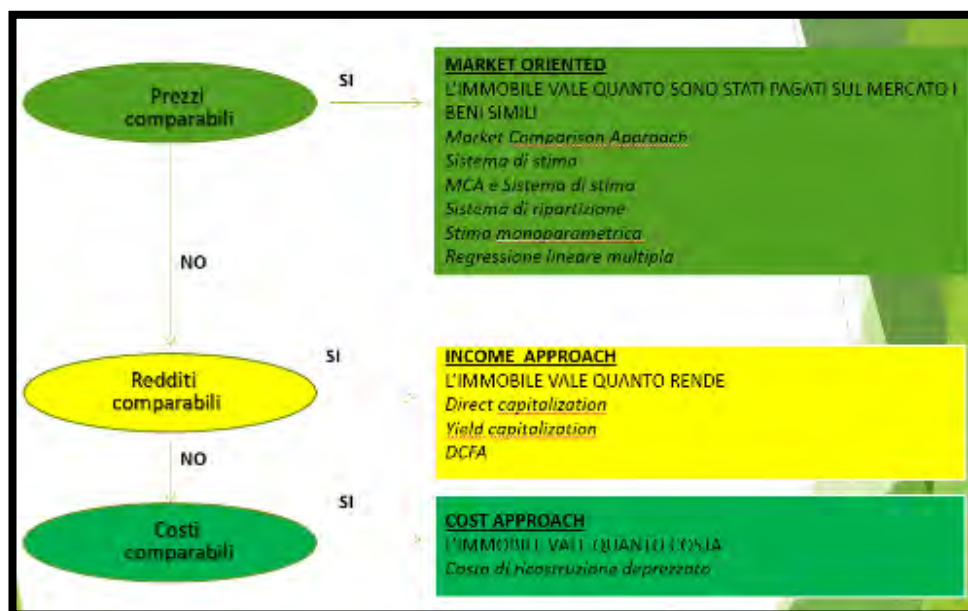


Fig. n. 13 – Diagramma di scelta

Ora considerato che dalle ricerche eseguite nella zona di ubicazione dei beni pignorati non sono state riscontrate compravendite di beni simili si evidenzia che nel caso di specie non si è potuto utilizzare il metodo del **MARKET COMPARISON APPROCH**.

Si osserva, ancora, che poiché il bene oggetto di relazione versa allo stato rustico non si è potuto determinare il reddito dallo stesso prodotto e quindi non si può utilizzare **il metodo dell'INCOME APPROACH**.

Pertanto il cespite oggetto di relazione è stato stimato utilizzando il metodo del **COST APPROACH**.

11.5 Stima del complesso commerciale oggetto di relazione

Per la stima del bene oggetto di relazione si è utilizzato **il metodo dei costi deprezzati**.

É stata una scelta obbligata atteso che dall'indagine di mercato eseguita non sono emersi né contratti di compravendite né contratti di locazioni di beni simili a quello oggetto di liquidazione e quindi non si sono rinvenuti gli elementi necessari per l'applicazione dei metodi MCA e della Capitalizzazione.

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

Il metodo del costo di ricostruzione deprezzato è in pratica basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato da quest'ultimo, e si precisa che il costo di ricostruzione è rappresentato dalla somma delle spese che un'impresa edilizia dovrebbe sostenere, alla data di

stima, per la realizzazione di un fabbricato eguale o equivalente consistenza a quello di stima attraverso un ipotetico processo edilizio.

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

Nel caso di specie il valore del terreno edificato è pari a circa € 60.620,00 e si precisa che tale valore è stato determinato dalla differenza tra il valore di mercato del terreno (determinato in € 190.620,00, ossia € 15,00 x12708 mq) e i costi teorici di smontaggio del capannone esistente pari a circa € 130.000,00.

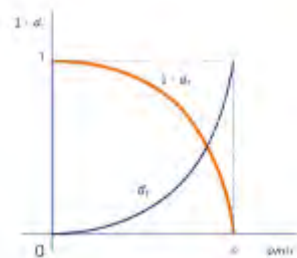
I costi di ricostruzione a nuovo, che sono specificati nella sottostante tabella, sono stati calcolati utilizzando l'applicativo CNAPPC-CRESME, riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani.

