
TRIBUNALE DI CATANZARO
Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n.161/2013 r.g.espr.
(riunita con la procedura esecutiva n. 28/2020)

██████████ + 2

contro

████████████████████

Giudice dell'Esecuzione Dr. Luca MERCURI

Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA

RELAZIONE DI STIMA DEFINITIVA

Tecnico incaricato: Arch. Rosa Procopio
Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969
C.F. PRCRSO75H57C352S
P. Iva 03101700791

Cellulare: 320.4009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it



INDICE

	Premessa.	pag.	5
	Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag.	6
1.	Risposta 1° quesito: identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica dei beni.	pag.	8
1.1	Confini.	pag.	13
1.2	Descrizione dei beni.	pag.	15
2.	Risposta 2° quesito: titolo di proprietà dei beni in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag.	45
3.	Risposta 3° quesito: stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.	pag.	46
4.	Risposta 5° quesito: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag.	54
5.	Risposta 6° quesito: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag.	54
6.	Risposta 7° quesito: l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, 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 suo carattere storico-artistico e, in particolare, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.	pag.	55
7.	Risposta 8° quesito: la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.	pag.	59



8.	Risposta 9° quesito: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.	pag. 60
8.1	Conformità catastale.	pag. 71
9.	Risposta 10° quesito: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.	pag. 75
10.	Risposta 11° quesito: La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.	pag. 76
11	Risposta 4° quesito: il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).	pag. 77
12.	Conclusioni.	pag. 89
	Invio della relazione peritale alle parti ed esito.	pag. 90



ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- Allegato A	- Verbali di sopralluogo. - Accesso agli atti.
- Allegato B	- Stralcio estratto di mappa catastale. - Visure catastali storiche. - Planimetrie catastali. - Elaborati planimetrici.
- Allegato C	- Visure Registri Immobiliari. - Atto di acquisto. - contratti di locazione. - cessioni ramo d'azienda. - Trascrizione pignoramento. - Sequestro Conservativo.
- Allegato D	- Rilievo Fotografico.
- Allegato E	- Certificato di Destinazione Urbanistica. - Risposta Settore Attività Produttive. - Risposta Comune di Catanzaro - Atti Autorizzativi. - A.P.E. - O.M.I.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



PREMESSA.

Con verbale di udienza del 11 novembre 2021 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Luca MERCURI disponeva la nomina del sottoscritto Architetto Rosa PROCOPIO (in sostituzione dell'Arch. Maurizio COSENTINI) Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.161/2013 r.g.espr., promossa da [REDACTED] + 2 contro la [REDACTED] per la valutazione del compendio pignorato.

In data 12 novembre 2021 la sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico peritale. In ottemperanza, in data 29 novembre 2021 ha eseguito sopralluogo presso gli immobili ed ha svolto l'attività di controllo del fascicolo telematico e avviato la richiesta di documentazione presente presso i Pubblici Uffici (accesso agli atti Comune di Catanzaro, esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate, istanza esistenza usi civici, visura documentazione ipocatastale presso Ufficio Provinciale Territoriale).

Dalla visione dei documenti è emersa la necessità di procedere con la disamina di alcuni aspetti particolari relativi alla regolarità urbanistica dei beni in quanto il compendio pignorato è costituito da diversi fabbricati industriali oggetto di numerosi interventi edilizi susseguitisi nel tempo e quindi veniva eseguito ulteriore sopralluogo in data 26 febbraio 2022.

In data 3 marzo 2022 l'Ill.mo Giudice conferiva alla scrivente ulteriore incarico di stimare i beni della procedura esecutiva immobiliare n. 28/2020, promossa dal Ministero dello Sviluppo Economico in seguito a sequestro conservativo di immobili della [REDACTED], stabilendo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 5 marzo 2022.

Alla data stabilita la scrivente si è portata presso i beni di interesse ed ha svolto la necessaria visita di sopralluogo.

Inoltre, ha effettuato numerosi accessi presso il Settore Attività Economiche e l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro al fine di acquisire la numerosa documentazione tecnica relativa agli immobili di stima.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



A tal proposito si rappresenta che il Settore Attività Economiche ha completato la consegna di quanto richiesto solo in data 6 settembre 2022 con lettera prot n. 119578 del 9 settembre 2022, in seguito a richieste effettuate a mezzo pec e sia recandomi personalmente presso l'Archivio stante i numerosi atti da rintracciare.

In data 29 settembre 2022 veniva depositata telematicamente la relazione di stima completa di allegati.

Successivamente, in data 7 ottobre 2022, come notiziato al Sig. Giudice con relazione depositata telematicamente in data 20 ottobre 2022, la scrivente eseguiva sopralluogo tecnico presso il locale adibito a servizio igienico identificato con la particella 1473 sub 3, accessibile esclusivamente da immobile di altrui proprietà e oggetto di altra Procedura Esecutiva (n. 103/2017), al fine di espletare la stima anche di tale ulteriore immobile oggetto di pignoramento.

Infine, con pec del 21 novembre 2022, l'avvocato Gennaro Tuccillo, in qualità di difensore della società debitrice, inoltrava alla scrivente Ctu le osservazioni mosse a mezzo di proprio Consulente di parte.

La scrivente trasmetteva chiarimenti alle osservazioni con separato documento, depositato telematicamente in data 12 gennaio 2023. Pertanto, ha redatto la presente relazione di stima definitiva, con allegata documentazione, come disposto dal Sig. Giudice.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Preliminarmente, sono stati esaminati i fascicoli di causa i quali risultano completi dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c.p.c.

Nello specifico per la procedura esecutiva 161/2013 risulta depositata la certificazione notarile redatta in data 7 febbraio 2014 mentre per la riunita procedura esecutiva n.28/2020 risulta depositato il certificato ipotecario del 3/3/2020 riferito a tutti gli immobili di proprietà della [REDACTED] [REDACTED]

In data 29 novembre 2021, alle ore 10.30, come stabilito e comunicato alle parti con lettera del 19 novembre, inoltrata a mezzo raccomandata A/R ed a mezzo pec, la sottoscritta ha dato inizio alle

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



operazioni di sopralluogo presso il compendio oggetto di interesse.

Il pignoramento riguarda alcuni capannoni industriali siti in Comune di Catanzaro, viale Magna Grecia n. 61, posti all'interno di un complesso di maggiori dimensioni, e destinati in parte ad uso commerciale ed in parte ad uso industriale. In tale occasione erano altresì presenti l'avvocato Cacia Giovanni in qualità di custode giudiziario, l'avvocato Capogreco Giuseppe per il creditore intervenuto "Siena NPL" S.r.L. e la Sig.ra [REDACTED] delegata dalla società debitrice [REDACTED] ad accompagnare gli intervenuti presso i luoghi di interesse.

Ebbene, la scrivente, data lettura dei quesiti posti dal Sig. Giudice, effettuava sopralluogo sul sito effettuando rilievo fotografico, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli. Al fine di rispondere ai quesiti, si indicava a verbale la necessità di acquisire la certificazione degli impianti esistenti, contratti di locazione e documenti tecnico/amministrativi. A tal proposito, la Sig.ra [REDACTED] si impegnava a trasmettere detta documentazione previo accordo telefonico con la scrivente Ctù. Alle ore 12.12 venivano sospese le operazioni di sopralluogo e redatto il relativo verbale, in Allegato A alla presente.

Successivamente, in data 26 febbraio e 5 marzo 2022, stante la necessità di verificare alcuni aspetti relativi alla regolarità urbanistica, la scrivente effettuava ulteriori sopralluoghi presso i beni di stima ed eseguiva rilievi riportando misure ed osservazioni su separati fogli. In tali occasioni era presente, altresì, la Sig.ra [REDACTED] in qualità di delegata, per consentire l'accesso presso tutti i siti di interesse.

Tutto quanto sopra, sono state effettuate le ricerche finalizzate a reperire i documenti necessari alla redazione della relazione tecnica estimativa, con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Uffici preposti del Comune di Catanzaro.

Inoltre, al fine di verificare la documentazione in atti (solo in parte depositata telematicamente) è stato effettuato accesso al fascicolo cartaceo relativamente alla Procedura 161/2013 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Beni siti in Comune di Catanzaro

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI BENI.

Il pignoramento riguarda alcuni immobili facenti parte di un più ampio complesso immobiliare ad uso commerciale e industriale sito in Comune di Catanzaro, Viale Magna Grecia, n.61.

Gli immobili oggetto di valutazione della presente relazione sono quelli afferenti sia alla procedura esecutiva n. 161/2013 (pignoramento del 23/07/2013, repertorio n. 3144, trascritto in data 08/08/2013 ai nn. R.G. 11456, R.P.8258), e sia alla riunita procedura esecutiva n. 28/2020 (sequestro conservativo del 14/01/2020 repertorio n. 1/2020, trascritto in data 16/01/2020 ai nn. R.G. 552 e R.P. 432).

Il compendio pignorato della procedura esecutiva immobiliare n. 161/2013, ubicato nel Comune di Catanzaro, risulta il seguente:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un immobile sito in Viale Magna Grecia snc, piano terra, riportato al catasto del detto Comune al foglio 83, part. 824, sub 1101, zona cens.3, categoria D/7, Rendita € 3.421,11.
- B. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un immobile sito in Viale Magna Grecia snc, piano terra, riportato al catasto del detto Comune al foglio 83, part. 832, sub 1101, zona cens.3, categoria D/7, Rendita € 486,14.
- C. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un immobile sito in Viale Magna Grecia snc, piano terra, riportato al catasto del detto Comune al foglio 83, part. 832, sub 1103, zona cens.3, categoria D/7, Rendita € 6.162,36.
- D. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un immobile sito in Viale Magna Grecia snc, piano terra, riportato al catasto del detto Comune al foglio 83, part. 844, sub 1101, zona cens.3, categoria D/7, Rendita € 6.162,36.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



E. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un immobile sito in Viale Magna Grecia snc, piano terra, riportato al catasto del detto Comune al foglio 83, part. 1694 sub 1, zona cens.3, categoria D/7, Rendita € 34.512,00.

F. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un immobile sito in Viale Magna Grecia snc, piano primo, riportato al catasto del detto Comune al foglio 83, part. 1694 sub 2, lastrico solare 3.739 mq.

Nota 1: Le particelle di cui alle lettere A, B, C e D, oggi si identificano con la part. 1473 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 8 (ex part 1473 sub 1).

Nota 2: La particella di cui alla lettera E oggi si identifica con la part. 1694 sub 3, 4 e 5.

Il compendio oggetto di sequestro conservativo della procedura n. 28/2020, ubicato nel Comune di Catanzaro, risulta in parte coincidente con quello della procedura n.161/2013 e specificatamente **gli immobili identificati al foglio 83, part. 1473, sub 2, 3, 4, 8 e quelli identificati con la part. 1694 sub 1 (oggi sub 3, 4 e 5) e sub 2 ed in parte da ulteriori immobili identificati come di seguito riportato.**

G. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un immobile, sito in viale Magna Grecia snc, piano terra e primo, riportato al catasto del detto Comune al foglio 83, part.1544, sub 1, zona cens.3, categoria D/7, Rendita € 3.010,00.

H. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un terreno, sito in viale Magna Grecia, riportato al catasto del detto Comune al foglio 83, part. 1463, seminativo, zona 2, consistenza 22 are 74 ca, R.D. Euro 8,22, R.A. Euro 2,94.

I. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un terreno, sito in viale Magna Grecia, riportato al catasto del detto Comune al foglio 83, part. 1543, seminativo, zona 2, consistenza 75 are 51 ca, R.D. Euro 27,30, R.A. Euro 9,75.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Pertanto, gli immobili oggetto della procedura n.161/2013 alla quale è riunita la procedura n. 28/2020, di cui alle lettere A, B, C, D, E, F, G, H, I, all'attualità sono indentificati al Catasto del Comune di Catanzaro come di seguito specificato.

Catasto Fabbricati.

Identificato: foglio 83, particella **1473**, sub **2**, categoria D/7, rendita euro 4.932,00, Viale Magna Grecia snc, piano Terra. Tale immobile deriva dalle ex particelle 824 sub1101, 832 sub 1101, 832 sub 1103, 844 sub 1101, oggetto di pignoramento.

Identificato: foglio 83, particella **1473**, sub **3**, categoria D/7, rendita euro 306,00. Viale Magna Grecia snc, piano Terra. Tale immobile deriva dalle ex particelle 824 sub 1101, 832 sub 1101, 832 sub 1103, 844 sub 1101, oggetto di pignoramento.

Identificato: foglio 83, particella **1473**, sub **4**, categoria D/7, rendita euro 16.452,00. Viale Magna Grecia snc, piano Terra. Tale immobile deriva dalle ex particelle 824 sub 1101, 832 sub 1101, 832 sub 1103, 844 sub 1101, oggetto di pignoramento.

Identificato: foglio 83, particella **1473**, sub **8**, categoria D/8, rendita euro 20.664,00. Viale Magna Grecia snc, piano Terra. Tale immobile deriva dalla part. 1473 ex sub 1, ex particelle 824 sub 1101, 832 sub 1101, 832 sub 1103, 844 sub 1101, oggetto di pignoramento.

Identificato: foglio 83, particella **1694**, sub **2**, categoria lastrico solare, consistenza 3.739 mq, Viale Magna Grecia snc, piano Terra.

Identificato: foglio 83, particella **1694**, sub **3**, categoria C/1, classe 5, consistenza 375 mq, superficie catastale totale 399 mq, rendita euro 4.260,77. Viale Magna Grecia n. 88, piano Terra. Tale immobile deriva dalla particella 1694 sub 1, oggetto di pignoramento.

Identificato: foglio 83, particella **1694**, sub **4**, categoria D/7, rendita euro 25.600,00. Viale Magna Grecia snc, piano Terra. Tale immobile deriva dalla particella 1694 sub 1, oggetto di pignoramento.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Identificato: foglio 83, particella 1694, sub 5, Bene Comune non Censibile. Viale Magna Grecia n. 88, piano Terra. Tale immobile deriva dalla particella 1694 sub 1, oggetto di pignoramento.

Identificato: foglio 83, particella 1544, sub 1, categoria D/7, Rendita Euro 3.010,00, sito in viale Magna Grecia snc, piano T-1.

Catasto Terreni.

Identificato: foglio 83, particella 1463, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 2.274, Reddito Dominicale Euro 8,22, Agrario Euro 2,94.

Identificato: foglio 83, particella 1543, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 7.551, Reddito Dominicale Euro 27,30, Agrario Euro 9,75.

Intestati: ██████████, con sede in ██████████, CF ██████████, proprietà per 1/1, debitrice esecutata.

Coerenza: vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di trascrizione del pignoramento ed i dati catastali.



Fig. 1 – COMPLESSO IMMOBILIARE in cui sono ricompresi i beni di stima. STRALCIO ORTOFOTO (fonte Google Maps).

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





Fig. 2 –STRALCIO FOGLIO DI MAPPA- COMPLESSO IMMOBILIARE in cui sono ricompresi i beni di stima.



Fig. 3 - SOVRAPPOSIZIONE TRA ORTOFOTO E CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Giudice Dr. Luca MERCURI
 Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
 Perito Arch. Rosa PROCOPIO



1.1 CONFINI.

Il fabbricato identificato con la part. 1694 (costituito dal sub 2 lastrico solare, sub 3 locale commerciale e sub 4 locale ad uso industriale) e relativa corte sub 5, confina a Nord con immobili di altra proprietà, a Sud con porzione del fabbricato identificato con la part.1473 (in parte oggetto di pignoramento) e aree esterne del medesimo complesso identificate con la part.1543 e la part. 1463 (anch'esse oggetto di pignoramento), ad Est con altrui proprietà, ad Ovest con Viale Magna Grecia.



FIG. 4 – ORTOFOTO COMPENDIO PIGNORATO

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



La part. 1694, sub 3, locale commerciale, confina a Nord e ad Est con il sub 4, a Sud con porzione della part.1473 sub 8, ad Ovest con il sub 5; il sub 4, locale ad uso industriale, confina a Nord, Est ed Ovest con il sub 5, a Sud in parte con il sub 5 ed in parte con porzione della part. 1473.

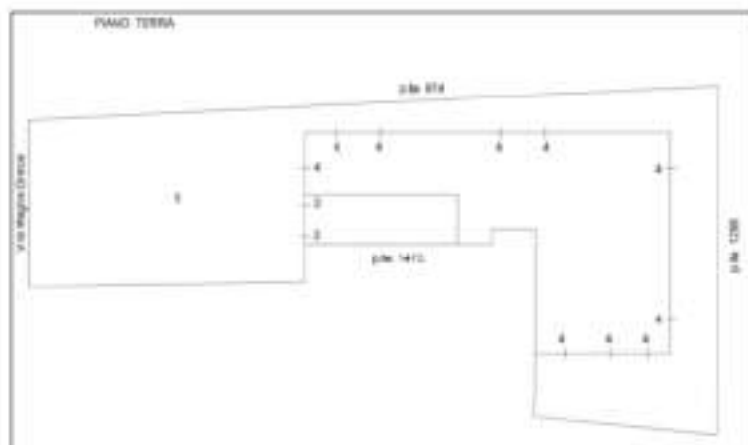


FIG. 5 - STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO - FABBRICATO IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 1694

La porzione del fabbricato identificato con la part. 1473, sub 2, 3, 4 e 8, oggetto di pignoramento, confina sostanzialmente a Nord con il fabbricato part.1694, a Sud con altrui proprietà, ad Est con terreno del complesso immobiliare part. 1543, ad Ovest con altrui proprietà e terreno part.1463.

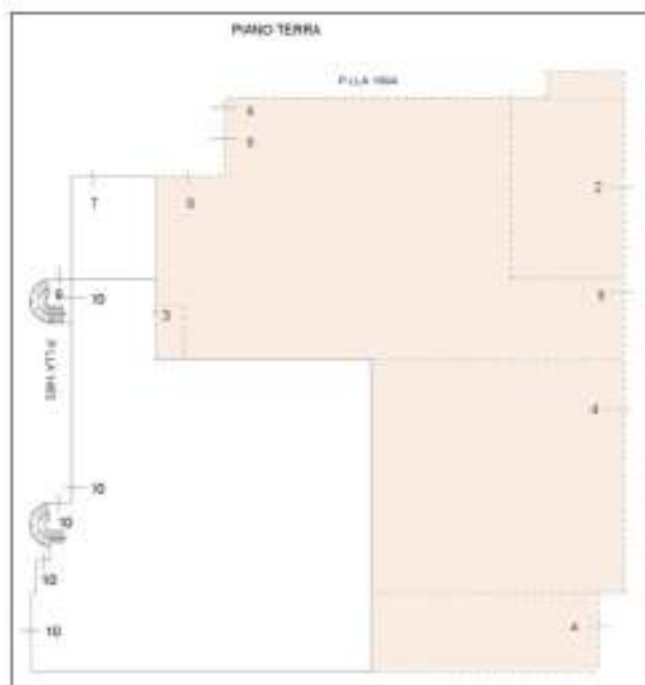


FIG. 6 - STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO - PORZIONE DEL FABBRICATO PARTICELLA 1473

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

La particella 1473 sub 2, locale ad uso industriale, confina a Nord con il fabbricato part 1694, a Sud ed Ovest con il locale sub 8, ad Est con terreno identificato con la part. 1543 e con corte sub 5 della part.1694.

La particella 1473 sub 3, locale ad uso servizi igienici, confina a Nord ed Est col sub 8, a Sud e Ovest con immobile di altra proprietà.

