



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Oggetto: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 22/1989 R.G.E.

VERTENTE TRA CARICAL S.p.A. CONTRO

██████████ ██████████ E ██████████ ██████████

Giudice Relatore: dott.ssa ADELE FORESTA

Consulente Tecnico d'Ufficio: ing. OTTAVIANO FERRIERI

RINNOVAZIONE STIMA

QUESITI	pag. 2
PREMESSA	pag. 2
RISPOSTE AI QUESITI	pag. 6
TITOLI	pag. 56
FORMALITA'	pag. 60
STIMA IMMOBILIARE	pag. 88

Studio Tecnico Φ8

Sede Fiscale: Via Abritti, 175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ)

Via Mario Paola vico I, 11 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491, Cellulare: 3391719795

E-mail: info@studiof8.it / studiof8@pec.it - Internet: www.studiof8.it



Giorno 12/02/2020, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Adele Foresta, disponeva la nomina del sottoscritto, ing. Ottaviano Ferrieri, quale consulente tecnico d'ufficio della causa N. 22/1989 R.G.E. vertente tra Carical S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] - RINNOVAZIONE STIMA.

Il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti posti dal G.E., e che di seguito si riportano integralmente:

1) Il G.E. ritenuta l'opportunità, dispone che l'esperto nominato provveda ad aggiornare la stima, con riferimento ai soli beni che, con la sentenza N. 631/2019, depositata in data 27/06/2019, sono stati attribuiti alla parte esecutata.

PREMESSA

- Al fine di rispondere adeguatamente ai quesiti posti è stato opportuno, innanzi tutto, recuperare e studiare la sentenza N. 631/2019 - Tribunale ordinario di Lamezia Terme - Sezione Contenzioso Civile, depositata in data 27/06/2019, nella quale è disposto quanto segue: *"(.... omissis) i beni immobiliari da porre in vendita per soddisfare le obbligazioni dei creditori procedenti e il fallimento di [REDACTED] [REDACTED], rimangono i beni da assegnare a quest'ultimo ed a [REDACTED] [REDACTED], secondo la ripartizione operata dal CTU, e precisamente, a: [REDACTED] [REDACTED] i seguenti cespiti: quota intera di Terreno in agro di Nicastro, località Cotracco, individuati al Catasto di Lamezia Terme sezione censuaria di Nicastro, aventi i seguenti estremi: Foglio di mappa n° 53 part.n°311 (ex 1°), quota intera di Terreno in agro di Nicastro, località Capizzaglie, individuati al Catasto di Lamezia Terme sezione censuaria di Nicastro, aventi i seguenti estremi: Foglio di mappa n° 37 part. n° 212, quota*



intera di Magazzino sito in Nicastro di Lamezia Terme, censito al Catasto urbano di Lamezia Terme al Foglio di mappa n° 24 part. n° 472 sub 3 cat. C2, quota intera di Negozio (magazzino commerciale) sito in Nicastro di Lamezia Terme, censito al Catasto urbano di Lamezia Terme al Foglio di mappa n° 24 part. n° 472 sub 1 cat. C./1 cl 5; nonché, la quota intera dei terreni agricolo siti in Nicastro di Lamezia Terme, località Spano, censiti al catasto al foglio di mappa n° 32, di cui un quarto destinato per il fallimento:

- *1. particella originario n° 193, provvisoria 193/b e definitiva 3353,*
- *2. particella originario n° 193, provvisoria 193/c e definitiva 3354,*
- *3. particella originario n°193, provvisoria 193/d e definitiva 3355 (....omissis....)”.*

Inoltre, è stato necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

- *Agenzia del Territorio di Catanzaro, ufficio del catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre elaborati planimetrici, planimetrie catastali e stralci dei fogli di mappa;*
- *Ufficio del Territorio, polo decentrato di Lamezia Terme (CZ), allo scopo di effettuare delle semplici visure;*
- *Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di pendenze e formalità gravanti sui beni oggetto di indagine;*
- *Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 “Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione*



dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazione di carattere urbanistico e di destinazione urbanistica degli immobili;

- *Cancelleria Civile del Tribunale di Lamezia Terme allo scopo di ottenere copia della Sentenza N. 631/2019 - Tribunale Ordinario - Sezione Contenzioso Civile, depositata in data 27/06/2019;*
- *Ufficio Anagrafe del Comune di Lamezia Terme, Municipio di Nicastro (CZ) per ottenere copia di alcuni atti di famiglia;*
- *Archivio Notarile distrettuale di Catanzaro al fine di reperire dei titoli di proprietà per i beni in esame;*
- *Con riguardo alle registrazioni, si è ritenuto di non procedere ad alcuna indagine, considerata la presenza del custode giudiziario da svariati anni.*

Ultimate le ricerche sopra descritte, è stato possibile effettuare le operazioni di sopralluogo.

A tale riguardo, il sottoscritto stante il periodo di pandemia, intervenuto praticamente in concomitanza con il ricevimento dell'incarico, riteneva necessario (anzi obbligatorio), sospendere le operazioni peritali.

Finito il periodo di quarantena, il sottoscritto si interfacciava con il custode giudiziario, dott. Paolo Cosentino, il quale, in sicurezza, predisponendo le modalità e le date dei sopralluoghi.

La prima visita si svolgeva il 04/06/2020; in tale occasione, il sottoscritto, dopo aver preso accordi con il custode giudiziario, si recava in via Degli Svevi, località Capizzaglie di Lamezia Terme dove, alla costante presenza del dott. Paolo Cosentino, eseguiva il rilievo del terreno ivi ubicato, individuato al catasto del



Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 37, particella 212 **(vedi allegato K)**.

A seguire, ci si spostava in via [REDACTED] Foderaro, a poca distanza dal primo sito visitato, lungo la quale è posizionato il suolo censito al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 32, particelle originarie 3353, 3354 e 3355 (ex 193).

Sul posto si notava la presenza di un marciapiede, al tempo mancante, che di fatto è stata la causa del frazionamento che ha interessato le particelle pignorate, per come si dirà a seguire.

Di seguito ci si spostava in località Cotracco, al fine di visionare il suolo ivi ubicato censito al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 53, particella N. 311.

Alle ore 12:30, si riteneva di poter concludere la visita; con il custode giudiziario, dott. Paolo Cosentino, si restava d'accordo di rivedersi in via Trento di Lamezia Terme – Nicastro, appena le condizioni di sicurezza sanitaria lo permettevano.

Il verbale di sopralluogo veniva firmato dal sottoscritto e dal già citato professionista **(vedi allegato K)**.

Successivamente, lo scrivente, in accordo con il custode giudiziario, effettuava l'ispezione delle due unità immobiliari ubicate in via Trento di Lamezia Terme.

La visita veniva fissata per giorno 15/07/2020, alle ore 11:30; in tale occasione erano presenti sui luoghi di causa, il custode giudiziario, dott. Paolo Cosentino e lo scrivente **(vedi allegato K)**.



Sul posto si visionava il negozio a piano strada (modificato rispetto ad un tempo e decisamente meglio conservato), il magazzino al piano seminterrato (posto in corrispondenza al primo cespite) e la terrazza di copertura.

Si scattavano una serie di fotogrammi e si eseguiva un rilievo grafico completo; alle ore 13:00 si riteneva di poter concludere la visita ed il verbale veniva firmato dagli astanti **(vedi allegato K)**.



RISPOSTE AI QUESITI

Il G.E., ritenuta l'opportunità, dispone che l'esperto nominato provveda ad aggiornare la stima, con riferimento ai soli beni che, con la sentenza N. 631/2019 depositata in data 27/06/2019 sono stati attribuiti alla parte esecutata.