Premesso che i criteri per valutare il deprezzamento dipendono dall'età della struttura e della sua vita attesa si precisa che nel caso di specie, i valori di vita utile e di vetustà assunti per ciascuna parte del capannone sono quelli indicati nella successiva tabella:

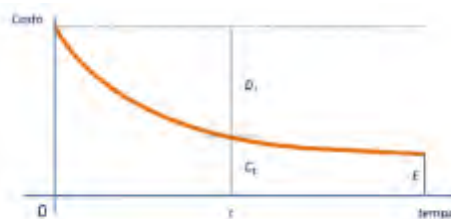
Parti Fabbricato	Vita Utile (n.)	Vetustà (t)
Edilizia	70	22
Strutture	35	22
Impianti elettrici	25	10
Altri impianti	20	10

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

$$d_t = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{14.000} - 0,0286$$



Il deprezzamento D_t , invece, degli impianti si determina con il modello “Somma degli anni” in cui la funzione valore-tempo ha l'andamento rappresentato nella successiva figura:



Che analiticamente si esprime con la successiva relazione

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

Dove

n= vita utile

t=vetustà

Nel caso di specie gli impianti sono da realizzare e pertanto il loro contributo è stato trascurato.

Il valore, quindi, del complesso oggetto di liquidazione è esplicitato nelle successive tabelle:

COSTI COSTRUZIONE DEPREZZATI							
Parti Fabbricato	Incidenze	Vita Utile (n)	Vetustà (t)	Costo a Nuovo (€)	DEPREZZAMENTO MODELLO	Dep (€)	CRD fabbr (€)
<i>Edilizia</i>	50,87%	70	22	€ 506.571,62	UEC	€ 81.214,21	€ 425.357,41
<i>Strutture</i>	35,27%	35	22	€ 1.025.666,53	UEC	€ 473.631,27	€ 552.035,26
Costo di ricostruzione (€)				€ 1.532.238,15	Costo di ricostruzione deprezzato (€)		€ 977.392,66

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

Valore complessivo del complesso pignorato	
Parte del compendio	Valore (€)
Terreno edificato	€ 60.620,00
Capannone	€ 977.392,66
Valore totale	€ 1.038.012,85

Il detto valore, per quanto espresso nel paragrafo 11.3, dovrà essere poi ridotto del **15%**, al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e, pertanto, il valore finale del bene sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Valore lotto (€)	β (%)	Valore a base d'asta (€)
€ 1.038.012,85	15%	€ 882.310,92

11.6 Stima dell'impianto fotovoltaico realizzato sul lastrico solare identificato con il sub 5

Per la determinazione del valore di mercato dell'impianto fotovoltaico della potenza di 31,85 KWp realizzato sul lastrico solare identificato con il sub 5 si è utilizzato il metodo della **Capitalizzazione dei redditi** (*INCOME APPROACH*).

Con il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito il valore dell'impianto dipende dalla sua capacità di generare benefici monetari, e nel caso di specie, dall'analisi del contratto di cessione del diritto di superficie e costituzione di servitù a rogito del notaio Bilangione, nonché dalla convenzione per l'erogazione del servizio scambio sul posto dell'energia elettrica stipulata con il GSE e documentazione fornita dal liquidatore giudiziale, si è verificato che l'impianto oggetto di stima può generare reddito per 6 anni e tale reddito è stato capitalizzato e attualizzato utilizzando il saggio di capitalizzazione medio calcolato con la tecnica del **Band of Investment**.

Dall'analisi della documentazione fornita dal liquidatore giudiziario è emerso che il reddito medio netto arrotondato prodotto dall'impianto fotovoltaico è pari a circa € 7.000,00

Il valore dell'impianto all'attualità (A), quindi, è stato calcolato con la seguente formula:

$$A = R \cdot \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Dove:

A= Valore d'uso attuale dell'impianto

R = Reddito medio annuale prodotto dall'impianto

n= Durata di produzione

i= saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato utilizzando la tecnica del **Band of Investment** e facendo riferimento a quanto indicato nel punto ***N.2.3.6 delle linee guida ABI edizione pubblicate in data 6/12/2024**** e applicando la successiva formula:

$$i = M \cdot r^* + (1 - M) \cdot e$$

(2)