La particella 1473 sub 8, locale commerciale, confina a Nord con il fabbricato part.1694, a Sud in parte con locale identificato con il sub 4 ed in parte con beni di altrui proprietà, ad Est in parte con il sub 2 ed in parte con area esterna part. 1543 e sub 5 della part.1694, ad Ovest con altrui proprietà. Il sub 4 confina a Nord con il locale commerciale sub 8, a Sud con altrui proprietà, ad Est con area esterna part.1543, ad Ovest con locali di altrui proprietà.

Il fabbricato identificato con la part.1544 sub 1 risulta libero su tre lati e confina a Nord, Est ed Ovest con il terreno identificato con la part.1543, a Sud con altrui proprietà.

Il terreno identificato con la part.1463, area esterna destinata a parcheggio, confina a Nord con la corte sub 5 della part.1694, a Sud con area parcheggio di altrui proprietà, ad Est con capannone di altra società, ad Ovest con Viale Magna Grecia.

Il terreno identificato con la part.1543, area esterna destinata a parcheggio, confina a Nord con la corte sub 5 della part.1694, a Sud e ad Est con altrui proprietà, ad Ovest con porzione del capannone oggetto di pignoramento part.1473 e con capannone di altrui proprietà.

1.2 DESCRIZIONE DEI BENI.

Gli immobili di stima sono posti all'interno di un più ampio complesso immobiliare sito in Catanzaro, Viale Magna Grecia n. 61, un tempo destinato a insediamento produttivo/industriale per la riparazione e vendita di veicoli industriali ed oggi in parte riconvertito in attività commerciali. Il complesso è posto lungo la strada che collega la Città di Catanzaro con la frazione Marina, a circa 500 m dallo svincolo Catanzaro Sud della variante S.S. 106 Jonica. La zona in cui insiste il compendio è caratterizzata dalla presenza di attività con prevalente destinazione



artigianale, commerciale e industriale, urbanizzata ma non dotata di servizi nelle immediate vicinanze.

Il pignoramento riguarda: un intero capannone identificato con la particella 1694, costituito da un lastrico solare (sub 2), un locale commerciale (sub 3), locali ad uso industriale (sub 4) e da una corte esterna (sub 5) bene comune non censibile ai subalterni; porzione di un fabbricato identificato con la part 1473, costituito da un locale commerciale (sub 8), un locale servizi (sub 3), un locale ad uso deposito (sub 2), un locale ad uso commerciale (porzione del sub 4) e da un locale non utilizzato senza finiture (ulteriore porzione del sub 4), quest'ultimo in continuità fisica con altro immobile adiacente di proprietà della società ██████████ interessata da altra procedura esecutiva immobiliare; un fabbricato a due piani fuori terra (part. 1544 sub 1) adibito a locale tecnico a servizio del complesso immobiliare, e due terreni costituenti aree esterne adibite a parcheggio, identificate con le part.ile 1543 e 1463. Come schematizzato nella fig.7 e 8.



FIG. 7 – ORTOFOTO – COMPENDIO PIGNORATO

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Il fabbricato part. 1694 presenta ingressi dalla corte esterna a mezzo di serrande motorizzate, struttura portante costituita da travi e pilastri in acciaio, altezza interna media di 14,70 m, tamponature esterne in pannelli prefabbricati in calcestruzzo a faccia vista, pavimentazione del tipo industriale in calcestruzzo, serramenti in alluminio, copertura a falde con manto di copertura in pannelli di lamiera e al colmo, per entrambe le campate, è presente una cupola continua con elementi vetrati per consentire l'illuminazione. All'interno risulta frazionato in diverse unità immobiliari.

La porzione del capannone identificato con la particella 1473 presenta anch'esso una struttura costituita da travi e pilastri in acciaio, altezza interna di circa 8,40 m, tamponature esterne in pannelli di calcestruzzo precompresso, copertura a falde con manto di copertura in pannelli di lamiera.

Anche questo capannone risulta frazionato in diverse unità immobiliari.



FIG. 8 – ORTOFOTO – COMPENDIO PIGNORATO

Il fabbricato identificato con la part. 1694, come già accennato, all'interno risulta frazionato in diverse unità immobiliari destinate ad officina meccanica in locazione alla società [REDACTED]

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

17 di 90



██████████ porzione del sub 4 di circa 2.340 mq), a deposito/manutenzione mezzi in locazione alla società ██████████ (ulteriore porzione del sub 4 di circa 1.000 mq) e a locale ad uso commerciale in locazione alla ██████████ (sub 3 di circa 399 mq).

Nella Fig. 9 e 10 lo schema grafico di quanto riportato negli atti catastali relativamente al fabbricato part. 1694 sub 4 e lo schema grafico dello stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo in relazione al frazionamento con opere (tratto rosso) effettuato sullo stesso sub 4.

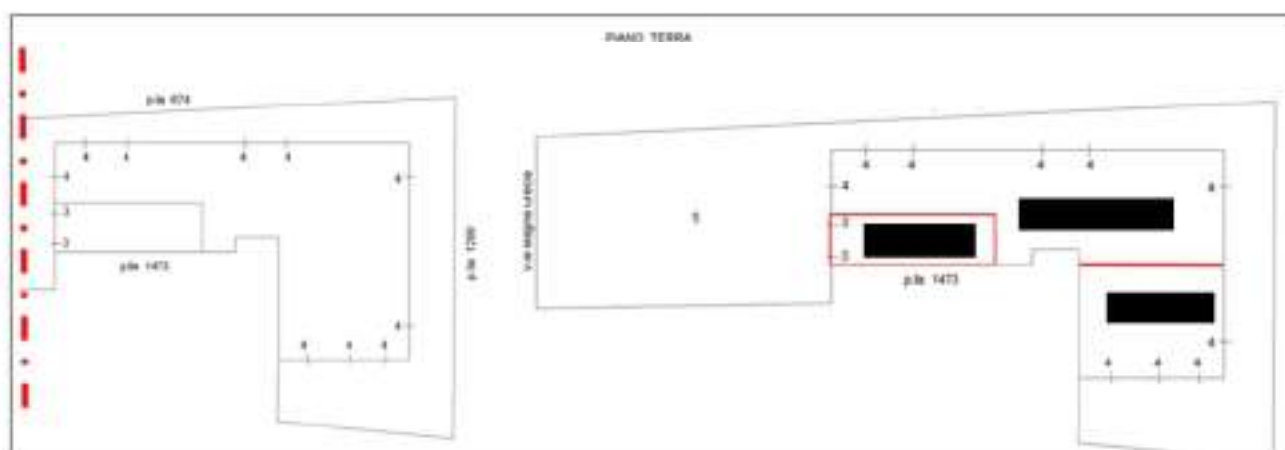


FIG. 9 – STATO RIPORTATO IN CATASTO PART.1694

FIG. 10 – STATO DI FATTO PART.1694

La porzione del sub 4 adibita ad officina meccanica ed occupata dalla società ██████████ risulta accessibile direttamente dalla corte esterna ed è sostanzialmente costituita da un unico ambiente caratterizzato dalla presenza di macchine per l'attività specifica quali carroponete, forno per verniciatura mezzi, ecc., da un piccolo blocco servizi igienici e da un manufatto modulare in alluminio ad uso ufficio.

Tipico capannone per attività industriale con struttura in acciaio, presenta pavimentazione industriale in calcestruzzo, serramenti in alluminio, aperture meccanizzate e cupole per l'illuminazione poste lungo le falde di copertura. Inoltre, a mezzo di una scala interna in metallo si accede ad un vano adibito ad uso ufficio realizzato sul solaio dei servizi igienici dell'adiacente porzione in locazione alla ██████████

Per tale immobile sono state rilevate delle difformità descritte al paragrafo 8.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



FIG. 11 - CAPANNONE PART.1694 - INGRESSO PRINCIPALE (OVEST)



FIG. 12 - CAPANNONE PART.1694 - VISTA LATERALE (NORD)

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 13 - CAPANNONE PART.1694 - VISTA POSTERIORE (EST)



FIG. 14 - VISTA INTERNA PART.1694.SUB.4 IN LOCAZIONE ALLA SOCIETA' [REDACTED]
E IMMOBILE IDENTIFICATO CON LA PART. 1694 SUB 3 IN LOCAZIONE ALLA [REDACTED]

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 15 - VISTA INTERNA PART.1694 SUB 4 IN LOCAZIONE ALLA SOCIETA' [REDACTED]



FIG. 16 - VISTA INTERNA PART.1694 SUB 4 IN LOCAZIONE ALLA SOCIETA' [REDACTED]
E IMMOBILE IDENTIFICATO CON LA PART. 1694 SUB 3 IN LOCAZIONE ALLA [REDACTED]

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



La rimanente porzione del sub 4 è in locazione alla società [REDACTED] ed è accessibile dagli ingressi posti sul retro del capannone percorrendo l'area esterna del fabbricato adibita in parte a parcheggio mezzi della medesima società. A detta porzione, di fatto, risulta annessa anche parte del capannone identificato con la particella 1473 sub 2 tale da costituire ambienti in diretta continuità, schematizzato nella Figura 17.

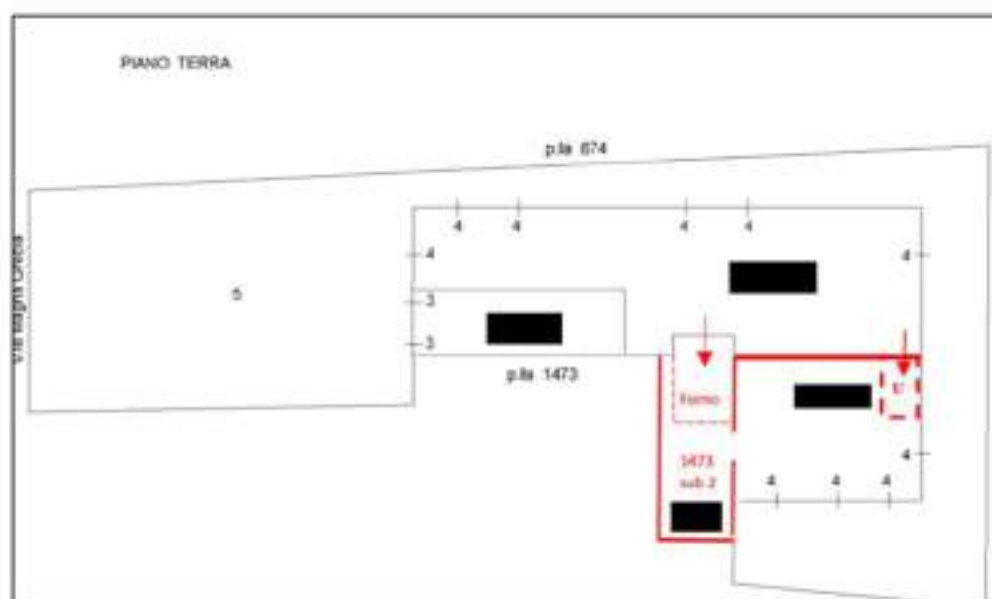


FIG. 17 - SCHEMA GRAFICO - STATO DI FATTO

Il locale è adibito sostanzialmente a deposito e manutenzione mezzi della società.

La struttura portante è in acciaio con altezza interna media di 14,70 m, pavimentazione industriale in calcestruzzo, serramenti in alluminio, portoni di ingresso con serrande meccanizzate e la parte relativa al fabbricato part. 1694 presenta illuminazione ricavata nelle falde di copertura. All'interno della porzione sub 4 è presente un blocco destinato a spogliatoi e servizi igienici del personale e modulo prefabbricato in alluminio ad uso ufficio.

L'area relativa alla part.1473 sub 2 risulta costituita:

- da una zona impianti a servizio del locale adiacente occupato dalla [REDACTED] tra cui forno per la sabbiatura automezzi e da altri impianti vari per una superficie di circa 248 mq;

- da una zona adibita a deposito di circa 300 mq (superficie oggetto di contratto di locazione a favore della [REDACTED]).

Inoltre, in totale difformità a quanto autorizzato e accertato, tale unità comprende anche una ulteriore superficie di circa 168 mq riferibile alla mancata realizzazione del deposito/filtro della attività commerciale adiacente identificato col sub 8 (è stato realizzato solo un corridoio quale via di esodo) e per il quale è prevista la messa in pristino in conformità a quanto assentito, come meglio specificato al paragrafo 8.

Per tale immobile sono state rilevate delle difformità descritte al paragrafo 8.

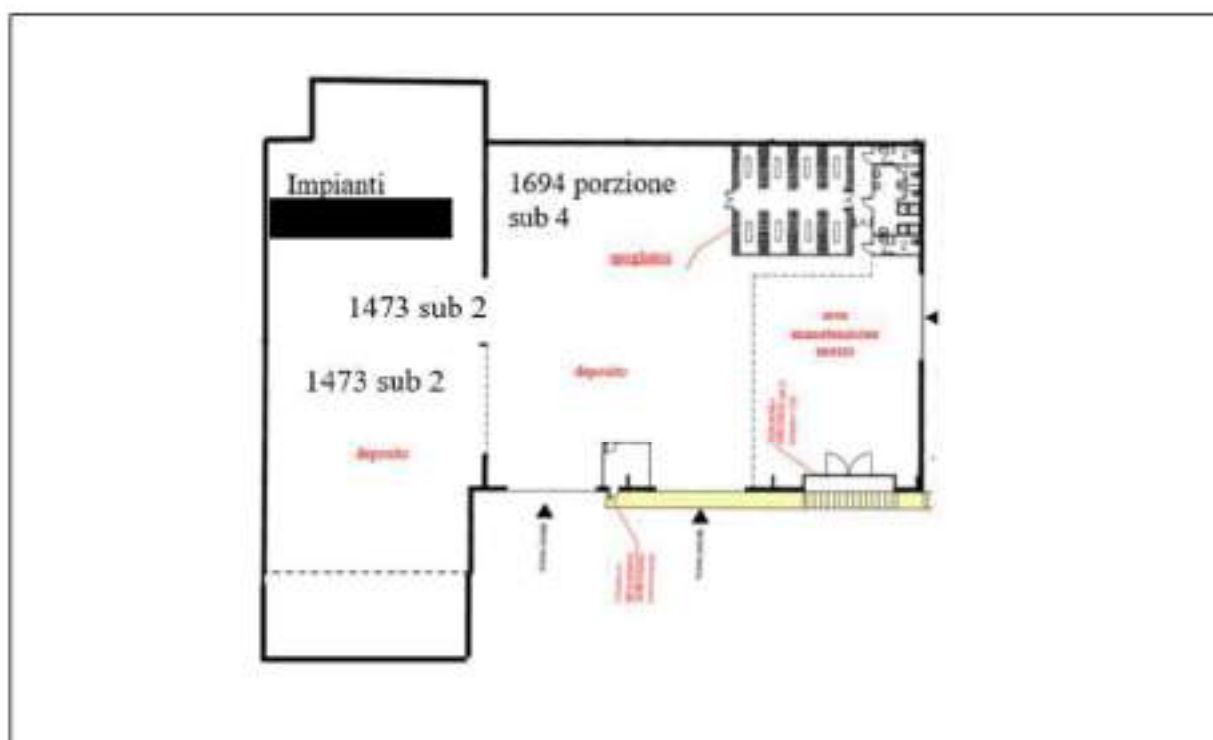


FIG. 18 – SCHEMA GRAFICO - STATO DI FATTO

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 19 e 20 - CAPANNONE PART.1694 SUB 4 INGRESSO ALLA PORZIONE IN LOCAZIONE ALLA SOCIETA' [REDACTED]



FIG. 21- INGRESSO ALLA PORZIONE PART.1694 SUB 4 IN LOCAZIONE ALLA SOCIETA' [REDACTED] VISTA LATO POSTERIORE (SUD/EST)

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 22 – VISTA INGRESSO CAPANNONE PART.1694 SUB 4 - PORZIONE IN LOCAZIONE ALLA [REDACTED]



FIG. 23 e 24 – VISTA INTERNA DELLA POZIONE DEL CAPANNONE PART 1694 SUB 4 IN LOCAZIONE ALLA [REDACTED]

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 25 – VISTA INTERNA – INGRESSO CAPANNONE PART.1694 SUB 4 IN LOCAZIONE ALLA [REDACTED]



FIG. 26 – VISTA INTERNA – INGRESSO CAPANNONE PART.1694 SUB 4 IN LOCAZIONE ALLA [REDACTED]

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 27 – VISTA INTERNA – INGRESSO CAPANNONE PART.1694 SUB 4 IN LOCAZIONE ALLA [REDACTED]



FIG. 28 – VISTA INTERNA – INGRESSO CAPANNONE PART.1473 SUB 2 IN LOCAZIONE ALLA [REDACTED]

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 29 – VISTA INTERNA – INGRESSO CAPANNONE PART.1473 SUB 2 IN LOCAZIONE ALLA [REDACTED]



FIG. 30 – VISTA INTERNA – INGRESSO CAPANNONE PART.1473 SUB 2 IN LOCAZIONE ALLA [REDACTED]

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



La porzione adibita ad attività commerciale identificata con la part. 1694, subalterno 3, in locazione alla ██████████ risulta realizzata all'interno dell'originario capannone (part.1694 ex sub 1) ed è accessibile direttamente dalla corte del fabbricato (sub 5).



FIG. 31- CAPANNONE PART.1694 - INGRESSO PRINCIPALE LOCALE ██████████ (OVEST)

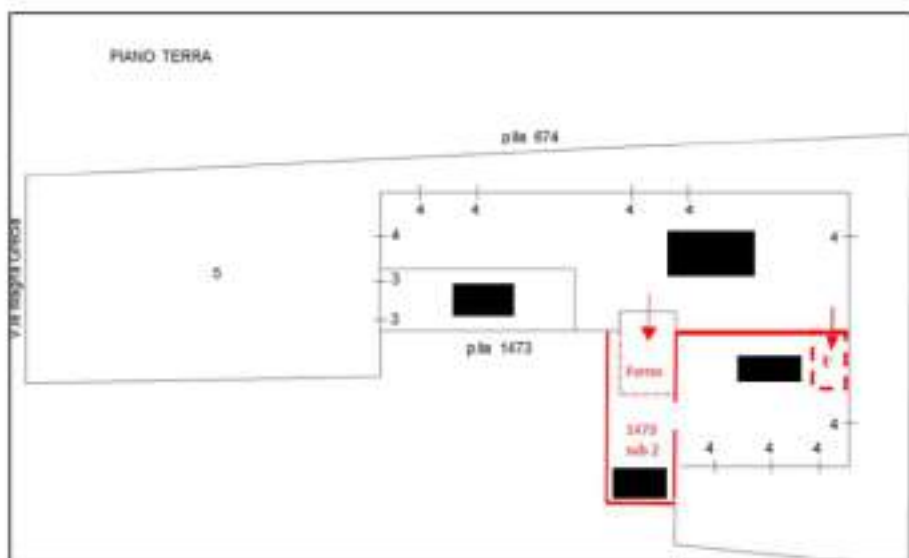


FIG. 32 - SCHEMA GRAFICO STATO D FATTO

Giudice Dr. Luca MERCURI
 Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
 Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Il locale risulta realizzato con pareti divisorie costituite da lastre in cartongesso, opportunamente fissate alla struttura in acciaio esistente, rifinite con pitture del tipo lavabile di colore bianco; è dotato di servizi igienici e presenta una controsoffittatura con pannelli leggeri per l'installazione degli impianti meccanici di ricambio d'aria, altezza interna utile di circa 4 m e pavimento in monocottura.



FIG. 33 – VISTA INTERNA PART.1694 SUB 3 IN LOCAZIONE ALLA ██████████

Anche la porzione di capannone identificato con la part 1473, come già riferito, risulta frazionata in diverse unità immobiliari.

Il locale identificato con il sub 8 costituisce una unica grande attività commerciale in locazione alla Sig.ra ██████████ per la vendita di prodotti non alimentari.