I beni oggetto di trattazione, secondo quanto stabilito dalla Sentenza N. 631/2019 - Tribunale Ordinario di Lamezia Terme - Sezione Contenzioso Civile, depositata in data 27/06/2019, constano in:

- 1) Terreno agricolo, località Cotracco, via Martiri delle Foibe, censito al Catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 53, particella 311, vigneto di classe 2[^], con superficie mq 1.880, R.D. € 23,30, R.A. € 9,71, catastalmente in testa a: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la quota di proprietà di 6/72; [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di proprietà di 9/72;



██████████ nato il ██████████, C.F. ██████████, per la quota di proprietà di 18/72;
██████████ nato il ██████████, C.F. ██████████, per la quota di proprietà di 4/72;
██████████ nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, per la quota di proprietà di 4/72; ██████████ nata il ██████████, C.F. ██████████, per la quota di proprietà di 4/72;
██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, per la quota di proprietà di 27/72

(vedi allegato D);

- 2) Terreno agricolo, località Capizzaglie, via Degli Svevi (un tempo località Brutto), censito al Catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 37, particella 212, uliveto di classe 1[^], estensione 5.100 mq, R.D. € 38,19, R.A. € 19,75 catastalmente in testa a: ██████████ nata a ██████████) il ██████████, C.F. ██████████ per la quota di proprietà di 3/27;
██████████ nata il ██████████, C.F. ██████████, per la quota di proprietà di 9/27;
██████████ nato il ██████████, C.F. ██████████, per la quota di proprietà di 9/27;
██████████ nato il ██████████, C.F. ██████████, per la quota di proprietà di 2/27;
██████████ nata a ██████████) il ██████████



██████████, C.F. ██████████, per la quota di proprietà di 2/27; ██████████ nata il ██████████, C.F. ██████████, per la quota di proprietà di 2/27 **(vedi allegato D);**

- 3) Magazzino, ubicato in via Trento (piano sotto-strada, con accesso dal vicolo parallelo), in Lamezia Terme, censito al Catasto Fabbricati, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 24, particella 472, subalterno 3, z. c. 1, categoria C/2 "locali di deposito e magazzini", classe 1, consistenza 82 m², rendita € 256,16, via Trento, piano S1, catastalmente in testa a: ██████████ nata ██████████
██████████) il ██████████, C.F. ██████████ **(vedi allegato D);**
- 4) Locale Commerciale, ubicato in via Trento (piano strada), in Lamezia Terme, censito al Catasto Fabbricati, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 24, particella 472, subalterno 1, z. c. 1, categoria C/1 "negozi e botteghe", classe 5, consistenza 82 m², rendita € 1.079,91, via Trento, piano T, catastalmente in testa a: ██████████ nata a ██████████
██████████) il ██████████, C.F. ██████████ **(vedi allegato D);**
- 5) Terreni a Vocazione Edilizia, località Capizzaglie, via ██████████
Foderaro (un tempo località Spanò), censiti al Catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 32, particella 3353 (ora frazionato in due



porzioni – particella 3041 e 3042 – vedi in seguito), uliveto di classe 2[^], con superficie mq 744, R.D. € 4,23, R.A. € 2,69; 3354 (ora frazionato in due porzioni – particella 3043 e 3044 – vedi in seguito), uliveto di classe 2[^], con superficie mq 678, R.D. € 3,85, R.A. € 2,45; 3355 (ora frazionato in due porzioni – particella 3045 e 3046 – vedi in seguito), uliveto di classe 2[^], con superficie mq 744, R.D. € 4,23, R.A. € 2,69, catastalmente in testa a: [REDACTED], nato il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di proprietà pari a ¼ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] nato il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED], nata a Mandatoriccio (CS) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di proprietà di ¼ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] nata il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di proprietà di ¼, in regime di comunione dei beni con [REDACTED] **(vedi allegato D).**

Dagli accertamenti eseguiti, dalle risultanze dei sopralluoghi, dalla documentazione raccolta e da apprezzamenti tecnici e realistici, il sottoscritto effettuerà tutta una serie di considerazioni e riletture sull'identificazione dei beni.

Nel tempo, infatti, gli immobili hanno subito delle variazioni sia in termini prettamente catastali che di consistenza; le differenze



riscontrate hanno indotto lo scrivente ad effettuare una serie di accertamenti presso l'agenzia del territorio, che di seguito si descriveranno accuratamente.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO N. 1

Relativamente al cosiddetto Lotto A (1) - procedura esecutiva N. 22/1989 R.G.E. (alla quale si rimanda per maggiori dettagli), dopo aver svolto tutte le considerazioni e gli accertamenti del caso, aveva stabilito quanto segue:

Con riferimento al terreno in catasto con il mappale 166 del foglio di mappa N. 53, lo stesso era stato frazionato in data 02/01/1992 N. 15.2/1991, in atti dal 26/09/2001, protocollo N.

Vista di località Cotracco, da via Martiri delle Foibe, Nicastro di Lamezia Terme. Al centro della foto, il terreno in esame



303020.

Il frazionamento aveva originato due particelle, ovvero la N. 166 e la N. 312.

L'originario terreno, identificato con la particella 167, foglio di mappa N. 53, sezione Censuaria di Nicastro, Lamezia Terme, avente come qualità vigneto, classe 2, era stato sottoposto a frazionamento in data 02/01/1992 N. 15.1/1991, in atti dal 26/09/2001.

Il frazionamento aveva generato complessivamente quattro



particelle identificate sempre al foglio di mappa N. 53 in agro di Nicastro, di seguito descritte:

- * Particella 167: Vigneto, Classe 2, 1350 mq, R.D. € 16.73, R.A. € 6.97;
- * Particella 309: Vigneto, Classe 2, 2210 mq, R.D. € 27.39, R.A. € 11.41;
- * Particella 310: Vigneto, Classe 2, 3340 mq, R.D. € 41.40, R.A. € 17.25;
- * Particella 311: Vigneto, Classe 2, 1880 mq, R.D. € 23.30, R.A. € 9.71.

Le particelle derivate, dalla originaria N. 167, risultavano, comunque, tutte in testa ai Germani [REDACTED]:

- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];



In particolare i signori: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED],
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] risultano essere gli eredi legittimi
del signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.
[REDACTED], scomparso a Lamezia Terme il [REDACTED],
denuncia di successione registrata a Lamezia Terme il 09/11/2010 al
N. 741, Volume N. 9990.

Per quanto attiene al possesso dei suddetti immobili, le recenti
visite hanno confermato quanto già stabilito in fase di istruzione della
perizia esecutiva, ovvero:

- La signora [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il [REDACTED], C.F.
[REDACTED], parte esecutata, possiede la porzione di
lotto individuato con il **mappale N. 311**, del **foglio di mappa
N. 53**, in agro del Comune di Lamezia Terme, sezione
censuaria di Nicastro, vigneto, Classe 2[^], 1880 mq, R.D. €
23.30, R.A. € 9.71.

Si precisa, a tale proposito, che non è stato individuato alcun
atto formale di accettazione espressa dell'eredità da parte della
chiamata (rectius - delato all'eredità) [REDACTED] [REDACTED] (vedi allegato
E).

Trattasi di un terreno da tempo incolto e non produttivo,
giacitura piana ed esposizione a mezzogiorno **(vedi allegati A, B, C).**

La forma è pressoché trapezoidale; l'ipotetica ipotenusa confina
con il "Fosso Contraco - o Cotracco", di fatto riscontrabile
esclusivamente sul catastale **(vedi allegato D).**



Nella realtà esiste un fosso che lambisce il lato meridionale del terreno (come precisato, l'ipotetica ipotenusa), ma di fatto poi si "perde" lungo il tragitto, soprattutto in prossimità della Strada Via Martiri delle Foibe, che costituisce una delle arterie principali di collegamento con la S.P. N. 169/1 (E848). nota come la "Strada dei Due Mari", che conduce da Catanzaro all'Autostrada.

