

# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Giudice: Dott.ssa Valentina Di Leo

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

\*\*\*

Procedura Esecutiva n. 88/2016 R.G.E.I.

– Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia –

Perito

Ing. Alessandro Nunnari

# INDICE

1.	PREMESSA	pag. 3
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag. 10
3.	RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	pag. 11
4.	ALLEGATI	pag. 58

## 1. PREMESSA

Con Ordinanza datata 25 gennaio 2017 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Valentina Di Leo, nominava il sottoscritto ing. Alessandro Nunnari, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Reggio Calabria con il n. A 2987 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, perito nell'Esecuzione Immobiliare 88/2016 R.G.E.I. promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]. A seguito della notifica ricevuta tramite PEC, prestavo in cancelleria il giuramento di rito ed avviavo le ricerche documentali e gli accertamenti tecnici per rispondere al seguente quesito:

*“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria:*

- 1. Ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni al debitore; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa, certificato di attualità catastale, eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale, ovvero la certificazione notarile sostitutiva, dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad esempio: pignoramento del 2009 con titolo di provenienza del 1980, la documentazione ipocatastale, ovvero la certificazione notarile sostitutiva, dovranno espressamente documentare o menzionare gli estremi di detto titolo che è il primo ante*

- ventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra il 1989 e il 2009, senza risalire al titolo di acquisto. In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art. 567 c.p.c. N.B. Qualora vi siano problemi sul punto della documentazione, il c.t.u. relazionerà immediatamente al Giudice. Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile; ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2. Ad identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
  - 3. A fornire una sommaria descrizione dei beni, previo necessario accesso;*
  - 4. A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione – se occupati da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,*

*l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

5. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:*
- *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
  - *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
  - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
  - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
  - *esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;*
  - *esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;*
6. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;*
7. *A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni*

- profilo tecnico – amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe;*
8. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
9. *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- *della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
  - *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*
10. *Ad indicare il valore commerciale dell'immobile, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota. L'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni*

*dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

- 11. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 12. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.*
- 13. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*
- 14. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, ecc.).*

15. *Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;*
16. *Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sull'immobile, quantificandone il valore;*
17. *Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.*

*Alleggi inoltre alla relazione:*

- *la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, l'A.P.E., certificati di destinazione urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- *documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- *l'elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*
- *la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;*
- *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;*
- *depositi, almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice e ad una copia su supporto*

*informatico (in formato Winword versione almeno '96) e ne invii copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.*

*Alleggi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.*

*Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.*

*Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso, indicando le relative ragioni.*

*Si autorizza l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi ai documenti relativi ad atti di acquisto e a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministrazione del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie, le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; rettifica catastale all'attualità;*

*autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;*

*autorizza l'esperto ad avvalersi di un ausiliario per l'effettuazione dei rilievi ove ciò si renda necessario secondo le circostanze; avverte l'esperto che dovrà comunicare l'elaborato alle parti e al custode nominato a mezzo posta elettronica certificata (ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), almeno venti giorni prima del deposito; le stesse parti potranno fare pervenire all'esperto entro i 10 giorni successivi osservazioni esclusivamente tecniche; il c.t.u. prenderà posizione sulle stesse e solo all'esito depositerà l'elaborato finale, prima dell'udienza fissata".*

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato il fascicolo d'ufficio, depositato telematicamente nella cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, ho compiuto delle indagini presso:

- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia;
- l'Agenzia delle Entrate e l'ufficio del Catasto di Vibo Valentia;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi ed il Servizio Tecnico Regionale;
- lo studio del Notaio dott. Carlo Cavicchioni di Roma.

Ho quindi provveduto a verificare la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. e, una volta accertatane la completezza, con le risultanze che saranno approfondite nel seguito della perizia, ho fatto copia di tutti i documenti necessari alla redazione dell'elaborato.

In particolare, ho estratto la mappa catastale (*allegato 4*), la visura catastale (*allegato 5*), le planimetrie catastali (*allegato 6*), le visure ipotecarie (*allegato 7*), la nota di trascrizione del pignoramento (*allegato 8*), la nota di altre formalità (*allegato 9*), il titolo di provenienza del bene (*allegato 10*) ed i titoli edilizi (*allegato 11*).

Unitamente al Custode del bene, avv. Fortunato D'Amico, ho effettuato un sopralluogo in data 24 febbraio 2017 alle ore 9:30, dopo aver comunicato l'accesso alle parti, di concerto con il Custode, con congruo anticipo (*allegato 1*).

In occasione della visita al bene ho compiuto una ricognizione dei luoghi, eseguendo il rilievo fotografico ed un sommario rilievo metrico del complesso (*allegato 2*), chiedendo ai presenti informazioni utili per la prosecuzione delle operazioni peritali.

Terminato l'accesso, ho condotto delle ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi, richiedendo copia della documentazione relativa agli impianti tecnologici (*allegato 16*) ed il certificato di destinazione urbanistica del lotto (*allegato 12*). Ho quindi effettuato delle ricerche di mercato presso gli operatori di settore (Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, consulenti specializzati nel settore, siti internet di annunci e precedenti aste giudiziarie), giungendo al più probabile valore del complesso. Prima della stesura finale della perizia ho provveduto alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica del bene (APE), previamente inviato alla Regione Calabria – Settore Politiche Energetiche (*allegato 17*).

### 3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1 – *“Ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni al debitore...”*

La documentazione richiesta dall' art. 567 c.p.c. si compone dell' estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento o, in alternativa a questi, di un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dal controllo effettuato sul fascicolo si è accertata la presenza della certificazione notarile sostitutiva, redatta dalla dott.ssa Armanda Ilaria Miceli, Notaio in Pizzo, datata 23 dicembre 2016 e completa sia a livello ipotecario che catastale.

Agli atti non era presente la copia del titolo di provenienza del bene alla debitrice. Per tale motivo, è stata acquisita dal sottoscritto ed allegata alla perizia (*allegato 10*).

*“...aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa, certificato di attualità catastale, eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni)”*.

Tutti i documenti catastali ed ipotecari del bene, nello specifico visura catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali e visure ipotecarie, sono stati acquisiti il 31 gennaio 2017 ed un ulteriore controllo è stato effettuato prima del deposito dell'elaborato finale. Si è inoltre prodotto il certificato di destinazione urbanistica aggiornato (*allegato 12*).

*“...il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale, ovvero la certificazione notarile sostitutiva, dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento”.*

Il complesso oggetto di pignoramento risulta intestato alla seguente società:

- [REDACTED]  
[REDACTED], proprietaria superficiaria per la quota di 1/1.

La società è divenuta titolare del diritto di superficie – sul fondo censito al N.C.T. del Comune di Limbadi con il foglio 19 particella 343 – con atto di donazione accettata del 17 giugno 2009 repertorio n. 64329 a rogito del Notaio Carlo Cavicchioni di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vibo Valentia il 30 giugno 2009 ai nn. 3728 R.G. e 2695 R.P. Il diritto di superficie è stato costituito per la durata di anni 40 ed è pervenuto alla debitrice dall'ente “[REDACTED]” – con sede in Roma, [REDACTED]. Tale istituto era divenuto a sua volta proprietario del terreno con atto di donazione accettata del 25 luglio 1996 repertorio n. 124581 a rogito del Notaio Domenico Gallelli di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro il 17 agosto 1996 ai nn. 14574 R.G. e 11950 R.P. Con tale atto, il Cavaliere di

██████████, nato a Catanzaro il 14 aprile 1918, donava degli appezzamenti di terreno all'ente religioso. Tale donazione, tuttavia, come risulta nella certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Miceli di Pizzo, era *“subordinata alla condizione sospensiva del rilascio dell'autorizzazione all'acquisto, in favore dell'istituto religioso ██████████ da parte della competente autorità governativa”*.

La verifica di tale condizione non è stata annotata nell'atto di donazione accettata del 17 giugno 2009.

A parere di chi scrive, comunque, la donazione all'ente religioso si è formalizzata sotto ogni aspetto giuridico, come confermato anche nell'atto di cui sopra, con cui la debitrice è divenuta titolare del diritto di superficie sul bene. Infatti, dalla disamina del rogito, si legge che *“██████████ sta adempiendo a tutti gli oneri contenuti nella donazione”*. Non risulta alcuna contestazione in merito alla piena proprietà dell'istituto religioso, per cui è da ritenersi superata la condizione sospensiva.

Sul terreno in esame la debitrice ha edificato il bene oggetto di pignoramento. Da quanto sopra e dalle ricerche immobiliari effettuate nei 20 anni precedenti alla trascrizione del pignoramento si può attestare che la debitrice è proprietaria superficiaria per l'intero.

*“...Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile; ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno”;*

Le parti sono state informate dell'accesso al bene tramite pec, le cui ricevute si allegano alla perizia (*allegato 1*). Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del sottoscritto Perito, del Custode Giudiziario, avv. Fortunato D'Amico, dell'amministratore unico [REDACTED], [REDACTED], che ha consentito l'accesso all'immobile pignorato, e del sig. [REDACTED] (*allegato 2*).

2 - "Ad identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti";

### 1.1 IDENTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento è:

- 1) la proprietà superficaria di un complesso immobiliare adibito a casa di riposo per anziani senza cure mediche, sito nel Comune di Limbadi alla via Davide Muzzupappa snc (già Strada Provinciale 31), costituito da cinque corpi di fabbrica e da un'area esterna, in parte adibita a parcheggio. Il primo corpo di fabbrica è un edificio a croce a due piani fuori terra più sottotetto, con 30 camere per 52 posti letto, reception, cucina, pranzo, uffici amministrativi, sale e servizi igienici, sviluppante una superficie lorda di 2.586 mq oltre 166 mq di balconi e terrazzi. Il secondo ed il terzo corpo di fabbrica sono costituiti da due gruppi di alloggi a schiera ad un solo piano, di 8 camere per 16 posti letto cadauno, più servizi, depositi e vani tecnologici, di superficie lorda pari a 558,5 mq ciascuno. Il quarto corpo di fabbrica è l'alloggio del custode, ad un piano e di

superficie lorda di 74 mq, mentre il quinto fabbricato è la cabina elettrica di superficie lorda di 33,5 mq. La corte esterna è adibita in parte a parcheggio, in parte a viabilità e spazi di manovra ed infine a verde, e sviluppa una superficie di 20.337,5 mq.

La proprietà superficiaria è a termine con scadenza 17 giugno 2049.

### 1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il bene è censito nel N.C.E.U. del Comune di Limbadi con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI	
Foglio	19
Particella	372
DATI DI CLASSAMENTO	
Categoria	D/2 – Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
Rendita	85.948,00 €
ALTRE INFORMAZIONI	
Via	D. Muzzupappa, snc; piani T – 1 – 2
Intestato a	██████████ con sede in Catanzaro
Codice fiscale	██████████
Diritti e oneri reali	Superficie per 1/1

La proprietà dell'area, per la quota di 1/1, risulta all'istituto religioso "██████████", non oggetto di pignoramento.

### 1.3 CONFINI CATASTALI DEL COMPLESSO

- ad ovest: via Davide Muzzupappa (strada pubblica)
- a nord: foglio 19 particelle 151 – 152 (proprietà Sesto)
- ad est: foglio 19 particelle 239 – 240 (proprietà Grillo – Lisotti)
- a sud: foglio 19 particella 344 (Ancelle Francescane del Buon Pastore)

#### 1.4 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento del 13 novembre 2016 numero di repertorio 2330, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 29 novembre 2016 – Registro Generale n. 6768, Registro Particolare n. 5502, a favore di [REDACTED] – con sede in Filandari, [REDACTED] contro [REDACTED] – con sede in Catanzaro, [REDACTED]

#### 1.5 QUOTA DI BENE PIGNORATA

Il pignoramento riguarda la proprietà superficiaria del bene di cui sopra per la quota di 1/1.

#### 1.6 ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Atto di donazione accettata del 17 giugno 2009 rep. 64329 a rogito del Notaio Carlo Cavicchioni di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vibo Valentia il 30 giugno 2009 al Registro Generale n. 3728, Registro Particolare n. 2695, avente ad oggetto il terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi con il foglio 19 particella 343. Il diritto di superficie è stato costituito per la durata di anni 40 ed è pervenuto alla società debitrice dall'ente religioso [REDACTED] – con sede in Roma, [REDACTED]. Non risultano acquisti mortis causa non trascritti.