Tale unità immobiliare risulta accessibile dalle aree esterne di pertinenza dei fabbricati (part.1694 sub 5 e part. 1463, destinate a parcheggio) e presenta una uscita di sicurezza verso l'esterno sulla particella 1543.



Il locale ad uso commerciale ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti con piastrelle in monocottura e controsoffitto con pannelli leggeri.

Si evidenzia che il locale commerciale sub 8 risulta unito al locale identificato con il sub 7 (di proprietà della società ██████████ ██████████ oggetto di altra procedura esecutiva), tale da costituire una unica attività commerciale.

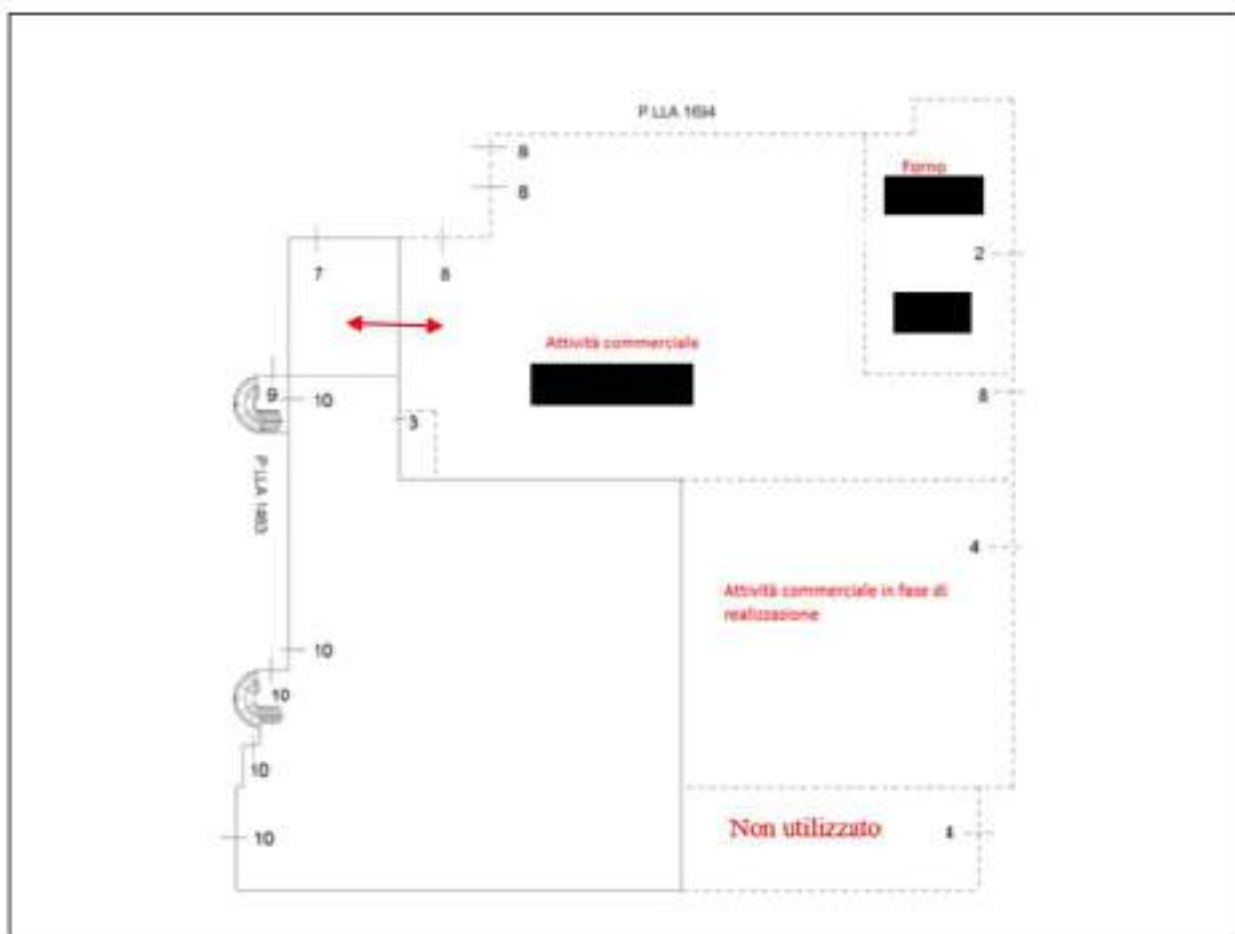


FIG. 34 – SCHEMA GRAFICO - STATO DI FATTO

Per detto immobile sono state riscontrate difformità descritte al paragrafo 8.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 35 - INGRESSO PORZIONE CAPANNONE PART.1473 SUB 8 IN LOCAZIONE A [REDACTED]



FIG. 36 - INGRESSO PORZIONE CAPANNONE PART.1473 SUB 8 IN LOCAZIONE A [REDACTED]

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 37 - VISTA PORZIONE CAPANNONE PART.1473 SUB 8 E SUB 7 IN LOCAZIONE A [REDACTED]



FIG. 38 VISTA INTERNA CAPANNONE PART.1473 SUB 8 IN LOCAZIONE A [REDACTED]

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 39 e 40 – VIA DI ESODO - PORZIONE CAPANNONE PART.1473 SUB 8 IN LOCAZIONE A [REDACTED]

Il locale identificato con la particella **1473 sub 3** non è ricompreso all'interno del locale commerciale sub 8, **come erroneamente riportato dal precedente Ctu**, in quanto di fatto costituisce il servizio igienico di altra unità immobiliare di proprietà della società [REDACTED] interessata da altra procedura esecutiva e solo da questa accessibile; tuttavia, un vano del detto sub 3 è unito alla maggiore consistenza del servizio igienico del sub 8, come riportato nella seguente figura 41 e 42.

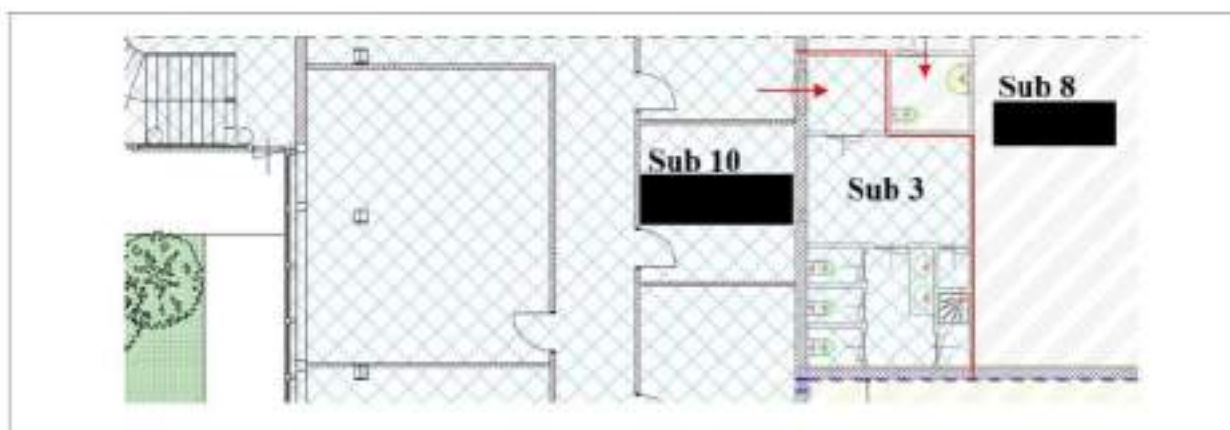


FIG. 41- SCHEMA GRAFICO STATO DI FATTO PART 1473 SUB 3

Giudice Dr. Luca MERCURI
 Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
 Perito Arch. Rosa PROCOPIO



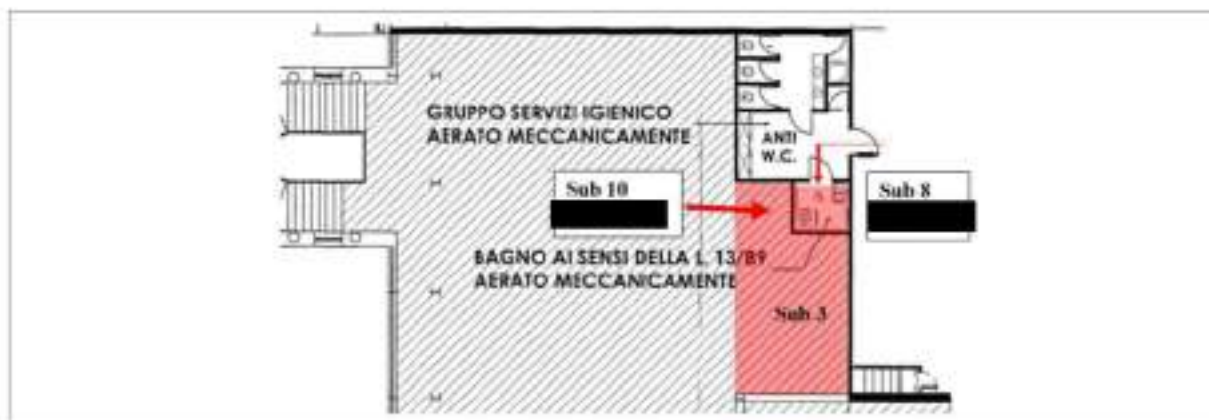


FIG. 42- SCHEMA GRAFICO STATO DI FATTO PART 1473 SUB 3

L'unità immobiliare identificata con il sub 4 risulta anch'essa frazionata; tale divisione di fatto ha costituito un locale di maggiore consistenza, attualmente interessato da lavori "per la redistribuzione degli spazi interni del locale ad uso attività commerciale" (di circa 1408 mq), ed un locale di minori dimensioni (circa 420 mq) costituito sostanzialmente da un ambiente senza impianti e finiture, delimitato da pannelli metallici in continuità fisica con immobili adiacenti di proprietà della [REDACTED] interessata da altra procedura esecutiva immobiliare.

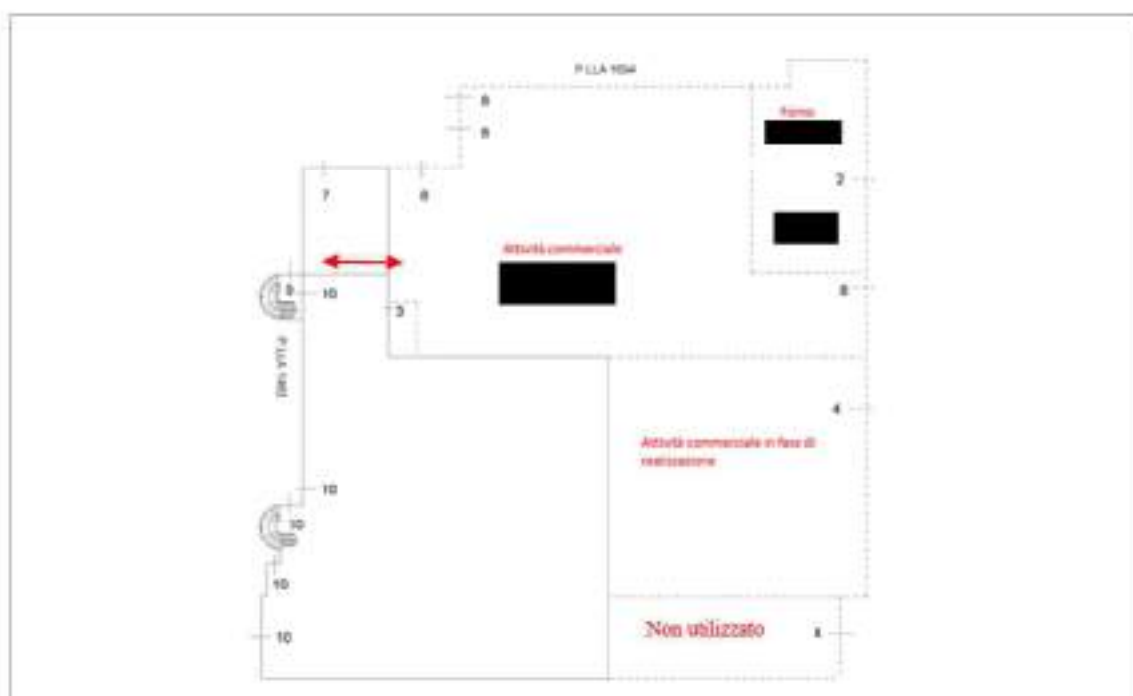


FIG. 43 - SCHEMA GRAFICO - STATO DI FATTO

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

L'ingresso a tali locali avviene dalla parte posteriore del complesso immobiliare direttamente dall'area esterna identificata con la part.1543.

La porzione del sub 4, interessata da lavori per la redistribuzione interna, presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in monocottura e controsoffitto con pannelli leggeri; risulta altresì in corso di ultimazione.

Per gli immobili sono state riscontrate delle difformità meglio specificate al paragrafo 8.



FIG. 44 - INGRESSO PART.1473 SUB 4 DESTINATA AD ATTIVITA' COMMERCIALE



FIG. 45 - INGRESSO PART 1473 SUB 4 ATTIVITA' COMMERCIALE E LOCALE NON UTILIZZATO

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 46 – VISTA PIAZZALE PART. 1543 E CAPANNONI PART 1473 E 1694



FIG. 47 e 48 – VISTA INTERNA PART 1473 SUB 4 PORZIONE DESTINATA AD ATTIVITA' COMMERCIALE

Giudice Dr. Luca MERCURI
 Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
 Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 49 - VISTA INTERNA PART 1473 SUB 4 PORZIONE DESTINATA AD ATTIVITA' COMMERCIALE



FIG. 50 - VISTA INTERNA PART 1473 SUB 4 PORZIONE DESTINATA AD ATTIVITA' COMMERCIALE

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 51 e 52 – VISTA INTERNA PART 1473 SUB 4 PORZIONE NON UTILIZZATA

L'immobile identificato con la particella 1544 sub 1 è costituito da un fabbricato a due piani fuori terra con struttura in cemento armato.

Nello specifico, il piano primo risulterebbe raggiungibile tramite una scala esterna in metallo. Stante le condizioni di precarietà dell'appoggio di detta scala non è stato possibile effettuare accesso al piano primo; anche il piano terra è ispezionabile solo parzialmente.

L'immobile è adibito a locali tecnici a servizio del complesso immobiliare; dalle informazioni ricevute in corso di sopralluogo risulta un vano tecnico "cabina elettrica" posto al piano terra accessibile dal piazzale part. 1543 e ulteriori vani tecnici posti al piano primo del fabbricato accessibili da una via laterale al compendio (Via Caduti sul lavoro).

L'immobile risulta in pessimo stato conservativo.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 55 - FABBRICATO PART 1544 SUB 1



FIG. 56 - FABBRICATO PART 1544 SUB 1

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 57 - FABBRICATO PART 1544 SUB 1



FIG. 58 e 59 - FABBRICATO PART 1544 SUB 1

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Il pignoramento ha riguardato i terreni identificati con la particella 1543 e 1463 adibiti a parcheggio con pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo.

Il primo è posto sul lato posteriore del complesso immobiliare mentre il secondo è situato in corrispondenza dell'ingresso su Viale Magna Grecia. Tali superfici non sono autonomamente utilizzabili ai fini edificatori in quanto destinati a soddisfare i parametri urbanistici richiesti per il rilascio degli atti autorizzativi riguardanti gli immobili dell'originario complesso edilizio come meglio specificato al paragrafo 8.



FIG. 60 - PIAZZALE PART. 1463

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziaro Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 61 - PIAZZALE PART. 1463



FIG. 62 - PIAZZALE PART. 1543

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





FIG. 63 - PIAZZALE PART. 1543

Di seguito si riportano le superfici degli immobili sopra descritti.

La superficie coperta dell'unità immobiliare identificata con la porzione della particella 1694 sub 3, adibita ad attività commerciale (in locazione alla ██████████), è pari a 399 mq.

La superficie coperta dell'unità immobiliare identificata con la porzione della particella 1694 sub 4, adibita ad attività industriale (locazione ██████████), è pari a 3.340 mq.

La superficie coperta dell'unità immobiliare identificata con la porzione della particella 1473 sub 2, adibita ad attività industriale (locazione alla ██████████), è pari a 548 mq.

La superficie coperta dell'unità immobiliare identificata con la particella 1473 sub 8, adibita ad attività commerciale (in locazione alla ██████████), è pari a 2.296 mq.

La superficie coperta dell'unità immobiliare identificata con la particella 1473 sub 3, adibita a servizio igienico di altra unità immobiliare, è pari a 30 mq.

La superficie coperta dell'unità immobiliare identificata con la porzione della particella 1473 sub 4, in fase di redistribuzione degli spazi interni ad uso commerciale, è pari a 1.408 mq.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



La superficie coperta dell'unità immobiliare identificata con la porzione della particella 1473 sub 4, non utilizzata, è pari a 420 mq.

La superficie coperta dell'unità immobiliare identificata con la porzione della particella 1544 sub 1, adibita a locale tecnico, è pari a 152 mq.

La superficie del terreno identificato al foglio 83 particella 1543, adibito a parcheggio, è pari a 7.551 mq.

La superficie del terreno al foglio 83 particella 1463, adibito a parcheggio, è pari a 2.274 mq.

Inoltre, unitamente alla presente, si trasmette in allegato A il rilievo fotografico che descrive lo stato dei luoghi per come rilevato dalla scrivente nel corso della visita di sopralluogo.

2. TITOLO DI PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di piena proprietà, per la quota di 1/1, della società [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 28/4/1998 repertorio n. 47886 a firma del Notaio Rocco Guglielmo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 06/05/1998 ai nn. R.G. 8247 - R.P.6842.

Con tale atto la società [REDACTED] vende alla [REDACTED] gli immobili del complesso immobiliare costituiti da più corpi di fabbrica e identificati al foglio 83 part. 824 sub 1101, part. 832 sub 1101 e sub 1103, part. 844 sub 1101 (oggetto di pignoramento della presente procedura, oggi costituiscono porzione della part.1473).

Dalla lettura dell'atto di compravendita si evince che vengono trasferiti anche l'immobile identificato al foglio 83 part. 819 ed un appezzamento di terreno identificati al foglio 83 particelle 535, 537, 818, 843, 1195; dalle particelle 535 e 843 del Catasto Terreni hanno avuto origine le particelle che hanno costituito il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato identificato al foglio 83 particella 1694 sub 1 e 2 anch'esso oggetto di pignoramento; dalla particella 537 del Catasto Terreni deriva la part.1543 (oggetto di sequestro conservativo), mentre dalla particella 1195 del

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Catasto Terreni deriva la part. 1463 (oggetto di sequestro conservativo); sul terreno particella 1543 è stato realizzato il fabbricato identificato con la part.1544 sub 1 (oggetto di sequestro conservativo). Dalla lettura dell'atto si evince che l'accesso al complesso immobiliare era consentito da una strada, in parte coperta, già in fatto tracciata, che dipartendosi dalla strada statale raggiungeva lo stesso complesso immobiliare attraverso la confinante proprietà della società "Auto Star -S.r.l."

Il Pignoramento Immobiliare del 23/07/2013 repertorio n. 3144 risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/08/2013 ai nn. R.G. 11456 e R.P.8258.

Il Sequestro Conservativo del 14/01/2020, repertorio n. 1/2020, della Corte dei Conti per la Calabria risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 16/01/2020 ai nn. R.G. 552 e R.P. 432.

3. STATO DI POSSESSO DEI BENI, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE SONO OCCUPATI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

I beni oggetto di stima risultano **non liberi ed occupati** ad eccezione di una porzione del fabbricato part. 1473 sub 4 che risulta allo stato non utilizzata.