Il terreno è completamente ammantato dalla vegetazione spontanea infestante, che di fatto, impedisce qualsiasi produzione.

Sono presenti degli alberi da frutto completamente soggiogati dalla vegetazione spontanea.



Al confine con la particella 485 (lato Nord), il proprietario di quest'ultima provvede a tenere

pulito con una "striscia tagliafuoco", ma che al momento del sopralluogo era completamente inerbita.

L'accesso è garantito dalla stradella sterrata comune, lato Ovest, insistente nella proprietà degli originari germani [REDACTED], ma l'abbandono e la carenza di manutenzione ne rendono quasi impossibile la lettura sul posto.

Il sottoscritto, allo scopo di rispondere precipuamente ai quesiti, in data 30/06/2020, richiedeva allo specifico ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, il certificato di destinazione urbanistica



dei beni in esame **(vedi allegato I)**.

In data 15 luglio 2020, lo scrivente ritirava il certificato di destinazione urbanistica richiesto, prot. N. 45004, nel quale erano compresi anche i suoli in esame.

Nello specifico, il terreno censito al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro al foglio di mappa N. 37, particella N. 311, ha la seguente destinazione urbanistica:

- In base al Piano Regolatore Generale, la destinazione e le prescrizioni seguenti: "zona E1": agricola ordinaria, dove sono ammissibili in particolare le seguenti trasformazioni: a) interventi silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti. Le Nonne tecniche di riferimento sono: Capo 3.0, Sez. 3.1.6; che ai sensi dell'art. 65, comma 2, lettera a) della L.R. n. 19/2002. Le nonne tecniche specifiche di attuazione sono: Capo 2. 3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo), art. 23 (annessi rustici), art. 25 (trasformazioni eccezionali), art 26 (utilizzazioni compatibili). Si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, è valido per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute o adottate modifica degli



LOTTO N. 2

Il lotto è costituito da una striscia di terreno di forma rettangolare abbastanza regolare (con i lati Nord e Sud di gran lunga più grandi), con andamento pianeggiante, e giacitura E-O

Confine Ovest
del suolo con
via degli Svevi



perpendicolare alla strada comunale denominata via degli Svevi, con la quale confina e lungo la quale sorgono una serie di abitazioni

unifamiliari.

Il terreno costituente il lotto è censito al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, al **foglio di mappa N. 37, particella 212**, uliveto di classe 1^a, mq 5100, R.D. € 38,19 e R.A. € 19,75 **(vedi allegato D)**.

Il bene in questione rientra nella esclusiva disponibilità della signora [REDACTED], mentre l'intestazione catastale, in forza della denuncia di successione della madre, [REDACTED], del 11/01/1975, voltura N. 236887, in atti dal 31/08/1990, repertorio N. 46, registrata a Lamezia Terme, Nicastro Vol. N. 304, N. 46 del 05/04/1975, spetta i germani [REDACTED], e precisamente:

➤ [REDACTED] nata il [REDACTED], C.F. [REDACTED];



- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] (vedi allegati D, E, F).

In particolare i signori: [REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED] e [REDACTED] risultano essere gli eredi legittimi



del signor [REDACTED]
[REDACTED]
il [REDACTED], C.F. [REDACTED],
scomparso a Lamezia
Terme il [REDACTED],
denuncia di

successione registrata a Lamezia Terme il 09/11/2010 al N. 741,
Volume N. 9990.

Purtroppo, per un errore nella dichiarazione di successione, il
nome della signora [REDACTED] è stato modificato,
erroneamente, in [REDACTED], di conseguenza è stato generato un altro
codice fiscale [REDACTED], **invece del corretto**



██████████ (vedi allegati D, E).

In sostanza, l'intestazione corretta della ditta pignorata è la seguente: ██████████ nata a ██████████) il ██████████, C.F. ██████████ (vedi allegati D, E, F).

A tale proposito, si precisa che non è stato individuato alcun atto formale di accettazione espressa dell'eredità da parte della chiamata (rectius - delato all'eredità) ██████████ (vedi allegato E).

Così per come accertato già in fase di istruttoria della perizia esecutiva, sul terreno in esame grava il **procedimento N. 3265/2007 R.G.A.C.** avente ad oggetto **Usucapione** (cod. 1159)



con il quale il signor ██████████
██████████ risultava
parte procedente,
mentre le signore
██████████ e
██████████

risultavano convenute.

Del vantato possesso a favore del signor ██████████ ██████████
██████████ non è stata, però, rintracciata iscrizione presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro.

Allo stato, il suolo è coltivato ad uliveto (circa 60 alberi complessivi), differenti per età, germinazione, sesto d'impianto, distribuzione complessiva.



L'aspetto più emblematico costa, per l'appunto, nella distribuzione delle piante; la zona Ovest è caratterizzata da alberi sicuramente più vecchi ma impiantati quasi alla rinfusa, senza un preciso sesto.

Alcuni hanno distanze decisamente troppo ravvicinate che sicuramente non facilita la lavorazione e cura dell'appezzamento.

Al centro della striscia sono state impiantati degli alberi di olivo giovanissimi, presumibilmente come reintegra per mancato attecchimento dell'originario impianto **(vedi allegati A. B. C)**.

Infine, la zona Est è caratterizzata da un impianto regolare, fondamentalmente due filari di ulivi giovani e produttivi; si ribadisce che il terreno in esame ha i lati corti di circa 22 m, mentre i lati lunghi di circa 235 m (complessivamente 5100 m²).

Essendo un rettangolo oblungo, di fatto, può ospitare al massimo due filari di ulivi (distanza dai confini 5 m), pertanto, la disposizione migliore è sicuramente quella che caratterizza la zona Est dell'appezzamento.

L'altro aspetto che merita di essere considerato consta nel fatto che il suolo è delimitato; la demarcazione in alcuni tratti è piuttosto rabberciata e cadente, ma nel complesso l'intero lotto può definirsi recintato.

L'accesso è garantito da un varco realizzato su via degli Svevi, lato Sud, anche se da tempo tale ingresso non è utilizzato.

Infine, il terreno, nella porzione Sud-occidentale è confinante con le ditte [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e



██████ nato il ██████, C.F. ██████ (foglio 37, particella 938, sub. 1-2-3-4-5), ██████ nata il ██████, C.F. ██████ e ██████ nato il ██████, C.F. ██████ (foglio 37, particella 2044, sub. 5), ██████ nata il ██████, C.F. ██████ e ██████ nato il ██████, C.F. ██████ (foglio 37, particella 2218), ██████ nata il ██████, C.F. ██████ e ██████ nato il ██████, C.F. ██████ (foglio 37, particella 936, sub. 1-2-3) e ██████ nata il ██████, C.F. ██████ (foglio 37, particella 910) e per tale porzione è stato edificato un muro di confine alto un metro, sovrastato da una recinzione in cemento stampato di circa 1 metro (complessivamente, quindi, due metri di altezza dal piano campagna) **(vedi allegato D)**.

Si ricorda, infine, che il confinante ██████ è colui che ha intentato la causa N. 3265/2007 R.G.A.C. avente ad oggetto l'usucapione del suolo pignorato.

Il sottoscritto, allo scopo di rispondere precipuamente ai quesiti, in data 30/06/2020, richiedeva allo specifico ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, il certificato di destinazione urbanistica dei beni in esame **(vedi allegato I)**.