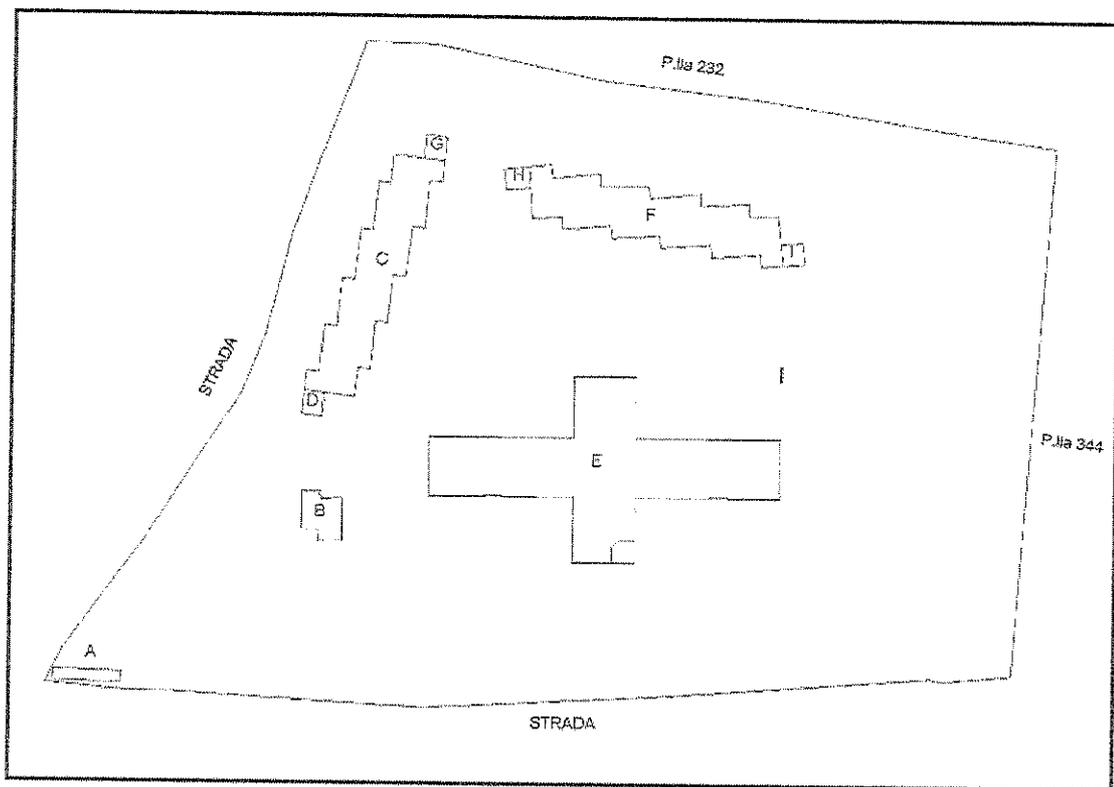
3 – “A fornire una sommaria descrizione del bene, previo necessario accesso”

#### PREMESSA

Il complesso immobiliare pignorato è una struttura adibita a casa di riposo per anziani senza cure mediche, sito in zona periferica del Comune di Limbadi, quadrante di sud-est,

via Davide Muzzupappa snc (già Strada Provinciale 31), in un contesto agricolo e turistico. La destinazione urbanistica del bene è definita dalle norme del Piano Strutturale Comunale e da quelle del Regolamento Edilizio ed Urbanistico di Limbadi, approvati con Delibera del consiglio comunale n. 13 del 22 maggio 2008, pubblicati sul B.U.R.C. n. 25 del 20 giugno 2008. Secondo tali disposizioni il lotto insiste nell'ambito della zona "SX – Attrezzature generali di interesse pubblico" e della sottozona "Attrezzature turistiche".

L'immobile si compone di cinque corpi di fabbrica e di un'area esterna, in parte adibita a viabilità e parcheggio ed in parte a verde. In figura la disposizione dei corpi di fabbrica.



*Legenda:*

*E = Primo corpo di fabbrica*

*D – C – G = Secondo corpo di fabbrica*

*H – F – I = Terzo corpo di fabbrica*

*B = Alloggio custode*

*A = Cabina elettrica*

*L = Area cortilizia (viabilità interna, parcheggi, aree verdi).*

### 1.1 – Primo corpo di fabbrica: edificio principale

Il primo fabbricato rappresenta il nucleo centrale della struttura, ove sono presenti i vari uffici amministrativi, i servizi e la maggior parte dei posti letto. Il manufatto ha una pianta a croce con bracci simmetrici, una struttura in cemento armato, copertura a falde e si eleva per due piani fuori terra, oltre un modesto sottotetto con terrazzo. Si compone di tre corpi, tra loro in aderenza per mezzo di giunti tecnici. Presenta una superficie coperta di 1.265 mq ed una superficie complessiva di 2.586 mq oltre 166 mq di balconi e terrazzi (*foto 1, 2 e 3*). Complessivamente è munito di 28 accessi dalla corte, dislocati nei vari ambienti.

Il piano terra si divide in quattro differenti ali (bracci) e una zona centrale, ed accoglie l'ingresso, l'area amministrativa, diverse sale per attività ricreative e le cucine – pranzo, nonché i servizi igienici. Il primo piano è costituito da 30 camere da letto per n. 52 posti e dalle sale accessorie. Il sottotetto non è abitabile ed è destinato a vani tecnologici.

La struttura ha solai laterocementizi, finiture interne ed esterne al civile (tinteggiature di tipo normale sulle pareti e sui soffitti), pavimentazioni in ceramica o gres porcellanato, pavimenti antidrucciolo nei locali cucina e nei servizi igienici, ove sono rivestite anche le pareti fino a 2,2 m di altezza. I servizi attigui al vano scala centrale sono suddivisi per sesso e contengono tre lavabi negli antibagni, tazza e bidet nei wc. I bagni delle camere hanno tazza, bidet e piatto doccia. Le porte di ingresso sono in metallo, quelle interne in legno, quelle delle scale di emergenza sono del tipo tagliafuoco, le finestre e le portefinestre sono in alluminio. I balconi ed i terrazzi sono rifiniti con piastrelle e ringhiere metalliche.

Sono presenti i seguenti impianti: idrico-sanitario, fognario, elettrico, illuminazione, antincendio con estintori ed uscite di sicurezza munite di maniglioni antipanico, citofonico, telefonico, chiamata d'allarme e rilevatori di fumo collegati ad una centralina nelle camere del primo piano, climatizzazione, TV, aspirazione meccanica nei servizi igienici interni, due ascensori, due scale di emergenza disposte sui bracci più lunghi, bagni per disabili.

## Piano terra

Il piano terra occupa una superficie lorda di 1.260,5 mq, di cui 1.150 mq calpestabili, ha una altezza costante di 3,35 m e si compone di cinque differenti zone, dislocate nei singoli bracci e nella parte centrale. Precisamente:

- l'ala sud è costituita dall'ingresso, da un disimpegno e dall'area amministrativa, che comprende la reception con annesso ufficio, la direzione, un wc ed una zona filtro (*foto 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11*);
- l'ala destra si compone di una ampia area da pranzo, di una sala polifunzionale con antistante vano per il personale e di un disimpegno interno. E' presente una scala di emergenza che collega la struttura all'esterno (*foto 12, 13, 14, 15 e 16*);
- l'ala nord è costituita da una sala per attività ricreative ed aggregative e da una ulteriore area adibita a deposito sporco e deposito carrozzine (*foto 17, 18, 19 e 20*);
- l'ala sinistra si divide in due zone: l'area cucine e l'area per il lavaggio. La prima si compone di una ampia area soggiorno, della cucina, di due celle, della dispensa, di due zone filtro per l'ingresso delle merci, di una ulteriore zona filtro che conduce all'area lavaggio, di un ambiente di lavaggio delle stoviglie e di un ufficio interno (*foto 21, 22, 23, 24, 25 e 26*). La seconda è invece costituita da un corridoio interno, da uno spogliatoio per gli uomini ed uno per le donne, da due antibagni divisi per sesso che conducono a due locali wc ciascuno, dal deposito del pulito e dal deposito sporco, collegato al primo piano con impianto montacarichi (*foto 27, 28, 29, 30, 31 e 32*). In tale ala è presente una seconda scala di emergenza (*foto 33*);
- l'area centrale contiene il vano scala, due ascensori e servizi, suddivisi per sesso da un antibagno, ciascuno collegato a due wc, ed un wc per disabili (*foto 34, 35 e 36*).

Tutti i locali, con l'eccezione dei wc, dei depositi e delle zone filtro, sono dotati di aria e luce diretta. Lo stato di manutenzione delle opere e degli impianti è buono.

### Piano primo

Il piano primo occupa una superficie lorda di 1.265,5 mq, di cui 1.111 mq calpestabili, più 55,4 mq di balconi e 16,8 mq di terrazzi. Ha altezza costante di 2,95 m e si compone di cinque differenti zone, dislocate nei bracci e nella parte centrale. Precisamente:

- l'ala sud si compone di un piccolo disimpegno che conduce ai vari ambienti, di 1 camera a 2 posti letto con wc interno e terrazzo, di 2 camere ad 1 posto letto con antibagno e wc interno, di una saletta soggiorno con terrazzo e di una sala adibita a guardaroba (*foto 37, 38, 39, 40 e 41*);
- l'ala destra si compone di un lungo disimpegno che conduce ai vari ambienti, di 10 camere a 2 posti letto con wc interno e balcone, di 2 camere ad 1 posto letto con wc interno e balcone, di altre 2 camere ad 1 posto letto con wc interno, di una camera per il personale e della scala di emergenza (*foto 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 e 49*);
- l'ala sinistra si compone di un lungo disimpegno che conduce ai vari ambienti, di 10 camere a 2 posti letto con wc interno e balcone, di 2 camere ad 1 posto letto con wc interno e balcone, di un'altra camera ad 1 posto letto con wc interno, dell'infermeria con antibagno e wc interno, di una camera di deposito del pulito collegata al piano terra da un montacarichi e della scala di emergenza (*foto 50, 51 e 52*);
- l'ala nord è costituita da un piccolo disimpegno che conduce ai vari ambienti, da una sala per attività motoria, da una barberia, da un ampio locale guardaroba, da uno spazio comune, dai locali quadri, da un ripostiglio e da due vani di deposito della biancheria sporca (*foto 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 e 60*);

- l'area centrale contiene il vano scala, due ascensori ed i servizi, suddivisi per sesso, ciascuno dei quali è collegato a due wc, oltre un bagno per disabili (*foto 61*).

Tutti i locali, con l'eccezione dei wc centrali e dei wc a servizio delle camere con balcone, sono dotati di aria e luce diretta. Lo stato di manutenzione delle opere è buono.

### Piano secondo

Il piano secondo occupa una superficie lorda di 60 mq, di cui 47,5 mq calpestabili, più 93,5 mq di terrazzo. Ha una altezza di 2,4 m ed è costituito da un vano tecnologico, da due ripostigli/wc, dal vano scala – ascensore e dal terrazzo di pertinenza (*foto 62, 63 e 64*).

Solo il locale principale ha aria e luce diretta. Lo stato di manutenzione è buono.

### 1.2 – Secondo corpo di fabbrica: gruppo di alloggi a schiera

Il secondo corpo di fabbrica è costituito da un gruppo di alloggi a schiera ad un piano, alle cui estremità sono affiancati un locale tecnologico ed un locale deposito (*foto 65, 66, 67 e 68*), di superficie lorda pari a 558,5 mq di cui 457,5 mq calpestabili. L'altezza netta è di 2,9 m negli alloggi e di 3,1 m nei vani deposito e tecnologico.

Il manufatto è formato da rettangoli sfalsati, ha una struttura in cemento armato con copertura a falde e si eleva per un solo piano fuori terra. Presenta 10 accessi indipendenti e si compone da tante mini unità immobiliari, ognuna delle quali comprende una camera da letto ed un wc accessibile da un disimpegno. Le unità sono collegate tra loro da corridoi e vi sono annessi locali accessori.

La struttura ha solai in laterocemento, finiture interne ed esterne al civile (pitture normali su pareti e soffitti), pavimentazioni e pareti dei servizi igienici in ceramica o gres porcellanato, porte di ingresso in metallo, porte interne in legno, finestre in alluminio. Sono presenti gli impianti: idrico-sanitario, fognario, elettrico, illuminazione, antincendio, uscite

di sicurezza con porte dotate di maniglioni antipanico, 5 bagni per disabili con lavabo, tazza e piatto doccia a terra, telefono, climatizzazione e chiamata d'allarme in ogni camera, aspirazione meccanica nei servizi interni che non presentano aria diretta.

La costruzione si compone dei seguenti ambienti (*foto 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76*):

- 8 camere da letto con disimpegno e wc di servizio, per n. 16 posti letto;
- 4 camere da pranzo con annesso locale di distribuzione pasti;
- 4 ambienti destinati ad attività ricreative;
- 2 ambienti destinati ad attività culturali;
- 2 sale con operatore di cui una con wc di servizio;
- 2 ambienti di deposito sporco;
- 1 infermeria;
- 1 camera senza destinazione con wc di servizio e disimpegno;
- 1 deposito a destra dell'alloggio con accesso indipendente;
- 1 locale gruppo antincendio a sinistra dell'alloggio con accesso indipendente.

Tutti i locali, con l'eccezione dei wc interni, sono dotati di aria e luce diretta. Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono, salvo la presenza di umidità nella parte bassa di alcuni vani, dovuta con buona probabilità al fenomeno della risalita dal terreno.

### **1.3 – Terzo corpo di fabbrica: gruppo di alloggi a schiera**

Il terzo fabbricato è un gruppo di alloggi a schiera ad un piano, uguale al secondo corpo di fabbrica, ma sfalsato in pianta rispetto a questo, alle cui estremità sono affiancati due locali di deposito (*foto 77, 78, 79 e 80*). Ha una superficie lorda di 558,5 mq di cui 457,5 mq calpestabili. L'altezza è 2,9 m negli alloggi e 3,1 m nei locali deposito e magazzino.