La scrivente ha effettuato accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate in data 13 e 23 dicembre 2021, 30 gennaio 2022 e 15 luglio 2022; inoltre ha richiesto copia dei contratti di cessione di ramo d'azienda presso diversi studi notarili. Dalle ricerche effettuate e dalle visite di sopralluogo è emerso che:

- **Locale ad uso industriale identificato con la part. 1694 porzione del sub 4 (ex sub 1 di circa 1.000 mq) e part.1473, sub 2 (di circa 300 mq), piano terra, con annesso piazzale antistante di circa 3000 mq, occupato dalla società [REDACTED] in forza del contratto di locazione del 10 luglio 2015 intercorso tra la società [REDACTED] e la società [REDACTED] registrato a Catanzaro il 20 luglio 2015 al n.2432 Serie 3T, durata della locazione anni sei,**

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



rinnovabile. Il contratto include anche l'immobile identificato con la part.1473 sub 5 piano primo (di proprietà della società ██████████ nei cui confronti risulta pendente altra procedura esecutiva) e n.10 posti auto nell'area antistante l'ingresso.

Alla data del sopralluogo la società ██████████ che si occupa di servizi di sistemi integrati per l'ecologia, adibisce gli immobili posti al piano terra per la manutenzione/ricovero dei mezzi con zona spogliatoi e servizi igienici per gli operatori mentre l'area esterna è utilizzata a parcheggio dei mezzi per la raccolta rifiuti.

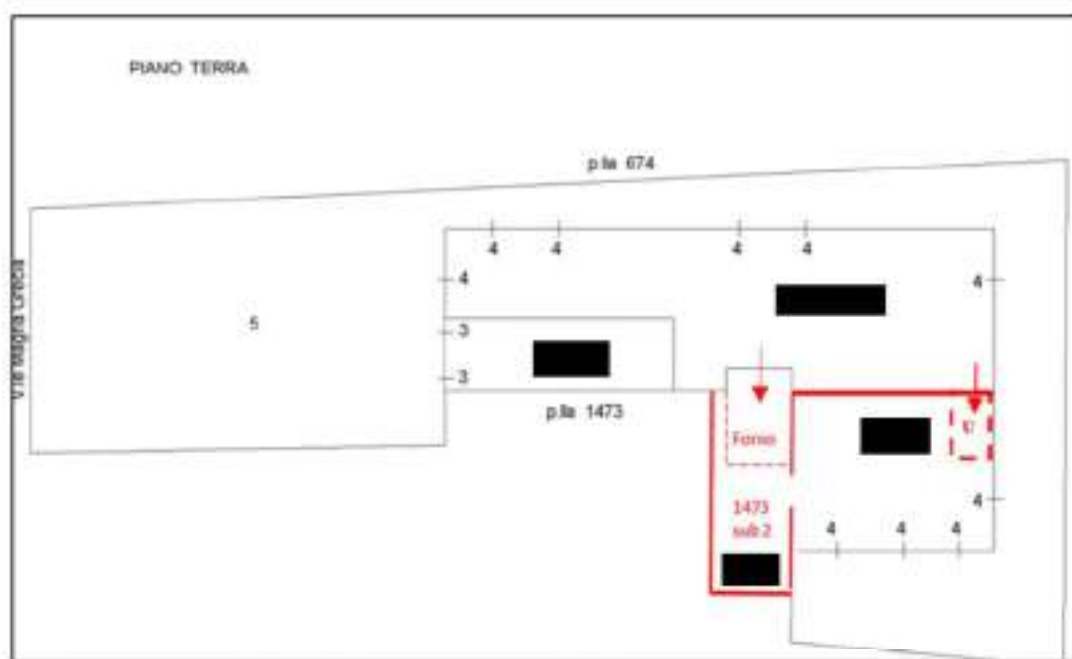


FIG. 64 - SCHEMA GRAFICO - STATO DI FATTO.

- **Locale ad uso officina meccanica identificato con la part. 1694, sub 4, piano terra (ex sub 1) occupato dalla società ██████████ in forza di contratto di affitto di ramo di azienda a firma del Notaio Paolo Frugiuele registrato a Lamezia Terme il 30/04/2015 n.1191 serie IT intercorso tra la società ██████████ e la società ██████████**
Si rappresenta che con altro atto di affitto di ramo di azienda del 25/9/2019 rep. n.160940 si evince che la società ██████████ disponeva di una minore porzione dell'immobile rispetto a quanto attualmente occupato e riscontrato dalla scrivente in sede di sopralluogo.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

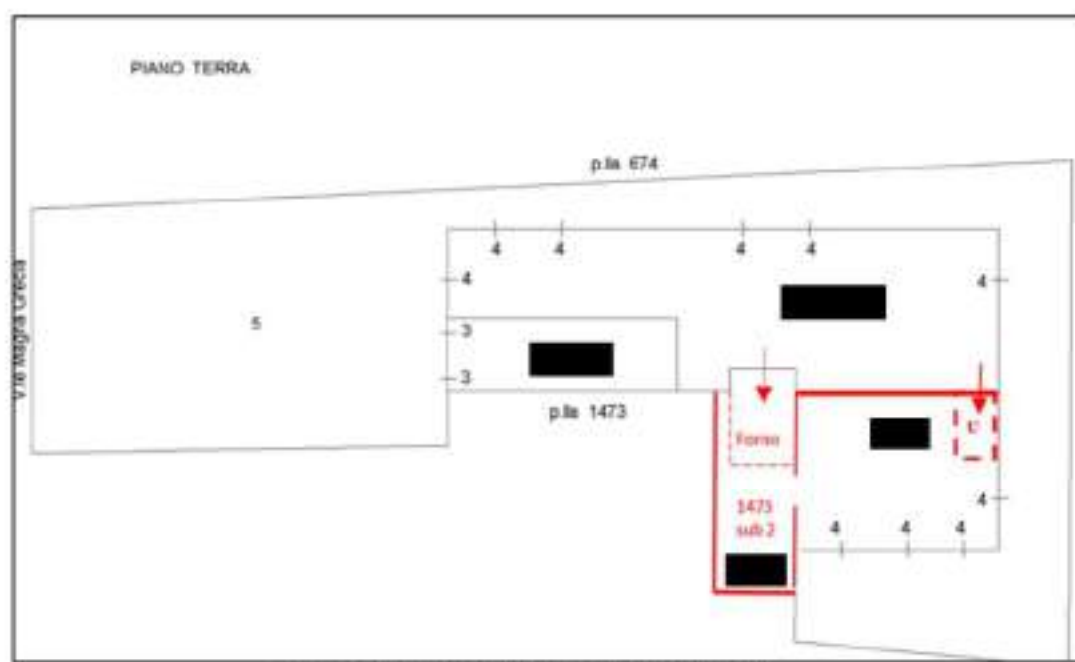


FIG. 65 – SCHEMA GRAFICO – STATO DI FATTO

- **Locale ad uso commerciale identificato con la part. 1473 sub 8** per una superficie di circa 2.333 mq e immobile identificato con la part. 1473 sub 7 (quest'ultimo di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] nei cui confronti risulta pendente altra procedura esecutiva) con annessa corte esterna identificata con le particelle 1463, 1694 e 1543 con utilizzo esclusivo dell'area parcheggio antistante la struttura, **occupato inizialmente dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]**, in forza di contratto di locazione del 5 settembre 2015, intercorso tra la società [REDACTED] [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED], registrato a Catanzaro il 9 febbraio 2016 al n. 218 serie 3T, con durata anni sei, rinnovabile. Successivamente, in seguito a cessione di azienda con atto del Notaio Gianluca Perrella del 4 Settembre 2017, registrato il 18/09/2017 al n. 5184 serie 1T, la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ha ceduto il proprio ramo di azienda alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. **Si precisa che il sub 7 risulta fuso ed unito con la maggiore consistenza del sub 8, costituendo di fatto un unico locale ad uso commerciale** come meglio specificato al paragrafo 8.

Alla data del sopralluogo il locale è adibito ad attività commerciale per la vendita di prodotti non alimentari (abbigliamento, casalinghi, ecc). Segue Fig. 66 schema grafico.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

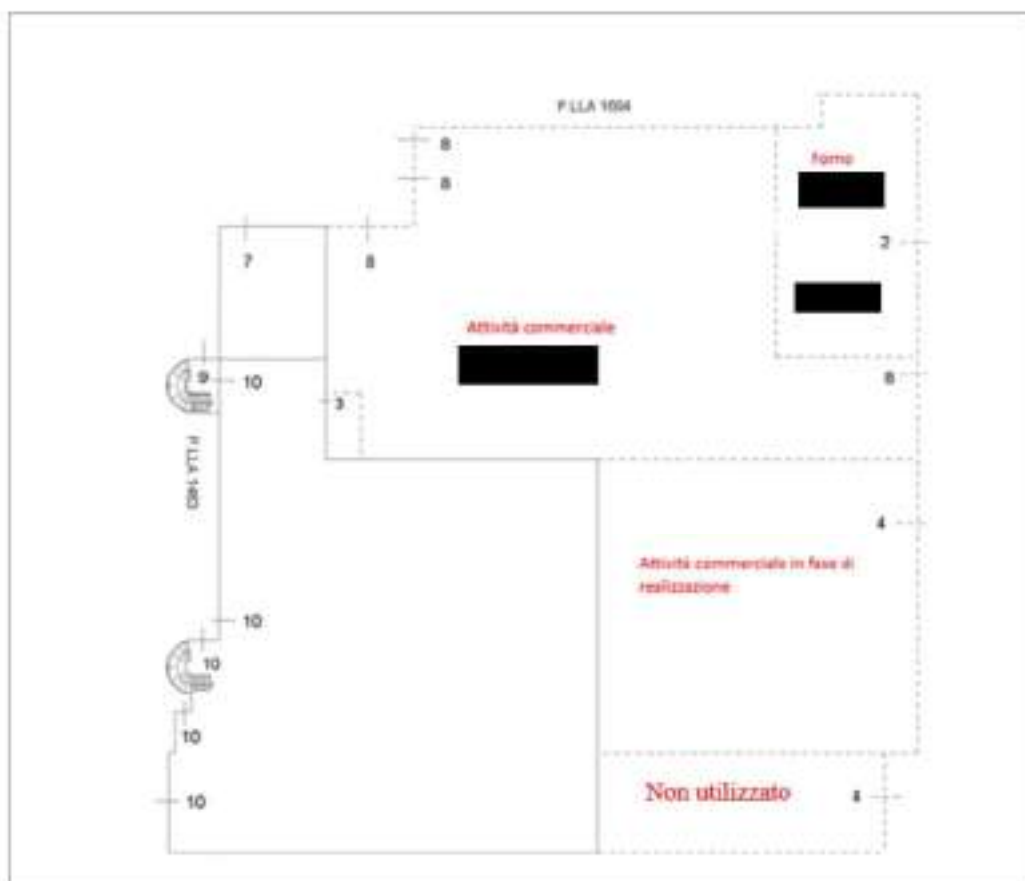


FIG. 66 – SCHEMA GRAFICO – STATO DI FATTO

- Locale identificato con la part. 1473 sub 3 risulta di fatto a servizio di altra unità immobiliare part. 1473 sub 10 (ex sub 5 della società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] interessata da altra procedura esecutiva).
- Porzione del locale identificato con la part. 1473 sub 4 interessato da lavori di redistribuzione interna ad uso commerciale. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero non occupato pur avendo riscontrato all'interno la presenza di numerosi scatoloni e quindi presumibilmente utilizzato dalla vicina attività commerciale.
- Ulteriore porzione del sub 4 risulta non utilizzata, libera e in continuità fisica con altro immobile di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED]

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



- **Locale ad uso commerciale identificato con la part. 1694, sub 3, piano terra e n.20 posti auto su corte esterna, occupati dalla società [REDACTED] in forza di contratto del 30 aprile 2019** intercorso tra la società [REDACTED] e la società [REDACTED], registrato a Catanzaro il 29 maggio 2019 al n. 2083 serie 3T.

Alla data del sopralluogo il locale è adibito ad attività commerciale con vendita di prodotti non alimentari (attrezzatura antinfortunistica, ferramenta, vernici, ecc.).

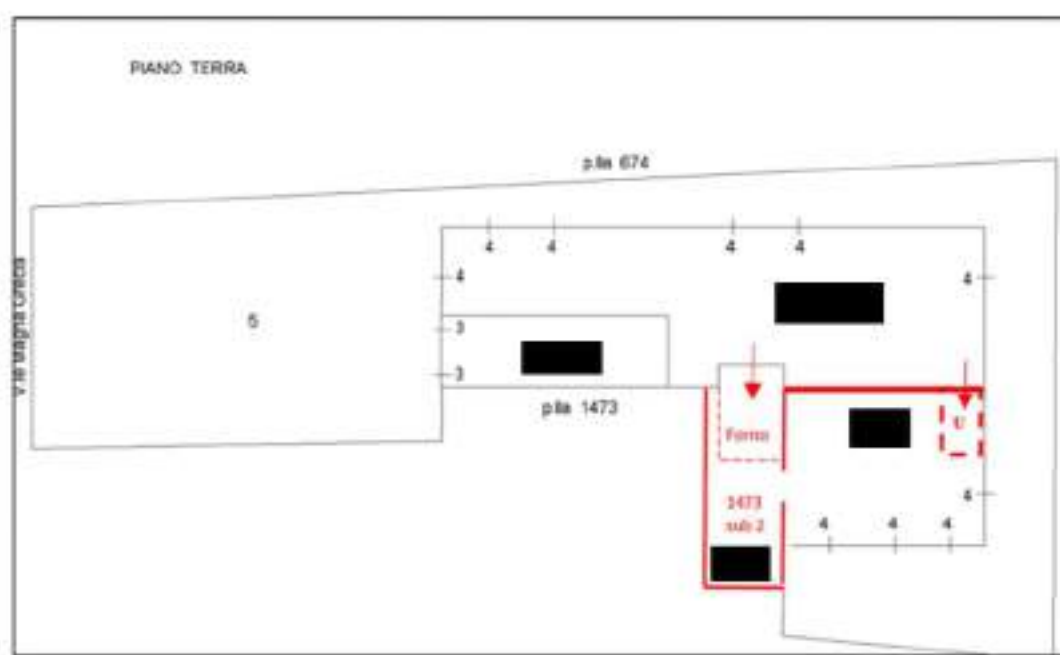


FIG. 67 - SCHEMA GRAFICO - STATO DI FATTO

Di seguito un **breve resoconto relativo ai contratti di affitto di ramo di azienda** relativi ai beni pignorati.

La Società [REDACTED] in data 3 marzo 2015, cron. n. 248/2015, veniva autorizzata dal Sig. Giudice Delegato a concludere un contratto di affitto di ramo d'azienda, come allegato alla domanda di concordato preventivo, con un canone da versare alla Procedura Esecutiva di 5.000 € mensili (il concordato preventivo risulta non omologato con decreto del Tribunale di Catanzaro depositato in data 2.12.2015, decisione confermata dalla Corte di Appello di Catanzaro con decreto del 27.9.2017, a seguito di reclamo proposto dalla società e, infine, la Corte di Cassazione

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

con ordinanza dell'11.6.2021 rigettava il ricorso presentato dalla [REDACTED] [REDACTED] avverso il provvedimento della Corte di Appello di Catanzaro).

Pertanto, con contratto di affitto di ramo d'azienda a firma del Notaio Paolo Frugiuele registrato a Lamezia Terme il 30/04/2015 n.1191 serie IT, la Società [REDACTED] concede in affitto alla Società [REDACTED] [REDACTED] il ramo d'azienda corrente in Catanzaro, Via Magna Grecia, avente ad oggetto la costruzione di parti meccaniche ed elettriche, per veicoli industriali, autobus ed ogni veicolo in genere; costruzioni di ribaltini, cassoni, autobus, ecc. ed attrezzature per l'ecologia urbana ed ecologica in genere; costruzioni ed installazioni di gruppi frigoriferi e relativa assistenza; ricostruzioni e rettifica motori ecc., riparazioni di auto, autocarri, ecc.; costruzione, riparazione e verniciatura di carrozzeria di ogni genere, per autocarri, veicoli industriali ecc; **l'affitto del ramo commerciale comprende oltre la porzione del capannone industriale, sito in Catanzaro, Viale Magna Grecia, censito nel catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 83, particella 1473 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 8, particella 1694 sub 1 e 1694 sub 2 (tutte oggetto di pignoramento)**, i mobili, gli arredi e le attrezzature facenti parti del ramo di azienda e quant'altro inerente l'esercizio ivi compreso l'uso degli impianti e dei macchinari.

Si rappresenta che dalla lettura dell'atto si evince che la ditta affittuaria ([REDACTED] [REDACTED]) dichiarava di avere i requisiti professionali per esercitare l'attività relativa al ramo di azienda oggetto del contratto e che si impegnava altresì a non modificare l'attuale destinazione economica dell'azienda concessa in locazione, conservando l'efficienza e l'organizzazione degli impianti ed approvvigionandola secondo le normali dotazioni di scorte.

Il contratto prevedeva anche la possibilità riconosciuta a parte affittuaria di consentire a terzi il godimento dei beni oggetto del ramo d'azienda.

L'affitto è stato stabilito della durata di anni sei con decorrenza dal giorno 1 maggio 2015, rinnovato automaticamente alla prima scadenza per un ulteriore periodo di anni sei e così di seguito a meno che una delle parti non ne comunichi disdetta nei termini stabiliti dallo stesso contratto. La [REDACTED] si impegnava a versare alla [REDACTED] un canone annuo di €60.000,00 oltre iva.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Successivamente, gli immobili di interesse sono stati oggetto di diversi interventi edilizi (comprensivi di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale) frazionati e dati in locazione dalla società [REDACTED] ai diversi conduttori ([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]) sopra descritti.

La società [REDACTED], con atto a firma del notaio Rocco Guglielmo del 25/09/2019 repertorio n.160.940, concede in locazione alla società [REDACTED] il ramo di azienda avente ad oggetto la costruzione di parti meccaniche ed elettriche, per veicoli industriali, autobus ed ogni veicolo in genere; costruzioni di ribaltini, cassoni, autobus, ecc. ed attrezzature per l'ecologia urbana ed ecologica in genere; costruzioni ed installazioni di gruppi frigoriferi e relativa assistenza; ricostruzioni e rettifica motori ecc., riparazioni di auto, autocarri, ecc.; costruzione, riparazione e verniciatura di carrozzeria di ogni genere, per autocarri, veicoli industriali ecc; **l'affitto del ramo commerciale comprende la porzione del capannone industriale, sito in Catanzaro, Viale Magna Grecia, censito nel catasto Fabbricati di detto Comune ala foglio 83, particelle 1473 sub 2, sub 3, sub 4, sub 8 e particelle 1694 sub 3, sub 4, sub 2 e sub 5** (i subalterni 3, 4 e 5 derivano dal sub 1 giusta variazione del 19 marzo 2019 prot.n.CZ0023128 n.3460.1/2019) oltre i mobili, gli arredi e le attrezzature facenti parti del ramo di azienda e quant'altro inerente l'esercizio ivi compreso l'uso degli impianti e dei macchinari.

Dalla lettura dell'atto si evince che per le esigenze di produzione il capannone si è rivelato sovradimensionato, pertanto l'attività aziendale della [REDACTED] viene svolta solo nella porzione di fabbricato contornata in rosso nella planimetria esplicativa allegata all'atto sotto la lettera "A" (che coincide solo in parte con la porzione occupata attualmente dalla società che di fatto utilizza l'intera porzione della attuale particella 1694 sub 4 come sopra descritto) e **che la società [REDACTED] ha chiesto alla società [REDACTED] di poter utilizzare gli immobili compresi nel ramo d'azienda per scopi diversi dall'attività concessa in affitto e la società [REDACTED] ha espressamente consentito tale utilizzo.**

Nel contratto di affitto sono compresi i contratti di locazione [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED].