In data 15 luglio 2020, lo scrivente ritirava il certificato di destinazione urbanistica richiesto, prot. N. 45004, nel quale erano riportati i suoli in esame.

Nello specifico, il terreno censiti al catasto del Comune di



Lamezia Terme, sezione di Nicastro al foglio di mappa N. 37, particella N. 311, ha la seguente destinazione urbanistica:

- In base al Piano Regolatore Generale, la destinazione e le prescrizioni seguenti: "zona E1": agricola ordinaria, dove sono ammissibili in particolare le seguenti trasformazioni: a) interventi silvo- colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti. Le Nonne tecniche di riferimento sono: Capo 3.0, Sez. 3.1.6; che ai sensi dell'art. 65, comma 2, lettera a) della L.R. n. 19/2002. Le nonne tecniche specifiche di attuazione sono: Capo 2. 3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo), art. 23 (annessi rustici), art. 25 (trasformazioni eccezionali), art 26 (utilizzazioni compatibili). Si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, è valido per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute o adottate modifica degli strumenti urbanistici **(vedi allegato I)**.

GENERALITA' LOTTI N. 3 E N. 4

I lotti in questione costituiscono la parte del compendio immobiliare di maggiore pregio e che nel tempo hanno costituito la più ampia trattazione.



Ripercorrendo brevemente la cronistoria, è emerso che in seguito alla registrazione del testamento del signor [REDACTED] fu [REDACTED], del 23/09/1972, voltura N. 13254/1991, in atti dal 25/03/1999, protocollo N. 55208, repertorio N. 22083, rogante notaio F. Notaro, annotata in Lamezia Terme il 24/03/1973, Volume

Fabbricato visto da via Trento, Nicastro di Lamezia Terme. In primo piano porzione pignorata



N. 204, al N. 1171, risultava attribuibile ad ogni erede una ben distinta porzione di fabbricato, riscontrabili nell'accatastamento e frazionamento

dell'edificio del 16/12/1991, protocollo N. 13769 che aveva rispettato la volontà del *de cuius* **(vedi allegati E, F)**.

Di seguito, vengono indicate, per grosse linee, le porzioni di fabbricato da assegnare a ciascuno dei tre figli legittimi:

- Alla figlia [REDACTED] vengono lasciati i *"due magazzini e sottostanti scantinati confinanti con via Trento, con il vano del portoncino e con spazio d'isolamento con Palazzo [REDACTED]"*. Per quanto sopra detto, i beni in questione sono individuabili in catasto al **Foglio N. 24, Particella 472/sub 1 e 472/sub 3**. Per tale motivo la titolarità esclusiva dei beni individuati in catasto urbano al foglio di mappa N. 24, particella N. 472 sub 1 e sub 3, spetta esclusivamente alla



signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

- Al figlio [REDACTED] viene lasciato il magazzino e sottostante scantinato che limita con quello di [REDACTED], con via Trento e con il vano portoncino, pari ad 1/4 del totale;
- Al figlio [REDACTED] viene lasciato il magazzino e sottostante scantinato in via Trento che limita con detta via, traversa alla detta via e altro magazzino di proprietà, pari, anch'esso ad 1/4 del totale.

Riferendoci esclusivamente alle unità immobiliari ricomprese



nella Sentenza N. 631/2019 - Tribunale Ordinario di Lamezia Terme - Sezione Contenzioso Civile, depositata in data 27/06/2019, avremo:
- Foglio 24, Particella

472/1: Si tratta di un immobile censito al Catasto Urbano di Lamezia Terme, Via Trento, di categoria C/1, classe 5, consistenza mq 82, ubicato al piano terra, rendita € 1079.91, per quanto ampiamente trattato in fase di istruttoria della perizia esecutiva, riconducibile alla signora [REDACTED].

- Foglio 24, Particella 472 sub 3: Si tratta di un immobile censito al Catasto Urbano di Lamezia Terme, Nicastro, Via



Trento, di categoria C/2, classe 1, consistenza 80 mq, ubicato al piano S1, rendita € 256.16, nella disponibilità della signora [REDACTED].

LOTTO N. 3

Il locale al piano seminterrato è indicato al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 24, particella 472, subalterno 3, z. c. 1, categoria C/2 "locali di deposito e magazzini", classe 1, consistenza 82 m², rendita € 256,16, via Trento, piano S, accessibile dal vicolo parallelo a via Trento, con imbocco da via Enrico Fermi **(vedi allegati A, B, C)**.

L'unità immobiliare si presenta come un unico vasto ambiente, accessibile dal vano scale comune – foglio di mappa N. 24, particella 472, sub. 9 "bene comune non censibile (vano scala)" **(vedi alleg. D)**.

Impropriamente nell'elaborato planimetrico è



indicato un altro accesso, indipendente, direttamente dall'esterno; nella realtà tale accesso non esiste, in quanto trattasi di una finestra (anche se la realizzazione è possibile); esiste invece, un'altra entrata, estremo Nord (in fondo al vano scala – in prossimità del rilevato), anche se allo stato è murata.



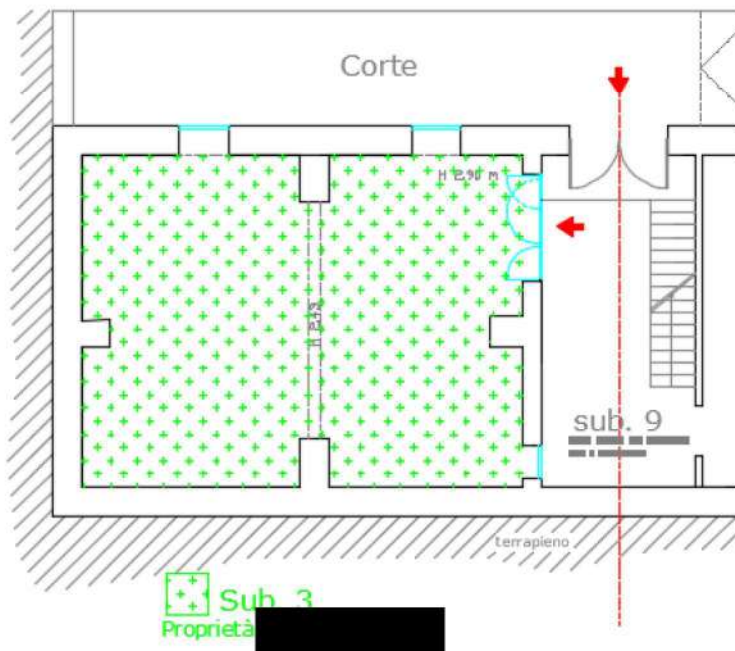
L'entrata al vano scala dal vicolo parallelo a via Trento (imbocco da via Enrico Fermi) si esplica con un infisso in alluminio di buona qualità e tenuta.



Il vano scala comune si presenta in buone condizioni, fermo restando che riceve luce solo dalla parete Sud (retro di via Trento), in

quanto, per l'appunto tale via principale si colloca ad una quota maggiore, pavimentato in gres, pitturato di bianco ed illuminato.

Il vano scala è tenuto in buone condizioni dal conduttore del sub. 7 – limitrofo, il quale utilizza il cespite quale magazzino/laboratori o per l'importante attività commerciale che si svolge nel sub. 5 e 6 al piano strada (bar-pasticceria-tavola calda).



L'ingresso all'unità immobiliare pignorata – Lotto N. 3 – si esplica mediante un'ampia porta in alluminio a tre ante collocata a sinistra



rispetto al vano scala.