Il manufatto è formato da rettangoli sfalsati, ha una struttura in cemento armato con copertura a falde e si eleva per un solo piano fuori terra. Presenta 10 accessi indipendenti e si compone da tante mini unità immobiliari, ognuna delle quali comprende una camera da letto ed un wc accessibili da un disimpegno. Le unità sono collegate tra loro da corridoi e vi sono annessi locali accessori.

La struttura ha solai in laterocemento, finiture interne ed esterne al civile (pitture normali su pareti e soffitti), pavimentazioni e pareti dei servizi igienici in ceramica o gres porcellanato, porte di ingresso in metallo, porte interne in legno, finestre in alluminio. Sono presenti gli impianti: idrico-sanitario, fognario, elettrico, illuminazione, antincendio, uscite di sicurezza con porte dotate di maniglioni antipánico, 5 bagni per disabili con lavabo, tazza e piatto doccia a terra, telefono, climatizzazione e chiamata d'allarme in ogni camera, aspirazione meccanica nei servizi interni che non presentano aria diretta.

La costruzione si compone dei seguenti ambienti (*foto 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76*):

- 8 camere da letto con disimpegno e wc di servizio, per n. 16 posti letto;
- 4 camere da pranzo con annesso locale di distribuzione pasti;
- 4 ambienti destinati ad attività ricreative;
- 2 ambienti destinati ad attività culturali;
- 2 sale con operatore di cui una con wc di servizio;
- 2 ambienti di deposito sporco;
- 1 infermeria;
- 1 camera senza destinazione con wc di servizio e disimpegno;
- 1 magazzino a destra dell'alloggio con accesso indipendente;
- 1 deposito a sinistra dell'alloggio con accesso indipendente.

Tutti i locali, con l'eccezione dei wc interni, sono dotati di aria e luce diretta. Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono, salvo la presenza di umidità nella parte bassa di alcuni vani, dovuta con buona probabilità al fenomeno della risalita dal terreno.

#### 1.4 – Quarto corpo di fabbrica: alloggio del custode

Il quarto corpo di fabbrica è l'alloggio del custode, ad un piano fuori terra, di superficie lorda di 74 mq di cui 60,5 mq calpestabili (*foto 81*). L'altezza netta è di 3,2 m.

Il manufatto è formato da due rettangoli sfalsati con affiancati portici esterni, ha una struttura in cemento armato con copertura a falde e si eleva per un solo piano fuori terra. È munito di un unico accesso dalla corte. La costruzione ha solai in laterocemento, finiture interne ed esterne di tipo civile (pitture normali sulle pareti e sui soffitti), pavimentazioni in ceramica o gres porcellanato, porta di ingresso in metallo, porte interne in legno, infissi in alluminio. Sono presenti gli impianti: idrico-sanitario, fognario, elettrico e di illuminazione.

L'immobile si compone dei seguenti ambienti (*foto 82, 83, 84, 85 e 86*):

- ingresso – soggiorno;
- cucina;
- 2 camere da letto;
- 1 wc;
- 1 piccolo disimpegno che conduce alle camere da letto ed al wc.

Tutti i locali, con l'eccezione dei wc interni, sono dotati di aria e luce diretta. Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono, salvo la presenza di umidità nella parte bassa di alcuni vani, dovuta con buona probabilità al fenomeno della risalita dal terreno.

### 1.5 – Quinto corpo di fabbrica: cabina elettrica

Il quinto fabbricato è la cabina elettrica, che rifornisce di corrente l'intero complesso immobiliare (foto 87). Presenta una superficie lorda di 33,5 mq.

### 1.6 – Area esterna

Attorno alle costruzioni di cui ai punti precedenti, insiste una corte esterna di superficie pari a 20.337,5 mq. L'accesso al lotto avviene tramite un cancello automatico carrabile ed uno pedonale a chiusura manuale (foto 88). La corte esterna è adibita in parte a viabilità e parcheggio, ove è asfaltata, per la superficie di 2.850 mq (foto 89), in parte a pertinenza delle singole costruzioni, ove è pavimentata con piastrelle di ceramica, per la superficie di 2.400 mq (foto 90), e nella restante parte a verde (attrezzato e non) per la superficie di circa 15.087,5 mq (foto 91).

Sull'area insistono diversi elementi: una piccola area pavimentata che comprende una nicchia, una fontana ed alcune panchine, disposta a pochi metri dell'edificio principale (foto 92), nonché due serbatoi ad uso sanitario ed un serbatoio di riserva idrica antincendio della capienza di 10 mc, disposti dietro il secondo corpo di fabbrica (foto 93).

Sono presenti alcuni muri di sostegno dei fabbricati e del terreno, poiché questo non è a quota costante ma a terrazzamento (foto 94, 95 e 96).

A pagina seguente sono riportate le superfici dei singoli vani per ogni corpo di fabbrica.

## 2.1 – Superfici ambienti primo corpo di fabbrica: edificio principale

### Piano terra

<i>N.</i>	<i>Tipologia vano</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>
1	Ingresso – atrio	166,5
2	Direzione	15,0
3	Reception	17,5
4	Ufficio	12,0
5	Zona filtro	1,5
6	Wc	3,5
7	Filtro wc	3,5
8	Antibagno donne	6,0
9	Wc	2,5
10	Wc	2,5
11	Antibagno uomini	6,0
12	Wc	2,5
13	Wc	2,5
14	Bagno disabili	3,0
15	Deposito sporco	8,5
16	Deposito	5,0
17	Deposito carrozzine	5,0
18	Sala attività ricreativa	161,0
19	Sgabuzzino	5,0
20	Sala da pranzo	176,0
21	Locale per il personale	17,0
22	Disimpegno	9,0
23	Vano scala emergenza	14,5
24	Sala polifunzionale	134,5
25	Sala soggiorno	160,5
26	Ufficio	9,5
27	Lavaggio stoviglie	13,0
28	Deposito pulito	23,5
29	Filtro	5,0
30	Disimpegno	4,5
31	Deposito sporco	11,5
32	Disimpegno	13,5
33	Spogliatoio donne	10,0
34	Antibagno donne	5,5
35	Wc	2,0

36	Wc	2,0
37	Antibagno uomini	4,5
38	Wc	1,5
39	Wc	1,5
40	Spogliatoio uomini	10,0
41	Vano scala emergenza	14,5
42	Cucina	50,0
43	Zona filtro	8,5
44	Cella	2,5
45	Cella	4,0
46	Filtro ingresso merci	3,0
47	Disimpegno	2,5
48	Dispensa	4,0
<i>Superficie lorda</i>		1.260,5 mq
<i>Superficie netta</i>		1.150,0 mq
<i>Superficie portico</i>		5,0 mq

Piano primo

N.	Tipologia vano	Sup. netta (mq)	Wc interno (mq)	Balcone (mq)	Sup. totale (mq)
1	Camera 1 posto letto	12,5	5,0 + 3,5 antib.		21,0
2	Camera 1 posto letto	12,5	5,0 + 3,5 antib.		21,0
3	Camera 2 posti letto	17,5	4,5	8,5	30,5
4	Saletta soggiorno	22,5		8,5	31,0
5	Sala guardaroba	16,0			16,0
6	Camera 2 posti letto	14,5	3,5	2,0	20,0
7	Camera 2 posti letto	14,5	3,5	2,0	20,0
8	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
9	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
10	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
11	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
12	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
13	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
14	Camera 2 posti letto	13,5	3,5	2,0	19,0
15	Camera 2 posti letto	13,5	3,5	2,0	19,0
16	Camera 1 posto letto	13,0	3,5	2,0	18,5
17	Camera 1 posto letto	13,0	3,5	2,0	18,5
18	Camera 1 posto letto	11,5	3,5		15,0
19	Infermeria	11,5	2,0 + 1,5 antib.		15,0

20	Deposito pulito	16,5			16,5
21	Vano scala emergenza	16,0		0,5	16,5
22	Camera 2 posti letto	14,5	3,5	2,0	20,0
23	Camera 2 posti letto	14,5	3,5	2,0	20,0
24	Camera 2 posti letto	14,5	3,5	2,0	20,0
25	Camera 2 posti letto	14,5	3,5	2,0	20,0
26	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
27	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
28	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
29	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
30	Camera 2 posti letto	13,5	3,5	2,0	19,0
31	Camera 2 posti letto	13,5	3,5	2,0	19,0
32	Camera 1 posto letto	13,0	3,5	2,0	18,5
33	Camera 1 posto letto	13,0	3,5	2,0	18,5
34	Camera 1 posto letto	11,5	3,5		15,0
35	Camera 1 posto letto	11,5	3,5		15,0
36	Camera per personale	11,5			11,5
37	Vano scala emergenza	16,0		0,5	16,5
38	Locali quadri	4,0			4,0
39	Ripostiglio	3,5			3,5
40	Deposito sporco	3,5			3,5
41	Deposito sporco	3,5			3,5
42	Spazio comune	12,0			12,0
43	Barberia	12,0			12,0
44	Sala guardaroba	63,5			63,5
45	Spazio attività motoria	54,5			54,5
46	Corridoi – scala	283,0			283,0
47	Antibagno	3,5			3,0
48	Antibagno donne	6,0			6,0
49	Wc	2,5			2,5
50	Wc	2,5			2,5
51	Antibagno uomini	6,0			6,0
52	Wc	2,5			2,5
53	Wc	2,5			2,5
54	Bagno disabili	3,0			3,0
		<i>Superficie lorda</i>	1.265,5 mq		
		<i>Superficie netta</i>	1.111,0 mq		
		<i>Superficie dei balconi</i>	55,4 mq		
		<i>Superficie dei terrazzi</i>	16,8 mq		

*Piano secondo*

<i>N.</i>	<i>Tipologia vano</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>
1	Vano scala	13,0
2	Locale ascensore	7,0
3	Locale tecnico	20,5
4	Ripostiglio	3,0
5	Ripostiglio	3,5
<i>Superficie lorda</i>		60,0 mq
<i>Superficie netta</i>		47,5 mq
<i>Superficie del terrazzo</i>		93,5 mq

**2.2 – Superfici ambienti secondo corpo di fabbrica: gruppo di alloggi a schiera**

<i>N.</i>	<i>Tipologia vano</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>
1	Attività ricreative	23,0
2	Camera 2 posti letto	13,5
3	Disimpegno	1,5
4	Wc	4,0
5	Distribuzione pasti	7,0
6	Sala da pranzo	16,0
7	Disimpegno	1,5
8	Wc	4,0
9	Camera 2 posti letto	13,5
10	Deposito sporco	13,5
11	Wc	4,0
12	Disimpegno	11,0
13	Camera 2 posti letto	14,0
14	Attività culturali	23,5
15	Wc	4,0
16	Disimpegno	1,5
17	Sala con operatore	13,5
18	Camera 2 posti letto	13,5
19	Wc	4,0
20	Disimpegno	1,5

21	Sala con operatore	16,0
22	Distribuzione pasti	7,0
23	Infermeria	7,0
24	Sala da pranzo	16,5
25	Wc	4,0
26	Disimpegno	1,5
27	Camera 2 posti letto	13,5
28	Camera	13,5
29	Wc	4,0
30	Disimpegno	1,5
31	Sala da pranzo	16,0
32	Distribuzione pasti	7,0
33	Attività ricreative	23,5
34	Wc	4,0
35	Disimpegno	1,5
36	Camera 2 posti letto	13,5
37	Deposito pulito	13,5
38	Wc	4,0
39	Disimpegno	11,0
40	Camera 2 posti letto	14,0
41	Distribuzione pasti	7,0
42	Sala da pranzo	16,5
43	Wc	4,0
44	Disimpegno	1,5
45	Camera 2 posti letto	13,5
46	Vano gr. antincendio	16,0
47	Deposito	16,0
<i>Superficie lorda</i>		558,5 mq
<i>Superficie netta</i>		425,5 mq

**2.3 – Superfici ambienti terzo corpo di fabbrica: gruppo di alloggi a schiera**

<i>N.</i>	<i>Tipologia vano</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>
1	Attività ricreative	23,0
2	Camera 2 posti letto	13,5
3	Disimpegno	1,5
4	Wc	4,0
5	Distribuzione pasti	7,0

6	Sala da pranzo	16,0
7	Disimpegno	1,5
8	Wc	4,0
9	Camera 2 posti letto	13,5
10	Deposito sporco	13,5
11	Wc	4,0
12	Disimpegno	11,0
13	Camera 2 posti letto	14,0
14	Attività culturali	23,5
15	Wc	4,0
16	Disimpegno	1,5
17	Sala con operatore	13,5
18	Camera 2 posti letto	13,5
19	Wc	4,0
20	Disimpegno	1,5
21	Sala con operatore	16,0
22	Distribuzione pasti	7,0
23	Infermeria	7,0
24	Sala da pranzo	16,5
25	Wc	4,0
26	Disimpegno	1,5
27	Camera 2 posti letto	13,5
28	Camera	13,5
29	Wc	4,0
30	Disimpegno	1,5
31	Sala da pranzo	16,0
32	Distribuzione pasti	7,0
33	Attività ricreative	23,5
34	Wc	4,0
35	Disimpegno	1,5
36	Camera 2 posti letto	13,5
37	Deposito pulito	13,5
38	Wc	4,0
39	Disimpegno	11,0
40	Camera 2 posti letto	14,0
41	Distribuzione pasti	7,0
42	Sala da pranzo	16,5
43	Wc	4,0
44	Disimpegno	1,5
45	Camera 2 posti letto	13,5
46	Deposito	16,0

47	Magazzino	16,0
<i>Superficie lorda</i>		558,5 mq
<i>Superficie netta</i>		425,5 mq

**2.4 – Superfici ambienti quarto corpo di fabbrica: alloggio custode**

<i>N.</i>	<i>Tipologia vano</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>
1	Ingresso – soggiorno	15,5
2	Cucina	10,0
3	Camera da letto	14,0
4	Camera da letto	14,0
5	Disimpegno	2,0
6	Wc	5,0
<i>Superficie lorda</i>		74,0 mq
<i>Superficie netta</i>		60,5 mq

**2.5 – Superfici ambienti quinto corpo di fabbrica: cabina elettrica**

<i>Superficie lorda</i>	33,5 mq
-------------------------	---------

4 – “A riferire sullo stato di possesso dell’immobile, con l’indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio”;

Sulla base delle ricerche condotte presso l’Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia si può affermare che non vi sono contratti registrati sull’immobile. Il bene risulta attualmente occupato dalla debitrice, che lo utilizza come “Casa di riposo Madre Teresa Napoli”.

