



---

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**

---

Oggetto: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 12/2005 R. G. E., [REDACTED]

Giudice Istruttore: **dott. ALESSANDRO BRANCACCIO**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **ing. OTTAVIANO FERRIERI**, nato a Lamezia Terme il 06/01/1970, con studio tecnico in Via Abritti, 175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ), iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio di codesto tribunale, C.F. FRRTVN70A06M208T

←————→

Giorno 07/04/2008, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Brancaccio, disponeva la nomina del sottoscritto, ing. Ottaviano Ferrieri, quale consulente tecnico d'ufficio della causa N. 12/2005 R. G. E. vertente [REDACTED]

Il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti posti dal G.E.,

che di seguito si riportano integralmente:

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3) *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*
- 4) *Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:*
- 5) *Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 6) *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà.*

---

Studio Tecnico Φ8

Sede Fiscale: Via Abritti, 175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti p.IVA 02342440795

**Piazza Mazzini (già Piazza d'Armi), 28 - 88046 Lamezia Terme (CZ)**

Tel 0968/60129 - Telefax 1786059365, Portatile: 3391719795

E-mail: [studiof8@libero.it](mailto:studiof8@libero.it) - Internet: [www.studiof8.it](http://www.studiof8.it)

- 7) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà
- 8) Dia dello stato di possesso del bene, 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 pignoramento 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 del pignoramento;
- 9) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso;
- 10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 11) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti;
- 12) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
- 13) 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 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
- 14) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche fornendo, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
- ⇒ Correda la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word per windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale di cui, sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: sommaria descrizione, 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 all'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, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;
- 15) 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.

## **PREMESSA**

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

- Ufficio del territorio di Catanzaro, per accertare i dati identificativi dell'immobile oggetto d'indagine;
- Ufficio del territorio, polo decentrato di Lamezia Terme (CZ), allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio delle Entrate (già Ufficio del Registro) di Lamezia Terme (CZ), per conoscerne le registrazioni ed eventualmente produrne copia;
- Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme, per rintracciare gli incartamenti inerenti le autorizzazioni edilizie e le eventuali domande di sanatoria ai sensi della Legge N. 47/85 e riscontrare eventuali difformità rispetto alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico;
- Ufficio del Comando di Polizia Municipale di Lamezia Terme (CZ) per accertare la presenza di eventuali verbali di violazione alla Legge N. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, o al P. R. G. vigente nel territorio e alle sue norme tecniche;
- Archivio Notarile di Catanzaro per richiedere ed ottenere copia di alcuni titoli di proprietà;
- Agenzia del territorio, allo scopo di estrarre copia dell'accatastamento, e, comunque, delle planimetrie e dell'elaborato planimetrico dei beni pignorati;
- Agenzia del territorio di Catanzaro allo scopo di ripristinare le unità immobiliari

ubicata sul foglio N. 32, particella N. 36, sub. 1-3-4-5 uniti, erroneamente riportati nella compilazione del mod. 44 N. 3548 del 1985.

Dato avvio alla fase preliminare di accertamento della proprietà immobiliare, oggetto di perizia, è stato possibile effettuare le operazioni di sopralluogo.

In accordo con il custode nominato, Dr. Massimo Durante, si inviava comunicazione alla [redacted] in testa all'amministratore unico [redacted] nonché ai germani Daniele: Pietro e Maria, in veste di soci, e la visita veniva fissata per giorno 30/04/2008, alle ore 16,00, decretando quale luogo d'incontro, località Persicara, Sant'Eufemia Lamezia di Lamezia Terme, dove risultano ubicati gli immobili oggetto di perizia (*vedi allegato*).

Nel giorno e nell'ora stabilita, hanno partecipato al sopralluogo, insieme al sottoscritto, l'architetto Carla Isabella, personale collaboratore dello scrivente, per le operazioni di rilievo e misura del bene oggetto di stima, il [redacted] parte convenuta ed il [redacted] custode dei beni, il quale ha stilato il verbale di primo accesso, fornendone copia al sottoscritto (*vedi allegato 1*).

In tale data [redacted] dichiarava a verbale che *"la società non esercita attività produttiva da oltre un triennio"* inoltre, durante la visita sui luoghi di causa si rilevava la presenza di alcuni locali ovvero, di un capannone di mq 1600 circa, con annessi altri locali, ubicato sul foglio di mappa 32, particella 52, particella originaria 15/B, e di una villa a due piani fuori terra con relativo giardino sorta sulla particella identificata in catasto al foglio di mappa 32, particella 50, particella originaria 14/B.

In relazione a tali beni il [redacted] dichiarava, inoltre: *"che gli immobili individuati non appartenevano alla società esecutata"*.

In particolare *"il terreno su cui insiste il capannone è di proprietà dei germani [redacted] mentre l'abitazione risulta legittimamente di proprietà di*

*mia sorella Maria sin dal 1994, giusta donazione da parte di mio padre" (vedi allegato 1).*

Per questo motivo, preso atto della dichiarazione, i consulenti si astenevano dall'effettuare i rilievi dei beni riservandosi di verificare le dichiarazioni rilasciate dal sig. Pietro Daniele e di effettuare eventuali altre visite previo contatto telefonico.

Compilate le ricerche e delineati i vari passaggi in ordine sia alla proprietà che alla mutata situazione catastale, con l'accertamento che i beni pignorati erano stati conferiti alla società [REDACTED] si individuavano anche gli estremi catastali aggiornati degli immobili afferenti alla procedura esecutiva N. 12/2005 R.G.E. e dopo aver discusso e chiarito con il Giudice dell'Esecuzione i termini della questione, si stabiliva di poter procedere con i sopralluoghi e la stesura della consulenza tecnica d'ufficio.

Di comune accordo con il custode nominato, [REDACTED] ed in sintonia con i soci della Daniele S.r.l. si stabiliva quale data utile della visita giorno 11 giugno 2008, e in tale data ci si recava in località Persicara, Sant'Eufemia Lamezia per dare inizio alle operazioni di sopralluogo.

Sul posto, alle ore 14.45, erano presenti [REDACTED] custode dei beni, l'arch. Carla Isabella personale collaboratrice dello scrivente, la signora Mariolina Daniele parte convenuta ed il sottoscritto; lo scrivente coadiuvato ed assistito dal personale collaboratore eseguiva il rilievo e la misura dei beni afferenti al pignoramento ed effettuava altresì, il rilievo fotografico dei beni.

In particolare si effettuavano le misure dello stabile, un tempo utilizzato come caseificio e salumificio, della centrale termica, del locale officina, della cabina elettrica, del locale per affumicamento, della zona pesa, della tettoia e dell'area a corte.

Il custode nominato, sebbene costantemente presente alle operazioni di rilievo e misura dei beni si è occupato della compilazione del verbale di sopralluogo che pertanto,

sarà dallo stesso esibito in originale.

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari e di ricerca presso i vari enti preposti si espongono di seguito i risultati della consulenza.



## ***RISPOSTE AI QUESITI***

### **QUESITO N. 1-2-3**

*Verifica e controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile*

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma, codice di procedura civile, in data 10/04/2008, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, allo scopo di eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

In questo caso essendo stata già espletata una consulenza tecnica d'ufficio, a corredo della procedura esecutiva era presente una documentazione ben superiore a quanto necessario, e nello specifico:

- ⇒ Certificati storici ventennali delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati;
- ⇒ Certificati Storici Catastali;
- ⇒ Estratto del foglio di mappa (Pratica di frazionamento).

Sulla bontà e correttezza della documentazione presente in atti inoltre, si è discusso con il Giudice dell'Esecuzione il quale ha ritenuto valida e conforme la documentazione a corredo della procedura esecutiva.

Ritenuto quindi, che la documentazione era da ritenersi idonea, si è proceduto all'istruzione della perizia.



### **QUESITO N. 4**

*Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.*

Gravato da pignoramento immobiliare del 15/06/2005 R.G. N. 14928, R.P. N. 8517

risultano essere i terreni originari, base di sedime del complesso immobiliare oggi presente, individuati al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, foglio 32, particelle 14/B e 15/B.

Di fatto però, l'individuazione dei beni pignorati in tal guisa, ha generato una serie incredibile di difficoltà nell'individuazione degli immobili attualmente ricadenti nell'esecuzione che ha costituito un vero e proprio rompicapo per buona parte della stesura della presente perizia.

Il ritardo nella consegna della consulenza tecnica è, in parte da attribuire a tale argomento ed in parte alla necessità di dover ripristinare le unità immobiliari ubicate sul foglio N. 32, particella N. 36, sub. 1-3-4-5 uniti, erroneamente riportati nella compilazione del mod. 44, N. 3548 del 1985.

Certo è che la somma delle due inesattezze ha complicato molto il lavoro del sottoscritto e solo in seguito ad un'accurata operazione di ricostruzione della cronistoria degli immobili pignorati è stato possibile stabilire con certezza gli estremi dei beni eseguiti, la natura, l'estensione e la conformità edilizia.

Dalle informazioni assunte, confrontate con i risultati dei sopralluoghi effettuati, è emerso che, per gli immobili oggetto di pignoramento, si possono riassumere le seguenti tappe fondamentali:

In data 07/06/1984 per atto a rogito del notaio Mario Bilangione, rep. N. 8170, registrato a Lamezia Terme il 19/06/1984 al N. 1945 e trascritto a Catanzaro il 28/07/1984 al N. 13525 R.P. e N. 15236 R.G. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Come si evince dalla lettura dell'atto infatti, tra i soggetti costituiti esisteva ed

era corrente in territorio di Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia, alla località "Persicara", una società di fatto, sotto la denominazione [REDACTED] [REDACTED] iscritta alla Camera di Commercio I.A.A. di Catanzaro in data 21/12/1976 al N. 72408, registro ditte - [REDACTED] avente per oggetto una attività di caseificio, salumificio, ingrosso e dettaglio di alimentari; ingrosso e dettaglio di carni e animali; allevamento per la macellazione di bovini e suini (vedi all. F).