Solcato l'uscio, l'ambiente si presenta in buone condizioni generali (fermo restando che si tratta di un locale seminterrato),



provvisto di due finestre a vasistas collocate lungo la parete Sud.

Trattandosi di un fabbricato con struttura portante in

muratura, gli spessori dei setti sono notevoli; inoltre, all'interno sono presenti quattro imponenti pilastri ed una trave che riducono la superficie utile e l'altezza.

Ad ogni modo si tratta di un ottimo magazzino, contraddistinto da una metratura soddisfacente e collocato in una delle zone più appetibile della città di Lamezia Terme.

Il magazzino/deposito è dotato di intonaco interno, pavimentazione in maiolica/gres, impianto di illuminazione, ormai vetusto e non adatto ad un uso civile, e pitturazione.

Il livello di finitura, seppure non eccellente, è adeguato all'uso ed alla destinazione del locale, anche se una rinfrescata ed un adeguamento è necessario ed auspicabile.

La struttura portante in muratura è apparsa sana e ben dimensionata, non si sono riscontrate lesioni o altri segnali di instabilità evidente; gli infissi dovranno essere sostituiti ed adeguati.



L'esterno dei locali necessita di un intervento urgente di manutenzione generale, in quanto, dal momento dell'edificazione, all'attualità, gli stessi sono rimasti privi di interventi edilizi.

Dal rilievo e dalle misure eseguite in loco le grandezze caratteristiche del lotto risultano essere i seguenti: superficie commerciale locali mq 110,92, superficie calpestabile locali mq 84,



altezza utile locali m 2,90 (altezza minima – sotto trave m 2,45) mentre la superficie commerciale della zona ingresso "spettante" ai locali pignorati è pari a mq

18,05, mentre la superficie utile è pari a mq 15,22, con altezza utile ml 2,90 **(vedi allegati A, B, C).**

LOTTO N. 4

Il lotto in esame è stato già oggetto di un'ampia e sostanziale trattazione in occasione della prima consulenza tecnica depositata dallo scrivente in data 20/05/2009.

Allo stato si sono svolti una serie di sopralluoghi, è stato eseguito un rilievo dell'unità immobiliare, sia grafico che fotografico ed è stata rivisitata la documentazione urbanistica, catastale ed ipotecaria **(vedi allegati A, B, C, D, E, F, G).**



I locali posti al piano stradale di via Trento, indicati come LOTTO

4 censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 24, particella N. 472, sub. 1, z.c. 1,

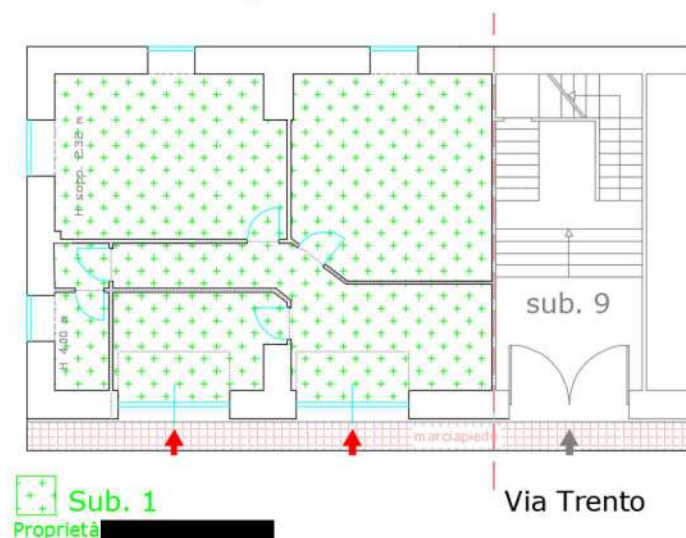


categoria C/1 di classe 5, consistenza 82 mq e rendita € 1.079,91 in testa a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], rispetto a quanto rilevato alcuni anni fa sono stati completamente ristrutturati e modificati **(vedi allegati A, B, C, D)**.

Le variazioni sono da intendersi come un assoluto miglioramento sia in termini di fruibilità che di qualità delle finiture.

Secondo quanto sostenuto dal custode, le variazioni sono state effettuate dal conduttore che non ha poi rinnovato il contratto provvisorio.

Il sottoscritto, anche di concerto con il custode giudiziario, dott. Paolo Cosentino, non ha ritenuto di modificare



le planimetrie catastali in atti, anche perché le variazioni sono state realizzate con pareti asportabili **(vedi allegato D)**.

Qualora il Giudice dell'Esecuzione lo ritenesse necessario, nelle more dell'aggiudicazione si provvederà a conformare la planimetria catastale allo stato di fatto.

Si tratta, ad ogni modo, di variazioni interne, sanabili e le spese di sanatoria, peraltro irrisorie, saranno detratte dal valore probabile di mercato del lotto.

Si ribadisce che l'esterno, così come la superficie commerciale ed il volume sono rimasti immutati e, quindi, non permangono dubbi sulla sanabilità delle opere interne, anche perché si tratta di un edificio non sottoposto a tutela, ubicato in area edificabile.

D'altra parte anche il recentissimo "Decreto Semplificazione", ossia il Decreto-Legge 16 luglio 2020, N. 76 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale - GU Serie Generale N. 178 del 16/07/2020 - Suppl. Ordinario N. 24, ha stabilito che: *"Comma 2 – modifiche di lieve entità - Il comma 2 dell'art. 34 bis riporta: 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. Il comma stabilisce che: le irregolarità geometriche degli edifici di minima entità; le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità; la diversa collocazione di impianti; la diversa collocazione di opere interne; eseguite durante i lavori, non comportano*



sanzioni e violazione delle norme a patto che: siano eseguiti su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali (dlgs n. 42/2004); non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia; non pregiudichino l'agibilità dell'immobile".



A tale proposito si ricorda che è sufficiente che il tecnico abilitato ne faccia dichiarazione, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli

immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto il trasferimento degli immobili o la costituzione di diritti reali e previsioni di cui all'articolo 34-bis.

L'ingresso al lotto si esplica dalle due serrande fronte via Trento che caratterizzano, per l'appunto la facciata principale dell'unità immobiliare **(vedi allegati A, B, C)**.

In verità l'ingresso principale si sviluppa dall'infisso centrale, ossia quello prossimo al corpo scale comune.

Entrambi gli infissi "principali" sono costituiti da una serranda metallica esterna a protezione dell'infisso vero e proprio in alluminio, a tre ante, la principale dotata di maniglione antipanico.



L'uscio principale apre in una "hall" collegata ad un corridoio "articolato" che permette di praticare i restanti ambienti dell'unità immobiliare.



L'altro ingresso apre nel secondo locale con affaccio su via Trento, a sua volta collegato con una porta interna alla già citata hall.

Il resto del lotto si compone di altri due vani ritagliati nella zona posteriore di via Trento ed un servizio igienico dotato di antibagno.

In sostanza, il corridoio/disimpegno suddivide praticamente a metà l'unità immobiliare; i due vani fronte strada sono dotati di ampie serrande, mentre gli altri due da finestre (il locale posizionato all'estremo Sud-Est del livello è corredato da due finestre, mentre il bagno è dotato di una finestra che affaccia sullo spazio di isolamento veicolare con altri edifici ubicati lungo via Trento.

Le finiture del lotto sono da considerarsi buone/ottime; pavimento in laminato di ottima qualità, intonaco a civile rifinito con pitturazione, infissi esterni in alluminio o legno di buona qualità, porte interne in legno tamburato, controsoffitti in cartongesso (quasi totale), plafoniere in metallo.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionanti (dalla sola analisi visiva).