Dove

M = rapporto tra la somma mutuata e il valore di mercato dell'immobile

r*= saggio di capitalizzazione del mutuo calcolato utilizzando la seguente

formula:

e= saggio di redditività diretta della parte autofinanziata

$$r^* = \frac{Q}{M \cdot V} = \frac{r}{1 - (1+r)^{-m}}$$

(3)

* N.2.3.6 i) *Il saggio di capitalizzazione può essere calcolato, in mancanza di dati di mercato e/o per verifica, in modo indiretto attraverso: i) la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare rappresentato dal bene da valutare*

Nel calcolo del saggio di capitalizzazione del mutuo (r^*), poi, si è simulato un investimento immobiliare finanziato attraverso un mutuo della durata di 20 anni (m) e con saggio medio pari rispettivamente al 4,85%.

Nel caso di specie, quindi, sostituendo nella formula 3) i dati precedentemente esplicitati si ottiene un saggio di capitalizzazione del mutuo (r^*) che è pari a 7,92%.

Infine, sostituendo nella formula 2) il valore ottenuto di r^* e assumendo $M=1$ si avrà che anche il saggio di capitalizzazione (i) sarà a 7,92%.

Il più probabile valore di mercato dell'impianto fotovoltaico, pertanto, applicando la formula 1) è quello specificato nella sottostante tabella:

Canone di locazione (€/annui)	Saggio di capitalizzazione (r^*)	Valore di mercato (€)
€ 7.000,00	7,92%	€ 32.436,36

Il valore di mercato su determinato espresso nel paragrafo 11.3, dovrà poi essere ridotto del 10% del valore e, pertanto, il valore finale del bene pignorato sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Valore (€)	β (%)	Valore di mercato (€)
€ 32.436,36	10%	€ 29.192,72

11.7 Stima del valore del bene oggetto di liquidazione giudiziale

Il bene oggetto di vendita nella liquidazione giudiziale a carico della società

██
██

è un capannone commerciale, ubicato, in via Muccioli del comune di Soveria Mannelli, con annessa corte ed è dotato di un impianto fotovoltaico della potenza di 31,5 KWp realizzato sul lastrico solare identificato con il sub 5 il cui valore a base d'asta complessivo è pari a € **911.503,64 per come specificato nella sottostante tabella:**

Descrizione	Valore a base d'asta (€)
Complesso commerciale	€ 882.310,92
Impianto Fotovoltaico di 31,85 KW	€ 29.192,72
Sommano	€ 911.503,64

11.8 Individuazione lotti

Lotto unico

Intera proprietà di un Capannone artigianale commerciale di due piani fuori terra, ubicato in via Muccioli del comune di Soveria Mannelli (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n. 13 part. 492 sub 1, 2, 3,4 e 5, dove il sub 1 rappresenta la corte esterna, accatastata come B.C.N.C, mentre i sub 4 e 5 rappresentano il lastrico solare.

Si evidenzia che sul sub 5 è stato costruito un impianto fotovoltaico di 31,85 KW che usufruisce degli incentivi di cui al Decreto Ministeriale 5 maggio 2011 conosciuto come “Quarto conto Energia” mentre il diritto di superficie

del lastrico solare del sub 4 è stato ceduto a terzi, in forza dell'atto di cessione a rogito del notaio Mario Bilangione trascritto a Catanzaro il 31/10/2018 ai nn. 14077 e 11107, per la realizzazione di un impianto fotovoltaico della potenza di 299,39Kw.

Il capannone ha una struttura prefabbricata intelaiata che è composta da travi, pilastri in cemento armato precompresso, tamponatura costituita da pannelli in cemento armato precompresso. Esso ha una superficie utile complessiva di circa 4.648,08 mq che si sviluppa su due livelli. Il piano terra ha un'altezza variabile da 4,45 m (sotto trave) a 5,80 m (sopra trave) e una superficie utile di circa 2.998,31 mq ripartita in due vani, un vano scala e due vani ascensori, mentre il piano seminterrato ha una un'altezza utile variabile da 3,77 m (sotto trave) a 4,12 m (sopra trave), una superficie utile complessiva di circa 1.649,77 mq, ripartita in un vano, un vano scala, due vani ascensori e un locale tecnico.