Per effetto di tale regolarizzazione, alla società, con lo stesso atto venivano conferiti i seguenti immobili:

A) Fabbricato Industriali:

- Complesso produttivo, sito in territorio di Lamezia Terme – già Sant'Eufemia Lamezia, località "Persicara", variante S.S. 18 Km 410. La superficie dei fabbricati è parte della maggiore consistenza in un'area di complessivi mq 9550. Il complesso attuale consta di N. 4 unità specifiche, oltre N. 3 distinte opere così specificate:
  - 1) Opificio per caseificio e salumificio, composto da due capannoni, accoppiati esternamente ma divisi e separati all'interno, il primo della superficie di circa mq 689,49, ed il secondo della superficie di circa mq 393,39; il tutto, quindi, della superficie complessiva di circa mq 1082,88. Detti immobili non risultano ancora censiti nel N.C.E.U. di S. Eufemia Lamezia; la relativa pratica di accatastamento è in corso di perfezionamento presso l'U.T.E. di Catanzaro
  - 2) Centrale termica e officina, composta di un locale della superficie di circa mq 72,50;
  - 3) Cabina elettrica e produzione F.M., composta di un locale della superficie di circa mq 39,20. In corso di accatastamento presso l'U.T.E. di Catanzaro;
  - 4) Locale per affumicamento, della superficie di circa mq 55,50. In corso di accatastamento presso l'U.T.E. di Catanzaro;
  - 5) Pesa a bilico, formata da una platea in c.a. spessa cm 30;
  - 6) Recinzione, realizzata con rete, collegata a paletti in ferro, che si estende per ml 290;
  - 7) Sistemazione esterna, comprensiva di piazzali e strade di servizio, per una superficie complessiva di circa mq 2600;


Il tutto così come meglio risulta descritto nella perizia giurata di stima, come in appresso allegata sotto la lettera "A".



B) Terreni:



- Appezamento di terreno, su cui sorgono gli opifici in oggetto, sito in territorio di Lamezia Terme – Sant'Eufemia Lamezia, località "Persicara", della superficie complessiva di circa mq 7780 confinante con terreni residui F.lli Daniele, S.S. 18 dir., Saladino Giovanni, Fosso Amato. Detto immobile è riportato nel N.C.T. di Sant'Eufemia Lamezia, alla partita 2586, ancora in ditta "Saladini Giovanni di Antonio", nella maggiore consistenza delle particelle 14 e 15 del foglio 32. Da tale superficie è stata distaccata una porzione pari a mq 7780 sulla quale gravano gli opifici industriali. Nel tipo di frazionamento, in corso di approvazione, presso l'U.T.E. di Catanzaro (si stipula data l'urgenza), è così individuato: - foglio 32, particella 14/b di are 10,30, seminativo irriguo di Classe 3, e particella 15/b di are 67,50, seminativo irriguo di 2°. A maggior chiarimento, si allega al presente sub. "B", apposita planimetria debitamente firmata dalle parti e me Notaio.

Quindi, al momento della regolarizzazione della società di fatto, alla data cioè del 07/06/1984 venivano descritti i beni confluiti nella società ma non venivano identificati catastalmente a causa di una non meglio precisata "urgenza" (*vedi allegato F*).

Non solo, ma l'individuazione dei terreni mediante le particelle provvisorie generava un'ulteriore confusione allorquando gli stessi soggetti 

  
 questa volta in nome e conto personale, procedevano all'acquisto di altri terreni.

Infatti, il 05/08/1985 con atto a rogito del notaio Fiore Melacrinis Napoleone rep. N. 80076, registrato a Lamezia Terme il 26/08/1985 al N. 2154 e trascritto a Catanzaro il 31/08/1985 al N. 13634 R.G. e N. 11719 R.P., i germani Daniele acquistavano alcuni terreni in agro di Sant'Eufemia Lamezia, ora Lamezia Terme così individuati:

- Zona di terra estesa circa ettari uno, are trentadue e centiare zero, confinate con Fosso Amato, ANAS, stessi acquirenti; in catasto al foglio di mappa N. 32, particella 15/b - def. 52, sem. irriguo di classe 2, ha 1.32.00;
- Zona di terra estesa circa are quaranta, confinante con Fosso Amato, stessi acquirenti da più lati, salvo altri; in catasto al foglio di mappa 32, particelle 14/b - def. 50, seminativo irriguo di classe 3, are 19.40; 14/c - def. 51, seminativo irriguo di classe 3, are 20.60.

Quindi, è risultato che in due atti distinti [redacted] acquistavano dei terreni identificati dalle stesse particelle, ovvero le nn. 14/b e 15/b, foglio N. 32 in agro di Sant'Eufemia Lamezia.

Tale situazione ha probabilmente indotto in errore anche colui il quale ha provveduto ad allegare il frazionamento a corredo della procedura esecutiva, infatti la pratica catastale si riferisce ai terreni acquistati da [redacted] titolo personale.

D'altra parte l'individuazione dei beni relativi all'acquisto della [redacted] [redacted] non si è rivelata agevole, in quanto il frazionamento citato nella compravendita, in realtà non compare ancora in atti.

Per l'individuazione si è pertanto, fatto riferimento a quanto contenuto nell'atto d'acquisto del 07/06/1984 per atto a rogito del notaio Mario Bilangione, rep. N. 8170 relativamente all'allegato denominato sub "B".

Trattasi in realtà di una pagina in formato A/3, con l'inquadramento catastale della zona interessata dall'acquisto nel quale è evidenziato sia il terreno afferente alla particella 14/b di mq 1030, che il terreno relativo alla particella 15/b di mq 6750; sulla suddetta planimetria è anche riportato l'opificio e gli accessori allo stesso, così per come descritti sull'atto a rogito del notaio M. Bilangione *(vedi allegato F)*.

Purtroppo però, la situazione illustrata sull'allegato B non è riscontrabile in catasto in quanto ancora allo stato non è "inserito in mappa" né il capannone ad uso caseificio - salumificio, né tantomeno gli accessori allo stesso, ma anzi è riportata la situazione relativa al titolo di proprietà del 05/08/1985 relativo all'acquisto dei terreni da parte dei fratelli Daniele.

Fortunatamente allo stato il tipo mappale del 17/09/2001 N. 1209.1/1984 in atti dal 17/09/2001 è stato caricato dal sistema informatico anche se come detto non si è ancora provveduto ad inserire in mappa gli edifici in oggetto.

Con la presentazione del tipo mappale del 1984 in verità si è provveduto a stralciare dalle suddette particelle N. 14 e N. 15 del foglio di mappa N. 32, in agro di Lamezia Terme una superficie pari a mq 7780 e passarla totalmente all'urbano.

Sull'ente urbano" si è poi provveduto ad accatastare l'opificio per caseificio e salumificio, la centrale termica, la cabina elettrica, il locale per affumicamento e la pesa a bilico.

Purtroppo però, i successivi frazionamenti non hanno tenuto conto della situazione prospettata dal tipo mappale N. 1209.1/1984, generando delle particelle censite al catasto terreno ove invece, l'area era stata già trasferita all'urbano.

Di fatto tale situazione è in parte ancora presente dal punto di vista grafico anche se fortunatamente il tipo mappale del 1984 ed i successivi frazionamenti sono stati "caricati" in procedura informatica.

Successivamente a quanto stabilito con il tipo mappale N. 1209.1/1984, con la variazione del 29/07/1995 di cui la compilazione del modello 24, protocollo N. 3548 la [REDACTED] incaricava l'architetto Pierdomenico Ruberto a "demolire", catastalmente, alcuni accessori precedentemente accatastati ma non più presenti sui luoghi.

Purtroppo però, tale operazione è stata condotta dal tecnico incaricato dalla [REDACTED] in modo maldestro, generando una situazione inverosimile, infatti eseguendo quello che viene definito "elenco immobili" si assisteva ad una specie di "ingorgo" del sistema, ovvero venivano generati una sfilza di immobili che risultano soppressi ma che si ripetevano una serie innumerevole di volte *(vedi allegato D, G.S.A.)*.

Il sottoscritto allo scopo di chiarirne il significato, si recava presso l'agenzia del Territorio di Catanzaro e dopo aver lungamente dibattuto con il personale del catasto, accertava che il tecnico incaricato dalla [REDACTED] aveva costituito delle "aree urbane" occupate in origine dai tre corpi di fabbrica demoliti.

Tali immobili risultavano classati al catasto di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, foglio N. 32, particella 36, sub. 6-7-8-10-11.

Inizialmente l'unità immobiliare era costituita da alcuni subalterni differenti che risultavano graffiati tra di loro e costituivano un'unica entità immobiliare presumibilmente di categoria "D" della quale però, non è stato possibile stabilirne la categoria e la consistenza in quanto non presente nella visura storica.

Il tecnico (incaricato dallo [REDACTED]) avrebbe dovuto provvedere ad eseguire una demolizione parziale e non totale, anche se l'errore effettivo comunque, è consistito nel fatto che l'esperto doveva sopprimere tutte le unità immobiliari che costituivano un'unica entità edilizia e istituire altre unità immobiliari, costituite dalle "aree urbane" che erano generate dalla demolizione dei subalterni esistenti e dai nuovi subalterni generati dal frazionamento della corte unite e collegate alle unità immobiliari residue dati dal capannone, dal locale macchine, dall'affumicatoio, ecc., ovvero dai subalterni 1, 3, 4 e 5.

Inoltre, non ha generato l'altra unità immobiliare data dall'unione dei subalterni 1, 3, 4 e 5, né ha presentato le planimetrie.

Dopo aver lungamente discusso con gli impiegati del catasto la soluzione parsa possibile è stata quella di *"ripristinare le ex unità immobiliari, foglio N. 32, particella N. 36, sub. 1 - 3 - 4 - 5"*.

Tale operazione di "compromesso" è stata discussa con il Giudice dell'Esecuzione il quale dopo averne approvato la soluzione tecnica ha incaricato il sottoscritto a ripristinare le unità immobiliari del foglio 32, particelle 36, sub. 1-3-4-5 uniti, erroneamente riportata nella compilazione del mod. 44 N. 3548 del 1985.

Per effettuare il censimento dell'unità immobiliare però, è stato necessario effettuare la compilazione del modello DOCFA, la stesura della relazione tecnica a

corredo; inoltre, è stato necessario redigere un nuovo elaborato planimetrico, le relative planimetrie catastali ed un rilievo fotografico completo del bene (vedi allegato 43).