5 – *“A verificare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ovvero in particolare:*

- *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all’edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d’uso (es. contratti relativi all’immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
- *esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;*
- *esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto”;*

Dalle indagini svolte e dai controlli eseguiti sull’immobile, emerge la presenza di più vincoli, di varia natura. In primo luogo oggetto di pignoramento non è la piena proprietà, bensì la proprietà superficaria che, nell’atto di costituzione, è stata posta a termine con durata di 40 anni, con scadenza 17 giugno 2049. A tale data, ai sensi dell’art. 953 c.c., il proprietario dell’area diverrà proprietario dell’intero complesso edificato.

Gravano, inoltre, una ipoteca – iscritta sul terreno in data precedente alla costituzione del diritto di superficie – ed una servitù di metanodotto, nonché un ulteriore pignoramento trascritto dal medesimo creditore precedente. Le prime due formalità sono state trascritte

sulla particella 140, da cui ha avuto origine la attuale particella 372. Del pignoramento si tratterà nella risposta al successivo quesito poiché potrà essere cancellato dopo la vendita.

Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente sono le seguenti:

1. IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria costituita con atto del notaio Carlo Cavicchioni di Roma del 25 luglio 2007, repertorio n. 61237/15314, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 1 agosto 2007 – Registro Generale n. 5090, Registro Particolare n. 1463, a favore di *Iccrea Banca S.p.A., Istituto Centrale del Credito Cooperativo*, con sede in Roma, per la quota di 1/2 ed a favore di *Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.*, [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma, e contro [REDACTED] con sede in Catanzaro, quale debitore non datore di ipoteca, per un valore pari a € 7.645.995,00 a garanzia di mutuo condizionato della durata di 15 anni.

Tale ipoteca è stata iscritta sulla particella 140 del foglio 19 del N.C.T. del Comune di Limbadi che, a seguito di frazionamenti e variazioni catastali, ha originato la particella 372. Essendo tale iscrizione anteriore alla costituzione del diritto di superficie (2009), l'ipoteca si intende estesa anche alla proprietà superficiaria e l'eventuale compratore del bene pignorato va considerato alla stregua del terzo acquirente, ai sensi degli artt. 2812 e 2858 c.c.

2. COSTITUZIONE DI SERVITU'

Servitù di metanodotto, costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata con atto del Notaio Rosaria Carmela Agapito di Lamezia Terme del 5 settembre 1996, repertorio n. 51324, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 25 settembre 1996 – Registro Generale n. 17151, Registro Particolare n. 14210, a favore di *SNAM S.p.A.* con sede in San Donato Milanese (MI), e contro il sig. [REDACTED]

Tale servitù è stata trascritta sulla particella 140 del foglio 19 del N.C.T. del Comune di Limbadi che, a seguito di frazionamenti e variazioni catastali, ha originato la particella 372.

L'oggetto della servitù a favore della [REDACTED] risulta: 1) lo scavo e l'interramento, alla profondità di circa 1 metro, di una tubazione trasportante idrocarburi; 2) l'installazione di apparecchi di sfiato e cartelli segnalatori, nonché eventuali opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza; 3) il divieto di costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi di proprietà, a distanza inferiore di metri 13,50 dall'asse della tubazione, mantenendo la superficie asservita solo a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazione della profondità di posa della tubazione. Tali opere sono inamovibili e restano di proprietà di [REDACTED] che pertanto avrà anche la facoltà di rimuoverle; 4) la possibilità accordata a [REDACTED] di accedere in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio, le riparazioni ed i recuperi; 5) il divieto di compiere qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguire o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù; 6) l'impegno ad avvisare [REDACTED] in caso di cessione dei fondi.

Nella tabella successiva si sintetizzano le formalità, i vincoli e gli oneri gravanti.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE	
<i>Tipologia di formalità</i>	<i>Presente</i>
Domande giudiziali	NO
Altre trascrizioni – iscrizioni pregiudizievoli	SI
Atti di asservimento urbanistici	NO
Limiti all'edificabilità	NO
Oneri per sanatoria urbanistica	NO
Diritti di prelazione	NO
Convenzioni matrimoniali	NO
Assegnazione casa coniugale	NO
Contratti opponibili alla procedura	NO

Oneri reali	NO
Obbligazioni propter rem	NO
Servitù	SI
Diritti di uso e di abitazione	NO
Vincoli storici, culturali, archeologici	NO
Diritti demaniali e usi civici	NO
Diritto reale a termine	SI

6 – *“A verificare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all’acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari”;*

Le formalità accertate, da cancellare a cura della procedura, sono due pignoramenti immobiliari trascritti su istanza del medesimo creditore procedente, i cui estremi ed i cui costi di cancellazione sono di seguito riportati.

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Atto di pignoramento del 5 febbraio 2016 numero di repertorio 160, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 18 febbraio 2016 – Registro Generale n. 771, Registro Particolare n. 618, a favore di [REDACTED] con sede in Filandari e contro [REDACTED] con sede in Catanzaro.

## 2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Atto di pignoramento del 13 novembre 2016 numero di repertorio 2330, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 29 novembre 2016 – Registro Generale n. 6768, Registro Particolare n. 5502, a favore di [REDACTED] con sede in Filandari e contro [REDACTED] con sede in Catanzaro.

### COSTI DI CANCELLAZIONE DEL PRIMO PIGNORAMENTO

Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 262,00 (salvo onorari) di cui:

- € 168,00 per imposta ipotecaria;
- € 35,00 per tassa ipotecaria;
- € 59,00 per imposta di bollo.

### COSTI DI CANCELLAZIONE DEL SECONDO PIGNORAMENTO

Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 262,00 (salvo onorari) come sopra.

Ricapitolando si avrà (salvo onorari professionali):

- costo di cancellazione n. 2 pignoramenti = **€ 524,00**

7 – “A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.

*Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico – amministrativo.*

*Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza di edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

*Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe”;*

#### REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- permesso di costruire n. 14 del 27 maggio 2008;
- permesso di costruire in sanatoria n. 19 del 1 settembre 2010;
- SCIA del 28 giugno 2011 prot. n. 3261;
- permesso di costruire n. 10 del 8 luglio 2011.

Completano la regolarità i seguenti depositi presso il Genio Civile di Vibo Valentia:

- deposito del 14 novembre 2007, prot. n. 3800 – pratica n. 70903;
- deposito in sanatoria del 23 agosto 2010, prot. n. 2026 – pratica n. 70903;
- relazione a strutture ultimate depositata il 26 ottobre 2010, prot. n. 2812;
- certificato di collaudo statico depositato il 19 novembre 2010, prot. n. 3105;
- certificato di rispondenza rilasciato il 14 gennaio 2011 n. 13;
- deposito del 29 giugno 2011, prot. n. 49246 – pratica n. 189.

Per il complesso è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 6 del 5 agosto 2011.

CONFRONTO TRA LO STATO DI FATTO ED I PROGETTI APPROVATI

Dal confronto effettuato tra i progetti allegati ai titoli edilizi e lo stato di fatto emerso in occasione del sopralluogo si può attestare che non vi sono difformità edilizie di alcun tipo.

Non sono presenti fabbricati rurali da dichiarare all'agenzia delle Entrate.

8 – *“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”;*

Data la perfetta corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto riscontrato in occasione dell'accesso, non è stato necessario alcun aggiornamento amministrativo.

9 – *“A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

- 1. della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- 2. della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente”*

Dalle ricerche condotte è stata accertata l'assenza dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) del complesso. Relativamente alla documentazione di progetto degli impianti tecnici, prevista dal D.M. 37/2008, dalla disamina dei titoli abilitativi emerge che in data 10 ottobre 2007 con prot. 5368, al progetto di costruzione del complesso sono stati allegati i progetti dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e la verifica termica corredata da relazione tecnica. Le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte sono state effettuate, in data 20 luglio 2010, dalla ditta [REDACTED]; in particolare, gli impianti collaudati sono: elettrico, di rilevazione incendi, telefonico interno, TV, tubazioni esterne per servizi vari, quadri elettrici, idrico-sanitario, antincendio, fognario e di sollevamento, nonché climatizzazione. Tali documenti sono allegati in stralcio alla perizia (*allegato 16*).

Ho quindi redatto l'A.P.E. del complesso immobiliare, risultato di classe energetica E, che è stato inoltrato il 30 aprile 2017, tramite PEC, al Servizio Politiche Energetiche della Regione Calabria, come disposto dalla normativa vigente (*allegato 17*).

10 – *“Ad indicare il valore commerciale dell'immobile, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota. L'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI);*

*nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore*

*complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.*

Il complesso immobiliare appare unico ed inscindibile, dati: l'ubicazione dei corpi di fabbrica rispetto al lotto; la destinazione impressa ai beni; la presenza di una cabina privata che fornisce di energia elettrica tutti i fabbricati nonché la proprietà superficaria che, alla scadenza del termine previsto nell'atto di provenienza, passerà al proprietario del suolo. Per tale motivo è opportuno mantenere l'unicità del bene pignorato. Non risultano contratti di locazione, ordinanze di assegnazione della casa coniugale o altri provvedimenti giudiziari iscritti prima della trascrizione del pignoramento.

Fatta questa doverosa premessa, è possibile procedere con la stima del bene pignorato. Il pignoramento riguarda una proprietà superficaria a termine e senza indennizzo finale di un bene destinato ad attività alberghiera (casa di riposo per anziani senza cure mediche). Il caso in esame, quindi, da un punto di vista estimativo, può essere considerato eccezionale.

Il diritto di superficie riguarda solo le costruzioni e non si estende alle piantagioni, per le quali non può costituirsi né essere trasferita la proprietà separatamente dalla proprietà del suolo (art. 956 c.c.). Tuttavia, dalla dottrina prevalente viene riconosciuta la possibilità del

superficiario, salvo patto contrario (che nel caso in esame non esiste), di “utilizzare anche le aree non edificate, costituendo le stesse la necessaria e normale espansione del diritto del superficiario, quali accessori della costruzione” (Messineo, *Manuale*, pag. 403, Pugliese, *Superficie*, pag. 89). Anche le aree esterne (parcheggi, viabilità interna), di conseguenza, dovranno essere oggetto di valutazione insieme al complesso dei corpi di fabbrica, senza considerare le piantagioni esistenti (alberi ed arbusti installati dalla debitrice).

La stima del complesso può essere svolta con il criterio del prezzo di mercato, con procedimento analitico, poiché il bene non rientra tra quelli oggetto di scambio abituale (appartamenti, garage, magazzini, negozi, uffici), ma rappresenta una particolarità. Infatti, la compravendita di strutture alberghiere o di case di riposo è piuttosto rara nel mercato locale, per cui il procedimento di stima deve tenere conto di molteplici aspetti e dovrà essere condotta secondo differenti metodi.

Per questo motivo i criteri di stima adottati tengono conto del valore di capitalizzazione e del valore di costo di costruzione. Il valore di capitalizzazione inerisce beni che abbiano la capacità di fornire redditi futuri che siano prevedibili e determinabili nel loro ammontare netto, accertando un opportuno valore del saggio di capitalizzazione. Si può quindi definire il valore di capitalizzazione di un bene come l'accumulazione, al momento della stima, di tutti i futuri redditi che il bene è in grado di fornire. Il valore di costo di costruzione (o di produzione) tiene invece conto del costo, cioè della somma delle spese, che l'imprenditore deve sostenere per produrre un bene. In caso di bene esistente (come quello oggetto di pignoramento) si parla precisamente di costo di ricostruzione (o riproduzione). Un bene esistente presenta sempre un certo grado di logorio e vetustà, che lo rende meno appetibile di un bene nuovo. Il suo valore di costo di ricostruzione corrisponde quindi al valore di costo di costruzione del bene nuovo, svalutato di una quota percentuale che tenga conto dello

stato effettivo. L'utilità del bene viene poi valutata tenendo conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Le caratteristiche estrinseche sono relative al contesto esterno all'immobile, tra cui:

- la fascia urbana di ubicazione del fabbricato;
- la salubrità dell'abitato;
- l'accessibilità e la dotazione di strutture ed infrastrutture.