Si mette in rilievo che il capannone è incompleto, essendo privo delle divisioni interne, dei servizi igienici, delle opere di finitura (intonaco interno, tinteggiatura, infissi interni, scale di emergenza, porte esterne etc.) e degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico, climatizzazione, antincendio) e che il potenziale acquirente per poter completare il fabbricato dovrà presentare presso l'ufficio SUAP del comune di Soveria Mannelli idonea pratica edilizia.

A servizio del capannone insiste un'area esterna di circa 9.000 mq su cui insistono delle servitù di passaggio indicate nel quadro D della nota di

trascrizione dell'atto rep. n. 12017 del 2/04/2004 a rogito del notaio Pasquale Critelli e nel rogito, per la cessione del diritto di superficie del lastrico solare, del notaio Mario Bilangione rep. n. 101491 del 31/05/2012.

Il cespite è stato costruito in forza del permesso a costruire n. 06/2005 del 2/5/2005 e della D.I.A. prot. n. 8751 del 5/12/2006.

Lo stato dei luoghi del predetto bene presenta lievi difformità rispetto a quello indicato negli elaborati allegati ai predetti titoli edilizi.

Valore totale € **911.503,64**

12. Quesito n. 10

“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato

*di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità,
il valore del bene da porre a base d'asta"*

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie si vedano gli allegati n. 8 e n. 9 della presente relazione.

Lotto unico

DESCRIZIONE: Intera proprietà di un Capannone artigianale commerciale di due piani fuori terra, ubicato in via Muccioli del comune di Soveria Mannelli (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n. 13 part. 492 sub 1, 2, 3,4 e 5, dove il sub 1 rappresenta la corte esterna, accatastata come B.C.N.C, mentre i sub 4 e 5 rappresentano il lastrico solare.

Si evidenzia che sul sub 5 è stato costruito un impianto fotovoltaico di 31,85 KW che usufruisce degli incentivi di cui al Decreto Ministeriale 5 maggio 2011 conosciuto come "Quarto conto Energia" mentre il diritto di superficie del lastrico solare del sub 4 è stato ceduto a terzi, in forza dell'atto di cessione a rogito del notaio Mario Bilangione trascritto a Catanzaro il 31/10/2018 ai nn. 14077 e 11107, per la realizzazione di un impianto fotovoltaico della potenza di 299,39Kw.

Il capannone ha una struttura prefabbricata intelaiata che è composta da travi, pilastri in cemento armato precompresso, tamponatura costituita da pannelli in cemento armato precompresso. Esso ha una superficie utile complessiva di circa 4.648,08 mq che si sviluppa su due livelli. Il piano terra ha un'altezza variabile da 4,45 m (sotto trave) a 5,80 m (sopra trave) e una superficie utile di circa 2.998,31 mq ripartita in due vani, un vano scala e due vani ascensori,

mentre il piano seminterrato ha una un'altezza utile variabile da 3,77 m (sotto trave) a 4,12 m (sopra trave), una superficie utile complessiva di circa 1.649,77 mq, ripartita in un vano, un vano scala, due vani ascensori e un locale tecnico.

Si mette in rilievo che il capannone è incompleto, essendo privo delle divisioni interne, dei servizi igienici, delle opere di finitura (intonaco interno, tinteggiatura, infissi interni, scale di emergenza, porte esterne etc.) e degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico, climatizzazione, antincendio) e che il potenziale acquirente per poter completare il fabbricato dovrà presentare presso l'ufficio SUAP del comune di Soveria Mannelli idonea pratica edilizia.

A servizio del capannone insiste un'area esterna di circa 9.000 mq su cui insistono delle servitù di passaggio indicate nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto rep. n. 12017 del 2/04/2004 a rogito del notaio Pasquale Critelli e nel rogito, per la cessione del diritto di superficie del lastrico solare, del notaio Mario Bilangione rep. n. 101491 del 31/05/2012.

Il cespite è stato costruito in forza del permesso a costruire n. 06/2005 del 2/5/2005 e della D.I.A. prot. n. 8751 del 5/12/2006.

Lo stato dei luoghi del predetto bene presenta lievi difformità rispetto a quello indicato negli elaborati allegati ai predetti titoli edilizi.

COMUNE DI UBICAZIONE: Soveria Mannelli (CZ).