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Si rappresenta che dalla lettura del medesimo atto si evince che la [REDACTED] era titolare di un ramo di azienda avente ad oggetto la gestione immobiliare svolta in porzione di immobili locati alla società [REDACTED] [REDACTED] giusto contratto di locazione di immobile del 9/05/2015 e poiché nel citato contratto era espressamente prevista la facoltà di sublocare, la società [REDACTED] affitta il ramo d'azienda relativo alla gestione immobiliare sopra riportato alla società [REDACTED] [REDACTED]

Il contratto con scadenza 30 aprile 2021 si intende rinnovato automaticamente.

Infine, in data 14/05/2021, la società [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con atto notarile repertorio n. 162426 autenticato dal Notaio Dr. Rocco Guglielmo, hanno costituito la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Dalla lettura dell'atto si evince che le società conferenti prestavano il più ampio consenso alla "voltura di licenze, concessioni, autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività relative ai rami di azienda dalle stesse conferiti, depositi cauzionali, contratti..." e si impegnavano, inoltre, ad intervenire presso i competenti uffici, ove ciò fosse necessario, per rinnovare il proprio consenso alla voltura delle autorizzazioni e licenze a favore della Società conferitaria.

La durata della società è fissata fino alla data del 31 dicembre 2100.

Il Pignoramento Immobiliare del 23/07/2013 repertorio n.3144 risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/08/2013 ai nn. R.G. 11456 e R.P.8258.

Il Sequestro Conservativo del 14/01/2020, repertorio n. 1/2020, della Corte dei Conti per la Calabria risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 16/01/2020 ai nn. R.G. 552 e R.P. 432.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



4. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.

Il compendio pignorato non può essere suddiviso in lotti in quanto gli immobili oggetto di stima costituiscono un complesso produttivo unitario, in cui la parte realizzata in ampliamento, giusto Permesso di Costruire in Sanatoria n. 8294/01 del 02/03/2004, non può essere venduta separatamente dall'immobile principale in forza di atto unilaterale d'obbligo per notaio Maria Grazia Silvana Gemini di Catanzaro rep. n° 120.333 registrato a Catanzaro in data 26/06/2002, richiamato nel suddetto Permesso di Costruire per l'ottenimento della stessa Sanatoria.

Si precisa che il compendio pignorato è compreso all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nella "Zona Territoriale Omogenea D1 – Attività produttive Esistenti" nella quale è previsto che per gli *"impianti esistenti sono validi gli atti di cessione solo se riferiti all'intera area, con esclusione di quelli che comportano frazionamenti dell'originaria proprietà"*.

Per quanto sopra evidenziato, non potendo costituire dei lotti separati, la scrivente ha proceduto con la formazione di un lotto unico.

5. IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di piena proprietà, per la quota di 1/1, della società [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 28/4/1998 repertorio n. 47886 a firma del Notaio Rocco Guglielmo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 06/05/1998 ai nn. R.G. 8247, R.P.6842.

Come già evidenziato, gli immobili oggetto di stima costituiscono un complesso immobiliare unico funzionalmente connesso e, pertanto, la scrivente non ha redatto alcun progetto di divisione.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



6. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO E, IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE, SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AI BENI PIGNORATI.

Sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Catanzaro.

Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Difformità edilizie e catastali.

Per gli immobili sono state riscontrate delle difformità edilizie e catastali come descritte al paragrafo 8.

Atto di obbligo.

Si precisa che il compendio pignorato è ricompreso, all'interno dello Strumento Urbanistico vigente, nella "Zona Territoriale Omogenea D1 – Attività produttive Esistenti" nella quale è previsto che per gli "impianti esistenti sono validi gli atti di cessione solo se riferiti all'intera area, con esclusione di quelli che comportano frazionamenti dell'originaria proprietà".

Il compendio pignorato è costituito da un complesso produttivo unitario, in cui la parte realizzata in ampliamento, giusto Permesso di Costruire in Sanatoria n. 8294/01 del 02/03/2004, non può essere venduta separatamente dall'immobile principale in forza di atto unilaterale d'obbligo per Notaio Maria Grazia Silvana Gemini di Catanzaro rep. n° 120.333, registrato a Catanzaro in data 26/06/2002, richiamato nel suddetto Permesso di Costruire per l'ottenimento della stessa Sanatoria

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Inoltre, i terreni pignorati identificati con le particelle 1543 e 1463 adibiti a parcheggio con pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo, non sono autonomamente utilizzabili ai fini edificatori, in quanto destinati a soddisfare i parametri urbanistici richiesti per il rilascio degli atti autorizzativi riguardanti gli immobili dell'originario complesso edilizio, come meglio specificato al paragrafo 8.

Locale identificato con la part. 1473 sub 3.

A differenza di quanto erroneamente riscontrato dal precedente Ctu si rappresenta che l'unità immobiliare identificata con la particella 1473 sub 3, adibita a servizio igienico, non risulta nella disponibilità della società debitrice in quanto rappresenta locale di servizio ad uso di altra unità immobiliare identificata con la part. 1473 sub 10, ex sub 5, di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] nei cui confronti risulta altra procedura esecutiva.

Perimetrazione di area classificata come "Area di attenzione".

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 30 dicembre 2021, prot.n.181690, si evince che le particelle 1463 e 1544 sono comprese nella perimetrazione di un'area classificata come "Area di Attenzione" a seguito dell'adozione delle misure di salvaguardia del PGRA-PAI Frane di cui al D.S. n.540 del 13/10/2020.

Le particelle 1694, 1473 e 1543 sono parzialmente comprese nella perimetrazione di un'area classificata come "Area di Attenzione" a seguito dell'adozione delle misure di salvaguardia del PGRA-PAI Frane di cui al D.S. n.540 del 13/10/2020.

Compravendita: a favore della società [REDACTED] contro la società [REDACTED], a firma del Notaio Guglielmo Rocco da Catanzaro, del 28/04/1998, repertorio n.47886, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 06/05/1998 ai nn. R.G. 8247 e R.P. 6842. Tale atto è riferito alle unità immobiliari identificate con le particelle 824 sub 1101, 832 sub 1101, 832 sub 1103, 844 sub 1101, 819, del foglio 83 Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro nonché delle particelle, 535, 537, 818, 843, 1195 del Catasto Terreni.



Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo: a favore di Mediocredito Lombardo S.p.A. contro la società [REDACTED] a firma del Notaio Guglielmo Rocco, del 24/07/2000, repertorio n.70651, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 26/07/2000 ai nn. R.G. 15926 e R.P.2002.

Tale ipoteca grava per l'intera proprietà sulle unità immobiliari identificate con le particelle 824 sub 1101, 832 sub 1101, 832 sub 1103, 844 sub 1101 del foglio 83 Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro nonché delle particelle 1300, 1195 e le particelle 1298, 1302, del catasto terreni su cui insiste il fabbricato identificato con la particella 1694.

Compravendita: a favore della società [REDACTED] contro la società [REDACTED], a firma del Notaio Guglielmo Rocco da Catanzaro, del 28/07/2000, repertorio n.70769, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 03/08/2000 ai nn. R.G. 16558 e R.P. 12931.

Tale atto è riferito alle unità immobiliari identificate con la particella 819 del foglio 83 Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro nonché delle particelle, 818, 1299 (ex 535/b), 1301 (ex 537/b) 1303 (ex843/b) del Catasto Terreni.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento: a favore di Banca Intesa Mediocredito S.p.A. contro la società [REDACTED] a firma del Notaio Guglielmo Rocco da Catanzaro, del 25/11/2003, repertorio n.104703, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 26/11/2003 ai nn. R.G. 22956 e R.P. 3665.

Tale ipoteca grava per l'intera proprietà sulle unità immobiliari identificate con le particelle 824 sub 1101, 832 sub 1101, 832 sub 1103, 844 sub 1101 del foglio 83 Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro nonché delle particelle 1195, 1300 e le particelle 1374, 1375, 1302, del Catasto Terreni su cui insiste il fabbricato identificato con la particella 1694.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo: a favore di MPS Banca per l'impresa S.p.A. contro la società [REDACTED] a firma del Notaio Andreacchio Antonio di Soverato, del 11/12/2006, repertorio n.63474/18135, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 12/12/2006 ai nn. R.G. 23661 e R.P.4490. Tale ipoteca grava per l'intera proprietà sulle unità immobiliari identificate con le particelle 824 sub 1101, 832 sub 1101, 832 sub

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



1103, 844 sub 1101, 1544 sub 1, del foglio 83 Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro nonché sulle particelle 1463, 1543 e 1469,1471, 1467 del catasto terreni su cui insiste fabbricato identificato con la particella 1694.

Ipoteca legale derivante da ruolo art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973: a favore di Equitalia Sud S.p.A. contro la società [REDACTED] in data 01/7/2010 repertorio n.5781/30, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 15/07/2010 ai nn. R.G. 11633 e R.P.2360.

Tale ipoteca grava per l'intera proprietà sulle unità immobiliari identificate con le particelle 824 sub 1101, 832 sub 1101 del foglio 83 Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro.

Ipoteca legale derivante da ruolo art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973: a favore di Equitalia Sud S.p.A. contro la società [REDACTED] del 15/11/2012 repertorio n.236/2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/11/2012 ai nn. R.G. 15892 e R.P.1254.

Tale ipoteca grava per l'intera proprietà sulle unità immobiliari identificate con le particelle 824 sub 1101, 832 sub 1101, 832 sub 1103, 844 sub 1101, 1694 sub 1, 1544 sub 1 del foglio 83 Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro nonché sulle particelle 1463 e 1543 del foglio 83 del Catasto Terreni del Comune di Catanzaro.

Pignoramento Immobiliare: a favore delle Sig.re [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro la società [REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro, del 23/07/2013 repertorio n.3144, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/08/2013 ai nn. R.G. 11456 e R.P.8258.

Tale pignoramento grava sui beni oggetto di stima.

Ipoteca legale derivante da ruolo art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973: a favore di Equitalia Sud S.p.A. contro la società [REDACTED] del 18/09/2013 repertorio n.459/2013, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 27/09/2013 ai nn. R.G. 13203 e R.P.1027.

Tale ipoteca grava per l'intera proprietà sulle unità immobiliari identificate con le particelle 824 sub 1101, 832 sub 1101, 832 sub 1103, 844 sub 1101, 1694 sub 1 e 1694 sub 2, del foglio 83 Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Decreto di ammissione concordato preventivo: del 30/12/2014, repertorio n. 2416/2014, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 03/02/2015 ai nn. R.G. 1310 e R.P.1108.

Decreto di sequestro conservativo: a favore del Ministero dello Sviluppo Economico contro la società ██████████ del 14/01/2020, repertorio n. 1/2020, della Corte dei Conti per la Calabria, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 16/01/2020 ai nn. R.G. 552 e R.P. 432, in riferimento agli immobili particella 1473, sub 2, sub 3, sub 4, sub 8, particella 1694 sub 1 e sub 2, particella 1544 sub 1, al foglio 83 del Catasto fabbricati del Comune di Catanzaro nonché alle particelle 1463 e 1543 del foglio 83 del Catasto Terreni del Comune di Catanzaro.

Annotazione n.349 del 03/03/2020 (ordinanza conferma sequestro conservativo).

Annotazione n.2847 del 01/12/2020 (sentenza condanna esecutiva).

I documenti afferenti si trasmettono in Allegato C.

7. LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUI BENI DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

L'area su cui è stato realizzato il compendio oggetto di stima non risulta gravato da uso civico come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Catanzaro in data 30 dicembre 2021, prot.n.181690.

Dal certificato si evince che i beni, nello Strumento Urbanistico vigente, risultano compresi nella "Zona Territoriale Omogenea D1 – Attività produttive Esistenti e nel cosiddetto "Cono Visivo", individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo e Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 134 del 3/08/2016.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Le particelle 1463 e 1544 sono comprese nella perimetrazione di un'area classificata come "Area di Attenzione" a seguito dell'adozione delle misure di salvaguardia del PGRA-PAI Frane di cui al D.S. n.540 del 13/10/2020.

Le particelle 1694, 1473 e 1543 sono parzialmente comprese nella perimetrazione di un'area classificata come "Area di Attenzione" a seguito dell'adozione delle misure di salvaguardia del PGRA-PAI Frane di cui al D.S. n.540 del 13/10/2020.

Il certificato è trasmesso in Allegato E.

8. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DEGLI STESSI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

Preliminarmente, si rappresenta che presso gli Uffici preposti del Comune di Catanzaro sono stati richiesti molteplici atti tra cui titoli autorizzativi, certificato di destinazione urbanistica con specificazione dei vincoli esistenti, condoni edilizi, agibilità, ecc. a nome della società [REDACTED] (debitrice esecutata).

Poiché gli immobili sono stati oggetto di molteplici interventi edilizi di ampliamento, fusione e cambio di destinazione d'uso, effettuati nel tempo da società diverse dalla debitrice, è stato necessario svolgere una ricostruzione degli atti autorizzativi a nome di diversi soggetti e società al fine di poter risalire alla consistenza pignorata.

Inoltre, porzione di immobile oggetto di pignoramento risulta in fase di completamento con esecuzione di opere in corso.

La ricerca è stata svolta con richiesta di accesso agli atti a mezzo pec sia all'Ufficio Tecnico e sia presso il Settore Attività Produttive del Comune di Catanzaro. A dette richieste, il Settore attività produttive ha consegnato i documenti con verbali prot. n 1107 del 05/01/2022 e prot.n. 23257 del 01/03/2022 e il Settore Pianificazione del Territorio – Edilizia Privata e S.U.E. del Comune di

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Catanzaro ha completato la consegna della documentazione tecnica solo in data 6 settembre 2022 con lettera prot n. 119578 del 9 settembre 2022.

Dalle ricerche e da quanto riscontrato dai documenti forniti dagli Uffici del Comune è emerso che i fabbricati, la cui costruzione risale intorno agli anni '90, originariamente sono stati realizzati senza le previste autorizzazioni e pertanto in regime di abusivismo edilizio.

Successivamente, in seguito all'ottenimento delle Concessioni Edilizie in Sanatoria a nome di diverse società, sono stati oggetto di molteplici modifiche con fusioni, ampliamenti e frazionamenti immobiliari che hanno richiesto diversi atti autorizzativi e che hanno determinato l'attuale consistenza immobiliare; tuttavia, in alcuni casi, sono stati riscontrati degli interventi realizzati senza le preventive autorizzazioni, come meglio specificato nella breve cronistoria di seguito rappresentata.

Dalla visione e studio dei documenti acquisiti è emerso che gli immobili oggetto di pignoramento identificati con la particella 844, sub 1101, particella 832 sub 1101 e 1103 e particella 824 sub 1101 erano sostanzialmente porzioni di fabbricati di maggiori dimensioni realizzati senza le necessarie autorizzazioni e successivamente condonate con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 406/95 del 28/10/1998 a nome della società [REDACTED], Concessione Edilizia in Sanatoria n. 405/95 del 17/03/1999 a nome della società [REDACTED], Concessione Edilizia in Sanatoria n. 408/95 del 17/03/1999 a nome della società [REDACTED].

Le Concessioni Edilizie in sanatoria sono complete di Certificato di idoneità statica, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile.

In seguito, i detti immobili sono stati oggetto di ampliamento delle superfici già condonate e fusione immobiliare.

Tali variazioni eseguite senza titolo autorizzativo sono state regolarizzate nel 2004 con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8924/01 del 02/03/2004. Alla data di rilascio della detta concessione in sanatoria la situazione immobiliare era quella indicata nello schema grafico indicato nella Figura 68.





FIG. 68 – SCHEMA GRAFICO

La sanatoria rilasciata alla società [REDACTED] e alla [REDACTED] [REDACTED] è stata concessa in seguito alla stipula di atti d'obbligo in cui le rispettive società si obbligavano a non vendere la parte ampliata separatamente dall'immobile principale (ampliamento indicato con colore viola nella Fig. 68).

Successivamente, la società [REDACTED] con Permesso di Costruire n. 68244/05 del 02/02/2006 e D.I.A. di variante prot. n. 36910 del 23/04/08, realizzava un ampliamento del capannone di sua

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



proprietà costruendo sostanzialmente l'immobile identificato con la particella 1694 sub 1 e sub 2 (ampliamento indicato con colore grigio nella Fig. 69).



FIG. 69 – SCHEMA GRAFICO

Si rappresenta che in data 6 maggio 2014 la società effettuava un frazionamento catastale con fusione, ampliamento e diversa distribuzione interna con la formazione della particella 1473 sub 1, 2, 3 e 4 che avrebbe richiesto una preventiva autorizzazione comunale non rintracciata dalla scrivente (colore verde nella Fig. 69).

Con SCIA n. 45958 del 04/06/2014 la società [REDACTED] effettuava il cambio di destinazione d'uso da attività industriale ad attività commerciale della porzione di fabbricato identificato con la

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



particella 1473 sub 1 (che diventerà l'attuale sub 8 in seguito a variazione catastale della destinazione del 24/06/2014 prot. CZ0066600).



FIG. 70 - SCHEMA GRAFICO

Dalla visione dei documenti allegati si rileva che l'immobile oggetto del cambio di destinazione d'uso era quello identificato catastalmente con la part 1473 sub 8 (ex sub 1); tuttavia, dagli elaborati grafici si evince che il locale oggetto di richiesta era comprensivo anche della porzione identificata con il subalterno 7, così da costituire un unico grande locale commerciale. Il sub 7, alla data, risultava già di proprietà della società [redacted] mai citata nella richiesta dell'atto autorizzativo (campitura rossa Fig.70)

Si precisa che il relativo certificato di agibilità è stato rilasciato per il subalterno 8.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Successivamente, con Permesso di Costruire n. 17960 del 21/02/2019 (prot. n. 5439 SUAP) e SCIA di variante n. 34950 del 08/04/2019 (prot. n. 7038 SUAP), veniva realizzato il locale commerciale identificato con la particella 1694 sub 3 (in locazione attualmente alla [REDACTED], colore giallo nella Fig. 71) e ottenuta la relativa agibilità.

L'immobile è stato ricavato all'interno del capannone industriale corrispondente alla part. 1694 ex sub 1, con variazione catastale del 19/03/ 2019, prot.n. CZ0023128.



FIG. 71 - SCHEMA GRAFICO

In seguito, con CILA n. 92761 del 1/10/2019 (prot. n. 7902 SUAP), la società [REDACTED] e la società [REDACTED] comunicavano la redistribuzione degli spazi interni di due porzioni di immobile, uno a destinazione commerciale (porzione della part. 1473 sub 4 di

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



proprietà della [REDACTED] e l'altro a destinazione deposito (di proprietà della [REDACTED]).

Dalla visione del progetto approvato si evince che le vie di esodo del locale di deposito saranno realizzate "attraversando" la maggiore consistenza del locale a destinazione commerciale di proprietà della [REDACTED] e avranno quale luogo sicuro il piazzale identificato con la part. 1543, anch'esso oggetto di pignoramento, fig. 72.



FIG. 72 - SCHEMA GRAFICO

Si rappresenta che gli interventi relativi alla CILA n. 92761 del 1/10/2019 sono in corso di esecuzione.

Le porzioni immobiliari costituite, come sopra descritto, hanno residuo una porzione di immobile identificato con la particella 1473 sub 4 che risulta non utilizzata, senza impianti e in continuità fisica con porzione di immobile della società [REDACTED].