Le caratteristiche intrinseche sono quelle proprie del bene, tra le quali si considerano:

- la tipologia edilizia;
- la prospicienza dell'edificio (su piazze, giardini o altri fabbricati);
- l'epoca di costruzione;
- le dotazioni comuni;
- la categoria catastale;
- il livello di piano;
- la grandezza dell'unità immobiliare;
- la razionalità della distribuzione dei vani interni;
- la dotazione di balconi e terrazzi;
- le dotazioni interne e gli impianti tecnologici presenti;
- i materiali costituenti i pavimenti, i rivestimenti e le finiture;
- la disponibilità di posti auto scoperti e di parcheggi coperti;
- l'orientamento delle facciate e la luminosità dell'immobile.

Valutate tutte queste qualità, si tiene conto della conformità alle norme edilizie ed alle disposizioni urbanistiche comunali, compresa quella sulla eventuale presenza del certificato di collaudo statico e del certificato di agibilità, nonché il grado di manutenzione del bene, con l'analisi del livello di vetustà dello stesso, e la sua qualità energetica.

Determinate le caratteristiche interne ed esterne dell'immobile, occorre determinare il reddito da capitalizzare e ricercare il saggio di capitalizzazione, nonché procedere ad una stima del costo che è stato necessario per realizzare il complesso immobiliare.

Il saggio da capitalizzare esprime la fruttuosità media di beni comparabili con quello da stimare e deve essere corretto in funzione di comodi e scomodi presenti sul bene. Vanno quindi considerati i complessi alberghieri e di riposo simili per dimensioni, ubicazione e qualità di quello oggetto di perizia, valutando altresì i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare se esistenti, i prezzi delle aste immobiliari, nonché quelli applicati da agenzie immobiliari e da privati su siti internet. Si adotta, quindi, quale parametro di riferimento, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile, quest'ultima definita dalla norma Uni 10750 e dal d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

A tal fine è opportuno distinguere le superfici in: 1) *superficie lorda*; 2) *superficie esterna*; 3) *superficie calpestabile*; 4) *superficie commerciale*. Nello specifico:

- la *superficie lorda* del bene è la somma di tutte le superfici dei locali principali, quali camere, bagni e disimpegno, racchiusi entro i muri perimetrali o di confine, incluse le superfici di questi ultimi (per i muri di confine con altri immobili si considera il 50% dello spessore delle murature);
- la *superficie delle aree esterne* è la somma delle superfici scoperte del fabbricato (balconi, terrazze, lastrici solari, giardini, posti auto, corti di pertinenza);
- la *superficie delle pertinenze* dell'immobile è la somma delle superfici dei locali accessori quali cantine, soffitte e box auto;
- la *superficie calpestabile* (detta anche superficie utile) coincide con le superfici dei singoli ambienti interni dell'immobile, e quindi è data dalla somma della superficie lorda e della superficie delle pertinenze, al netto dei muri esterni ed interni;

- la *superficie commerciale* dell'immobile è infine data dalla somma della superficie lorda, della superficie delle aree esterne e della superficie delle pertinenze, calcolate secondo determinati parametri e coefficienti di ragguaglio.

I coefficienti di ragguaglio tengono conto del fatto che alcune superfici hanno un valore di mercato inferiore o superiore rispetto ai vani principali di un dato immobile. Per questo:

- la superficie dei vani principali è sempre calcolata al 100%;
- la superficie dei tramezzi interni viene conteggiata al 100%;
- la superficie dell'alloggio custode viene conteggiata al 100%;
- la superficie degli accessori diretti di altezza 2,40 m è conteggiata al 35%;
- la superficie dei balconi viene conteggiata al 30% fino a 25 mq, mentre la quota eccedente i 25 mq viene calcolata al 10%;
- i terrazzi sono conteggiati al 30% fino a 25 mq, e l'eccedenza conteggiata al 10%;
- i portici ed i patii sono conteggiati al 35% fino a 25 mq, e l'eccedenza al 10%;
- i locali tecnici (antincendio, cabina elettrica) sono conteggiati al 15%;
- le corti esterne sono conteggiate al 10% fino ad una quota pari alla superficie dei corpi di fabbrica, mentre l'eccedenza viene conteggiata al 2%;
- la superficie delle scale e degli ascensori è conteggiata una sola volta nella misura della propria proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani serviti.

Il complesso immobiliare presenta i seguenti indici metrici:

<i>Superficie lorda</i>	3.674,0 mq
<i>Superficie balconi</i>	55,4 mq
<i>Superficie terrazzi/portici</i>	115,3 mq
<i>Superficie vani accessori</i>	32,9 mq
<i>Superficie vani tecnologici</i>	54,5 mq
<i>Superficie aree esterne</i>	20.337,5 mq

Il bene è composto da superfici principali e superfici accessorie, per cui, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare – tramite i coefficienti di ragguaglio sopra specificati – le superfici accessorie a quella principale.

Considerando i seguenti coefficienti:

<i>Balconi</i>	0,30 fino a 25 mq – 0,10 parte eccedente
<i>Terrazzi/portici</i>	0,30 fino a 25 mq – 0,10 parte eccedente
<i>Vani accessori</i>	0,35
<i>Locali tecnici</i>	0,15
<i>Corte esterna</i>	0,10 fino alla quota di sup. lorda – 0,02 parte eccedente

si hanno **4.421 mq di superficie commerciale**

come da prospetto seguente.

<i>Descrizione</i>	<i>mq</i>	<i>Coeff. ragguaglio</i>	<i>Sup. commerciale</i>
<i>Superficie lorda</i>	3.674,0	1	3.674,0 mq
<i>Superficie balconi</i>	55,4	0,10 – 0,30	10,5 mq
<i>Superficie terrazzi/portici</i>	115,3	0,10 – 0,30	16,5 mq
<i>Superficie vani accessori</i>	32,9	0,35	11,5 mq
<i>Superficie vani tecnologici</i>	54,5	0,15	8,2 mq
<i>Superficie aree esterne</i>	20.337,5	0,02 – 0,10	700,5 mq
			<b>4.421,0 mq</b>

Determinata la superficie commerciale occorre procedere con la stima del bene. Si è già detto che, a seconda dell'aspetto economico considerato, un immobile può essere stimato diversamente. Una struttura alberghiera è una azienda, per cui è opportuno analizzare anche le vicende economico – finanziarie emergenti dai bilanci degli ultimi anni, nonché le aspettative di mercato. Infatti, un complesso immobiliare di tale tipo presenta, rispetto ai

- eventuali aggiunte e detrazioni al valor capitale.

Il valore del bene sarà determinato dal reddito annuo che può fornire. Occorre quindi determinare il reddito che l'immobile produce o può potenzialmente produrre, al netto delle spese e rapportato al tasso di interesse. Non deve essere stimato il diritto di proprietà, bensì la proprietà superficiaria a termine. In questo caso i manuali di estimo (Dino Franchi, Gian Carlo Ragagnin, *Economia ed estimo*, Bulgarini Editore) propongono un valore del bene corrispondente all'accumulazione, al momento della stima, dei redditi di cui godrà il superficiario fino all'estinzione del suo diritto ( $n$  anni). Nel caso in cui la costruzione sia esistente ed il superficiario non debba pagare alcun canone, il suo reddito annuo posticipato coincide con il beneficio fondiario della costruzione. Si avrà allora:

$$V_s = B_f \frac{(1+i)^n - 1}{i \cdot (1+i)^n}$$

Dove:

$V_s$  = valore del diritto pignorato

$B_f$  = beneficio fondiario

$i$  = saggio di capitalizzazione

$n$  = numero di annualità mancanti all'estinzione del diritto

Il computo di  $n$  è molto semplice, poiché mancano (alla data di redazione della perizia) 32 anni all'estinzione del diritto di superficie (che avverrà nel 2049). Il beneficio fondiario è dato dalla differenza tra il reddito annuo lordo e le spese da sostenere.

Il beneficio fondiario si calcola quindi dal reddito annuo lordo. Quest'ultimo è pari al prodotto della retta mensile di un occupante per il numero di occupanti. Attualmente il bene presenta solo 2 occupanti, per cui il computo deve essere riferito ai valori potenziali del complesso. Visto che l'immobile si compone di n. 46 camere, considerando una potenziale occupazione di 1/2 del totale, ed una retta mensile media di € 1.200,00, si ottiene:

$$R_{al} = € 1.200,00 * 12 \text{ mesi} * 23 \text{ camere} = € 331.200,00$$

A tale importo è necessario sottrarre le spese, considerando l'incidenza in percentuale delle varie categorie. Da una analisi condotta sul mercato immobiliare di tipo alberghiero o per case di riposo, si è potuto appurare che le spese incidono per circa il 60% sul ricavo totale. Le stesse possono essere così ripartite:

- spese di manutenzione: 2,0%
- spese di ammortamento: 0,5%
- spese per le utenze: 7,0%
- spese assicurative: 1,0%
- spese per il personale: 35,0%
- spese per ristorazione 10,0%
- spese di pulizia 4,5%

Pertanto, il reddito annuo netto è pari a:

$$R_{an} = € 331.200,00 * 0,40 = € 132.480,00$$

Il beneficio fondiario sarà dato dal prodotto del reddito annuo per il numero di anni:

$$B_f = € 132.480,00 * 32 = € 4.239.360,00$$

Il saggio di capitalizzazione non è di facile determinazione, poiché è variabile nel tempo. Tuttavia, alla data odierna si può considerare con buona approssimazione per centri di limitata dimensione un tasso variabile dal 2 al 6% (Marcello Orefice, *Estimo*). Nel caso in esame si può assumere un tasso medio del 4%, al quale andranno, di volta in volta, aggiunti o detratti dei valori che dipendono dalle caratteristiche del bene. Le aggiunte al saggio indicano condizioni sfavorevoli, le detrazioni indicano requisiti favorevoli.

Sulla base delle caratteristiche del bene, secondo le indicazioni di Orefice, si ha:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano: + 0,15
- livello dei collegamenti: - 0,03
- presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale: + 0,28
- qualificazione dell'ambiente esterno: + 0,06
- livello di inquinamento ambientale: - 0,02
- disponibilità di spazi pubblici o parcheggio: - 0,06
- panoramicità: - 0,18
- prospicienza e luminosità: - 0,15
- quota rispetto al piano stradale: 0,00
- dimensione degli spazi accessori: - 0,06
- grado di finiture interne ed esterne e di efficienza degli impianti: - 0,12
- stato di conservazione: - 0,04
- coefficiente di vetustà: - 0,06
- suscettibilità alle trasformazioni: + 0,02
- presenza di ipoteche: + 0,06

Il saggio di capitalizzazione è quindi pari a 3,85. Ricapitolando, si avrà

$$B_f = € 4.239.360,00$$

$$i = 3,85$$

$$n = 32$$

Il valore dell'immobile è pari a:

$$V_s = € 1.101.132,47$$

## 2 – Procedimento per valor di costo di ricostruzione

Il procedimento in esame consiste nel determinare, sulla base di elementi certi, il costo della eventuale ricostruzione dell'intero complesso, decurtandolo di una quota percentuale che tenga conto della sua età. Per tale computo sono stati considerati i costi unitari, per unità di superficie e per unità di volume, delle opere con destinazione d'uso ospedaliera e residenziale. E' emerso che per la ricostruzione di un immobile simile a quello oggetto di pignoramento occorrono circa € 1.400,00 / mq.

Moltiplicando tale valore per la superficie lorda del bene, pari a 3.777 mq, si ottiene:

$$\text{Costo di costruzione} = \text{mq } 3.777 * \text{€/mq } 1.400,00 = \text{€ } 5.287.800,00$$

Tale valore deve essere però decurtato di una percentuale che tiene conto della vetustà del manufatto e degli impianti. Considerando l'età delle strutture di 7 anni e degli impianti di 6 anni, si ottengono i seguenti coefficienti (tratti da [www.borsino-immobiliare.com](http://www.borsino-immobiliare.com)):

- 0,93 per le strutture;
- 0,94 per gli impianti.

Considerando che, per il bene in esame, le strutture incidono per circa il 75% sul costo di costruzione, mentre gli impianti per circa il 25%, si può applicare un coefficiente globale di vetustà pari a 0,9325, ottenendo quindi:

$$V_s = \text{€ } 5.287.800,00 * 0,9325 = \text{€ } 4.930.873,50$$

## 3 – Stima sintetica comparativa

In tal caso il parametro di confronto è la superficie commerciale e si considerano le strutture ricettive ubicate nelle vicinanze del bene oggetto di stima (Nicotera, Tropea, Ricadi, Briatico), nonché i dati dell'OMI riferiti alle strutture di lusso (ville e villini) ed alle

strutture di tipo terziario. Infatti, **i dati dell'osservatorio non sono inerenti a strutture di tipo alberghiero, vista la assenza di scambi commerciali di beni di questo tipo.** Nel primo caso, le ricerche hanno portato ad un valore unitario di € 1.100,00 al metro quadrato, mentre i dati OMI oscillano da un minimo di € 490,00 ad un massimo di € 700,00 al metro quadrato. Viste le caratteristiche dell'immobile ed i prezzi correnti praticati in zona, appare opportuno applicare un prezzo unitario di:

**€ 1.000,00 al metro quadrato**

Ricordando che il bene presenta una superficie commerciale di 4.421,00 mq si ottiene:

$$V_s = € 1.000,00 * 4.421,00 = € \mathbf{4.421.000,00}$$

#### **4 – Valore dell'immobile**

Ricapitolando, i valori del bene prima ottenuti sono:

- per capitalizzazione dei redditi = € **1.101.132,47**
- per costo di costruzione = € **4.930.873,50**
- per stima sintetica = € **4.421.000,00**

Come si può vedere, c'è differenza di valore tra quanto ottenuto con il procedimento di capitalizzazione dei redditi e quanto ottenuto con gli altri due procedimenti. Ciò è dovuto alla proprietà superficiaria a termine ed allo sfruttamento della struttura solo per pochi anni.