VIA: Via Muccioli.

CONFINI: a **nord** con gli immobili identificati sullo stesso foglio di mappa con le particelle 382, 428, 486, 487 e 384, a **sud** con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 377; a **est** la via pubblica denominata via Muccioli e a **ovest** con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 379

ESTENSIONE: Superficie utile totale 4.648,08 mq – Superficie commerciale pari a 5.721,98 mq

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

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie (mq)
13	492	1	B.C.N.C.	/
13	492	2	F/3	/
13	492	3	F/3	/
13	492	4	F/5	2743
13	492	5	F/5	336

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Il terreno su cui è stato edificato il capannone censito al C.U. del comune di Soveria Mannelli sul foglio di mappa 13 particella 492 sub 2,3,4 e 5 è stato acquistato dalla società

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Critelli rep. n. 12017 del 2/04/2004, registrato a Lamezia Terme in data 13/04/2004 al n. 451, serie

IT, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 16/04/2004 al n. 7068 del registro generale e n. 4813 del registro particolare

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 12 giugno 2014 reg. part. n. 506 reg. gen. 6905, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep n. 636 del 13/12/2013 (Capitale: € 9.340,00– Spese € 873,00 - Totale: € 10.500,00) a favore della società [REDACTED]

Iscrizione contro del 20 febbraio 2017 reg. part. n. 275 reg. gen. 2147, ipoteca concessione amministrativa derivante dall'atto rep n. 1537 del 13/02/2017 (Capitale: € 31.666,53 - Totale: € 63.333,06) a favore della società [REDACTED]

Trascrizione contro del 6 novembre 2025 reg. part. n. 13045 reg. gen. 16233, sentenza di apertura di liquidazione controllata D. Lgs 14/2019 rep n. 5 del 18/07/2024 a favore di [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il bene è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 06/2005 del 2/5/2005 e della D.I.A. prot. n. 8751 del 5/12/2006 e presenta delle difformità rispetto ad essi.

Si evidenzia che esso si presenta incompleto in quanto privo delle divisioni interne, delle opere di finitura e degli impianti e per essere completato è

necessario richiedere un nuovo titolo edilizio presso l'ufficio SUAP del comune di Soveria Mannelli.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Il capannone è sprovvisto del certificato di agibilità.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 911.503,64.

13. Quesito 11

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

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno del complesso immobiliare oggetto della presente perizia costituisce l'allegato n. 1 della presente relazione.

14. Quesito n. 12

“Verifichi se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

Premesso che in materia di usi civici la normativa statale fa una netta distinzione fra gli usi civici insistenti sulle terre private e usi civici insistenti sulle terre civiche o demani civici si specifica che il fondo privato gravato dagli usi civici è normalmente commerciabile e che l'omessa menzione degli stessi non ha conseguenza sul trasferimento immobiliare, sebbene il

potenziale acquirente potrebbe essere onerato del pagamento di una somma per la futura liquidazione del vincolo, la trascrizione del decreto di trasferimento, poi, non comporta per il potenziale acquirente alcuna conseguenza sull'imprescrittibilità degli usi civici non indicati atteso che essi seguono il fondo.

Le terre civiche (demani civici), invece, sono inalienabili, inespropriabili per pubblica utilità, inusucapibili e comportano un divieto d'esecuzione forzata. Tanto premesso si evidenzia che attualmente in Calabria non esistono archivi documentali in grado di offrire una prova assoluta dell'esistenza di usi civici gravanti sui terreni e l'unico ente deputato a certificare l'esistenza di usi civici (art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dell'art. 29 della legge 1766/27) è la Regione Calabria - Ufficio Usi Civici.

Si sottolinea poi, che il Commissario usi civici della Regione Calabria con la nota prot. n. 620 del 25/09/2013 era già intervenuto sulla questione per un caso analogo precisando che la sussistenza del vincolo dell'uso civico non può essere attestata né da perizie di parte né dal certificato di destinazione urbanistica se prima non sia stato avviato e portato a compimento, con l'emissione della relativa certificazione, il procedimento amministrativo relativo alla ricognizione e/o mappatura demaniale del vincolo dell'uso civico.