Al principio era stato deciso di assegnare ai beni oggetto di perizia la categoria catastale "D", ma in considerazione dello stato dell'arte degli stessi, della loro conservazione, dell'uso e del livello di finiture è stato deciso di censirle come "unità collabenti", ossia prive di rendita.

Il Decreto Ministeriale del 2 gennaio 1998 n. 28, "Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale" all'art. 6, infatti definisce gli immobili di categoria "F/2" (unità collabenti) quei fabbricati o porzioni di essi che nello stato in cui si trovano, non sono suscettibili a fornire reddito.

Nello specifico, stabilisce che: "le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas".

Quindi, in conclusione, i beni insistenti sui terreni pignorati risultano allo stato censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia, sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, al foglio di mappa N. 32, particella N. 36, con i seguenti subalterni:

- Sub. 6, z.c. 2, categoria F/1 (area urbana di mq 62), partita 138, Contrada Persicara, piano Terra;
- Sub. 7, z.c. 2, categoria F/1 (area urbana di mq 40), partita 138, Contrada Persicara, piano Terra;
- Sub. 8, z.c. 2, categoria F/1 (area urbana mq 19), partita 138, Contrada Persicara, piano Terra;
- Sub. 9, z.c. 2, categoria Corte Comune a tutti i subalterni;

- Sub. 10, z.c. 2,  
categoria F/1  
(area urbana di  
mq 820),  
partita 138,  
Contrada  
Persicara, Piano  
Terra;



- Sub. 11, z.c. 2, categoria F/1 (area urbana di mq 750), partita 138, Contrada Persicara, piano Terra;
- Sub. 12, z.c. 2, categoria F/2 (unità collabenti).

I subalterni, individuati con i numeri 6, 7, 8, 10, 11 sono quelli scaturiti dalle demolizioni di cui si è ampiamente dissertato a cura dello [REDACTED] ed a firma dell'architetto Pierdomenico Ruberto, infatti dallo studio della visura, nell'area denominata: "Dati Derivanti Da" è riportata la seguente definizione: "Variazione del 29/07/1995 n. 3548/1995 in atti dal 30/11/1998 FRZ. DEMOLIZIONE P. F." (vedi allegato D).

Il subalterno individuato invece, con il numero 12, è quello scaturito dal ripristino delle ex unità immobiliari censite al foglio N. 32, Particella N. 36, sub. 1-3-4-5, effettuato dallo scrivente, ed infatti dalla visura catastale nell'area denominata: Dati Derivanti Da è riportata la seguente dicitura: "(ALTRE) del 28/10/2008 n. 2026 .1/2008 in atti dal 28/10/2008 (protocollo n. CZ0265426) RIPRISTINO UNITA F32 P36 SUB1 -3 -4 -5" (vedi allegato D).

Il subalterno 12, racchiude sia l'opificio, avente una zona a due livelli ed un piccolo soppalco, sia la centrale termica che l'affumicatoio (vedi allegato D, G3.B).

Il complesso immobiliare riscontrato sui luoghi di causa rispetta totalmente

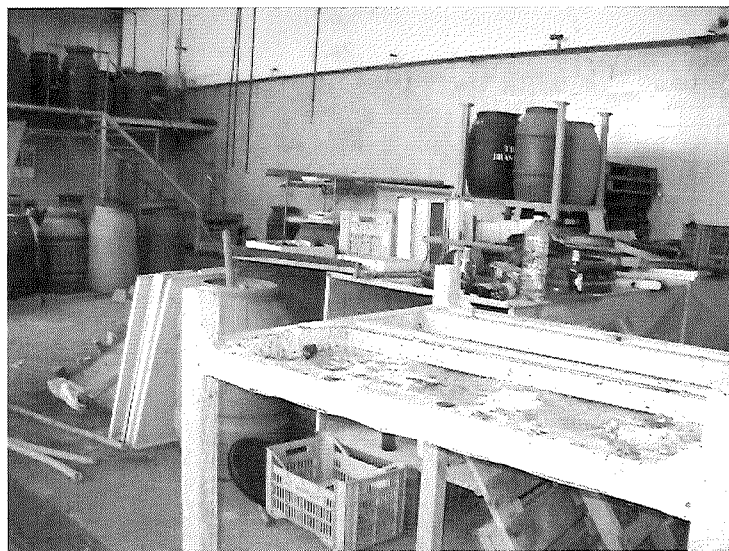


quanto indicato sull'atto di regolarizzazione della società di fatto, ad eccezione degli accessori demoliti che compaiono come "aree urbane".

Il rilievo ha, però, evidenziato il pessimo

stato di conservazione degli immobili, in parte dovuto all'incuria con i quali sono stati mantenuti in questi anni, ed in parte da imputare alla qualità costruttiva e dei materiali impiegati nella fase esecutiva.

Allo stato, l'intero complesso, ad eccezione della centrale termica e dell'affumicatoio, che comunque hanno un'estensione e soprattutto una



destinazione d'uso di difficile conversione, versano in uno stato di totale degrado.

La porzione di piano primo afferente all'opificio è quasi inagibile, in quanto lo stato delle finiture è pessimo, il piano di calpestio è da rifare, gli infissi quasi completamente sfatti, e comunque di vecchia concezione, intonaci deteriorati manto di copertura in lastre di eternit.

Gli impianti dell'opificio risultano scadenti se non addirittura assenti; le celle, il





Sindaco del Comune di Lamezia Terme, e che viene indicata in atti come "variante alla licenza edilizia N. 176 del 21/04/1976" (vedi allegato F).

Con tale autorizzazione, infatti, i germani [REDACTED] procedono alla "variante di un complesso agricolo in loc. Tre Terzi già autorizzato con licenza edilizia N. 176 del 21/04/1976".

Dallo studio dell'incartamento rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme si evince che, il complesso immobiliare autorizzato con la concessione N. 719 del 18/10/1979, coincide quasi perfettamente con quanto ricadente nella massa afferente al pignoramento in esame, in quanto, il progetto prevedeva espressamente la realizzazione di un caseificio-salumificio, una caldaia, un generatore, un'officina-deposito-ricambi, un pozzo trivellato  $\Phi$  250 mm, un parcheggio automezzi, una linea elettrica 220-380 V, un fabbricato da destinarsi ad uffici e servizi sociali, un piazzale, un agrumeto esistente, un cancello, una siepe, una recinzione con rete di protezione H=2.00 m ed una pesa (vedi allegato G1).

Rispetto a quanto autorizzato dal competente ufficio tecnico non risulta compreso nel compendio pignorato il fabbricato uffici e servizi sociali, poi diventata casa di abitazione principale del [REDACTED] (vedi allegato G1).

Inoltre, in tale descrizione non compare il locale affumicatoio che invece, sarà inserito nell'intervento successivo effettuato sempre dalla [REDACTED] Vincenzo avente come oggetto "l'ampliamento dello stabilimento per la lavorazione, surgelazione, conservazione e commercializzazione di carni in località Persicard" autorizzato con concessione edilizia N. 1467 del 29 agosto 1985 (vedi allegato G1).

Dallo studio degli elaborati grafici attinenti alla concessione edilizia N. 1467 si evincono inoltre, una serie di dati molto utili ad accertare la conformità dei beni presenti sul lotto pignorato.

Il primo aspetto da considerare riguarda la presenza della tettoia accostata all'opificio lato Ovest, ed insistente sul lotto pignorato, non riportata in catasto ma presente sul suddetto elaborato grafico ed indicata come "Galleria Coperta" (*vedi allegato G1*).

Non solo ma, del suddetto accessorio sono indicate le dimensioni strutturali e le caratteristiche tecniche costruttive e si è proceduto anche al calcolo statico con deposito al competente ufficio del Genio Civile della Regione Calabria (*vedi allegato G1*).

Dal rilievo effettuato inoltre, sia in termini dimensionali che strutturali la tettoia corrisponde a quanto riscontrato in loco, e quindi tale struttura è da considerarsi legittima ed assentita e l'acquirente sub-asta potrà procedere a sue cure e spese all'accatastamento dell'accessorio.

L'altro aspetto interessante riguarda la tettoia precaria ed in pessimo stato di conservazione affiancata all'affumicatoio, anch'essa presente sull'elaborato grafico a corredo della concessione edilizia N. 1467 e che è definita "legnaia coperta" e "parcheggio" (*vedi allegato G1*).

Pertanto, anche questo accessorio risulta legittimamente edificato e la sua presenza, riscontrata sui luoghi di causa, è da intendersi assolutamente legittima.



Sugli elaborati grafici a corredo della concessione edilizia N. 1467 è persino presente la zona comandi a corredo dell'opificio, lato Nord, di fronte alla centrale termica, e

consistente in una semplice impalcatura metallica di scarso pregio.

L'unica differenza riscontrata dal sottoscritto riguarda la forma della centrale termica che allo stato presenta un ampliamento pari a mq 21,60 sul lato Nord.

Dai riscontri con gli allegati grafici recuperati presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, infatti la forma è rettangolare, anche se agli accessori non è stata riservata, dal progettista, la stessa cura riservata ai capannoni.

Dalla tabella riassuntiva delle superfici occupate dai fabbricati a corredo della concessione edilizia N. 1467 del 29/08/1985 però, si evince che l'area occupata dalla



centrale termica ed officina è pari a mq 72,50.

Dal rilievo effettuato è emerso che allo stato l'accessorio sviluppa una superficie complessiva di mq 94,10, e quindi l'ampliamento

verso Nord, di mq 21,60 è da ritenersi illegittimo ed abusivo, inoltre tale ampliamento non risulta accatastato e quindi, anche in tal caso l'acquirente sub-asta dopo aver proceduto alla sanatoria dovrà procedere al censimento del bene.

Un ulteriore e maggiore abuso invece, è stato riscontrato riguardo al piano soppalcato dell'opificio ricadente nel compendio pignorato.

Di tale accessorio, presente in catasto, non si è riscontrata traccia in nessuno degli elaborati tecnici a corredo delle concessioni edilizie acquisite dai germani Daniele.

Tale ampliamento un tempo utilizzato come uffici, pertanto, è da ritenersi

illegittimo, così come anche il piccolo sopralco ricavato sul lato Ovest del fabbricato.

Entrambi gli accessori hanno uno scarso valore venale azzerato dalle spese di condono, ma in considerazione del fatto che l'accessorio è accatastato e in relazione ad un possibile uso futuro, il sottoscritto procederà al calcolo delle spese di sanatoria assegnando però, una destinazione di accessori all'opificio.