L'immobile identificato con la particella 1544 sub 1 è costituito da un fabbricato per il quale risulta una istanza di condono edilizio n.274/2003, n. 67071 del 10/12/2004, mai rilasciato.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

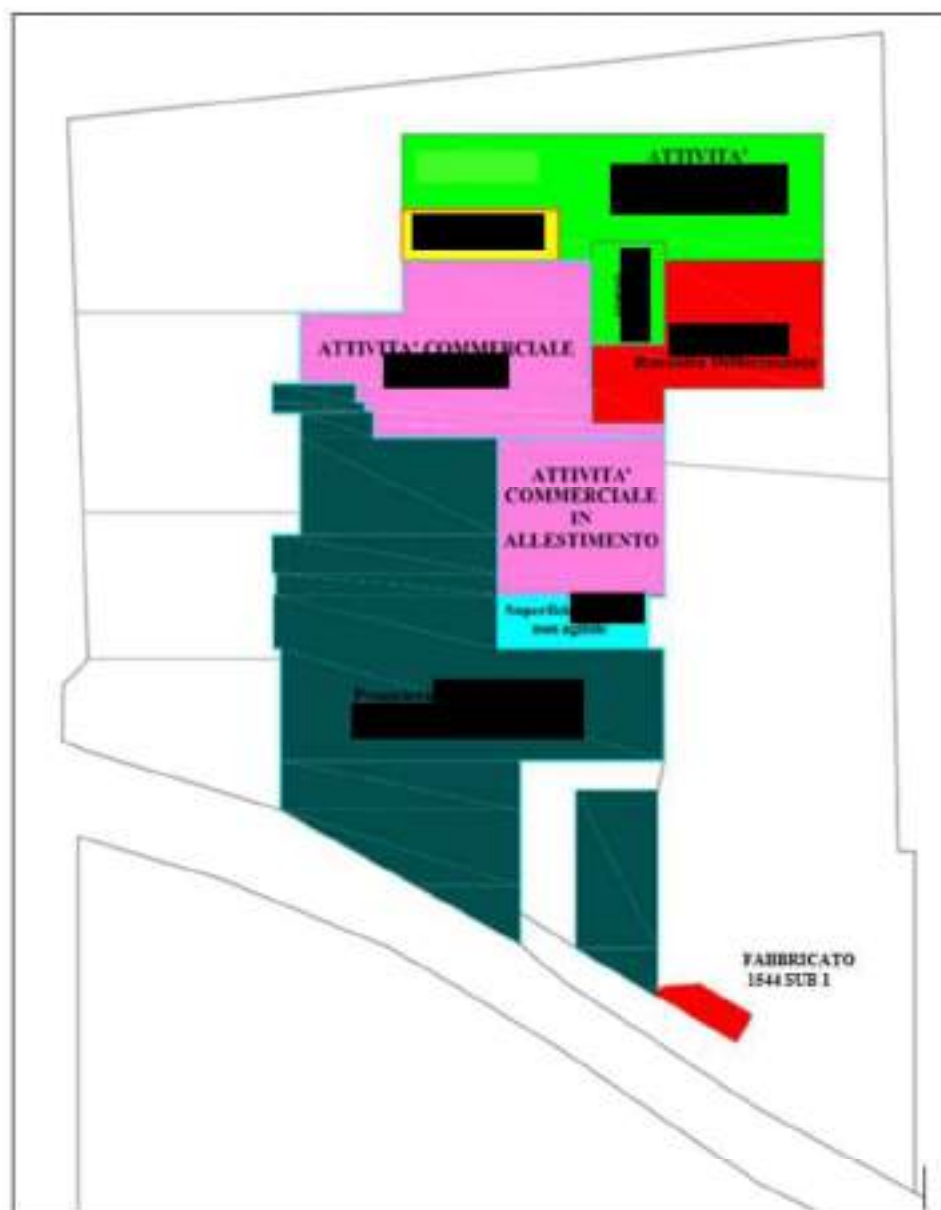


FIG. 73 – STATO DI FATTO

Ebbene, in seguito ai sopralluoghi effettuati e dalla visione degli atti autorizzativi sopra citati, per gli immobili sono state riscontrate alcune difformità edilizie di seguito specificate.

L'immobile identificato con la particella 1473 sub 8 risulta in parte difforme a quanto autorizzato perché presenta, in generale, una diversa conformazione interna e, in particolare, non è stato realizzato il “locale filtro/deposito” previsto nel progetto assentito mentre è stato creato sostanzialmente un corridoio quale via di esodo dell'attività commerciale.

Giudice Dr. Luca MERCURI
 Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
 Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Inoltre, dalla visione dei documenti allegati alla pratica comunale si evince che l'immobile oggetto di autorizzazione era il sub 8 (ex sub 1), ma nell'elaborato grafico veniva incluso anche il sub 7 "fuso" con il sub 8 tale da costituire un unico grande magazzino commerciale.

Nello specifico, alla data, il subalterno 7 risultava di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (interessata da altra procedura esecutiva immobiliare) non dichiarato nella documentazione allegata alla richiesta di detta autorizzazione. Il certificato di agibilità è stato rilasciato per il subalterno 8.

L'immobile identificato con la particella 1473 sub 3 non è ricompreso all'interno del locale commerciale sub 8, come riportato erroneamente dal precedente Ctu, in quanto di fatto costituisce il servizio igienico di altra unità immobiliare di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e accessibile solo da detta unità; tuttavia, un piccolo vano del detto sub 3 (circa 4 mq) è unito alla maggiore consistenza del servizio igienico del sub 8 di cui costituisce ulteriore servizio igienico (in conformità a quanto assentito).

L'immobile identificato con la particella 1694 sub 4 presenta una diversa distribuzione interna e risulta frazionato in due distinte porzioni di cui una adibita ad officina meccanica in locazione alla società [REDACTED] [REDACTED] e l'altra adibita a deposito e manutenzione mezzi in locazione alla società [REDACTED] [REDACTED]. Tale frazionamento del sub 4 avrebbe richiesto una preventiva autorizzazione che non è stata rintracciata dalla scrivente e pertanto realizzata abusivamente.

All'interno risulta anche realizzato un blocco spogliatoio per il personale della società e un vano adibito ad uso ufficio accessibile da una scala interna in metallo realizzato sul solaio dei servizi igienici dell'adiacente porzione in locazione della [REDACTED] [REDACTED]. Anche tali opere avrebbero richiesto una preventiva autorizzazione.

Inoltre, la porzione occupata dalla società [REDACTED] [REDACTED] risulta di fatto unita con porzione del fabbricato adiacente **identificato con la part. 1473 sub 2** (adibito a deposito). Tale porzione del sub 2 comprende anche la zona impianti (forno per la sabbiatura e impianti vari) a servizio dell'adiacente locale occupato dalla [REDACTED] [REDACTED] e la superficie del "locale filtro/deposito" dell'adiacente locale sub 8 non realizzato (che dovrà essere ripristinato nella previsione di

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



sanatoria). Quanto sopra esposto (frazionamento, fusione immobiliare, diversa distribuzione interna, ecc.) avrebbe richiesto una preventiva autorizzazione che non è stata rintracciata dalla scrivente e pertanto realizzato abusivamente.

Si rappresenta che la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], in merito, faceva pervenire alla scrivente una tavola grafica, senza alcuna firma e/o protocollo, relativa a “lavori di adeguamento alle norme di igiene e sicurezza del presidio della [REDACTED]”, trasmessa in allegato E; tuttavia, la scrivente non ha rintracciato tale atto presso gli Uffici preposti del Comune.

Si evidenzia che in atti catastali non risulta il frazionamento delle dette unità immobiliari.

Regolarizzazione edilizia e urbanistica.

Le difformità riscontrate, a parere della scrivente, possono essere sanate prevedendo la messa in pristino in conformità a quanto già autorizzato con interventi da eseguire complessivamente ed in contemporaneità in quanto le unità immobiliari risultano “connesse” fra loro e quindi sanabili solo con una previsione di un “piano” comune di interventi.

La specificazione dei costi, di seguito descritta e rapportata alle varie unità immobiliari, è operata al solo scopo di essere esplicativa rispetto alle attività da attuare.

L'unità immobiliare identificata con la particella 1473 sub 8 può essere regolarizzata riportando lo stato dei luoghi a quanto già autorizzato prevedendo la realizzazione del locale “filtro/deposito”.

In merito alla fusione col sub 7 di altrui proprietà si potrebbe ricorrere ad una sanatoria effettuando la fusione delle unità immobiliari, dichiarandone le diverse proprietà, e contestualmente regolarizzare anche le altre difformità sopra descritte, sempre che tali aspetti siano stati affrontati anche nella relazione tecnica redatta dal professionista nella procedura esecutiva che ha interessato la valutazione del subalterno 7.

Altrimenti, bisognerebbe ricorrere alla eventuale presentazione di nuova autorizzazione comunale con riferimento alle distinte proprietà.

Le spese di tali sanatorie al momento non sono facilmente quantificabili perché comunque dipendono anche dal tipo di intervento da effettuare e richiederebbero in questa fase un

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Si rappresenta che risulta a servizio di unità immobiliare di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] oggetto di altra procedura esecutiva.

8.1 Conformità catastale.

Al fine di verificare la continuità catastale dei beni pignorati, stante le numerose trasformazioni degli immobili, di seguito, una breve narrazione catastale degli stessi.

Gli immobili oggetto di pignoramento identificati al foglio 83 part 824 sub. 1101, part. 832 sub 1101, part. 832 sub 1103 e part. 844 sub 110, con variazione catastale del 06/05/2014 protocollo CZ 0048616 per fusione, ampliamento e diversa distribuzione interna, sono state soppresse costituendo la part. 1473 sub 1, 2, 3 e 4, con Tipo Mappale n. 41376 del 01/03/2004; successivamente, con variazione del 24/06/2014 prot. CZ0066600, la part. 1473 subalterno 1 ha assunto il subalterno 8.

L'immobile identificato con la part. 1694 sub 1, originariamente capannone con corte annessa, in seguito a variazione del 19/03/2019 prot. CZ0023128 per divisione con parziale cambio di destinazione d'uso viene soppresso e vengono costituiti i subalterni 3, 4 e 5 (il sub 5 costituisce bene comune non censibile).

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano accatastati ed inseriti in mappa e depositate le relative planimetrie catastali; tuttavia, per gli stessi sono state riscontrate delle difformità catastali.

Immobile identificato con la part. 1694 sub 4: la planimetria catastale depositata riporta la dicitura "PLANIMETRIA NON CONFORME" in quanto l'immobile, a seguito di verifica effettuata dai tecnici dell'Agenzia del Territorio, è stata ritenuto non rispondente allo stato di fatto. Sostanzialmente è emerso che l'unità immobiliare identificata con il sub 4, accatastata quale unico locale, nella realtà risulta frazionata in due porzioni (occupati dalla [REDACTED] e dalla [REDACTED]). Inoltre, la porzione del sub 4 occupato dalla [REDACTED] risulta unita con la porzione del fabbricato adiacente identificata con la part.1473 sub 2, oltre la realizzazione di un blocco spogliatoi.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



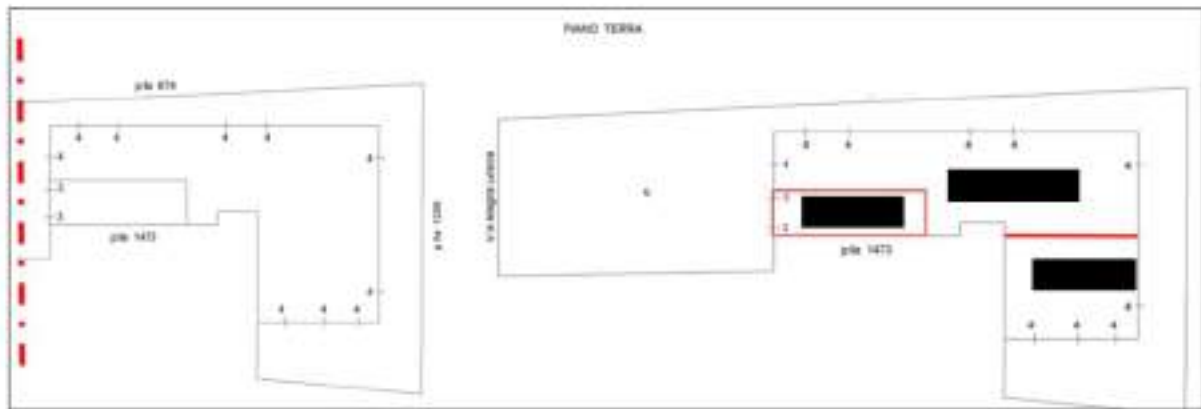


FIG. 74 – CONFRONTO TRA QUANTO DEPOSITATO IN CATASTO E STATO DI FATTO

Immobile identificato con la part. 1473 sub 2: la planimetria catastale riporta la dicitura “PLANIMETRIA NON CONFORME” in quanto l’immobile, a seguito di verifica effettuata dai tecnici dell’Agenzia del Territorio, è stato ritenuto non rispondente allo stato di fatto. L’immobile risulta accatastrato quale unico locale mentre, come detto, nella realtà è in diretto collegamento con il locale adiacente (porzione della part. 1694 sub 4), non presenta la porta di accesso indicata nella planimetria catastale ed attualmente include parte della superficie del locale filtro dell’adiacente sub 8 che dovrà essere ripristinata.

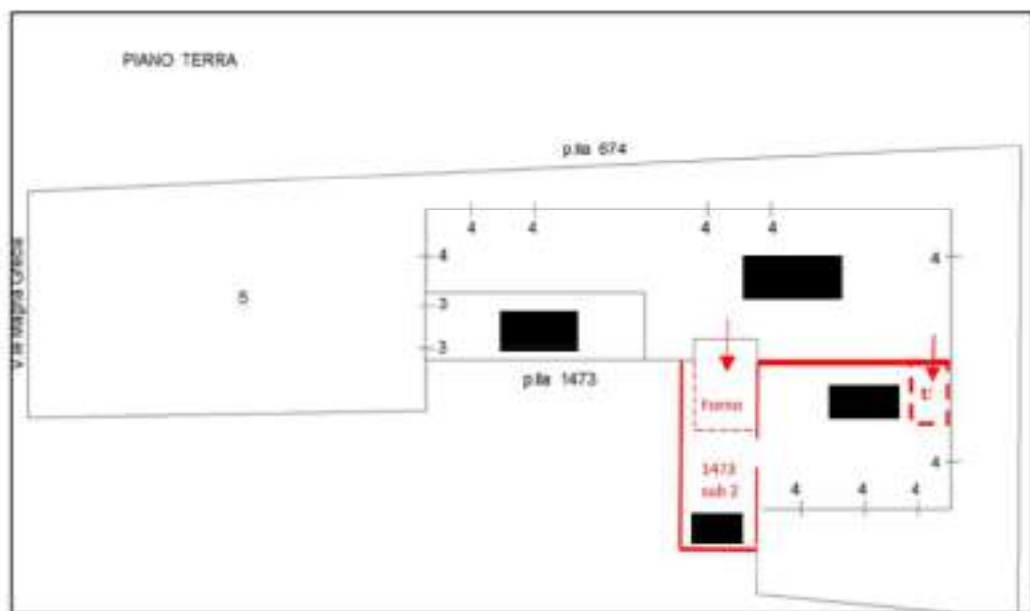


FIG. 75 – SCHEMA GRAFICO

Giudice Dr. Luca MERCURI
 Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
 Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Immobilie identificato con la part. 1473 sub 8: la planimetria catastale riporta la dicitura “PLANIMETRIA NON CONFORME” in quanto l’immobile, a seguito di verifica effettuata dai tecnici dell’Agenzia del Territorio, è stato ritenuto non rispondente allo stato di fatto. L’unità immobiliare sub 8 risulta accatastata quale locale separato dal locale sub 7 di altrui proprietà mentre di fatto i due subalterni sono “fusi” tali da costituire un unico grande ambito commerciale. Inoltre, non è stato realizzato il previsto locale filtro/deposito ma un corridoio di esodo dell’attività commerciale.

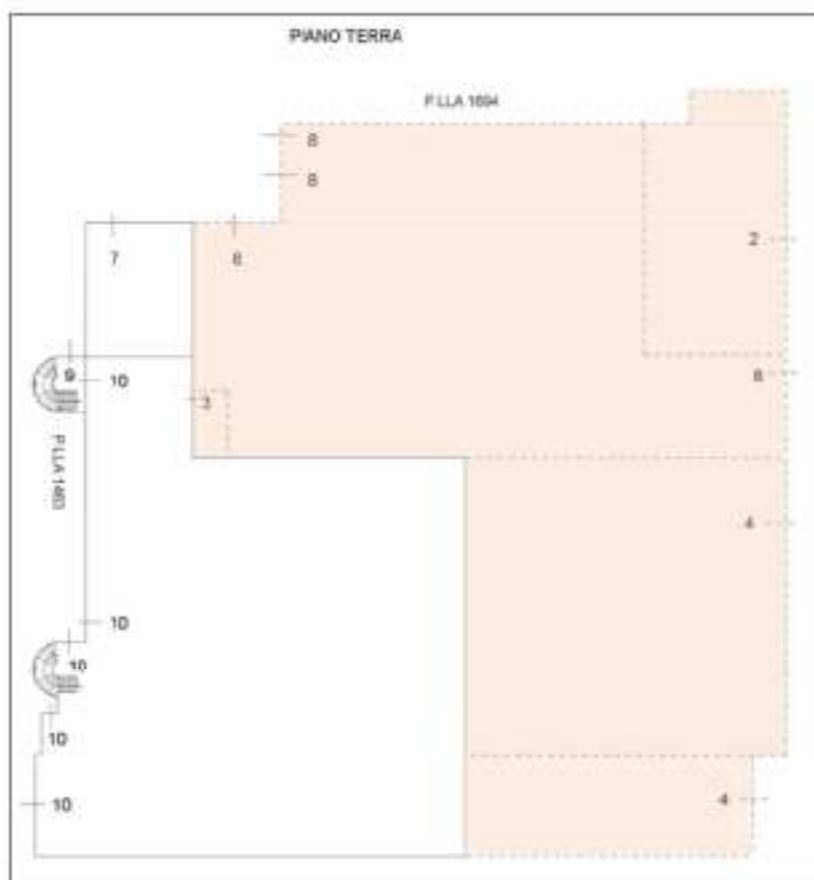


FIG. 76 – SCHEMA GRAFICO

Locale identificato con la part. 1473 sub 3: la planimetria catastale riporta la dicitura “PLANIMETRIA NON CONFORME” in quanto l’immobile, a seguito di verifica effettuata dai tecnici dell’Agenzia del Territorio, è stato ritenuto non rispondente allo stato di fatto. Il locale risulta non conforme perché presenta una diversa distribuzione interna in quanto un piccolo vano è

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

stato frazionato ed unito alla maggiore consistenza del servizio igienico del sub 8 per costituire ulteriore bagno. Come detto, la maggiore consistenza del sub 3, risulta a servizio di unità immobiliare di altrui proprietà.

Immobile identificato con la part. 1473 sub 4: la planimetria catastale riporta la dicitura “PLANIMETRIA NON CONFORME” in quanto l’immobile, a seguito di verifica effettuata dai tecnici dell’Agenzia del Territorio, è stata ritenuta non rispondente allo stato di fatto.

L’unità immobiliare risulta accatastata quale unico locale mentre nella realtà risulta frazionata in due porzioni di cui uno di maggiori dimensioni, per il quale sono in corso lavori per redistribuzione interna, ed un altro di dimensioni minori di fatto non utilizzato, senza alcun impianto ed in diretta comunicazione con altro immobile di proprietà della [REDACTED] [REDACTED]. Per la regolarizzazione catastale bisogna attendere la conclusione dei lavori in corso.