Nel caso di specie, in base alla documentazione reperita dal geoportale del comune di Soveria Mannelli è emerso che il terreno su cui è stato costruito il

bene oggetto della presente relazione non è gravato dal vincolo di uso civico
(Cfr. all. n. 14 e fig. n. 14).

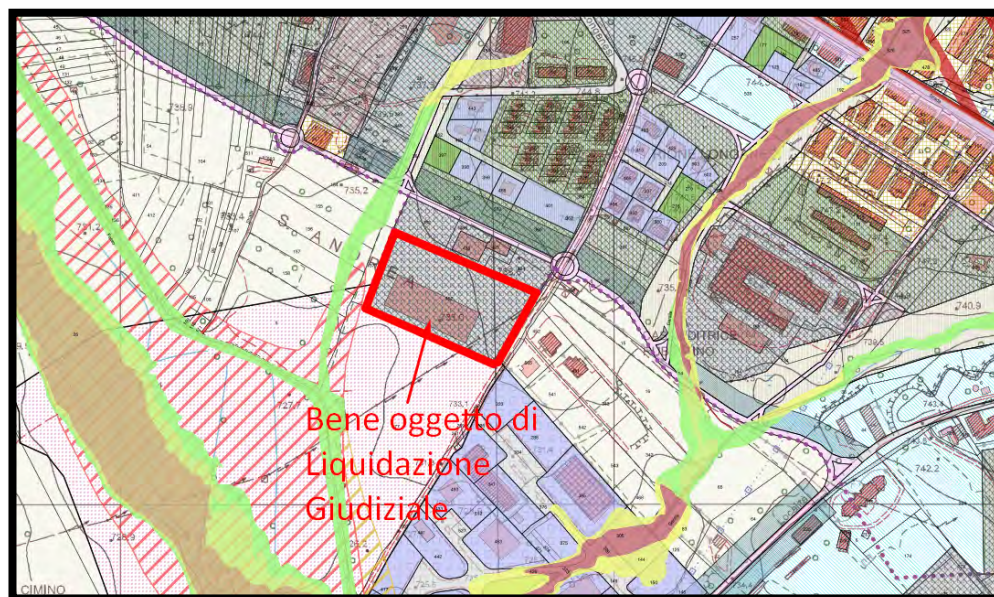


Fig. n. 14 – Stralcio carta dei Vincoli PRG tratta dal geoportale

15. Quesito 13

“Provveda a rilasciare certificazione energetica APE secondo la normativa vigente”

Si evidenzia, infine, che il complesso immobiliare oggetto della procedura di liquidazione ricade nella categoria catastale F/3 (Immobili in corso di costruzione) e dai sopralluoghi eseguiti è emerso che devono essere completate le opere di finitura e devono essere realizzati gli impianti tecnologici non necessita della redazione dell’attestazione di prestazione energetica (APE) ai sensi dell’art.3 comma 3 lettera e) del D. Lgs 192/2005 e s.m.i..

16. Conclusioni

In conclusione il valore di mercato totale da attribuire al complesso commerciale oggetto di relazione è pari a € 911.503,64 per come sintetizzato nella sottostante tabella:

Descrizione	Valore a base d'asta (€)
Complesso commerciale	€ 882.310,92
Impianto Fotovoltaico di 31,85 KW	€ 29.192,72
Sommano	€ 911.503,64

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione, i valori sopra espressi sono da intendersi esclusi d'iva e i costi indicati nei paragrafi 9 e 10, che restano a carico dei potenziali acquirenti, non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione dell'ente comunale e di quelli sovracomunali.

Si rende, infine, noto al potenziale acquirente che per completare il capannone e/o per utilizzazioni diverse dello è necessario richiedere ai preordinati uffici comunale e sovracomunali un nuovo Permesso a Costruire.

Si specifica, altresì, che i costi per la cancellazione delle formalità trascritte e quelli per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, indicati nel paragrafo 7, che sono a carico dei potenziali acquirenti, non sono esaustivi poiché la loro dipendenza è temporale e sono comunque soggetti all'approvazione da parte della conservatoria dei registri immobiliari.

Si osserva, ancora, che il diritto di superficie del lastrico solare identificato con il sub 4 è stato ceduto per vent'anni, a partire dal 29 giugno 2032, in forza dell'atto a rogito del notaio Mario Bilangione alle società ██████████