A proposito dei manufatti presenti sul lotto pignorato occorre effettuare alcune considerazioni: la prima riguarda la posizione di un corpo di fabbrica in prossimità del lato Nord-Ovest della proprietà, la seconda considerazione interessa la tettoia definita "galleria coperta" e la terza concerne il locale affumicatoio.

Nel lotto pignorato, sul lato Nord-Ovest era situata in origine la cabina elettrica che poi, è stata demolita con l'ampliamento dello stabilimento anche se tale demolizione non è mai stata assentita.

In prossimità dello stesso accessorio però, è oggi presente un nuovo edificio con struttura portante in acciaio di grossa dimensione che lambisce la proprietà oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto in relazione a tale manufatto ha considerato che tale edificio non insista in alcun modo sulla proprietà pignorata; tale scelta è suffragata da una serie di motivi, ovvero, parte dell'edificio in questione è accatastato sulla particella N. 25, del foglio N. 32, un'altra parte, in modo del tutto illegittimo, insiste addirittura sul Fosso Amato.

Il corso d'acqua infatti, un tempo, catastalmente, scorreva a Nord della proprietà in esame, ma negli anni ne è stato completamente variato il corso e tale cambiamento ha interessato sia la larghezza che la profondità ma, soprattutto, l'ubicazione in quanto, è stato spostato ancora più a Nord e sul vecchio letto è stato edificato un fabbricato.

La seconda considerazione in merito alla presenza dei manufatti sul terreno

pignorato riguarda la posizione della tettoia; è sembrato infatti, che sul lato Ovest tale tettoia insiste anche sul terreno indicato con la particella N. 52 del foglio N. 32, in agro di Sant'Eufemia Lamezia.

Tale eventualità ove fosse veritiera implica da parte dell'acquirente sub asta la realizzazione di un muro di cinta da realizzarsi lungo il confine di proprietà lato Ovest, oppure la messa in opera di una recinzione.

Si presuppone però, che da parte della ditta confinate non si abbia interesse a vedersi ridotto in modo drammatico lo spazio di manovra proprio di fronte al suo stabilimento.

Bisogna infatti, sottolineare che sulla corte comune deve essere consentito ed agevolato il transito ed il parcheggio agli utilizzatori dei fabbricati per civile abitazione ubicati sulle particelle 112 e 50, ovvero la casa di abitazione dello scomparso signor [REDACTED] e quella della figlia [REDACTED], nonché, alla proprietà e agli utilizzatori del complesso immobiliare ubicato sulla particella N. 52, di proprietà dei [REDACTED]

Infine, al sottoscritto dallo studio dell'incartamento a corredo della presente perizia è parso che il locale affumicatoio fosse posto al di fuori dell'area attinente al compendio pignorato.

Tale situazione però, non ha trovato alcun riscontro con quanto riportato in catasto e sull'elaborato grafico, in quanto tale immobile è completamente compreso all'interno dell'area afferente al lotto in esame, quindi lo stabile sarà trattato e periziato in quanto legittimamente pertinente al pignoramento.

I lavori del complesso immobiliare assentiti dalla concessione edilizia rilasciata il 21/04/1976 al N. 176 e successiva variante del 18/10/1979 al N. 719 furono iniziati il 24/02/1977 ed ultimati in data 30/06/1980.

La tettoia, definita sugli elaborati tecnici a corredo della concessione edilizia N. N. 1467 del 29/08/1985 "galleria coperta", è stata realizzata con una struttura prefabbricata in profilati angolari metallici di acciaio zincato, imbullonati tra di loro per formare una struttura reticolare costituita da: pilastri in profilati di tipo HEA o IPE completi di piastre e bulloni di fondazione; tirafondi, capriate a due falde reticolari della luce di mt 20,00, poste ad interasse di mt 5,00; le travi poggia capriate sono poste a interasse di circa mt 10,00; gli arcarecci di copertura in profilati di tipo omega della luce di mt 5,00 sono posti ad interasse di mt 1,20 circa; i controventi di falda e di parete sono ricavati con profilati angolari.

La copertura della tettoia è stata realizzata con la messa in opera di lastre di eternit che sono comunque, apparse sane e ben conservate.

Dalle misure e rilievi effettuati le grandezze caratteristiche della tettoia sono risultate le seguenti: superficie complessiva mq 700, superficie sicuramente afferente al lotto pignorato mq 500, altezza sottotrave 6,90 ml, altezza al colmo ml 8,50.

L'opificio in passato era adibito alla lavorazione di salumi e latticini: nel capannone infatti, una parte veniva utilizzata per la macellazione suina e per il successivo ciclo di lavorazione, tant'è vero che sono ancora presenti delle attrezzature di scarso pregio ed obsolete, mentre, la restante parte era destinata alla lavorazione di latticini.

All'esterno dell'opificio è posizionata una pesa a bilico che però, da svariata tempo è posta in disuso con i comandi posti all'interno del capannone, ormai avariati.

Non si può comunque, escludere lo smontaggio della piastra in acciaio e la possibilità di impiego in altre realtà produttive anche se appare evidente la sua tecnologia obsoleta e lo scarso guadagno dettato da una tale scelta.

Lo stabile, esteso per una superficie di 1.084,00 mq, risulta inserito in uno spazio recintato, al quale si accede tramite un cancello carrabile, collegato con la strada

principale S.S. 18 dir.

Nel fabbricato principale, oltre alle zone destinate alle lavorazioni sono state ricavate anche le celle frigorifere di cui restano solo le predisposizioni, gli uffici accessibili tramite una scala interna e ricavati nella parte soppalcata dell'opificio e la zona vendita, posta nell'ala Sud-Est, prospiciente la strada provinciale.

L'opificio è stato realizzato con una struttura prefabbricata in profilati angolari metallici di acciaio zincato, imbullonati tra di loro per formare una struttura reticolare costituita da: pilastri in profilati di tipo HEA o IPE completi di piastre, bulloni di fondazione; tirafondi, capriate del tipo a shed poste ad interasse di mt 5,00.

Lo stabilimento, come detto, risulta suddiviso in due parti anche se di fatto è permesso il passaggio da una zona ad un'altra, inoltre entrambi i settori formano un corpo unico di fabbrica per la continuità e funzionalità tra sale di lavorazioni e servizi stessi.

Il capannone è coperto con lastra di eternit e controsoffittato con lastre grecate ancorate alla struttura mediante tiranti in ferro.

Sulla controsoffittatura sono stati stesi materassini di lana di vetro per l'isolamento termico del complesso.



La zona uffici è stata realizzata nella zona dell'ammezzato, ancorando la struttura ai muri di divisione interni e a quello di spina centrale di divisione tra salumificio e caseificio, e

risulta accessibile mediante una scala interna con struttura portante in calcestruzzo armato con partenza dal lato Est dello stabile.

Il soppalco ricavato invece, sul lato Ovest è stato realizzato con una struttura precaria in ferro ed accessibile mediante una scaletta anch'essa in acciaio.



La struttura d'acciaio del capannone è ancorato alla sottostante fondazione a travi rovesce in calcestruzzo armato.

La muratura di tamponamento è stata realizzata con laterizi forati dello spessore complessivo di due teste intonacate sulle due facce; il lato interno dello stabile è comunque, rivestito in mattonelle di maiolica fino ad un'altezza di ml 2,50.

I pavimenti risultano in gres vetrificato posti in opera con malta cementizia.

Inoltre, il capannone è dotato di un impianto elettrico fuori traccia, con alcune lampade a tenuta stagna di tipo a vapore di mercurio, alcune aree del capannone sono destinate a cella intonacate ed isolate con strati di polistirolo e con impianto elettrico sotto traccia, servizi igienici ricavati sempre nella zona Ovest sui quali è stato installato parte del soppalco.

Tutti i settori dell'opificio sono comunque, in pessimo stato di conservazione generale ed è difficile indicare un uso al quale destinare il complesso senza interventi edilizi consistenti e risolutori.





I due locali destinati a centrale termica-officina ed affumicatoio, invece, sono realizzati in muratura con solaio di copertura gettato in opera e manto di copertura in laterizio.

A corredo

l'azienda contribuiscono le aree destinate a piazzale e zona manovra e parcheggio rifinite con tappetino bituminoso poggiante su massicciata di pietrisco, un pozzo tubolare trivellato, una recinzione in muratura alto tre metri lungo il confine Nord della proprietà, una recinzione metallica con sostegni in calcestruzzo lungo il confine Est, una recinzione provvista di cancello carrabile lungo il confine Sud parallelo alla S.S. N. 18, ed una recinzione metallica lungo parte del confine Ovest.

Infine, lo spazio compreso tra l'opificio e la strada statale N. 18 è in parte bitumato e destinato a parcheggio ed in parte occupato da un agrumeto in totale abbandono ed improduttivo.





### QUESITO N. 5

*Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà.*

In data 07/06/1984 per atto a rogito del notaio Mario Bilangione, rep. N. 8170, registrato a Lamezia Terme il 19/06/1984 al N. 1945 e trascritto a Catanzaro il 28/07/1984 al N. 13525 R.P. e N. 15236 R.G., [REDACTED]

[REDACTED] regolarizzavano la società di fatto (ai sensi delle legge 23/12/1982 N. 947 e proroga) *(vedi allegato F)*.

Come si evince dalla lettura dell'atto infatti, tra i soggetti costituiti esisteva ed era corrente in territorio di Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia, alla località "Persicara", una società di fatto, sotto la denominazione [REDACTED] [REDACTED] iscritta alla Camera di Commercio I.A.A. di Catanzaro in data 21/12/1976 al N. 72408, registro ditte - [REDACTED] avente per oggetto una attività di caseificio, salumificio, ingrosso e dettaglio di alimentari; ingrosso e dettaglio di carni e animali; allevamento per la macellazione di bovini e suini *(vedi all. F)*.