Il negozio in questione è sprovvisto di tetto, ma è dotato di una solaio piano di copertura di dimensione adeguata allo scopo, provvisto



di strato di
isolazione, scarichi di
acqua meteorica e
discendenti in
plastica.

Lo strato
superficiale della
soletta è stata

trattata recentemente con una finitura di cemento e bassi muretti perimetrali.

Affiancato al locale commerciale è posto il corpo scale che, come già trattato appartiene, quale bene comune non censibile, sia alla signora [REDACTED] [REDACTED] che ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], confinanti.

Il corpo scale in esame è perfettamente rifinito con pavimento in gres, rivestimento dei gradini in marmo, ringhiera in ferro battuto e corrimano in legno, l'intero ambiente è stato pitturato di recente, provvisto di impianto elettrico, mentre, nel sottoscala è stato ricavato un piccolo locale dotato di porta.

Dai rilievi e dalle misure effettuate dallo scrivente, coadiuvato dal personale collaboratore, architetto Carla Isabella, le grandezze caratteristiche dei locali citati sono risultati essere i seguenti: superficie commerciale del negozio mq 110,45, superficie calpestabile



del negozio mq 88,50 con altezza massima ml 4,00 e altezza utile (intradosso controsoffitto ml 3,50) **(vedi allegati A, B, C).**

La porzione spettante ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] è stato sopraelevato così come l'intero piano appartenente ai suddetti coniugi, ricavando un sottotetto abitabile.

Il sottoscritto, infatti, allorquando ha effettuato la ricerca presso l'ufficio tecnico e archivio del Comune di Lamezia



Terme ha avuto accesso anche alla documentazione inerente la sopraelevazione di cui trattasi, e ha ricostruito la cronistoria dell'intero edificio sito in via Trento, Nicastro di Lamezia Terme.

L'edificazione dello stabile che ospita i lotti N. 3 e N. 4, secondo quanto dichiarato dalle parti, sia in seguito alla registrazione del testamento del signor [REDACTED] [REDACTED] fu [REDACTED], del 23/09/1972, voltura N. 13254/1991, in atti dal 25/03/1999, protocollo N. 55208, repertorio N. 22083, rogante notaio F. Notaro, registrata a Lamezia Terme il 24/03/1973, Volume N. 204, al N. 1171 e sia, da quanto è stato possibile desumere dall'atto di donazione del 27/05/1994 a rogito del notaio Fiore Melacrinis Napoleone rep. N. 106418 con il quale il signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] donava alla figlia [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]



██████████ C.F. ██████████ porzione dei magazzini di sua esclusiva proprietà, è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967.

Infatti, sull'ultimo atto citato, all'art. 5, è riportato integralmente quanto segue: "Ai

sensi e per gli effetti della legge 28/02/1985 N. 47, il signor ██████████ ██████████, da me notaio ammonito sulle conseguenze penali



delle dichiarazioni false o reticenti, attesta, ai sensi e per gli effetti della legge 4/01/1968 n. 15, che le opere relative a quanto in oggetto sono iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi" **(vedi allegato F).**

Quindi, secondo le dichiarazioni dell'originario proprietario e del figlio erede, l'immobile che ospita i locali in esame è stato edificato antecedentemente al 01 settembre 1967, ovvero, prima cioè dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, N. 765 (G.U. n. 218 del 31/08/1967) - Modificazioni ed Integrazioni alla legge Urbanistica 17/08/1942, N. 1150 (pubblicata nella gazzetta ufficiale N. 218 del 31 agosto 1967) denominata "Legge Ponte".



La legge sopra citata con l'art. 10, estendeva a chiunque intendesse eseguire nuove costruzioni (o ampliare, modificare o demolire quelle esistenti) l'obbligo di chiedere (e ottenere) apposita licenza al sindaco.

L'articolo in questione però, andava a modificare a sostituire l'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, N. 1150, il quale, invece citava testualmente: "chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del comune".

Quindi, la cosiddetta "legge urbanistica" fin dal 1942 (fu pubblicata nella gazzetta ufficiale N. 244 del 16 ottobre 1942) ordinava l'ottenimento della licenza edilizia per le costruzioni ricadenti nel centro urbano ed anche nelle zone di espansione ove era esistente il piano regolatore comunale.

Quindi, per tornare alla legittimità dell'edificazione del fabbricato che ospita i locali pignorati, non basta rifarsi alle dichiarazioni dei proprietari, ma occorre stabilire se la costruzione in esame ricadeva o meno nel centro abitato e, quindi, soggetta all'ottenimento della licenza edilizia.

In ogni caso, dall'indagine effettuata presso l'ente preposto, ossia l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme è emerso che il fabbricato in esame è stato oggetto di diversi interventi edilizi, autorizzati dall'ente preposto, che di fatto, ha avallato ed approvato la



regolarità della costruzione edilizia.

In particolare, dallo studio delle successive autorizzazioni edilizie ottenute dai soggetti pignorati e dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], proprietari dei locali adiacenti, è emerso che il fabbricato in esame ha ottenuto una licenza edilizia definita "di regolarizzazione" il 31/08/1968, N. 162 della quale, però, non si aveva autorizzazione e diritto ad ottenere copia.

Sono state invece, individuate una serie di autorizzazioni e concessioni successive che riguardano esplicitamente i locali in esame.

Nello specifico, in data 24 novembre 1989 la signora [REDACTED] [REDACTED] trasmetteva, ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85, relazione di asseveramento riguardante dei lavori edili interni ai locali siti in via Trento (di sua proprietà) e riguardanti la: "costruzione di un bagno completo di apparecchi igienico-sanitari, indicati sull'elaborato grafico a corredo dalle domanda nella zona Sud-Est del negozio al piano strada (di forma differente dall'esistente per come si dirà successivamente) **(vedi allegato G)**.

Giorno 30/03/1992 il signor [REDACTED] [REDACTED] avanzava al comune di Lamezia Terme domanda avente per oggetto dei lavori di: "manutenzione ordinaria al fabbricato sito in via Trento di Nicastro", e visto il sopralluogo espletato il 08/02/1992 dal dipendente comunale, veniva rilasciata autorizzazione N. 93 alla realizzazione dei lavori **(vedi allegato G)**.

Il 10/02/2003, infine, il signor [REDACTED] [REDACTED] in qualità di



rappresentante della ditta [REDACTED] e di affittuario dei locali posti in via Trento N. 91/93 di proprietà della signora [REDACTED] [REDACTED], presentava al Sindaco di Lamezia Terme: "Denuncia di Inizio Attività, con elaborati tecnici a firma dell'architetto Carmelo Marzano ed aventi per oggetto dei lavori interni" **(vedi allegato G)**.

Nello specifico, gli interventi edilizi riguardavano la realizzazione di nuove pareti interne per la creazione di un bagno ed un antibagno spogliatoio **(vedi allegato G)**.

Dall'analisi degli elaborati grafici a corredo del progetto si evince che, la zona servizi allo stato esistente, realizzata nella zona Est del negozio è rispondente a quanto autorizzato dall'ente comunale con la denuncia di inizio attività.

Infine, occorre precisare che dall'incartamento recuperato presso lo Sportello Unico delle Imprese, ufficio del Commercio del Comune di Lamezia Terme, il locale in esame è dotato di autorizzazione commerciale N. 729, del 19/11/1979 con destinazione negozi, nonché autorizzazione sanitaria N. 40 ed è stato destinato ad attività commerciale prima del 1970 **(vedi allegato G)**.

Inoltre, presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme è stata recuperata una vasta ed articolata documentazione inerente l'autorizzazione all'edificazione della sopraelevazione attinente alla sola porzione di proprietà dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], attigua ai locali pignorati.