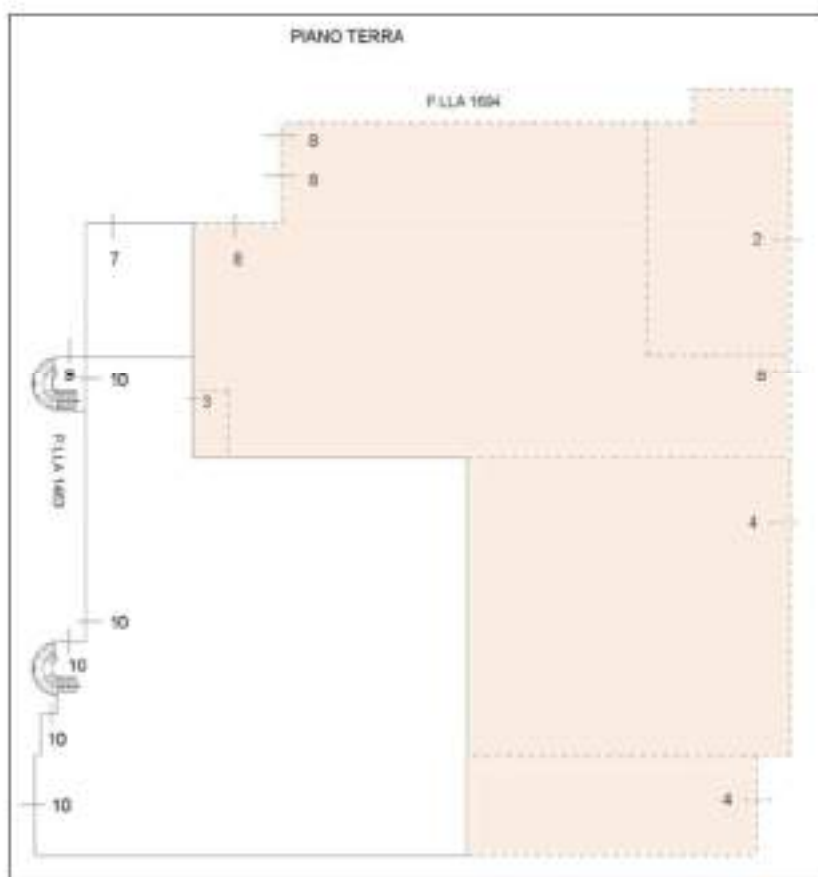


FIG. 77 – SCHEMA GRAFICO

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Regolarizzazione catastale.

Tutte le difformità catastali degli immobili possono essere **regolarizzate solo in seguito alla regolarizzazione edilizia e urbanistica degli stessi.**

Inoltre, la sanatoria catastale, stante quanto descritto, dovrà riguardare complessivamente e contemporaneamente le diverse unità immobiliari. Per cui la specificazione dei costi presumibili rapportata alle varie unità immobiliari è operata al solo scopo di essere esplicativa rispetto alle attività da attuare.

Immobile identificato con la particella 1694 sub 4: spesa presumibile 3.500 €.

Immobile identificato con la particella 1473 sub 2: spesa presumibile 1.500 €.

Immobili identificati con la particella 1473 sub 8 e sub 3: spesa presumibile 2.500 €.

- 9. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA 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, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DELL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N.47, OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.**

Come esposto al paragrafo 8, per gli immobili sono state riscontrate delle difformità regolarizzabili ai sensi dell'art. 37 del Testo Unico dell'Edilizia con specificazione dei costi

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



relativi alle pratiche edilizie; solo l'immobile identificato con la particella 1544 sub 1 risulta oggetto di istanza di condono mai conclusa.

La documentazione presente in atti risulta completa ad eccezione del mancato pagamento degli oneri che ammontano a circa 18.180 €.

10. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA).

Per alcuni immobili oggetto di pignoramento risulta acquisito il Certificato di Agibilità che viene rilasciato quando sono allegate tutte le certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme di legge. Gli immobili dotati di agibilità risultano:

- Locale commerciale identificato con la particella 1694 sub 3, in locazione alla [REDACTED] che ha ottenuto "agibilità parziale" con parere favorevole in riferimento alla pratica con prot.7038 del 24/06/2019 e Attestato di Prestazione Energetica del 28/05/2019 in corso di validità.
- Locale commerciale identificato con la particella 1473 sub 8 dotato di agibilità del 27 marzo 2015 prot.n. 25952; il locale è dotato di Attestato di Prestazione Energetica del 25/06/2014 in corso di validità.

Il locale identificato con la particella 1473 sub 4 risulta in fase di completamento con gli impianti ancora da terminare; la rimanente porzione di sub 4 di fatto non è utilizzata, senza impianti e per gli stessi non risulta redatto APE.

Il capannone industriale identificato con la particella 1694 ex sub 1 (oggi sub 4 frazionato in due locali) era dotato di certificato di agibilità del 4/10/2010 prot.n. 90141; in seguito al frazionamento e alle difformità evidenziate tale certificato risulterebbe superato e pertanto potrebbe essere ottenuto nelle more della sanatoria edilizia prevista, previa rispondenza e certificazione degli



impianti alla norma. Il detto locale comunque mantiene in parte le peculiarità del ciclo produttivo previsto con la presenza di macchinari specifici per le varie aree di lavorazione.

Il fabbricato identificato con la particella 1544 sub 1 risulta da condonare e quindi senza alcuna certificazione degli impianti esistenti.

Per tali immobili, stante la situazione generale riscontrata, la scrivente, al fine di non gravare la procedura di ulteriori spese, non ha redatto gli Attestati di Prestazione Energetica; tuttavia, rimane a disposizione per eventuale integrazione e redazione degli stessi nella considerazione che tali documenti, viste le dimensioni, le caratteristiche e tipologia dei beni e dei relativi impianti speciali e/o complessi, non rientrano nella ordinarietà della prestazione che comunque richiede uno studio particolare e relativi maggiori costi in quanto al fine di produrre gli A.P.E., ai sensi della normativa vigente, è necessario allegare i libretti di impianto/centrale e l'ultimo rapporto di controllo tecnico e procedere eventualmente alla loro registrazione.

Tali documenti tecnici, indispensabili per la produzione dell'A.P.E., dovranno essere redatti da installatori i quali, previa verifica di funzionamento degli impianti esistenti e/o sostituzione, provvederanno alle prove tecniche specifiche di impianto necessarie per la successiva redazione della documentazione prevista. Detta attività deve essere eseguita prima della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. In mancanza di detti documenti non è possibile produrre l'A.P.E.

- 11. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N.132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: BORSINI IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONE DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE SIMILI).**

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Il criterio di stima adottato è quello comparativo diretto ponderato per punti di merito.

Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare tenendo conto delle caratteristiche dei beni in esame e pertanto fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi in quanto si applicano dei "punti di merito" correttivi al valore di mercato di riferimento in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili oggetto di valutazione.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, la scrivente ha proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc..

La definizione dei coefficienti applicativi (su base 1) è correlata alle caratteristiche degli immobili che possono essere così riepilogate:

Caratteristiche dell'immobile	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Caratteristiche posizionali intrinseche
<ul style="list-style-type: none">▪ Ubicazione (vicinanza al centro o poli terziari, ambientali, maggiori vie di comunicazione)	<ul style="list-style-type: none">▪ Tipologia insediativa▪ Tipologia costruttiva▪ Commerciabilità
<ul style="list-style-type: none">▪ Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi pubblici, presenza servizi commerciali, alle attività produttive)	<ul style="list-style-type: none">▪ Età e stato di manutenzione▪ Disegno distributivo▪ Accessibilità
<ul style="list-style-type: none">▪ Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico)	<ul style="list-style-type: none">▪ Visibilità▪ Orientamento▪ Luminosità
<ul style="list-style-type: none">▪ Contesto sociale	<ul style="list-style-type: none">▪ Salubrità

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 1, comparandole quelle di riferimento.



Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	
	Servizi	0,10	
	Vicinanza al centro o poli terziari	0,10	
	Totale	0,30	
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	Visibilità	0,10	
	Luminosità	0,03	
	Orientamento	0,07	
	Totale	0,20	
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	
	finiture	0,05	
	Impianti	0,15	
	Totale	0,35	
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	
	vetustà	0,05	
	obsolescenza	0,05	
	Totale	0,15	
	TOTALE	1,00	

Tabella 1 – determinazione coefficiente correttivo

Al fine di esprimere il più probabile valore di stima degli immobili, la scrivente ha preliminarmente analizzato l'andamento del mercato immobiliare attraverso lo studio di pubblicazioni quale il "Rapporto Immobiliare 2022 – immobili non residenziali" edito dall'Agenzia delle Entrate, "Rapporto Immobiliare per immobili non residenziali" elaborato da ANCE e ulteriori informazioni tratte da Tecnoborsa, ecc., ed ha acquisito dati di mercato attraverso le quotazioni immobiliari locali edite dall'Agenzia delle Entrate nella specifica zona e riferito alla tipologia dei beni da stimare che hanno consentito la più verosimile stima del valore degli immobili e, comunque, si sono assunte altresì ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari che hanno nel proprio portafoglio immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, tenendo conto anche della contrazione del mercato immobiliare locale.

La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, accessibilità, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, ecc.

Le superfici degli immobili utilizzate a base del calcolo per la stima sono state rilevate in fase di sopralluogo e confrontate con gli atti catastali e gli atti di assenso comunali e sono quelle riferibili agli atti autorizzativi nella previsione di una possibile sanatoria con il ripristino di quanto assentito.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Per quanto attiene al mercato locale, appare necessario precisare che il territorio del Comune di Catanzaro, in termini di quotazioni immobiliari, in riferimento al secondo semestre del 2021 (ultimo dato disponibile), risulta suddiviso in zone; quella in cui è ricompreso il compendio immobiliare da stimare è la D6 Fascia Periferica/Santa Maria Centro (colore blu) come rappresentato nelle Figure 78 e 79 di seguito riportate.

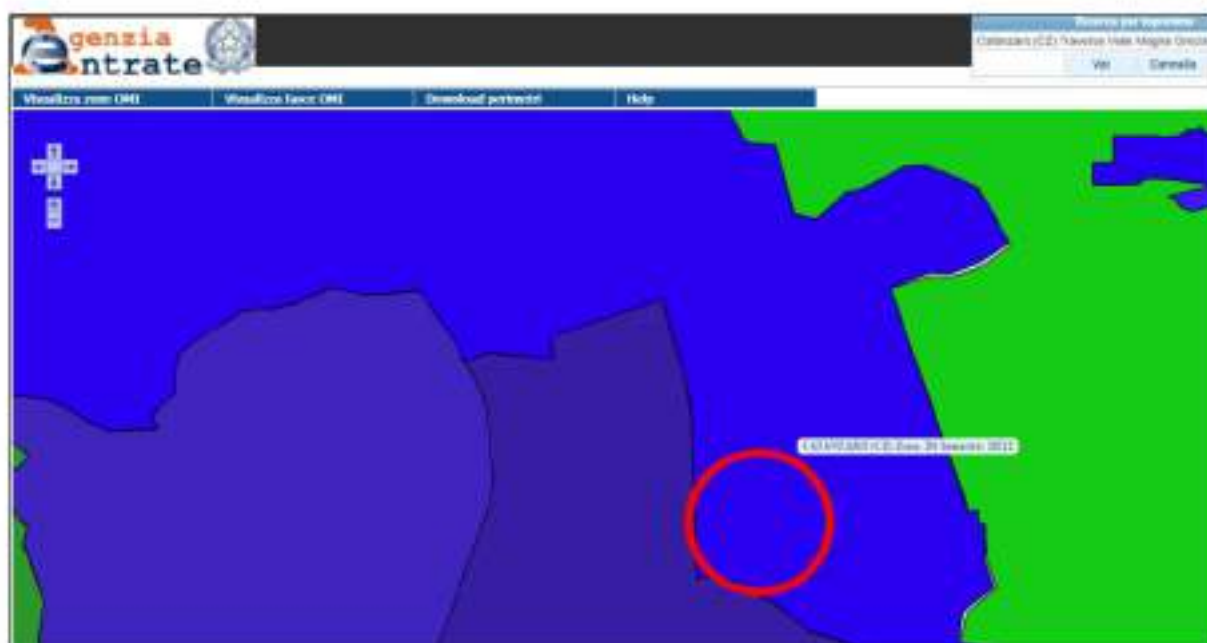


Figura 78 – Schematizzazione zone O.M.I. del Comune di Catanzaro riferito al secondo semestre del 2021.



Figura 79 – Schematizzazione zone O.M.I. del Comune di Catanzaro riferito al secondo semestre del 2021.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Gli immobili di stima risultano posti al limite della zona D6 e marginali rispetto al centro, a confine con la zona D5 Fascia periferica/Pistoia (da cui è separata solo dal Viale Magna Grecia) caratterizzata da quotazioni immobiliari marcatamente inferiori rispetto alle zone circostanti.

A tal proposito si osserva che i beni di stima sono ricompresi in un ambito caratterizzato dalla presenza di immobili industriali riconvertiti in parte ad uso commerciale, in assenza di implementazione di servizi e comunque in area periferica rispetto al centro.

L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), figura 80, riferita alla tipologia "capannoni tipici" per il secondo semestre 2021 - zona Periferica/Santa Maria Centro (codice zona D6) ha fornito i seguenti valori unitari (minimo e massimo): valore min 570 €/mq - valore max 760 €/mq.

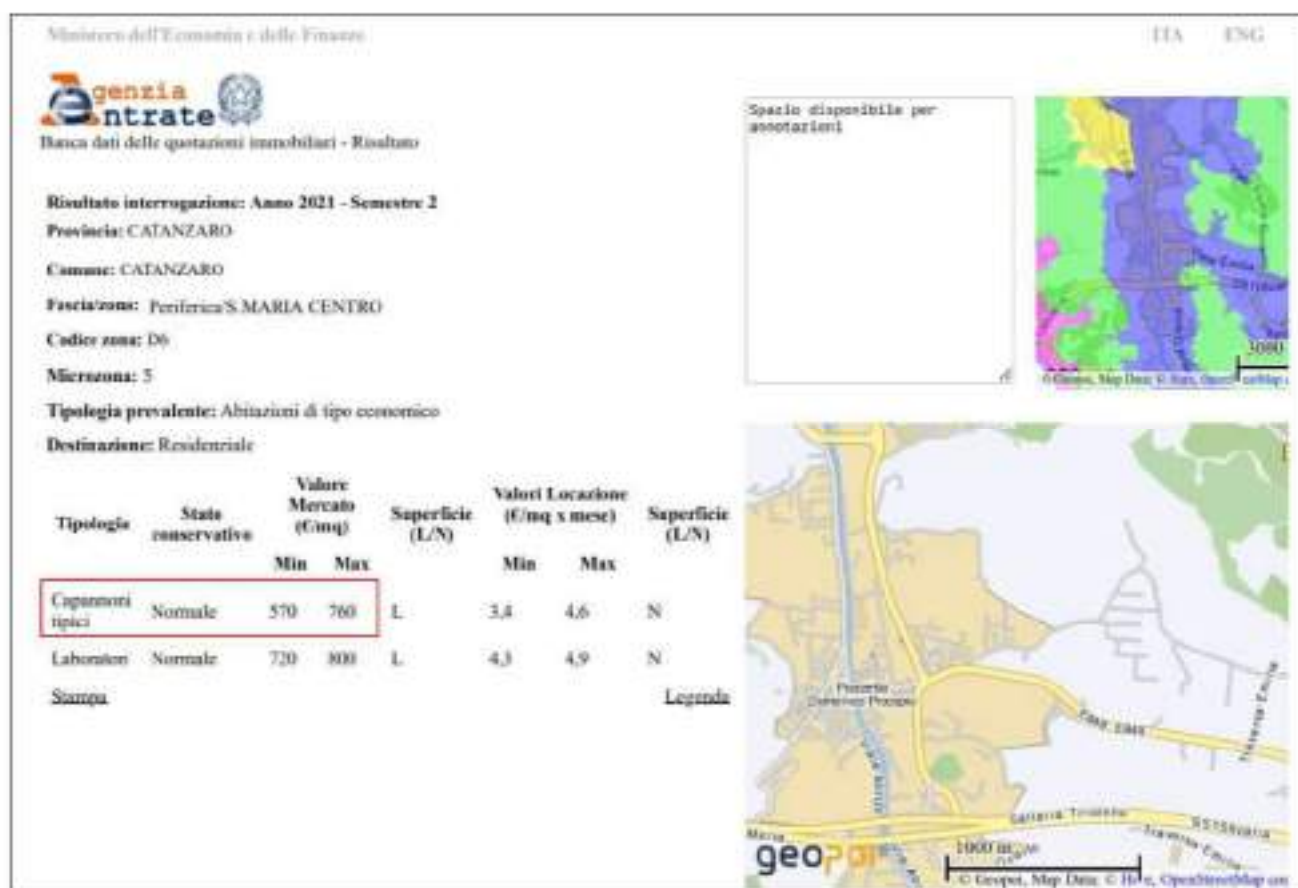


Figura 80 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. – ANNO 2021 – SECONDO SEMESTRE – DESTINAZIONE CAPANNONI TIPICI.

Giudice Dr. Luca MERCURI
 Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
 Perito Arch. Rosa PROCOPIO

L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), figura 81, riferita alla tipologia "locali commerciali/negozi" per il secondo semestre 2021 – zona Periferica/Santa Maria Centro (codice zona D6), ha fornito i seguenti valori unitari (minimo e massimo): valore min 1.300 €/mq - valore max 1.500 €/mq.