Per effetto di tale regolarizzazione, alla società, con lo stesso atto venivano conferiti i seguenti immobili:

A) Fabbricato Industriali:

- Complesso produttivo, sito in territorio di Lamezia Terme - già Sant'Eufemia Lamezia, località "Persicara", Variante S.S. 18 Km 410. La superficie dei fabbricati è parte della maggiore consistenza in un'area di complessivi mq 9550. Il complesso attuale consta di N. 4 unità specifiche, oltre N. 3 distinte opere così specificate:
- 1) Opificio per caseificio e salumificio, composto da due Capannoni, accoppiati esternamente ma divisi e separati all'interno, il primo della superficie di circa mq 689,49, ed il secondo della superficie di circa mq 393,39; il tutto, quindi, della superficie complessiva di circa mq 1082,88. Detti immobili non risultano ancora censiti nel N.C.E.U. di S. Eufemia Lamezia; la relativa pratica di accatastamento è in corso di perfezionamento presso l'U.T.E. di Catanzaro



società è del 07/06/1984, alla stessa data è fissato anche l'inizio dell'attività dell'impresa, mentre, la società è iscritta nella sezione ordinaria dal 19/02/1996, infine sulla stessa documentazione è indicato che il precedente numero d'iscrizione era il seguente: CZ160-1090.

Dall'atto di regolarizzazione della società del 07/06/14984, a rogito del notaio M. Bilangione rep. N. 8170, si evince infatti, che tra i [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] esisteva ed era corrente una società di fatto, in territorio di Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia, alla località Persicara, sotto la denominazione [REDACTED] iscritta alla camera di commercio I.A.A. di Catanzaro in data 21/12/1976 al N. 72408.



#### **QUESITO N. 7**

*Dica dello stato di possesso del bene, 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 pignoramento 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 del pignoramento.*

Gli immobili oggetto di pignoramento, dalle risultanze dei sopralluoghi compiuti, oltre ad evidenziare un pessimo stato di conservazione generale sono risultati in disuso da svariato tempo.

Sebbene all'interno del capannone sono stati rilevati alcuni oggetti che presuppongono un uso quale il locale di sgombero, di fatto ormai il complesso immobiliare ha completamente perso la sua funzionalità e peculiarità.

Anche le poche e sparute apparecchiature esistenti in loco, quale ad esempio la piastra ad uso pesa ha completamente perso la sua efficienza; stesso discorso per gli impianti, l'attrezzatura ad uso macelleria, l'area ad uffici.

Gli accessori quali la centrale termica, l'officina ed il locale per l'affumicamento da tempo sono stati dismessi.

Non solo ma anche le aree a parcheggio, i piazzali e la zona a verde sono risultati privi di manutenzione, ed oramai l'invasione delle piante infestanti e spontanee appare tutt'altro che una remota possibilità.

Il sottoscritto, allo scopo di accertare comunque, l'esistenza di contratti registrati che potevano gravare sui beni oggetto di pignoramento, in data 20/10/2008 eseguiva un'ispezione ordinaria presso l'agenzia delle entrate di Lamezia Terme.

Dalla ricerca emergeva che l'ultimo (in ordine di tempo) contratto registrato avente per oggetto "locazione d'azienda" della [redacted] risale al 29/10/1999 contro la società avente come partito [redacted] (vedi allegato 4).

In tal caso, ammettendo una durata contrattuale pari a sei anni, nel 2005 si sarebbe dovuto assistere al rinnovo del contratto, invece dall'ispezione presso l'agenzia delle entrate non è emersa alcuna registrazione in tal senso.

←————→

#### **QUESITO N. 8**

*Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso.*

Gli immobili, come detto appartengono esclusivamente alla [redacted] [redacted] pertanto, non occorre riferirsi al regime patrimoniale del soggetto esecutato.

←————→

#### **QUESITO N. 9**

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.*

Il lotto sul quale risultano ubicati gli immobili descritti, da quanto desunto dallo stralcio del Piano Regolatore Generale Vigente nel Comune di Lamezia Terme, e comunque, accertato dallo scrivente con una indagine presso il Comune di Lamezia Terme, ricade in zona "E3": agricola di pregio, dove sono ammissibili in particolare le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-pastorale; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di

annessi rustici; d) trasformazioni degli edifici esistenti.

In base al PRG del Nucleo Industriale, la destinazione e le prescrizioni sono i seguenti: ZONA FILTRO, in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo.

Si fanno comunque salve le limitazioni all'edificazione contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico Regionale.

Ai fini delle attività edilizie ammesse dei vigenti strumenti urbanistici comunali operano le limitazioni prescritte dalla legge regionale N. 19 del 14/04/2002.

Il complesso immobiliare presente sul lotto in questione è stato autorizzato dall'ente preposto sulla scorta della destinazione agricola e quindi, ammettendone la possibilità e la legittimità.

D'altronde la società Daniele S.r.l. era da intendersi un'azienda agricola ed infatti, gli elaborati a corredo delle concessioni edilizie facevano espresso riferimento all'estensione del complesso aziendale.

Per quanto attiene agli immobiliari afferenti al compendio pignorato, di fatto, sono sempre stati intesi come una porzione importante ma funzionale all'azienda dei signori Daniele, e la prova di questo si evince anche dagli elaborati a corredo della concessione edilizia N. 1467 del 29 agosto 1985, avente come oggetto *"l'ampliamento dello stabilimento per la lavorazione, surgelazione, conservazione e commercializzazione di carni in località Persicard"* (vedi allegato G1).

In fase di progettazione infatti, gli immobili insistenti sul suolo pignorato erano inseriti in un contesto di maggiore ed ampio respiro che perseguiva un aspetto funzionale e generale di conduzione d'azienda.

Tale situazione d'altra parte è riscontrabile anche all'attualità, sebbene, come detto, gli immobili sono completamente posti in disuso, sia dalla posizione e collocazione dei vari fabbricati che hanno occupato una vasta area di proprietà sia della società

[REDACTED] ome e conto proprio.

Ma tale situazione è riscontrabile anche dall'uso che si riscontra sia dal cortile, che dalle zone asfaltate, che dal cancello d'ingresso, che dalla viabilità interna.

Allo stato infatti, gran parte di tali accessori sono utilizzati sia da [REDACTED] e sia dalla proprietà dei beni censiti al catasto terreno al foglio N. 32, particelle N. 112, 50 e 52, ovvero, al servizio dell'abitazione principale dello scomparso [REDACTED] dell'abitazione della [REDACTED] del complesso aziendale di proprietà degli eredi di [REDACTED]

Tale situazione deve essere garantita ed agevolata anche dall'acquirente sub-asta dei beni pignorati con l'onere della servitù consistente nel transito e parcheggio dei mezzi meccanici sugli spazi asfaltati e in parte anche all'uso della tettoia definita "galleria coperta".

←————→

#### **QUESITO N. 10**

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti.*

Per rispondere al quesito, si è fatto ricorso ad un'indagine presso l'agenzia del territorio di Catanzaro - Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), dove si è eseguita un'ispezione ordinaria giorno 30/09/2008, inoltre, si sono eseguite ricerche presso l'ufficio tecnico, archivio e condono del Comune di Lamezia Terme.

In più, in occasione del sopralluogo, è stata interpellata la parte convenuta allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di natura personale gravanti sulla proprietà.

L'indagine condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stata indirizzata nei confronti del nominativo esecutato effettuando però, una ricerca ampliata e nella fattispecie, per i beni oggetto di indagine esistono le seguenti

formalità:

☼ Trascrizione, *Regolarizzazione Società di Fatto* del 28/07/1984, R.P. N. 13525, R.G. N. 15236, per atto a rogito del notaio M. Bilangione del 07/06/1984, con il quale atto venivano conferiti in società i seguenti immobili:

A) Fabbricato Industriali:

- Complesso produttivo, sito in territorio di Lamezia Terme – già Sant'Eufemia Lamezia, località "Persicara", variante S.S. 18 Km 410. La superficie dei fabbricati è parte della maggiore consistenza in un'area di complessivi mq 9550. Il complesso attuale consta di N. 4 unità specifiche, oltre N. 3 distinte opere così specificate:
  - 1) Opificio per caseificio e salumificio, composto da due capannoni, accoppiati esternamente ma divisi e separati all'interno, il primo della superficie di circa mq 689,49, ed il secondo della superficie di circa mq 393,39; il tutto, quindi, della superficie complessiva di circa mq 1082,88. Detti immobili non risultano ancora censiti nel N.C.E.U. di S. Eufemia Lamezia; la relativa pratica di accatastamento è in corso di perfezionamento presso l'U.T.E. di Catanzaro
  - 2) Centrale termica e officina, composta di un locale della superficie di circa mq 72,50;
  - 3) Cabina elettrica e produzione F.M., composta di un locale della superficie di circa mq 39,20. In corso di accatastamento presso l'U.T.E. di Catanzaro;
  - 4) Locale per affumicamento, della superficie di circa mq 55,50. In corso di accatastamento presso l'U.T.E. di Catanzaro;
  - 5) Pesa a bilico, formata da una platea in c.a. spessa cm 30;
  - 6) Recinzione, realizzata con rete, collegata a paletti in ferro, che si estende per ml 290;
  - 7) Sistemazione esterna, comprensiva di piazzali e strade di servizio, per una superficie complessiva di circa mq 2600;

Il tutto così come meglio risulta descritto nella perizia giurata di stima, come in appresso allegata sotto la lettera "A".

B) Terreni:

- Appezamento di terreno, su cui sorgono gli opifici in oggetto, sito in territorio di Lamezia Terme – Sant'Eufemia Lamezia, località "Persicara", della superficie complessiva di circa mq 7780 confinante con terreni residui F.lli Daniele, S.S. 18 di [REDACTED].  
Detto immobile è riportato nel N.C.T. di Sant'Eufemia Lamezia, alla partita 2586, ancora in ditta [REDACTED] a maggiore consistenza delle particelle 14 e 15 del



foglio 32. Da tale superficie è stata distaccata una porzione pari a mq. 7750 sulla quale gravano gli opifici industriali. Nel tipo di frazionamento, in corso di approvazione, presso l'U.T.E. di Catanzaro (si stipula data l'urgenza), è così individuato: - foglio 32, particella 14/b di are 10,30, seminativo irriguo di Classe 3, e particella 15/b di are 67,50, seminativo irriguo di 2°. A maggior chiarimento, si allega al presente sub. "B", apposita planimetria debitamente firmata dalle parti e me Notaio.