Si vuole, in parte citare tale incartamento, in quanto sebbene l'edificazione non ha riguardato al proprietà della signora [REDACTED]



■■■■■, la sopraelevazione è stata dalla stessa accettata, perché non sono state recuperate attività ostative da parte dei soggetti pignorati.

Tale condizione è ancora più importante (soprattutto riferendosi all'acquirente sub-asta) in merito a possibili rivendicazioni riguardanti l'area sopraelevata del corpo scale.

Una porzione del corpo scale è stato anch'esso interessato dalla sopraelevazione, ossia la porzione attigua alla proprietà dei coniugi ■■■■■ ■■■■ e ■■■■■ ■■■■ senza intaccare la proprietà della signora ■■■■■ ■■■■■ e, quindi, i beni pignorati.

La prima pratica edilizia presentata dai coniugi ■■■■■ ■■■■ e ■■■■■ ■■■■, anche se di fatto a firma solo del primo, con l'avallo della signora ■■■■■ ■■■■■, riguardava la realizzazione dei lavori di: "Adeguamento di un fabbricato alla normativa del P.R.G. – Camera d'aria ventilata in copertura del fabbricato in via Trento" **(vedi allegato G).**

La denuncia di inizio attività a firma dell'ing. Sergio Chirumbolo fu presentata il 21/11/2003, mentre i lavori furono terminati il 23/02/2004.

Successivamente però, e precisamente il 11/06/2004, la signora ■■■■■ ■■■■ ottenne il permesso di costruire N. C72 relativo ai lavori di: "realizzazione del solaio inclinato di copertura, con soprastante manto di tegole" sito in via Trento, con progetto a firma dell'ing. Sergio Chirumbolo" **(vedi allegato G).**

Ed ancora, in data 13/01/2005, la signora ■■■■■ ■■■■ ottenne



permesso di costruire N. 04 relativo ai lavori di: "ristrutturazione di un fabbricato con la realizzazione di una copertura a falde inclinate" sito in via Trento, con progetto a firma dell'ing. Sergio Chirumbolo" **(vedi allegato G).**

Successivamente, il 04/08/2005 fu esibita D.I.A. in variante, mentre i lavori risultavano ultimati il 10/06/2006 **(vedi allegato G).**

Come detto, il conduttore, con riferimento al lotto N. 4 in esame ha eseguito delle variazioni interne senza ottenere alcuna autorizzazione.

Come noto per le opere edilizie difformi, afferenti ad immobili sottoposti a pignoramento è possibile richiedere ed ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché, le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/12/1996, N. 662.

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

L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dall'esigenza di permettere agli acquirenti, sulla base di una procedura espropriativa,



di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Nel caso specifico, però, per come ampiamente trattato si tratta di difformità interne che non necessitano del ricorso al cosiddetto regime speciale, in quanto sanabili secondo l'ordinarietà, il cosiddetto "condono a regime" con l'"accertamento di conformità", secondo l'articolo 36 e articolo 37 del D.P.R. 380/2001.

Quindi, in sostanza, si ritiene il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a S.C.I.A.).

Le modestissime variazioni interne, come detto, consistono in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice pratica edilizia in sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle "difformità edilizie" non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6 "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume".

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a



permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;
- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività e accertamento di conformità", cita testualmente: "1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002); 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in



pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione



all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 € (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia – e, comunque, l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico).

Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001 successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.

Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate, da ultimo, con i seguenti provvedimenti legislativi:

- i) con la L. 22 maggio 2010, N. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo, peraltro, tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";
- ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");



iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:

- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c.2, lett.c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);
- una disposizione (art. 5, c.2, lett. b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;
- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli



ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" ex legge per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali.

Altre importanti modifiche sono state apportate con le seguenti norme (elenco non esaustivo):

- Decreto-Legge N. 133 del 12 settembre 2014 (detto "Sblocca Italia"), coordinato con la Legge di conversione (Legge 11 novembre 2014, n. 164), recante "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 262 dell'11 novembre 2014;
- Decreto Legislativo N. 222/2016, cosiddetto Decreto SCIA 2, che insieme al Decreto SCIA – D.Lgs. n.126/2016 ha dato attuazione alla Legge N. 124/2015, meglio conosciuta come "Riforma Madia";
- Decreto-Legge 24 ottobre 2019, n. 123 (c.d. Sblocca Cantieri), recante "Disposizioni urgenti per l'accelerazione e il completamento delle ricostruzioni in corso nei territori colpiti da eventi sismici" (Gazzetta Ufficiale 24/10/2019, N. 250);
- Decreto Legge del 16 luglio 2020, N. 76 (c.d. decreto semplificazioni) "Misure urgenti per la semplificazione e



l'innovazione digitale (GU Serie Generale n.178 del 16-07-2020 - Suppl. Ordinario N. 24).

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente al LOTTO N. 4, ai sensi delle norme contenute nel D.P.R. 380/2001 e nell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme.

Relativamente alla sanatoria, a parere della scrivente, bisognerà aggiungere:

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, N. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

d) Titolo di proprietà;

e) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";



f) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, per un importo variabile tra i 2.000,00 e i 3.000,00 euro da considerarsi risibili rispetto al valore probabile di mercato del lotto in esame (ad ogni modo l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico, con precipuo riferimento all'oblazione).

LOTTO N. 5

Il lotto in questione è costituito dal terreno in agro di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, Località Spanò, riportato al catasto al Foglio di mappa N. 32, particella originaria N. 193.

A tale proposito, è il caso di ricordare che, il pignoramento del 24/03/1989, R.P. N. 3580 e R.G. N. 4200 identifica tale immobile, quale unità immobiliare N. 3 e stabiliva quale quota pignorata, la

percentuale di $\frac{1}{2}$,
assegnandone la
metà (di $\frac{1}{2}$) a [REDACTED]

[REDACTED] nata a
[REDACTED] il
[REDACTED] C.F.
[REDACTED],



la quota $\frac{1}{4}$ e a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] la restante quota $\frac{1}{4}$ di proprietà, dell'unità immobiliare N. 3 **(vedi allegato E)**.



Dal controllo eseguito dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro è merso che in data 19/01/1984, veniva trascritta la compravendita (R.G. N. 1642 e R.P. N. 1515) derivante da atto notarile pubblico del 28/12/1983 per atto a rogito del notaio Iadvida Palange, rep. N. 90381 e riguardante gli immobili siti nel territorio di Nicastro, Lamezia Terme di seguito descritti:

⇒ Unità Negoziale N. 1:

- 1) Suolo di scarso valore edilizio sito in territorio di Lamezia Terme, già Comune di Nicastro, alla località Spanò, esteso circa duemilanovecentodieci metri quadrati (mq 2910) e confinante con strada comunale, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] fu [REDACTED]; riportato, nel catasto rustico del suddetto Comune alla partita 5184, foglio 32, particella 193 (uliveto di 2, are 29,10 R.D. £ 261,90 R.A. £ 26,19);

a favore di [REDACTED] [REDACTED] n [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C.F. [REDACTED] **e contro** [REDACTED] [REDACTED] nato a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



(vedi allegato F).

Solo nel 1995, però, in catasto compariva un frazionamento risalente addirittura al 1940, con il quale l'originario terreno individuato con la particella 193, del foglio N. 32, era stato frazionato e l'operazione catastale aveva costituito le seguenti particelle: 193, 3353, 3354 e 3355 **(vedi allegato D).**



Imbocco, da via
Foderaro,
al suolo pignorato
(varco creato sul
marciapiede)

Quindi, in
conclusione,
l'acquisto a favore dei
signori [REDACTED] del
28/12/1983 a rogito
del notaio Iadvida
Palange, rep. N.
90381, dopo la

necessaria trattazione sopra riportata, riguardava essenzialmente i terreni derivato dall'originaria particella N. 193, ovvero le particelle derivate: 193-3353-3354-3355 (si ricorda che la particella derivata 193 – un quarto del totale – è esclusa dalla trattazione), oggi in testa a [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], coniugato in comunione legale con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] (ora [REDACTED] C.F. [REDACTED], coniugato in comunione legale con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] **(vedi allegato**



F).