Effettuando la media dei valori sopra riportati si ottiene

**€ 3.484.335,32**

che, a parere del sottoscritto deve essere abbattuto di un ulteriore 40%, che tenga conto dei due pignoramenti da cancellare, dell'ipoteca che continuerà a gravare sul bene, della servitù di metanodotto e della scadenza, nell'anno 2049, del diritto di superficie. Si avrà:

$$€ 3.484.335,32 * 0,60 = € 2.090.601,19$$

che si può arrotondare a **€ 2.100.000,00**

### ***EVENTUALE DIVISIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOTTI***

Il bene, come già scritto, non risulta frazionabile e per questo la vendita avverrà per unico lotto, del quale la società debitrice ha la quota di proprietà superficiaria di 1/1.

### ***LOTTO UNICO***

Proprietà superficiaria di un complesso immobiliare adibito a casa di riposo per anziani, costituito da 5 corpi di fabbrica ed ubicato in via Davide Muzzupappa, snc – Limbadi (VV) censito al N.C.E.U. al foglio 19 particella 372

**Prezzo € 2.100.000,00**

11 – *“Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.*

Il complesso non fa parte né di condomini né di consorzi, e non sono state deliberate delle spese. I costi fissi sono rappresentati:



Atto di pignoramento del 13 novembre 2016 numero di repertorio 2330, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 29 novembre 2016 – Registro Generale n. 6768, Registro Particolare n. 5502, a favore di [REDACTED] con sede in Filandari e contro [REDACTED] con sede in Catanzaro.

Alla data di deposito della perizia non gravano altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

13 – “Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all’aggiudicatario”;

Si riportano di seguito i dati necessari per effettuare la voltura.

Comune	<i>Limbadi (VV)</i>
Catasto	<i>Nuovo Catasto Edilizio Urbano</i>
Foglio	<i>19</i>
Particella	<i>372</i>
Intestato a	[REDACTED] con sede in Catanzaro
Codice fiscale	[REDACTED]
Quota di proprietà	<i>Superficie per 1/1</i>

La proprietà dell’area, per la quota di 1/1, risulta all’istituto “[REDACTED]”  
[REDACTED] – con sede in Roma [REDACTED], non oggetto di pignoramento.

14 – “Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, ecc.)”;

L’immobile oggetto di perizia non è interessato dalla presenza di materiali o sostanze pericolose quali eternit e amianto e quindi non deve essere effettuato alcuno smaltimento.

15 – *“Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d’uso del bene”.*

Secondo le norme degli strumenti urbanistici comunali il complesso ricade nell’ambito delle *“Attrezzature generali di interesse pubblico”*, disciplinate dall’art. 21 – bis del regolamento edilizio ed urbanistico, e precisamente all’interno delle zona *“Attrezzature turistiche”*, ove sono ammessi solo interventi di richiamo turistico sovracomunale: case per ferie e strutture ricettive (alberghi, residenze turistiche, ostelli per la gioventù, villaggi turistici), con annesse aree per lo sport ed il tempo libero.

Vista la disposizione planimetrica ed impiantistica del bene, è opportuno mantenere la destinazione a casa di riposo o, eventualmente, trasformare lo stesso in albergo, previa richiesta di permesso di costruire all’Ufficio Tecnico comunale.

16 – *“Indichi l’esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore”.*

Dalle informazioni richieste alle parti non è emersa l’erogazione di contributi regionali o comunitari, ma un finanziamento della durata di 15 anni per € 5.097.330,00 di cui € 2.548.665,00 a tasso agevolato sotto forma di mutuo, per il tramite della Cassa Depositi e Prestiti, che dovrà essere definito entro il 2022.

17 – *“Dica infine quant’altro reputato utile e necessario ai fini dell’emissione dell’ordinanza di vendita”.*

Ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita null'altro vi è da aggiungere.

---

Con quanto sopra il Perito Stimatore, ringraziando la S.V. per la fiducia concessa, ritiene di aver esaurito il proprio compito e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Vibo Valentia li, 18 maggio 2017

Il Perito  
Ing. Alessandro Nunnari

#### 4. ALLEGATI

Si allegano alla relazione:

- 1) comunicazione alle parti per il sopralluogo con ricevute di ritorno
- 2) verbale di accesso
- 3) immagine satellitare
- 4) estratto di mappa catastale
- 5) visura catastale
- 6) planimetrie catastali
- 7) visure ipotecarie del bene
- 8) nota di trascrizione del pignoramento
- 9) nota di altre formalità gravanti sull'immobile
- 10) titolo di provenienza del bene al debitore
- 11) titoli edilizi e certificato di agibilità
- 12) certificato di destinazione urbanistica
- 13) fotografie interne ed esterne del bene con indicazione degli ambienti
- 14) descrizione sintetica dell'immobile con identificazione catastale
- 15) elenco formalità – trascrizioni ed iscrizioni – gravanti sul bene
- 16) documentazione impianti
- 17) attestato di prestazione energetica
- 18) ricevute di invio della bozza e della perizia definitiva alle parti

Vibo Valentia li, 18 maggio 2017

Il Perito  
Ing. Alessandro Nunnari

**ALLEGATO 1 – COMUNICAZIONE ALLE PARTI PER  
IL SOPRALLUOGO CON RICEVUTE DI CONSEGNA**

## **ALLEGATO 2 – VERBALE DI ACCESSO**

# ALLEGATO 14 – DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

## 1.1 IDENTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento è:

- 1) la proprietà superficaria di un complesso immobiliare adibito a casa di riposo per anziani senza cure mediche, sito nel Comune di Limbadi alla via Davide Muzzupappa snc (già Strada Provinciale 31), costituito da cinque corpi di fabbrica e da un'area esterna, in parte adibita a parcheggio. Il primo corpo di fabbrica è un edificio a croce a due piani fuori terra più sottotetto, con 30 camere per 52 posti letto, reception, cucina, pranzo, uffici amministrativi, sale e servizi igienici, sviluppante una superficie lorda di 2.586 mq oltre 166 mq di balconi e terrazzi. Il secondo ed il terzo corpo di fabbrica sono costituiti da due gruppi di alloggi a schiera ad un solo piano, di 8 camere per 16 posti letto cadauno, più servizi, depositi e vani tecnologici, di superficie lorda pari a 558,5 mq ciascuno. Il quarto corpo di fabbrica è l'alloggio del custode, ad un piano e di superficie lorda di 74 mq, mentre il quinto fabbricato è la cabina elettrica di superficie lorda 33,5 mq. La corte esterna è adibita in parte a parcheggio, in parte a viabilità e spazi di manovra ed infine a verde, e sviluppa una superficie di 20.337,5 mq.

La proprietà superficaria è a termine con scadenza 17 giugno 2049.

## 1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il bene è censito nel N.C.E.U. del Comune di Limbadi con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI	
Foglio	19

Particella	372
<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>	
Categoria	D/2 – Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
Rendita	85.948,00 €
<b>ALTRE INFORMAZIONI</b>	
Via	D. Muzzupappa, snc; piani T – 1 – 2
Intestato a	[REDACTED] de in Catanzaro
Codice fiscale	[REDACTED]
Diritti e oneri reali	Superficie per 1/1

La proprietà dell'area, per la quota di 1/1, risulta all'istituto religioso "[REDACTED]  
[REDACTED], non oggetto di pignoramento.

### 1.3 CONFINI CATASTALI DEL COMPLESSO

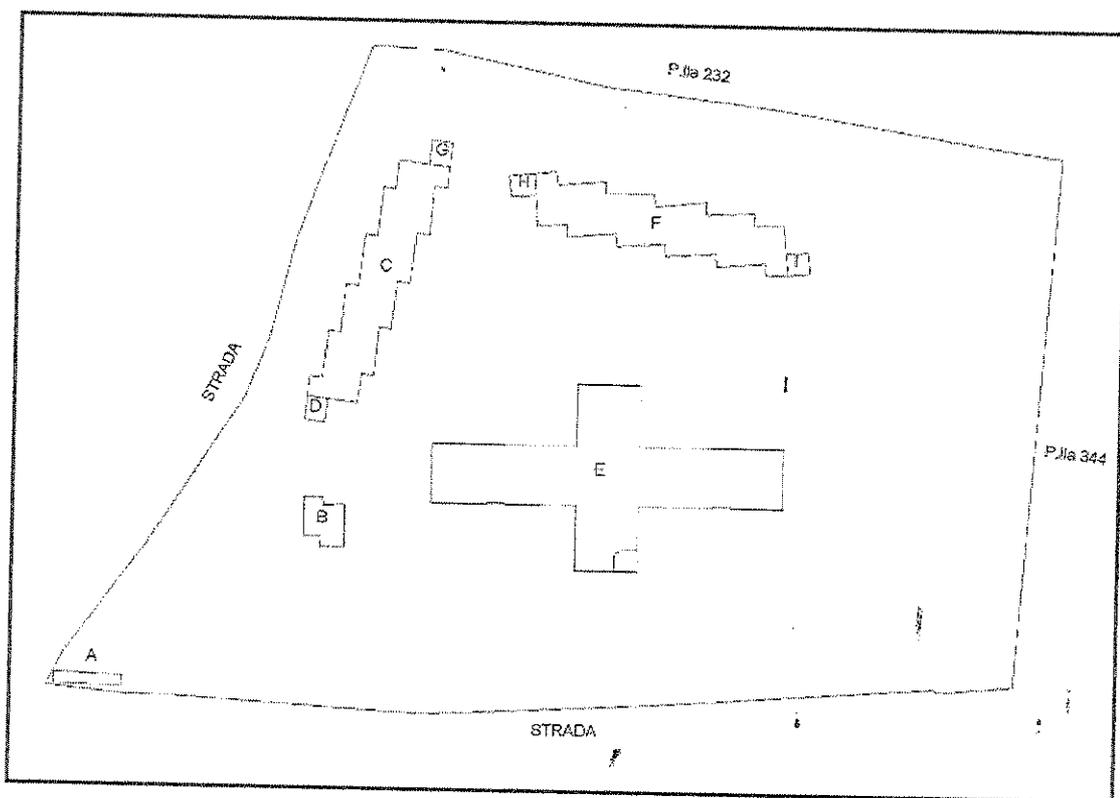
- ad ovest: via Davide Muzzupappa (strada pubblica)
- a nord: foglio 19 particelle 151 – 152 (proprietà [REDACTED])
- ad est: foglio 19 particelle 239 – 240 (proprietà [REDACTED])
- a sud: foglio 19 particella 344 ([REDACTED])

### 1.4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare pignorato è una struttura adibita a casa di riposo per anziani senza cure mediche, sito in zona periferica del Comune di Limbadi, quadrante di sud-est, alla via Davide Muzzupappa snc (già Strada Provinciale 31), in un contesto agricolo e turistico. La destinazione urbanistica del bene è definita dalle norme del Piano Strutturale Comunale e da quelle del Regolamento Edilizio ed Urbanistico di Limbadi, approvati con Delibera del consiglio comunale n. 13 del 22 maggio 2008, pubblicati sul B.U.R.C. n. 25

del 20 giugno 2008. Secondo tali disposizioni il lotto insiste nell'ambito della zona "SX – Attrezzature generali di interesse pubblico" e della sottozona "Attrezzature turistiche".

L'immobile si compone di cinque corpi di fabbrica e di un'area esterna, in parte adibita a viabilità e parcheggio ed in parte a verde. In figura la disposizione dei corpi di fabbrica.



*Legenda:*

*E = Primo corpo di fabbrica*

*D – C – G = Secondo corpo di fabbrica*

*H – F – I = Terzo corpo di fabbrica*

*B = Alloggio custode*

*A = Cabina elettrica*

*L = Area cortilizia (viabilità interna, parcheggi, aree verdi).*

### **1.1 – Primo corpo di fabbrica: edificio principale**

Il primo fabbricato rappresenta il nucleo centrale della struttura, ove sono presenti i vari uffici amministrativi, i servizi e la maggior parte dei posti letto. Il manufatto ha una pianta

a croce con bracci simmetrici, una struttura in cemento armato, copertura a falde e si eleva per due piani fuori terra, oltre un modesto sottotetto con terrazzo. Si compone di tre corpi, tra loro in aderenza per mezzo di giunti tecnici. Presenta una superficie coperta di 1.265 mq ed una superficie complessiva di 2.586 mq oltre 166 mq di balconi e terrazzi (*foto 1, 2 e 3*). Complessivamente è munito di 28 accessi dalla corte, dislocati nei vari ambienti.