☼ Iscrizione, *Ipoteca Volontaria* del 11/06/1987, R.P. N. 814, R.G. N. 10266, per contratto di mutuo agrario rogato in data 26/05/1987 dal notaio dr. M. Bilangione registrato a Lamezia Terme il 04/06/1987, a garanzia del mutuo [REDACTED] con vincolo solidale ed indivisibile tra di loro sottoponevano ad ipoteca convenzionale a favore della sezione mutuante i seguenti immobili:

- Fondi Rustici in agro di Lamezia Terme, con sovrastanti fabbricati capannone-macello e salumificio, denominato Brasco, Ialà, S. venere, della superficie reale complessiva di ha 48,36,36, riportati nel vigente catasto terreni di S. Eufemia Lamezia come appresso: partita N. 4248, foglio 32, particella intera 25, seminativo irriguo di 3°, ha 1.04,60, r.d. € 679,90, r.a. € 99,37, nonché giusta tipo di frazionamento, al foglio 37, particella 26 (ex 3/b), seminativo irriguo di 3°, ha 3.72,30, r.d. € 1787,04, r.a. € 260,61; partita N. 2586, foglio 32 e, giusta tipi di frazionamento, particelle frazionate: 29 (ex 15/b), seminativo irriguo di 2°, ha 0,15,20, r.d. € 98,80, r.a. € 14,44; 52 (ex 15/b), seminativo irriguo di 2°, ha 1,32,00, r.d. € 858,00, r.a. € 125,40; 50 (ex 14/b), seminativo irriguo di 3°, ha 0,19,40, r.d. € 93,12, r.a. € 13,58; 51 (ex 14/c), seminativo irriguo di 3°, ha 0,20,60, r.d. € 98,88, r.a. € 14,42; partita N. 3508: Foglio 36, particella 96, seminativo irriguo di 3°, ha 3,20,00, r.d. € 1536,00, r.a. € 224,00; Foglio 43, particella 4, seminativo irriguo di 4°, ha 5,82,90, r.d. € 1923,57, r.a. € 349,78; particella 12, bosco ceduo, classe unica, ha 0,99,70, r.d. € 39,88, r.a. € 6,98; particella 22, seminativo di 3°, ha 1,01,90, r.d. € 117,19, r.a. € 35,67; particella 24, seminativo irriguo di 3°, ha 0,97,90, r.d. € 469,92, r.a. € 68,53; Foglio 36, particella 15, seminativo irriguo di 3°, ha 9,60,20, r.d. € 4608,96, r.a. € 672,14; Foglio 32, particella 46, seminativo irriguo di 2°, ha 0,31,60, r.d. € 205,40, r.a. € 30,02; particella 36, seminativo irriguo di 2°, ha 0,40,00, r.d. € 260,00, r.a. € 38,00; particella 47, seminativo irriguo di 3°, ha 0,05,10, r.d. € 24,48, r.a. € 3,57; particella 33, seminativo irriguo di 3°, ha 0,18,80, r.d. € 90,24, r.a. € 13,16; partita N. 3574: Foglio 32, particella 8, seminativo irriguo di 2°, ha 0,14,40, r.d. € 93,60, r.a. € 13,68; particella 8, seminativo irriguo di 2°, ha 3,17,70, r.d. € 2065,05, r.a. € 301,82; particella 10, seminativo irriguo di 2°, ha 1,00,10, r.d. € 650,65, r.a. € 95,09; particella 23, seminativo irriguo di 2°, ha 0,11,10, r.d. € 72,15, r.a. € 10,54; partita N. 4637: Foglio 32, particella 7, seminativo irriguo di 2°, ha 0,16,80, r.d. € 109,20, r.a. € 15,96; particella 24, seminativo irriguo di 2°, ha 0,05,60, r.d. € 36,40, r.a. € 5,32; partita N. 4638: Foglio 32, particella 11, pascolo classe unica, ha 0,50,10, r.d. € 36,07, r.a. € 10,02; partita N. 4639: Foglio 32, particella 12, pascolo classe unica, ha 0,29,80, r.d. € 20,86, r.a. € 5,96; partita N. 4993: Foglio 36, particella 27, seminativo irriguo di 3°, ha 0,17,80, r.d. € 85,44, r.a. € 12,46; particella 65, seminativo irriguo di 3°, ha 0,14,60, r.d. € 16,79, r.a. € 5,11; partita N. 4614: Foglio 36, particella 8, seminativo irriguo di 3°, ha 1,29,60, r.d. € 622,08, r.a. € 90,72; Foglio 44, particella 10, seminativo irriguo di 3°, ha 5,60,30, r.d. € 3311,52, r.a. € 482,93; particella 88, seminativo

irriguo di 3°, ha 2.41,20, r.d. € 1157,76, r.a. € 168,84; particella 89, seminativo irriguo di 3°, ha 0.70.40, r.d. € 337,92, r.a. € 49,28; partita N. 3972: Foglio 44, particella 14, seminativo irriguo di 3°, ha 4.10.80, r.d. € 1971,84, r.a. € 287,56; partita N. 3733: Foglio 31, particella 54, seminativo irriguo di 1°, ha 0.33.00, r.d. € 264,00, r.a. € 36,30; partita N. 3734: Foglio 31, particella 51, seminativo irriguo di 1°, ha 0.45.40, r.d. € 363,20, r.a. € 49,94 per una superficie totale, pertanto di ha 49.90.90 con reddito domenicale di € 24.105.91, ed agrario di € 3.611,16. N.B. la superficie reale su adegua ad ha 48.36.36 in quanto mq 436 della particella 4, foglio 43, mq 8378 del fondo Brasco (foglio 32) e mq 6640 della particella 15 del foglio 36 sono stati espropriati in epoche diverse dal M.A.F., ANAS e Ferrovie dello stato. La formalità vie iscritta a FAVORE della Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli C.F. 00397500638 e CONTRO [REDACTED] con sede in Lamezia Terme, località Persicara, C.F. 00013610795, [REDACTED]

⇒ Annotazioni:

- Annotazione Presentata il 09/02/1990, R.P. N. 263, R.G. 3318 – Tipo di atto: 0830 – Altra annotazione ad iscrizione – derivante da atto del notaio M. Bilangione, rep. N. 27351 a FAVORE del Banco di Napoli con sede in Napoli (NA) C.F. 00397500638 e [REDACTED]
- Annotazione Presentata il 09/10/1993, R.P. N. 1485, R.G. 18829 – Tipo di atto: 0819 – Restrizione di Beni – derivante da atto a rogito del notaio Francesco Notaro del 13/09/1993, rep. N. 77841 a FAVORE (come nella formalità originaria) del Banco di Napoli con sede in Napoli (NA) C.F. 00397500638 [REDACTED]

☼ **Iscrizione, Ipoteca Giudiziale** del 15/09/2003, presentazione N. 23, R.P. N. 2962, R.G. N. 16947, per atto giudiziario - decreto ingiuntivo del 21/01/1998, rep. N. 2142 emesso dal Tribunale di Catanzaro, inerente gli immobili così censiti:

- **Unità Negoziale N. 1:**
  - 1) Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia, Cod. M208C, Catasto Terreni, foglio 32, particella N. 14/B, Natura Terreno, loc. Persicara, consistenza: 10 are 30 centiare;
  - 2) Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia, Cod. M208C, Catasto Terreni, foglio 32, particella N. 15/B, Natura Terreno, loc. Persicara, consistenza: 67 are 50 centiare;
- **Unità Negoziale N. 2:**
  - 1) Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia, Cod. M208C, Catasto Fabbricati, foglio 32, particella N. 52, Natura D7 - Fabbricati Costituiti per esigenze industriali località Cannicella, Piano T-1;
  - 2) Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia, Cod. M208C, Catasto Fabbricati, foglio 32, particella N. 167, Natura D7 - Fabbricati Costituiti per esigenze industriali località Cannicella;

- 3) Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia, Cod. M208C, Catasto Terreni, foglio 32, particella N. 33, Natura Terreno, loc. Cannicella, consistenza: 18 are 80 centiare;
- 4) Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia, Cod. M208C, Catasto Terreni, foglio 32, particella N. 36, Natura Terreno, consistenza: 40 are;
- 5) Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia, Cod. M208C, Catasto Terreni, foglio 32, particella N. 25, Natura Terreno, consistenza: 21 are 40 centiare;
- 6) Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia, Cod. M208C, Catasto Terreni, foglio 32, particella N. 50, Natura Terreno, consistenza: 1 are 40 centiare;
- 7) Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia, Cod. M208C, Catasto Terreni, foglio 32, particella N. 51, Natura Terreno, consistenza: 7 are;
- 8) Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia, Cod. M208C, Catasto Terreni, foglio 32, particella N. 52, Natura Terreno, consistenza: 1 ettari 32 are;

a FAVORE della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma (RM) C.F. 00651990582 con domicilio ipotecario eletto Filiale di Catanzaro - relativamente all'unità negoziale N. 1, per il diritto di Proprietà per la quota 1/1 - relativamente all'unità negoziale N. 2, per il diritto di Proprietà per la quota 1/2 e [REDACTED] - relativamente all'unità negoziale N. 1, per il diritto di Proprietà per la quota 1/1 e [REDACTED] relativamente all'unità negoziale N. 2, per il diritto di Proprietà per la quota 1/2.

☼ **Iscrizione, Ipoteca Legale a Norma dell'art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602** del 24/02/2005, presentazione N. 29, R.P. N. 985, R.G. N. 4537, per atto amministrativo del 17/02/2005, numero repertorio 3163/30, gravante sugli immobili così censiti:

- Unità Negoziale N. 1:

- 1) Lamezia Terme, Cod. M208, Catasto Terreni, foglio 32, particella N. 14, Natura Terreno, Consistenza: 10 are 30 centiare;

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 10000/10000 e [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 10000/10000.

☼ **Trascrizione, Verbale di Pignoramento Immobili** del 15/06/2005, presentazione

N. 88, R.P. N. 8517, R.G. N. 14928, per atto esecutivo emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il 21/02/2005, numero repertorio 35/2005, gravante sugli immobili così censiti:

- Unità Negoziale N. 1:

- 1) Lamezia Terme, Cod. M208, Catasto Terreni, foglio 32, particella N. 14/B, Natura Terreno, Consistenza: 10 are 30 centiare; loc. Persicara;
- 2) Lamezia Terme, Cod. M208, Catasto Terreni, foglio 32, particella N. 15/B, Natura Terreno, Consistenza: 67 are 50 centiare; loc. Persicara;

[REDACTED]  
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] con sede in Lamezia Terme (CZ) C.F.