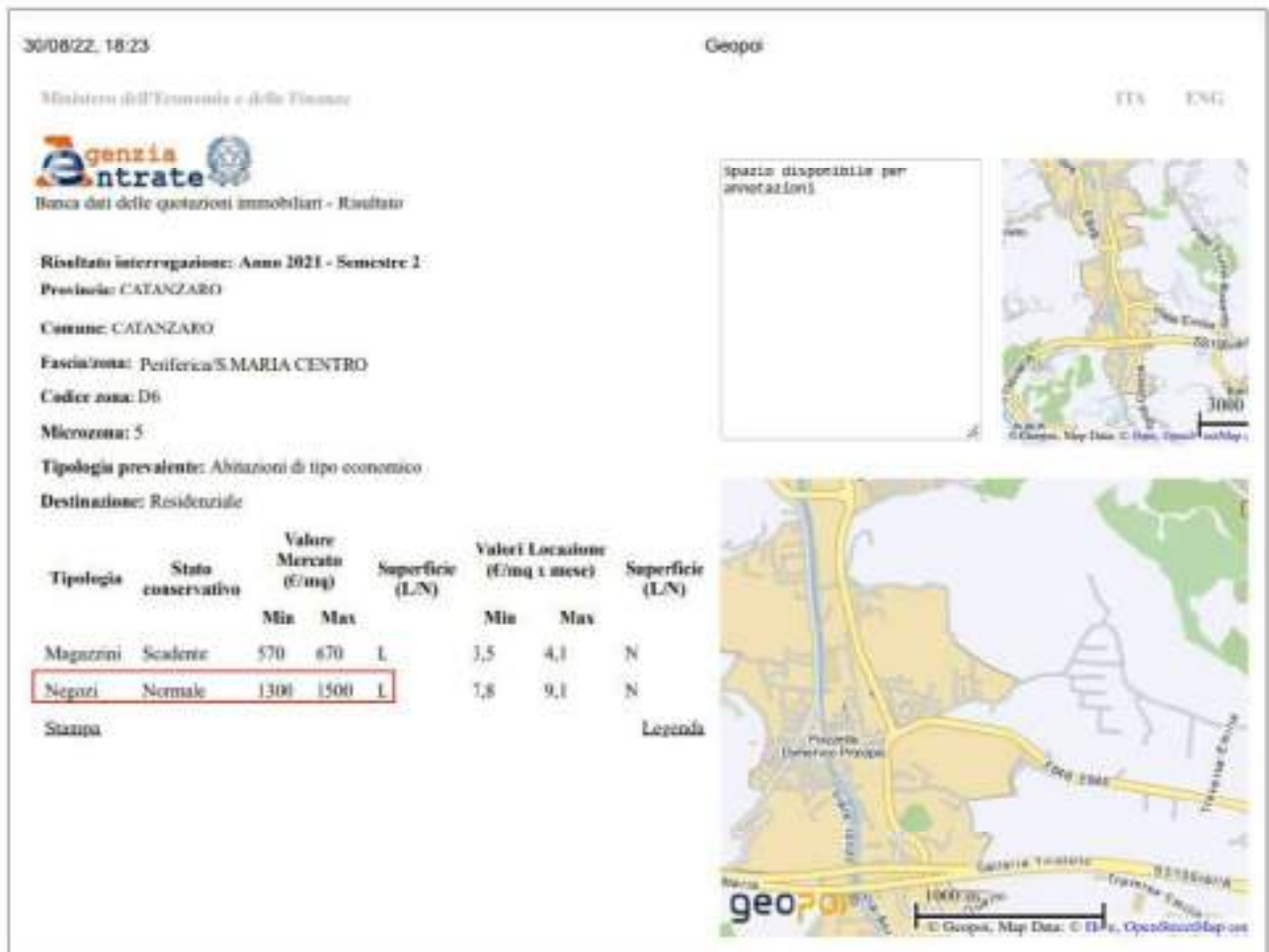
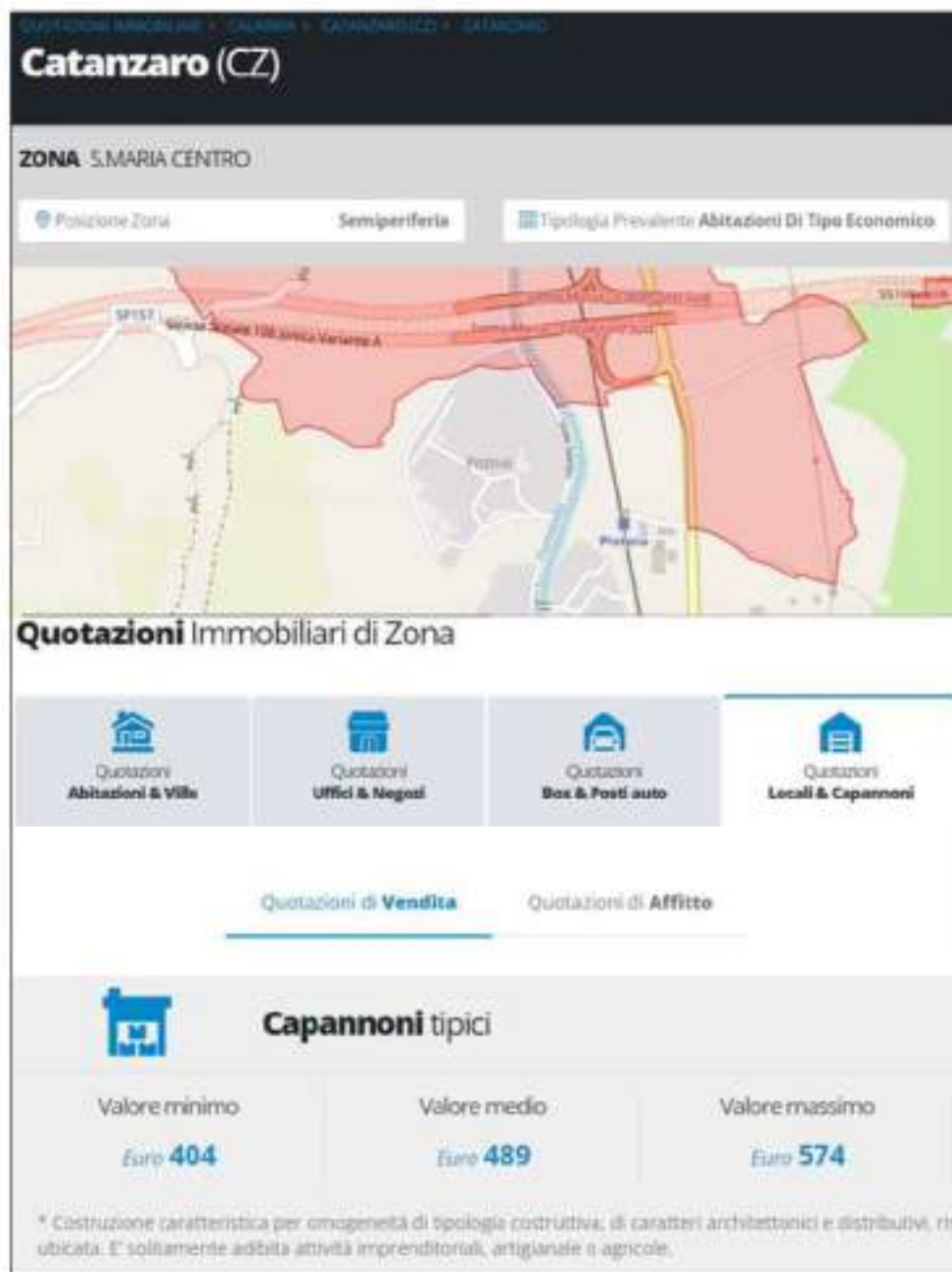


Figura 81 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. – ANNO 2021 – SECONDO SEMESTRE – DESTINAZIONE COMMERCIALE.

È stata effettuata una ricerca (agosto 2022) presso la Banca Dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), figura 82, in riferimento alla tipologia “capannoni tipici” per la zona Periferica/Santa Maria Centro (codice zona D6).

La ricerca ha fornito i seguenti valori unitari: valore min 404 €/mq - valore max 574 €/mq.



**Figura 82 – RISULTATO INTERROGAZIONE BORSINO IMMOBILIARE – AGOSTO 2022
DESTINAZIONE CAPANNONI TIPICI.**

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Ulteriore ricerca (agosto 2022) è stata svolta presso la Banca Dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), figura 83, in riferimento alla tipologia “negozi/locali commerciali” per la zona Periferica/Santa Maria Centro (codice zona D6).

La ricerca ha fornito i seguenti dati: valore min 953 €/mq – valore max 1.283 €/mq.

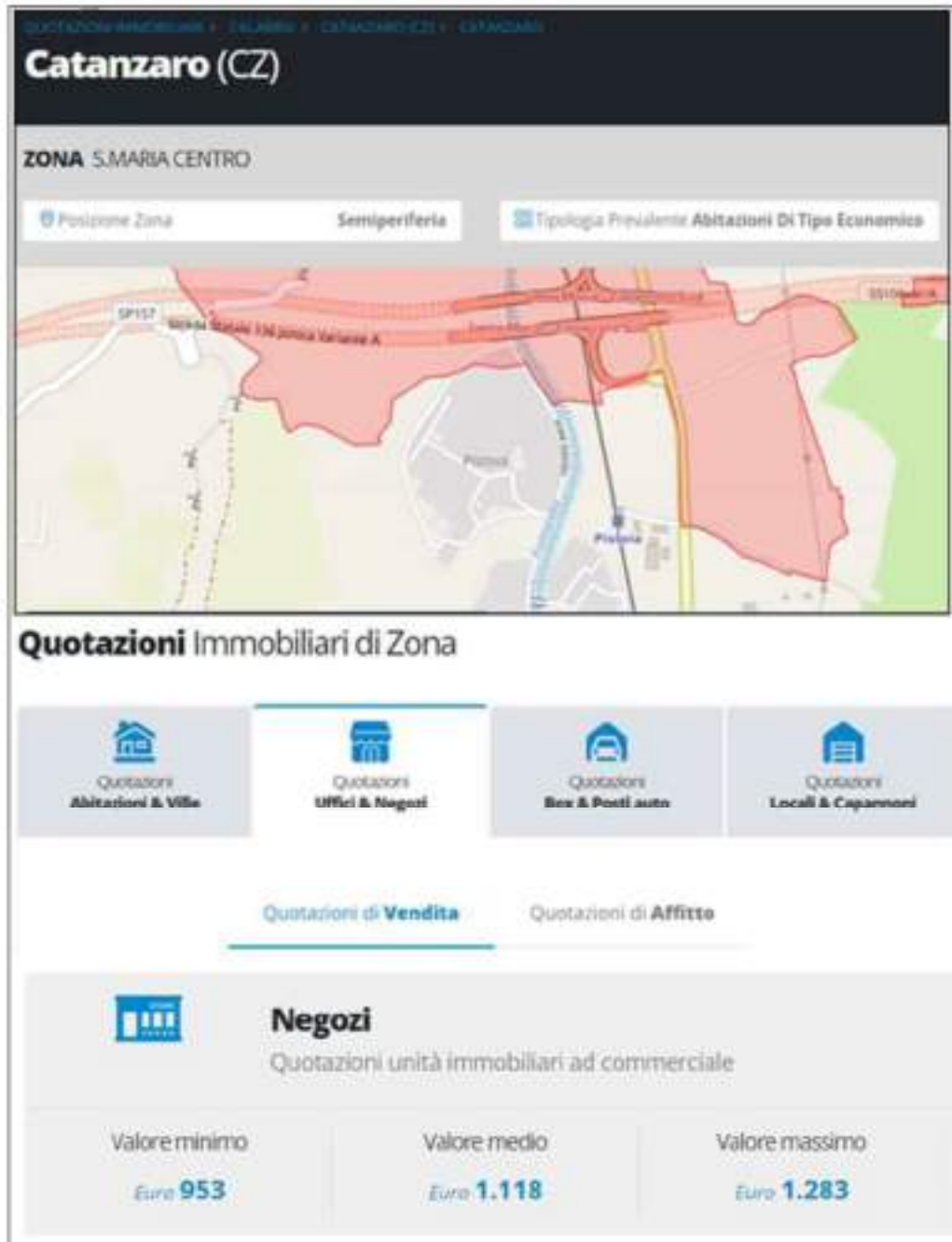


Figura 83 – RISULTATO INTERROGAZIONE BORSINO IMMOBILIARE – AGOSTO 2022 DESTINAZIONE COMMERCIALE.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Per la stima del valore di mercato, le indagini riferite ad immobili con destinazione "capannoni tipici", hanno fornito i seguenti valori:

valore min 570 €/mq - valore max 760 €/mq.

valore min 404 €/mq - valore max 574 €/mq.

Per la stima del valore di mercato, le indagini riferite ad immobili con destinazione "negozi/locali commerciali", hanno fornito i seguenti valori:

valore min 1.300 €/mq - valore max 1.500 €/mq.

valore min 953 €/mq - valore max 1.283 €/mq.

L'esperienza professionale maturata, nonché le notizie acquisite, hanno consentito la più verosimile stima del valore degli immobili.

A parere della scrivente, per gli immobili con destinazione commerciale, appare congrua la scelta della media tra i valori minimi rilevati e quindi pari a €/mq 1.100, considerato che il complesso immobiliare è al limite della zona D6 (centro) ed in prossimità della zona periferica D5 (Pistoia).

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché tutti gli aspetti descritti in relazione, di seguito si riportano i valori di mercato degli immobili, applicando coefficiente correttivo pari a 1:

- **Unità immobiliare** identificata con la **part. 1694 sub 3** = 399 mq x 1.100 €/mq = **438.900 €.**

- **Unità immobiliare** identificata con la **part.1473 sub 8** = 2.296 mq x 1.100 €/mq = **2.525.600 €.**

L'unità immobiliare, **part.1473 sub 3**, in quanto locale "servizi igienici", non costituisce locale autonomamente utilizzabile. Stante le caratteristiche dell'immobile si ritiene si possa applicare un valore unitario pari a € 450 €/mq.

- **Unità immobiliare** identificata con la **part.1473 sub 3** = 30 mq x 450 €/mq = **13.500 €**

Per quanto riguarda la porzione della unità immobiliare identificata con la particella 1473 sub 4, locale commerciale in fase di completamento, la scrivente ritiene che si possa applicare un



coefficiente riduttivo pari a 0,82 al valore di riferimento in funzione delle caratteristiche peculiari dell'immobile, come indicato in tabella 2.

Quindi il valore di mercato unitario corretto è pari a $1.100 \text{ €/mq} \times 0,82 = 902 \text{ €/mq} = 900 \text{ €/mq}$.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	0,10
	Servizi	0,10	0,10
	Vicinanza al centro o poli terziari	0,10	0,10
	Totale	0,30	0,30
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	Visibilità	0,10	0,05
	Luminosità	0,03	0,03
	Orientamento	0,07	0,07
	Totale	0,20	0,15
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	0,15
	finiture	0,05	0,03
	Impianti	0,15	0,05
	Totale	0,35	0,23
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	0,04
	vetustà	0,05	0,05
	obsolescenza	0,05	0,05
	Totale	0,15	0,14
TOTALE		1,00	0,82

Tabella 2 – determinazione coefficiente correttivo

Pertanto,

- **Unità immobiliare** identificata con la porzione della **part. 1473 sub 4** (attività commerciale) =
 $1.408 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq} = 1.267.200 \text{ €}$.

Con riferimento agli immobili con destinazione capannone industriale, a parere della scrivente, appare giusta la scelta di valore di mercato unitario pari a 570 €/mq nella considerazione che i valori acquisiti relativi risultano sostanzialmente congrui e "allineati".

Per quanto riguarda la porzione di immobile identificata con la particella 1694 sub 4, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché tutti gli aspetti descritti in relazione, il valore di mercato dell'immobile, applicando coefficiente correttivo pari a 1, risulta:

Giudice Dr. Luca MERCURI
 Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
 Perito Arch. Rosa PROCOPIO

- **Unità immobiliare** identificata con la **part. 1694 sub 4** = 3.340 mq x 570 €/mq = **1.903.800 €**.

Per la porzione della unità immobiliare identificata con la particella 1473 sub 2, accessibile dalla porzione dell'adiacente locale identificato con la part.1694 sub 4 (in locazione alla SLECO.), la scrivente ritiene che si possa applicare un valore unitario di 500 €/mq in linea anche con i valori medi di mercato riscontrati dalla interrogazione del Borsino Immobiliare nella specifica zona e anche applicando un coefficiente correttivo pari a 0,88 al valore di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile. come indicato in tabella 3.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	0,10
	Servizi	0,10	0,10
	Vicinanza al centro o poli terziari	0,10	0,10
	Totale	0,30	0,30
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	Visibilità	0,10	0,10
	Luminosità	0,03	0,03
	Orientamento	0,07	0,07
	Totale	0,20	0,20
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	0,15
	finiture	0,05	0,05
	Impianti	0,15	0,05
	Totale	0,35	0,25
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	0,04
	vetustà	0,05	0,04
	obsolescenza	0,05	0,05
	Totale	0,15	0,13
TOTALE		1,00	0,88

Tabella 3 – determinazione coefficiente correttivo

Quindi il valore di mercato unitario corretto è pari a $570 \text{ €/mq} \times 0,88 = 501,6 \text{ €/mq} = 500 \text{ €/mq}$.

Pertanto,

- **Unità immobiliare** identificata con la **part.1473 sub 2** = 548 mq x 500 €/mq = **274.000 €**.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Relativamente alla porzione della unità immobiliare identificata con la particella 1473 sub 4, non utilizzata e priva di impianti e finiture, stante le caratteristiche peculiari trattate nella presente relazione, la scrivente ritiene che si possa applicare un valore di 400 €/mq in linea anche con i valori minimi di mercato riscontrati dalla interrogazione del Borsino Immobiliare nella specifica zona per tale tipologia, applicando una riduzione pari a circa il 35% e quindi pervenendo ad un valore unitario pari a 260 €/mq.

Il valore di mercato è pari a:

- **Unità immobiliare** identificata con la porzione della **part.1473 sub 4** (non utilizzato e privo di impianti) = 420 mq x 260 €/mq = **109.200 €.**

Per il fabbricato a due piani identificato con la particella 1544 sub 1 si ritiene di applicare un valore pari a 340 €/mq in linea anche con i valori minimi di mercato riscontrati dalla interrogazione del Borsino Immobiliare nella specifica zona per tale tipologia (Allegato E); tuttavia, considerate le condizioni in cui versa il manufatto, è possibile applicare una riduzione di circa il 10 % e quindi un valore pari a 300 €/mq.

Il valore di mercato è pari a:

- **Unità immobiliare** identificata con la porzione della **part.1544 sub 1** (edificio a due piani fuori terra per impianti) = 152 mq x 300 €/mq = **45.600 €.**

I terreni identificati con le particelle 1543 e 1463, rispettivamente della superficie di 7.551 mq e 2.274 mq, consistono in piazzali ad uso parcheggio (recintati e dotati di illuminazione) e non possono essere autonomamente utilizzati ai fini edificatori in quanto destinati a soddisfare i parametri urbanistici degli atti autorizzativi. Considerato quanto sopra e che gli stessi risultano comodamente accessibili, pianeggianti, con pavimento di tipo industriale in calcestruzzo, il valore di mercato unitario è pari ad 40,00 €/mq per quello fronte strada (part.1463) mentre di 35,00 €/mq per quello posto nella parte retrostante (part. 1543).

Pertanto,

Valore di stima del terreno identificato con la particella 1543 = 7.551 mq x 35,00 €/mq = **264.285 €.**

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Valore di stima del terreno identificato con la particella 1463 = 2.274 mq x 40,00 €/mq = **90.960 €**.

Infine, si rappresenta che gli immobili pignorati identificati con la particella 1694 sub 2 e sub 5 costituiscono rispettivamente il lastricato solare del fabbricato part. 1694 e relativa corte (bene comune non censibile).

12. CONCLUSIONI.

Tutto quanto sopra, il più probabile valore di mercato del compendio pignorato è pari a:

- Unità immobiliare identificata al foglio 83, part. 1694 sub 3 = 438.900 €.
- Unità immobiliare identificata al foglio 83, part. 1473 sub 8 = 2.525.600 €.
- Unità immobiliare identificata al foglio 83, part. 1473 sub 4 (attività commerciale) = 1.267.200 €.
- Unità immobiliare identificata al foglio 83, part. 1473 sub 3 = 13.500 €.
- Unità immobiliare identificata al foglio 83, part. 1694 sub 4 = 1.903.800 €.
- Unità immobiliare identificata al foglio 83, part. 1473 sub 2 = 274.000 €.
- Unità immobiliare identificata al foglio 83, part. 1473 sub 4 (non utilizzato) = 109.200 €.
- Unità immobiliare identificata al foglio 83, part. 1544 sub 1 = 45.600 €.
- Terreno identificato al foglio 83 con la particella 1543 = 264.285 €.
- Terreno identificato al foglio 83 con la particella 1463 = 90.960 €.

Totale valore di mercato del compendio pignorato: 6.933.045 €.

Dal suddetto valore, come rappresentato al paragrafo 8, sono da detrarre i costi per la regolarizzazione catastale ed edilizia per un totale complessivamente stimato pari a 36.680 €.

Pertanto, **il prezzo di vendita** del compendio pignorato **è pari a 6.896.365 €**.

* * *

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



INVIO DELLA RELAZIONE PERITALE ALLE PARTI ED ESITO.

La scrivente Ctu ha trasmesso la bozza di relazione in data 9/09/2022 con termine assegnato alle parti per eventuali osservazioni al 24/09/2022, in conformità a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice con verbale di udienza del 15 settembre 2022.

Non essendo pervenuta alcuna osservazione la scrivente depositava la propria relazione confermando quanto già precedentemente relazionato.

Successivamente, in data 21 novembre 2022, la società debitrice inoltrava osservazioni alla relazione di stima e la scrivente depositava relazione di chiarimenti alle osservazioni confermando quanto già relazionato.

Per quanto sopra, a conclusione dell'incarico ricevuto, la scrivente deposita la presente relazione di stima definitiva completa di allegati.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, consegno la presente relazione definitiva, *ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Catanzaro, li 13 gennaio 2023

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avvocato Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