Il piano terra si divide in quattro differenti ali (bracci) e una zona centrale, ed accoglie l'ingresso, l'area amministrativa, diverse sale per attività ricreative e le cucine – pranzo, nonché i servizi igienici. Il primo piano è costituito da 30 camere da letto per n. 52 posti e dalle sale accessorie. Il sottotetto non è abitabile ed è destinato a vani tecnologici.

La struttura ha solai laterocementizi, finiture interne ed esterne al civile (tinteggiature di tipo normale sulle pareti e sui soffitti), pavimentazioni in ceramica o gres porcellanato, pavimenti antiscivolo nei locali cucina e nei servizi igienici, ove sono rivestite anche le pareti fino a 2,2 m di altezza. I servizi attigui al vano scala centrale sono suddivisi per sesso e contengono tre lavabi negli antibagni, tazza e bidet nei wc. I bagni delle camere hanno tazza, bidet e piatto doccia. Le porte di ingresso sono in metallo, quelle interne in legno, quelle delle scale di emergenza sono del tipo tagliafuoco, le finestre e le portefinestre sono in alluminio. I balconi ed i terrazzi sono rifiniti con piastrelle e ringhiere metalliche.

Sono presenti i seguenti impianti: idrico-sanitario, fognario, elettrico, illuminazione, antincendio con estintori ed uscite di sicurezza munite di maniglioni antipánico, citofonico, telefonico, chiamata d'allarme e rilevatori di fumo collegati ad una centralina nelle camere del primo piano, climatizzazione, TV, aspirazione meccanica nei servizi igienici interni, due ascensori, due scale di emergenza disposte sui bracci più lunghi, bagni per disabili.

### Piano terra

Il piano terra occupa una superficie lorda di 1.260,5 mq, di cui 1.150 mq calpestabili, ha una altezza costante di 3,35 m e si compone di cinque differenti zone, dislocate nei singoli bracci e nella parte centrale. Precisamente:

- l'ala sud è costituita dall'ingresso, da un disimpegno e dall'area amministrativa, che comprende la reception con annesso ufficio, la direzione, un wc ed una zona filtro (*foto 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11*);
- l'ala destra si compone di una ampia area da pranzo, di una sala polifunzionale con antistante vano per il personale e di un disimpegno interno. E' presente una scala di emergenza che collega la struttura all'esterno (*foto 12, 13, 14, 15 e 16*);
- l'ala nord è costituita da una sala per attività ricreative ed aggregative e da una ulteriore area adibita a deposito sporco e deposito carrozzine (*foto 17, 18, 19 e 20*);
- l'ala sinistra si divide in due zone: l'area cucine e l'area per il lavaggio. La prima si compone di una ampia area soggiorno, della cucina, di due celle, della dispensa, di due zone filtro per l'ingresso delle merci, di una ulteriore zona filtro che conduce all'area lavaggio, di un ambiente di lavaggio delle stoviglie e di un ufficio interno (*foto 21, 22, 23, 24, 25 e 26*). La seconda è invece costituita da un corridoio interno, da uno spogliatoio per gli uomini ed uno per le donne, da due antibagni divisi per sesso che conducono a due locali wc ciascuno, dal deposito del pulito e dal deposito sporco, collegato al primo piano con impianto montacarichi (*foto 27, 28, 29, 30, 31 e 32*). In tale ala è presente una seconda scala di emergenza (*foto 33*);
- l'area centrale contiene il vano scala, due ascensori e servizi, suddivisi per sesso da un antibagno, ciascuno collegato a due wc, ed un wc per disabili (*foto 34, 35 e 36*).

Tutti i locali, con l'eccezione dei wc, dei depositi e delle zone filtro, sono dotati di aria e luce diretta. Lo stato di manutenzione delle opere e degli impianti è buono.

### Piano primo

Il piano primo occupa una superficie lorda di 1.265,5 mq, di cui 1.111 mq calpestabili, più 55,4 mq di balconi e 16,8 mq di terrazzi. Ha altezza costante di 2,95 m e si compone di cinque differenti zone, dislocate nei bracci e nella parte centrale. Precisamente:

- l'ala sud si compone di un piccolo disimpegno che conduce ai vari ambienti, di 1 camera a 2 posti letto con wc interno e terrazzo, di 2 camere ad 1 posto letto con antibagno e wc interno, di una saletta soggiorno con terrazzo e di una sala adibita a guardaroba (*foto 37, 38, 39, 40 e 41*);
- l'ala destra si compone di un lungo disimpegno che conduce ai vari ambienti, di 10 camere a 2 posti letto con wc interno e balcone, di 2 camere ad 1 posto letto con wc interno e balcone, di altre 2 camere ad 1 posto letto con wc interno, di una camera per il personale e della scala di emergenza (*foto 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 e 49*);
- l'ala sinistra si compone di un lungo disimpegno che conduce ai vari ambienti, di 10 camere a 2 posti letto con wc interno e balcone, di 2 camere ad 1 posto letto con wc interno e balcone, di un'altra camera ad 1 posto letto con wc interno, dell'infermeria con antibagno e wc interno, di una camera di deposito del pulito collegata al piano terra da un montacarichi e della scala di emergenza (*foto 50, 51 e 52*);
- l'ala nord è costituita da un piccolo disimpegno che conduce ai vari ambienti, da una sala per attività motoria, da una barberia, da un ampio locale guardaroba, da uno spazio comune, dai locali quadri, da un ripostiglio e da due vani di deposito della biancheria sporca (*foto 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 e 60*);

- l'area centrale contiene il vano scala, due ascensori ed i servizi, suddivisi per sesso, ciascuno dei quali è collegato a due wc, oltre un bagno per disabili (*foto 61*).

Tutti i locali, con l'eccezione dei wc centrali e dei wc a servizio delle camere con balcone, sono dotati di aria e luce diretta. Lo stato di manutenzione delle opere è buono.

### Piano secondo

Il piano secondo occupa una superficie lorda di 60 mq, di cui 47,5 mq calpestabili, più 93,5 mq di terrazzo. Ha una altezza di 2,4 m ed è costituito da un vano tecnologico, da due ripostigli/wc, dal vano scala – ascensore e dal terrazzo di pertinenza (*foto 62, 63 e 64*).

Solo il locale principale ha aria e luce diretta. Lo stato di manutenzione è buono.

### 1.2 – Secondo corpo di fabbrica: gruppo di alloggi a schiera

Il secondo corpo di fabbrica è costituito da un gruppo di alloggi a schiera ad un piano, alle cui estremità sono affiancati un locale tecnologico ed un locale deposito (*foto 65, 66, 67 e 68*), di superficie lorda pari a 558,5 mq di cui 457,5 mq calpestabili. L'altezza netta è di 2,9 m negli alloggi e di 3,1 m nei vani deposito e tecnologico.

Il manufatto è formato da rettangoli sfalsati, ha una struttura in cemento armato con copertura a falde e si eleva per un solo piano fuori terra. Presenta 10 accessi indipendenti e si compone da tante mini unità immobiliari, ognuna delle quali comprende una camera da letto ed un wc accessibile da un disimpegno. Le unità sono collegate tra loro da corridoi e vi sono annessi locali accessori.

La struttura ha solai in laterocemento, finiture interne ed esterne al civile (pitture normali su pareti e soffitti), pavimentazioni e pareti dei servizi igienici in ceramica o gres porcellanato, porte di ingresso in metallo, porte interne in legno, finestre in alluminio. Sono presenti gli impianti: idrico-sanitario, fognario, elettrico, illuminazione, antincendio, uscite

di sicurezza con porte dotate di maniglioni antipanico, 5 bagni per disabili con lavabo, tazza e piatto doccia a terra, telefono, climatizzazione e chiamata d'allarme in ogni camera, aspirazione meccanica nei servizi interni che non presentano aria diretta.

La costruzione si compone dei seguenti ambienti (*foto 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76*):

- 8 camere da letto con disimpegno e wc di servizio, per n. 16 posti letto;
- 4 camere da pranzo con annesso locale di distribuzione pasti;
- 4 ambienti destinati ad attività ricreative;
- 2 ambienti destinati ad attività culturali;
- 2 sale con operatore di cui una con wc di servizio;
- 2 ambienti di deposito sporco;
- 1 infermeria;
- 1 camera senza destinazione con wc di servizio e disimpegno;
- 1 deposito a destra dell'alloggio con accesso indipendente;
- 1 locale gruppo antincendio a sinistra dell'alloggio con accesso indipendente.

Tutti i locali, con l'eccezione dei wc interni, sono dotati di aria e luce diretta. Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono, salvo la presenza di umidità nella parte bassa di alcuni vani, dovuta con buona probabilità al fenomeno della risalita dal terreno.

### **1.3 – Terzo corpo di fabbrica: gruppo di alloggi a schiera**

Il terzo fabbricato è un gruppo di alloggi a schiera ad un piano, uguale al secondo corpo di fabbrica, ma sfalsato in pianta rispetto a questo, alle cui estremità sono affiancati due locali di deposito (*foto 77, 78, 79 e 80*). Ha una superficie lorda di 558,5 mq di cui 457,5 mq calpestabili. L'altezza è 2,9 m negli alloggi e 3,1 m nei locali deposito e magazzino.

Il manufatto è formato da rettangoli sfalsati, ha una struttura in cemento armato con copertura a falde e si eleva per un solo piano fuori terra. Presenta 10 accessi indipendenti e si compone da tante mini unità immobiliari, ognuna delle quali comprende una camera da letto ed un wc accessibili da un disimpegno. Le unità sono collegate tra loro da corridoi e vi sono annessi locali accessori.

La struttura ha solai in laterocemento, finiture interne ed esterne al civile (pitture normali su pareti e soffitti), pavimentazioni e pareti dei servizi igienici in ceramica o gres porcellanato, porte di ingresso in metallo, porte interne in legno, finestre in alluminio. Sono presenti gli impianti: idrico-sanitario, fognario, elettrico, illuminazione, antincendio, uscite di sicurezza con porte dotate di maniglioni antipánico, 5 bagni per disabili con lavabo, tazza e piatto doccia a terra, telefono, climatizzazione e chiamata d'allarme in ogni camera, aspirazione meccanica nei servizi interni che non presentano aria diretta.

La costruzione si compone dei seguenti ambienti (*foto 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76*):

- 8 camere da letto con disimpegno e wc di servizio, per n. 16 posti letto;
- 4 camere da pranzo con annesso locale di distribuzione pasti;
- 4 ambienti destinati ad attività ricreative;
- 2 ambienti destinati ad attività culturali;
- 2 sale con operatore di cui una con wc di servizio;
- 2 ambienti di deposito sporco;
- 1 infermeria;
- 1 camera senza destinazione con wc di servizio e disimpegno;
- 1 magazzino a destra dell'alloggio con accesso indipendente;
- 1 deposito a sinistra dell'alloggio con accesso indipendente.

Tutti i locali, con l'eccezione dei wc interni, sono dotati di aria e luce diretta. Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono, salvo la presenza di umidità nella parte bassa di alcuni vani, dovuta con buona probabilità al fenomeno della risalita dal terreno.

#### 1.4 – Quarto corpo di fabbrica: alloggio del custode

Il quarto corpo di fabbrica è l'alloggio del custode, ad un piano fuori terra, di superficie lorda di 74 mq di cui 60,5 mq calpestabili (*foto 81*). L'altezza netta è di 3,2 m.

Il manufatto è formato da due rettangoli sfalsati con affiancati portici esterni, ha una struttura in cemento armato con copertura a falde e si eleva per un solo piano fuori terra. È munito di un unico accesso dalla corte. La costruzione ha solai in laterocemento, finiture interne ed esterne di tipo civile (pitture normali sulle pareti e sui soffitti), pavimentazioni in ceramica o gres porcellanato, porta di ingresso in metallo, porte interne in legno, infissi in alluminio. Sono presenti gli impianti: idrico-sanitario, fognario, elettrico e di illuminazione.

L'immobile si compone dei seguenti ambienti (*foto 82, 83, 84, 85 e 86*):

- ingresso – soggiorno;
- cucina;
- 2 camere da letto;
- 1 wc;
- 1 piccolo disimpegno che conduce alle camere da letto ed al wc.

Tutti i locali, con l'eccezione dei wc interni, sono dotati di aria e luce diretta. Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono, salvo la presenza di umidità nella parte bassa di alcuni vani, dovuta con buona probabilità al fenomeno della risalita dal terreno.

### 1.5 – Quinto corpo di fabbrica: cabina elettrica

Il quinto fabbricato è la cabina elettrica, che rifornisce di corrente l'intero complesso immobiliare (*foto 87*). Presenta una superficie lorda di 33,5 mq.

### 1.6 – Area esterna

Attorno alle costruzioni di cui ai punti precedenti, insiste una corte esterna di superficie pari a 20.337,5 mq. L'accesso al lotto avviene tramite un cancello automatico carrabile ed uno pedonale a chiusura manuale (*foto 88*). La corte esterna è adibita in parte a viabilità e parcheggio, ove è asfaltata, per la superficie di 2.850 mq (*foto 89*), in parte a pertinenza delle singole costruzioni, ove è pavimentata con piastrelle di ceramica, per la superficie di 2.400 mq (*foto 90*), e nella restante parte a verde (attrezzato e non) per la superficie di circa 15.087,5 mq (*foto 91*).