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000.

In conclusione, dai sopralluoghi compiuti, da quanto è stato possibile accertare dallo studio dell'ubicazione degli immobili e da quanto sostenuto dalla parte convenuta non esistono altre formalità, vincoli o oneri, di carattere condominiale gravanti sui beni eseguiti, mentre, delle problematiche inerente l'identificazione degli immobili all'attualità si è ampiamente trattato.



#### **QUESITO N. 11**

*Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato.*

Nell'arco del tempo necessario allo svolgimento della consulenza tecnica l'estrazione, il confronto e la ricerca dei dati catastali degli immobili afferenti al compendio pignorato ha occupato un posto preminente nel lavoro del sottoscritto.

In principio infatti, lo scopo fondamentale è stato quello di determinare gli estremi catastali dei beni eseguiti derivanti dall'identificazione provvisoria riportata sul verbale di pignoramento.

Si è pertanto, fatto riferimento dapprincipio a quanto contenuto nell'atto d'acquisto del 07/06/1984 per atto a rogito del notaio Mario Bilangione rep. N. 8170,

relativamente all'allegato denominato sub "B".

Si trattava di una pagina in formato A/3, con l'inquadramento catastale della zona interessata nel quale era evidenziato sia il terreno afferente alla particella 14/b di mq 1030, che il terreno relativo alla particella 15/b di mq 6750, inoltre, erano indicate anche le posizioni delle singole unità immobiliari costituenti il compendio edilizio edificato sul suolo agricolo.

Fortunatamente il tipo mappale del 17/09/2001, N. 1209.1/1984 in atti dal 17/09/2001 è stato "caricato" dal sistema informatico anche se, come detto, non si è ancora provveduto ad inserire in mappa gli edifici in oggetto.

Con la presentazione del tipo mappale del 1984 si è provveduto, in effetti, a stralciare dalle suddette particelle N. 14 e N. 15 del foglio di mappa N. 32, in agro di Lamezia Terme una superficie pari a mq 7780 ed è stata trasferita totalmente al catasto urbano.

Sull'ente urbano" si era poi provveduto ad accatastare l'opificio per caseificio e salumificio, la centrale termica, la cabina elettrica, il locale affumicatoio, la pesa a bilico, ecc.

Purtroppo però, i successivi frazionamenti non hanno tenuto conto della situazione venutasi a creare con la presentazione del tipo mappale N. 1209.1/1984, generando delle particelle censite al catasto terreno ove invece, l'area era stata già trasferita all'urbano.

Di fatto tale situazione è in parte ancora vigente da un punto di vista grafico anche se il tipo mappale del 1984 ed i successivi frazionamenti sono stati "caricati" in procedura informatica.

Successivamente a quanto stabilito con il tipo mappale N. 1209.1/1984, con la variazione del 29/07/1995 di cui la compilazione del modello 24, protocollo N. 3548 la

██████████ incaricava l'architetto Pierdomenico Ruberto a "demolire", catastalmente, alcuni accessori precedentemente censiti ma non più presenti.

Delle difficoltà incontrate nell'operazione catastale di "*ripristino delle ex unità immobiliari, foglio N. 32, particella N. 36, sub. 1 - 3 - 4 - 5'*" si è ampiamente dibattuto.

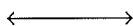
E' solo il caso di ribadire che, allo scopo di ripristinare la situazione catastale corretta, si è dovuto effettuare il censimento dell'unità immobiliare mediante la compilazione del modello DOCFA, la stesura della relazione tecnica a corredo, inoltre, è stato necessario redigere un nuovo elaborato planimetrico, le relative planimetrie catastali ed un rilievo fotografico completo dei beni (*vedi allegato G3*).

Al termine delle operazioni catastali compiute, il complesso dei beni insistenti sui terreni pignorati risultano censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia , sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, al foglio di mappa N. 32, particella N. 36, con i seguenti subalterni:

- Sub. 6, z.c. 2, categoria F/1 (area urbana di mq 62), partita 138, Contrada Persicara, piano Terra;
- Sub. 7, z.c. 2, categoria F/1 (area urbana di mq 40), partita 138, Contrada Persicara, piano Terra;
- Sub. 8, z.c. 2, categoria F/1 (area urbana mq 750), partita 138, Contrada Persicara, piano Terra;
- Sub. 9, z.c. 2, categoria Corte Comune a tutti i subalterni;
- Sub. 10, z.c. 2, categoria F/1 (area urbana di mq 820), partita 138, Contrada Persicara, Piano Terra;
- Sub. 11, z.c. 2, categoria F/1 (area urbana di mq 750), partita 138, Contrada Persicara, piano Terra;
- Sub. 12, z.c. 2, categoria F/2 (unità collabenti) (*vedi allegato D e G3*).

Per quanto attiene alle osservazioni relative alle visure ipotecarie la prima difformità riscontrata riguarda l'attribuzione della particella N. 36, foglio N. 32 al [REDACTED] (in comproprietà con il [REDACTED]) nell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale, del 15/09/2003 R.P. N. 2963, R.G. N. 16947, quando invece, tale terreno rappresenta la base di sedime del complesso immobiliare pignorato ed oggetto della presente perizia.

Un'altra particolarità riscontrata riguarda l'iscrizione dell'ipoteca legale a favore dell'E.T.R. S.p.A. del 24/02/2005, presentazione N. 29, R.P. N. 985, R.G. N. 4537, in tal caso la formalità viene iscritta contro la società [REDACTED] [REDACTED] ma interessa un solo terreno afferente alla stessa società, ovvero quello identificato con la particella (provvisoria) N. 14 (14/B) di are 10.30 e non anche la particella provvisoria 15/b di are 67.50, entrambe sul foglio N. 32 e conferite in società con atto a rogito del notaio M. Bilangione del 07/06/1984 rep. N. 8170.



#### **QUESITO N. 12**

*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 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 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 all'art. 40, co. 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.*

Per rispondere al quesito è stato necessario consultare l'ufficio tecnico e quello di Polizia Municipale del Comune di Lamezia Terme ai quali è stata avanzata richiesta scritta, ottenendo gli incartamenti relativi agli immobili pignorati (vedi allegato G1).

In particolare, in data 21/05/2008, il sottoscritto presentava istanza alla Polizia Municipale di Lamezia Terme allo scopo di venire a conoscenza di verbali di violazione a carico del soggetto pignorato, ed nel caso estrarne copia (vedi allegato G2).

In data 05/08/2008, la Polizia Municipale di Lamezia Terme per conto del

responsabile dell'ufficio [REDACTED] forniva al sottoscritto l'ordinanza N. 377 del 07/11/1990, procedimento a carico della ditta [REDACTED]

Il verbale di violazione alle norme edilizie veniva elevato contro la Ditta F.lli Daniele S.r.l. alla quale si contestava la costruzione di due manufatti costituenti un complesso industriale per la macellazione di bestiame, in località Persicara in agro di Sant'Eufemia Lamezia, Lamezia Terme *(vedi allegato G1)*.

Purtroppo, però dal verbale di violazione non è possibile stabilire su quali terreni fossero stati edificati tali manufatti, ma dal riscontro con il sopralluogo eseguito e la documentazione recuperata presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme a corredo delle concessioni edilizie, è da escludersi la costruzione sul suolo pignorato.

Come ampiamente trattato infatti, il complesso immobiliare sorto sul suolo pignorato è stato edificato in accordo alla licenza edilizia, rilasciata il 21/04/1976 al N. 176 dal Sindaco del Comune di Lamezia Terme *(vedi allegato G1)*.

In realtà, come ampiamente sviscerato, il complesso immobiliare oggetto della presente perizia è stato costruito sulla scorta della concessione edilizia N. 719 del 18/10/1979 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lamezia Terme che viene indicata in atti come "*variante alla licenza edilizia N. 176 del 21/04/1976*".

Successivamente alcuni accessori non previsti con i precedenti interventi edilizi sono stati integrati con il progetto riguardante i lavori di "*ampliamento dello stabilimento per la lavorazione, surgelazione, conservazione e commercializzazione di carni in località Persicard*" autorizzato con concessione edilizia N. 1467 del 29 agosto 1985 *(vedi allegato G1)*.

Dallo studio del vasto incartamento recuperato presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, però sono state riscontrate alcune difformità riguardanti, nello specifico, l'ampliamento verso Nord del locale centrale termica-officina di mq 21,60 che



è da ritenersi illegittimo ed abusivo, e soprattutto l'edificazione del piano ammezzato dell'opificio utilizzato in passato come ufficio ed esteso complessivamente mq 244,90, così come anche la realizzazione del piccolo soppalco ricavato sul lato Ovest del fabbricato, di mq 45,97.

Le superfici nette degli abusi sono invece pari, rispettivamente a: zona soppalco mq 258,80 mentre, la superficie netta dell'ampliamento della centrale termica è pari a mq 17,00.

Per quanto attiene alle opere illegittimamente edificate, relative ai fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché, le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/12/1996, n. 662. e della circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7/12/2005, n. 2699.

Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, reputano possibile la domanda di sanatoria, purché, la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile (per come chiarito dalla sentenza del TAR Basilicata del 19.06.2001, N. 604) e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003).

L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dall'esigenza di permettere agli acquirenti, sulla base di una procedura esecutiva, di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Gli abusi analizzati sono stati realizzati in data antecedente al 31/03/2003 e le ragioni del credito sono state originate prima della data di entrata in vigore del D. L. N.

269/2003, quindi, sanabili ai sensi della Legge 24/11/2003, N. 326 e della Circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 7/12/2005, n. 2699.

Si procederà, pertanto, alla valutazione delle obblazioni e degli oneri di concessione per le unità immobiliari gravate da abusi, secondo le caratteristiche riportate negli elaborati grafici allegati alla presente, rilevate nel corso del sopralluogo compiuto e confrontate con la documentazione raccolta.

Occorre precisare però, che il sottoscritto ha deciso di inquadrare gli abusi riscontrati nella categoria magazzino-deposito, nel caso l'acquirente sub-asta decidesse di destinare i locali ad altri usi, il maggiore costo di sanatoria sarà giustificato dall'aumento di valore del bene.