Sull'area insistono diversi elementi: una piccola area pavimentata che comprende una nicchia, una fontana ed alcune panchine, disposta a pochi metri dell'edificio principale (*foto 92*), nonché due serbatoi ad uso sanitario ed un serbatoio di riserva idrica antincendio della capienza di 10 mc, disposti dietro il secondo corpo di fabbrica (*foto 93*).

Sono presenti alcuni muri di sostegno dei fabbricati e del terreno, poiché questo non è a quota costante ma a terrazzamento (*foto 94, 95 e 96*).

A pagina seguente sono riportate le superfici dei singoli vani per ogni corpo di fabbrica.

## 2.1 – Superfici ambienti primo corpo di fabbrica: edificio principale

### Piano terra

<i>N.</i>	<i>Tipologia vano</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>
1	Ingresso – atrio	166,5
2	Direzione	15,0
3	Reception	17,5
4	Ufficio	12,0
5	Zona filtro	1,5
6	Wc	3,5
7	Filtro wc	3,5
8	Antibagno donne	6,0
9	Wc	2,5
10	Wc	2,5
11	Antibagno uomini	6,0
12	Wc	2,5
13	Wc	2,5
14	Bagno disabili	3,0
15	Deposito sporco	8,5
16	Deposito	5,0
17	Deposito carrozzine	5,0
18	Sala attività ricreativa	161,0
19	Sgabuzzino	5,0
20	Sala da pranzo	176,0
21	Locale per il personale	17,0
22	Disimpegno	9,0
23	Vano scala emergenza	14,5
24	Sala polifunzionale	134,5
25	Sala soggiorno	160,5
26	Ufficio	9,5
27	Lavaggio stoviglie	13,0
28	Deposito pulito	23,5
29	Filtro	5,0
30	Disimpegno	4,5
31	Deposito sporco	11,5
32	Disimpegno	13,5
33	Spogliatoio donne	10,0
34	Antibagno donne	5,5
35	Wc	2,0

36	Wc	2,0
37	Antibagno uomini	4,5
38	Wc	1,5
39	Wc	1,5
40	Spogliatoio uomini	10,0
41	Vano scala emergenza	14,5
42	Cucina	50,0
43	Zona filtro	8,5
44	Cella	2,5
45	Cella	4,0
46	Filtro ingresso merci	3,0
47	Disimpegno	2,5
48	Dispensa	4,0
<i>Superficie lorda</i>		1.260,5 mq
<i>Superficie netta</i>		1.150,0 mq
<i>Superficie portico</i>		5,0 mq

Piano primo

<i>N.</i>	<i>Tipologia vano</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>	<i>Wc interno (mq)</i>	<i>Balcone (mq)</i>	<i>Sup. totale (mq)</i>
1	Camera 1 posto letto	12,5	5,0 + 3,5 antib.		21,0
2	Camera 1 posto letto	12,5	5,0 + 3,5 antib.		21,0
3	Camera 2 posti letto	17,5	4,5	8,5	30,5
4	Saletta soggiorno	22,5		8,5	31,0
5	Sala guardaroba	16,0			16,0
6	Camera 2 posti letto	14,5	3,5	2,0	20,0
7	Camera 2 posti letto	14,5	3,5	2,0	20,0
8	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
9	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
10	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
11	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
12	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
13	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
14	Camera 2 posti letto	13,5	3,5	2,0	19,0
15	Camera 2 posti letto	13,5	3,5	2,0	19,0
16	Camera 1 posto letto	13,0	3,5	2,0	18,5
17	Camera 1 posto letto	13,0	3,5	2,0	18,5
18	Camera 1 posto letto	11,5	3,5		15,0
19	Infermeria	11,5	2,0 + 1,5 antib.		15,0

20	Deposito pulito	16,5			16,5
21	Vano scala emergenza	16,0		0,5	16,5
22	Camera 2 posti letto	14,5	3,5	2,0	20,0
23	Camera 2 posti letto	14,5	3,5	2,0	20,0
24	Camera 2 posti letto	14,5	3,5	2,0	20,0
25	Camera 2 posti letto	14,5	3,5	2,0	20,0
26	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
27	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
28	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
29	Camera 2 posti letto	14,0	3,5	2,0	19,5
30	Camera 2 posti letto	13,5	3,5	2,0	19,0
31	Camera 2 posti letto	13,5	3,5	2,0	19,0
32	Camera 1 posto letto	13,0	3,5	2,0	18,5
33	Camera 1 posto letto	13,0	3,5	2,0	18,5
34	Camera 1 posto letto	11,5	3,5		15,0
35	Camera 1 posto letto	11,5	3,5		15,0
36	Camera per personale	11,5			11,5
37	Vano scala emergenza	16,0		0,5	16,5
38	Locali quadri	4,0			4,0
39	Ripostiglio	3,5			3,5
40	Deposito sporco	3,5			3,5
41	Deposito sporco	3,5			3,5
42	Spazio comune	12,0			12,0
43	Barberia	12,0			12,0
44	Sala guardaroba	63,5			63,5
45	Spazio attività motoria	54,5			54,5
46	Corridoi – scala	283,0			283,0
47	Antibagno	3,5			3,0
48	Antibagno donne	6,0			6,0
49	Wc	2,5			2,5
50	Wc	2,5			2,5
51	Antibagno uomini	6,0			6,0
52	Wc	2,5			2,5
53	Wc	2,5			2,5
54	Bagno disabili	3,0			3,0
		<i>Superficie lorda</i>		1.265,5 mq	
		<i>Superficie netta</i>		1.111,0 mq	
		<i>Superficie dei balconi</i>		55,4 mq	
		<i>Superficie dei terrazzi</i>		16,8 mq	

Piano secondo

<i>N.</i>	<i>Tipologia vano</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>
1	Vano scala	13,0
2	Locale ascensore	7,0
3	Locale tecnico	20,5
4	Ripostiglio	3,0
5	Ripostiglio	3,5
<i>Superficie lorda</i>		60,0 mq
<i>Superficie netta</i>		47,5 mq
<i>Superficie del terrazzo</i>		93,5 mq

2.2 – Superfici ambienti secondo corpo di fabbrica: gruppo di alloggi a schiera

<i>N.</i>	<i>Tipologia vano</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>
1	Attività ricreative	23,0
2	Camera 2 posti letto	13,5
3	Disimpegno	1,5
4	Wc	4,0
5	Distribuzione pasti	7,0
6	Sala da pranzo	16,0
7	Disimpegno	1,5
8	Wc	4,0
9	Camera 2 posti letto	13,5
10	Deposito sporco	13,5
11	Wc	4,0
12	Disimpegno	11,0
13	Camera 2 posti letto	14,0
14	Attività culturali	23,5
15	Wc	4,0
16	Disimpegno	1,5
17	Sala con operatore	13,5
18	Camera 2 posti letto	13,5
19	Wc	4,0
20	Disimpegno	1,5
21	Sala con operatore	16,0
22	Distribuzione pasti	7,0

23	Infermeria	7,0
24	Sala da pranzo	16,5
25	Wc	4,0
26	Disimpegno	1,5
27	Camera 2 posti letto	13,5
28	Camera	13,5
29	Wc	4,0
30	Disimpegno	1,5
31	Sala da pranzo	16,0
32	Distribuzione pasti	7,0
33	Attività ricreative	23,5
34	Wc	4,0
35	Disimpegno	1,5
36	Camera 2 posti letto	13,5
37	Deposito pulito	13,5
38	Wc	4,0
39	Disimpegno	11,0
40	Camera 2 posti letto	14,0
41	Distribuzione pasti	7,0
42	Sala da pranzo	16,5
43	Wc	4,0
44	Disimpegno	1,5
45	Camera 2 posti letto	13,5
46	Vano gr. antincendio	16,0
47	Deposito	16,0
<i>Superficie lorda</i>		558,5 mq
<i>Superficie netta</i>		425,5 mq

**2.3 – Superfici ambienti terzo corpo di fabbrica: gruppo di alloggi a schiera**

<i>N.</i>	<i>Tipologia vano</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>
1	Attività ricreative	23,0
2	Camera 2 posti letto	13,5
3	Disimpegno	1,5
4	Wc	4,0
5	Distribuzione pasti	7,0
6	Sala da pranzo	16,0
7	Disimpegno	1,5

8	Wc	4,0
9	Camera 2 posti letto	13,5
10	Deposito sporco	13,5
11	Wc	4,0
12	Disimpegno	11,0
13	Camera 2 posti letto	14,0
14	Attività culturali	23,5
15	Wc	4,0
16	Disimpegno	1,5
17	Sala con operatore	13,5
18	Camera 2 posti letto	13,5
19	Wc	4,0
20	Disimpegno	1,5
21	Sala con operatore	16,0
22	Distribuzione pasti	7,0
23	Infermeria	7,0
24	Sala da pranzo	16,5
25	Wc	4,0
26	Disimpegno	1,5
27	Camera 2 posti letto	13,5
28	Camera	13,5
29	Wc	4,0
30	Disimpegno	1,5
31	Sala da pranzo	16,0
32	Distribuzione pasti	7,0
33	Attività ricreative	23,5
34	Wc	4,0
35	Disimpegno	1,5
36	Camera 2 posti letto	13,5
37	Deposito pulito	13,5
38	Wc	4,0
39	Disimpegno	11,0
40	Camera 2 posti letto	14,0
41	Distribuzione pasti	7,0
42	Sala da pranzo	16,5
43	Wc	4,0
44	Disimpegno	1,5
45	Camera 2 posti letto	13,5
46	Deposito	16,0
47	Magazzino	16,0

<i>Superficie lorda</i>	558,5 mq
<i>Superficie netta</i>	425,5 mq

**2.4 – Superfici ambienti quarto corpo di fabbrica: alloggio custode**

<i>N.</i>	<i>Tipologia vano</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>
1	Ingresso – soggiorno	15,5
2	Cucina	10,0
3	Camera da letto	14,0
4	Camera da letto	14,0
5	Disimpegno	2,0
6	Wc	5,0
<i>Superficie lorda</i>		74,0 mq
<i>Superficie netta</i>		60,5 mq

**2.5 – Superfici ambienti quinto corpo di fabbrica: cabina elettrica**

<i>Superficie lorda</i>	33,5 mq
-------------------------	---------

## ALLEGATO 15 – ELENCO FORMALITA' GRAVANTI

- 1) Atto di pignoramento del 5 febbraio 2016 numero di repertorio 160, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 18 febbraio 2016 – Registro Generale n. 771, Registro Particolare n. 618, a favore di [REDACTED], con sede in Filandari e contro [REDACTED] con sede in Catanzaro.
  
- 2) Atto di pignoramento del 13 novembre 2016 numero di repertorio 2330, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 29 novembre 2016 – Registro Generale n. 6768, Registro Particolare n. 5502, a favore di [REDACTED], con sede in Filandari e contro [REDACTED] con sede in Catanzaro.
  
- 3) Ipoteca volontaria costituita con atto del notaio Carlo Cavicchioni di Roma del 25 luglio 2007, repertorio n. 61237/15314, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 1 agosto 2007 – Registro Generale n. 5090, Registro Particolare n. 1463, a favore di *Iccrea Banca S.p.A., Istituto Centrale del Credito Cooperativo*, con sede in Roma, per la quota di 1/2 ed a favore di *Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.*, con sede in Roma, per la quota di 1/2, contro [REDACTED] con sede in Roma, e contro [REDACTED] con sede in Catanzaro, quale debitore non datore di ipoteca, per un valore pari a € 7.645.995,00 a garanzia di mutuo condizionato, della durata di 15 anni.

Tale ipoteca è stata iscritta sulla particella 140 del foglio 19 del N.C.T. del Comune di Limbadi che, a seguito di frazionamenti e variazioni catastali, ha originato la particella 372. Essendo tale iscrizione anteriore alla costituzione del diritto di superficie (2009), l'ipoteca si

intende estesa anche alla proprietà superficiaria e l'eventuale compratore del bene pignorato va considerato alla stregua del terzo acquirente, ai sensi degli artt. 2812 e 2858 c.c.

4) Servitù di metanodotto, costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata con atto del Notaio Rosaria Carmela Agapito di Lamezia Terme del 5 settembre 1996, repertorio n. 51324, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 25 settembre 1996 – Registro Generale n. 17151, Registro Particolare n. 14210, a favore di *SNAM S.p.A.* con sede in San Donato Milanese (MI), e contro il [REDACTED].

Tale servitù è stata trascritta sulla particella 140 del foglio 19 del N.C.T. del Comune di Limbadi che, a seguito di frazionamenti e variazioni catastali, ha originato la particella 372. L'oggetto della servitù a favore della *SNAM S.p.A.* risulta: 1) lo scavo e l'interramento, alla profondità di circa 1 metro, di una tubazione trasportante idrocarburi; 2) l'installazione di apparecchi di sfiato e cartelli segnalatori, nonché eventuali opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza; 3) il divieto di costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi di proprietà, a distanza inferiore di metri 13,50 dall'asse della tubazione, mantenendo la superficie asservita solo a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazione della profondità di posa della tubazione. Tali opere sono inamovibili e restano di proprietà di *SNAM S.p.A.* che pertanto avrà anche la facoltà di rimuoverle; 4) la possibilità accordata a *SNAM S.p.A.* di accedere in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio, le riparazioni ed i recuperi; 5) il divieto di compiere qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguire o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù; 6) l'impegno ad avvisare *SNAM S.p.A.* in caso di cessione dei fondi.