*Soppalchi*: la superficie complessiva netta dei locali soppalcati è pari a mq 258,80 e trattandosi di Snr (Superficie non residenziale) per come definito dall'art. 2 D.M. LL.PP n. 801 del 10/05/1977 viene conteggiata al 60% di quella effettiva:

$$60\% \text{ della superficie (soppalchi)} = \text{mq } 258,80 \times 0,60 = \text{mq } 155,28.$$

*Ampliamento locale caldaia termica - officina* è pari a mq 17,00 ed anche in questo caso si tratta di superficie non residenziale e quindi, da conteggiare al 60% di quella effettiva:

$$60\% \text{ della superficie (ampliamento locale caldaia)} = \text{mq } 17,00 \times 0,60 = \text{mq } 10,20.$$

Oblazione

Tipologia di abuso applicata 1:

$$\text{mq } (155,28+10,20) \times 150,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 24.822,00;$$

Oneri di Concessione

si fa riferimento alla tab. C allegata alla Legge 326/03 per immobili destinati alla residenza e Comuni con popolazione superiore a 10.001 abitanti.

$$\text{mq } (155,28+10,20) \times 55,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.101,40;$$

Per la condonabilità delle aree abusive che affliggono il complesso immobiliare in esame, si dovrà quindi, versare la somma complessiva di € 33.923,40.

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento del condono edilizio e l'ottenimento della concessione in sanatoria relativamente al bene in esame, e ai sensi dell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, bisogna aggiungere:

- a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del d.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;
- b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;
- c) Perizia Giurata a firma di un tecnico abilitato;
- d) Certificato di idoneità Statica con timbro di deposito dell'Ufficio del Genio Civile; di tale certificato a firma di un ingegnere o architetto abilitato;
- e) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;
- f) Titolo di proprietà;
- g) Denuncia ai fini I.C.I. e denuncia ai fini della tassa sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (T.R.S.U.);
- h) Marca da bollo da € 14,62, nonché versamento per quanto richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";
- i) ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale (in questo caso, in considerazione dell'ubicazione dei beni pignorati,

potrebbe essere richiesto il nulla Osta paesaggistico ambientale - art. 32 legge 47/85; tale documento non è di facile ottenimento né si può escludere il diniego, anche se nell'area insistono moltissimi edifici ed i corsi d'acqua sono stati sottoposti, nel tempo, ad una serie di opere di protezione e di mitigazione del rischio.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad euro 4.100,00.

In conclusione, la cifra totale occorrente a sanare gli abusi edilizi dei beni oggetto di perizia è pari ad **Euro 38.000,00** (salva diversa determinazione dell'ufficio tecnico).



### **QUESITO N. 13**

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

La stima di un'immobile ha come risultato finale quella di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine.

Per ottenere tale valore si deve indagare a fondo il mercato dove i beni stessi sono ubicati e ricercare immobili simili a quello oggetto di stima, compravenduti negli ultimi anni, nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile, e nello stesso tempo verificabile, ossia consiste nel costruire una scala comparativa di prezzi nella quale inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine.

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile investigato e altri beni di prezzo noto, con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva, infine, ad attribuire un valore al bene oggetto di stima.

Il metodo estimativo basandosi, come detto, sul principio della comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione investigato.

Nel caso specifico la stima è finalizzata alla determinazione del valore di compravendita di un complesso immobiliare nato come opificio per la lavorazione e la commercializzazione di salumi e latticini al servizio di un'azienda agricola che si compone, inoltre, di un'ampia zona a corte in parte pavimentata, una serie di accessori e un'area a verde.

Nell'arco dello svolgimento della perizia le singole componenti dei beni oggetto di valutazione sono stati identificati, descritti e soprattutto misurati, pertanto si è in grado di scomporre i singoli elementi, fornire il valore più probabile di mercato di ognuno ed ottenere il valore finale dell'intero complesso.

I singoli prezzi sono stati ottenuti facendo riferimento ai valori medi riscontrati in zona e praticati nelle compravendite, oppure forniti dalle agenzie immobiliari o ricavati dai dati forniti dall'agenzia del territorio *(vedi allegato H)*.

La zona in cui gli immobili ricadono, anche per la tipologia specifica nella quale risultano inquadrati non hanno fornito molti elementi di riscontro soprattutto, nel campo delle compravendite, pertanto, si è fatto ricorso soprattutto ai costi di costruzione, mentre per quanto riguarda le aree agricole è stato possibile ricavare in loco i prezzi medi praticati.

Avendo individuato, pertanto, una scala di valori per beni simili a quelli analizzati, commercializzati negli ultimi tempi, è stato possibile ricavare il valore dell'immobile tenendo conto della sua effettiva consistenza, previa riduzione delle diverse parti aventi "peso" economico differente, individuando con precisione un valore da attribuire all'unità di misura fondamentale, ossia, il metro quadrato.

Rimane da determinare, a questo punto, il valore unitario, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadrato) per l'unità immobiliare, ma per fare questo bisogna indicare in modo univoco la superficie dell'immobile oggetto di stima.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi) alla quale bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie di riferimento, mentre per i terreni l'estensione alla quale bisogna riferirsi è quella effettivamente misurata in loco.

Si riportano di seguito i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito e dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica, nonché, dalle elaborazioni di calcolo.

*Calcolo superficie:*

- ↪ superficie commerciale dell'opificio al piano terra, rilevata: mq 1084,15;
- ↪ superficie commerciale zona uffici piano ammezzato rilevata: mq 244,90;
- ↪ superficie commerciale soppalco, lato Ovest rilevata e misurata: mq 45,97;
- ↪ superficie commerciale accessori (locale centrale termica-officina e affumicatoio) rilevata e misurata (complessivamente): mq 175,54;
- ↪ superficie commerciale Tettoia (galleria coperta) solo area sicuramente insistente nel lotto pignorato, rilevata e misurata: mq 500,00;
- ↪ superficie commerciale tettoia affiancata al locale affumicatoio, misurata e rilevata: mq 110,00;
- ↪ superficie corte comune in massima parte pavimentata, comprensiva del pozzo, della zona parcheggi intorno agli accessori, delle aree pavimentate attorno all'opificio, della zona pavimentata lato Sud e della recinzione: mq 3250,00;

↳ superficie della corte rimanente a verde -agrumeto (ma in completo abbandono ed improduttivo) e della recinzione: mq 2610.

Dalle indagini eseguite in loco, dalle analisi svolte dallo scrivente in merito allo stato dell'arte degli immobili, in considerazione delle possibilità d'uso futuro, alla luce del livello delle finiture presenti e dello stato di vetustà riscontrato, avendo analizzato sia l'origine del sito, sia le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche è possibile attribuire come valore più probabile di mercato per i singoli immobili oggetto di valutazione, i seguenti prezzi:

*Probabili Valori di Mercato:*

- 1) Valore dell'opificio al piano terra: Euro 135,00/mq;
- 2) Valore della zona soppalcata destinata ad uffici (pari al costo della sanatoria): Euro 95,00/mq;
- 3) Valore del soppalco in metallo: Euro 95,00 mq;
- 4) Valore accessori (locale centrale termica-officina e affumicatoio): Euro 145,00/mq;
- 5) Valore tettoia (galleria coperta): Euro 75,00/mq;
- 6) Valore Tettoia affiancata all'affumicatoio: Euro 17,50/mq;
- 7) Valore Corte comune pavimentata: Euro 12,50/mq;
- 8) Valore corte a verde-agrumeto: Euro 3,84/mq.

Pertanto, il valore da attribuire al complesso immobiliare pignorato da intendersi come LOTTO UNICO, sarà fornito dalla somma delle singole componenti, ovvero:

- 1) Euro 135,00/mq x 1084,15 mq = Euro 146' 360,25;
- 2) Euro 95,00/mq x 244,90 mq = Euro 23' 265,50;
- 3) Euro 95,00/mq x 45,97 mq = Euro 4' 367,15;
- 4) Euro 145,00/mq x 175,54 mq = Euro 25' 453,30;





Spese di Condono € 38'000,00 - Valore al lordo delle spese di condono € 289'518,60 -

Valore a base d'asta € 251'518,60 arrotondato alla cifra di € 250'000,00.



partita 138, Contrada Persicara, piano Terra; **Sub. 9**, z.c. 2, categoria Corte Comune a tutti i subalterni; **Sub. 10**, z.c. 2, categoria F/1 (area urbana di mq 820), partita 138, Contrada Persicara, Piano Terra; **Sub. 11**, z.c. 2, categoria F/1 (area urbana di mq 750), partita 138, Contrada Persicara, piano Terra; **Sub. 12**, z.c. 2, categoria F/2 (unità collabenti).

**Provenienza del bene:** Atto di Regolarizzazione di Società di Fatto per atto del notaio Mario Bilangione del 07/06/1984 rep. N. 8170, registrato a Lamezia Terme il 19/06/1984 al N. 1945 e trascritto a Catanzaro il 28/07/1984 al N. 13525 R.P. e N. 15236 R.G..

**Comproprietari:** Nessuno.

**Iscrizioni e Trascrizioni:** *Ipoteca Giudiziale* del 15/09/2003 R.G. N. 16947, R.P. N. 2963; *Ipoteca Legale a Norma dell'art. 77 D.P.R. 29/09/1973, num. 602* (insistente però solo sul terreno identificato come particella 14) del 24/02/2005, R.G. N. 4537, R.P. N. 985; *Verbale di Pignoramento Immobili* del 15/06/2005 R.G. N. 14928, R.P. N. 8517;

**Regolarità edilizia:** L'edificazione del complesso immobiliare ha avuto inizio con la licenza edilizia del 21/04/1976, N. 176 e successiva concessione edilizia in variante del 18/10/1979, N. 719 rilasciate dal Sindaco del Comune di Lamezia Terme; alcuni accessori del complesso immobiliare sono stati edificati con concessione edilizia N. 1467, del 29 agosto 1985. Sono stati riscontrati abusi edilizi sanabili.

**Abitabilità:** Non esiste il certificato di abitabilità.

**Valore probabile di mercato del bene:** Euro 250.000,00 (al netto delle spese di condono).

**Risposta al Quesito N. 15. in allegato.**

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

LAMEZIA TERME 01/11/2008

IL C.T.U.