Dal controllo ultimo effettuato dal sottoscritto in occasione dell'istruzione di codesta integrazione di perizia emergeva che con frazionamento del 25/06/2014, protocollo N. CZ0050547, in atti dal 25/06/2014, presentato il 13/05/2014 (N. 50547.1/2014), le particelle derivate da intendersi pignorate per l'intero, ossia i terreni censiti al Catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 32, particella 3353 (ora frazionato in due porzioni – particella 3041 e 3042), uliveto di classe 2[^], con superficie mq 744, R.D. € 4,23, R.A. € 2,69; 3354 (ora frazionato in due porzioni – particella 3043 e 3044), uliveto di classe 2[^], con superficie mq 678, R.D. € 3,85, R.A. € 2,45; 3355 (ora frazionato in due porzioni – particella 3045 e 3046), uliveto di classe 2[^], con superficie mq 744, R.D. € 4,23, R.A. € 2,69, erano state, per l'appunto, frazionate dando vita a 6 nuovi cespiti **(vedi allegato D)**.

In sostanza: la particella N. 3353 ha costituito le particelle derivate 3041 e 3042; la particella N. 3354 ha costituito le due porzioni – particella 3043 e 3044; la particella 3355 è stata frazionata in due porzioni – particella 3045 e 3046 **(vedi allegato D)**.

All'attualità, quindi, avremo:

- 1) Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 32, particella 3041, uliveto di classe 2[^], con superficie mq 22, R.D. € 0,12, R.A. € 0,08;
- 2) Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 32, particella 3042, uliveto di classe 2[^],



con superficie mq 722, R.D. € 4,10, R.A. € 2,61;

- 3) Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 32, particella 3043, uliveto di classe 2[^], con superficie mq 19, R.D. € 0,11, R.A. € 0,07;
- 4) Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 32, particella 3044, uliveto di classe 2[^], con superficie mq 659, R.D. € 3,74, R.A. € 2,38;
- 5) Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 32, particella 3045, uliveto di classe 2[^], con superficie mq 21, R.D. € 0,12, R.A. € 0,08;
- 6) Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 32, particella 3046, uliveto di classe 2[^], con superficie mq 723, R.D. € 4,11, R.A. € 2,61 **(vedi allegato D).**

I terreni, per come precisato, sono in testa catastalmente a:



██████████ ██████████,
nato il ██████████,
C.F. ██████████

██████████, per la quota di proprietà pari a ¼ in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████; ██████████ ██████████ nato



il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/4, in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] **(vedi allegato D).**

Il frazionamento, probabilmente è intervenuto in seguito all'edificazione del marciapiede; bisogna precisare, che la banchina occupa naturalmente le porzioni minime dei terreni frazionati e che a riguardo non è stato trascritto alcun decreto di esproprio, tanto è vero che anche catastalmente i beni risultano in testa ai coniugi: [REDACTED]-[REDACTED] e [REDACTED]-[REDACTED].

A differenza di quanto classato in catasto, il terreno, nella sua complessità è incolto ed improduttivo, ma aspetto ancora più pregnante, sullo stesso non è presente alcun albero di ulivo.

Si tratta di un seminativo, che saltuariamente viene arato e tenuto pulito al fine di rispettare le norme antincendio ed il decoro urbano.

Sullo stesso sono allocati sparuti alberi da frutta improduttivi ed alcune giovani palme; lungo il confine Est, sono presenti altre piante sempreverdi.

L'accesso all'appezzamento si esplica da via [REDACTED] Foderaro mediante un varco creato sia sul marciapiede che sul muretto a



protezione che si colloca a cavallo delle particelle 3042-3044.

Occorre precisare che in loco non è presente alcuna limitazione tra la particella 3042 e la particella 3040 (ovvero, il quarto escluso dalla trattazione che contribuiva a formare l'originaria particella 193); a tale proposito è il caso di precisare che anche la particella derivata 193, è stata frazionata il 25/06/2014, protocollo N. CZ0050547, dando vita alle derivate 3039 e 3040 **(vedi allegato D)**.

I restanti lati, invece, sono perfettamente individuati da termini fisici solidali al terreno; in particolare il lato Nord è individuato da un muro a delimitazione con la particella 924, un muro ed una recinzione individuano il confine Est, quello con la particella 902 e 1464, il già citato marciapiede e la via [REDACTED] Foderaro tracciano il confine Sud della proprietà pignorata.

Il sottoscritto, allo scopo di rispondere precipuamente ai quesiti, in data 30/06/2020, richiedeva allo specifico ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, il certificato di destinazione urbanistica dei beni in esame **(vedi allegato I)**.

In data 15 luglio 2020, lo scrivente ritirava il certificato di destinazione urbanistica richiesto, prot. N. 45004, nel quale erano indicati anche i suoli in esame.

Nello specifico, i terreni censiti al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro al foglio di mappa N. 32, particelle N. 3039-3040-3041-3042-3043-3044-3045-3046 hanno la seguente destinazione urbanistica:

- In base al Piano Regolatore Generale, la destinazione e le



prescrizioni seguenti: "ZONA CR - area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata", in cui è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione. Le trasformazioni ammissibili sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, sottozone "CR - residenziali" **(vedi allegato I)**.

Si precisa, che la destinazione urbanistica dei suoli è praticamente "virtuale", infatti secondo quanto stabilito, per ultimo, dalla "Circolare contenente chiarimenti relativi alla L.R. N. 19/02 e ss.mm.ii e alle disposizioni normative Tomo IV QTRP" a cura della Regione Calabria, del 26/06/2016, si ribadisce che secondo l'articolo 65 della "Legge Regionale N. 19/2002 - Termini di approvazione dei Piani Strutturali Comunali e disposizioni transitorie: "In merito alla vigenza degli strumenti urbanistici generali, si rappresenta che l'art. 65 della Legge Regionale Urbanistica, per come in ultimo modificata: - al comma 1, fissa termini di approvazione dei Piani Strutturali Comunali (31.12.2017), a cui sono obbligati tutti i comuni della Calabria ad eccezione di quelli che aderiscono alla procedura semplificata di cui all'art. 27 ter; trascorso detto termine, fermo restando la necessità che i comuni si attivino per concludere l'iter di approvazione dei piani, secondo le relative procedure di legge adottate, ricorrono le condizioni di cui agli artt. n. 28 e 67 della medesima legge -al comma 2 stabilisce le relative disposizioni transitorie prevedendo che nella lett. a) Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali,



comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola. Ne deriva, quindi, che i Comuni possono dar corso alla definizione delle istanze ritenute ammissibili ai sensi del predetto dettato normativo, ivi comprese quelle relative a progetti proposti in variante parziale allo strumento urbanistico, previa accurata istruttoria comunale finalizzata alla valutazione della conformità delle stesse alle disposizioni normative dello strumento urbanistico sovraordinato vigente (QTRP), con particolare riguardo alla coerenza delle scelte urbanistiche con gli obiettivi, strategie e normative di salvaguardia del QTRP, nonché a tutta la disciplina edilizia-urbanistico-ambientale nazionale e regionale vigente. Si evidenzia che, nei casi di progetti proposti in variante parziale allo strumento urbanistico ai sensi dell' art. 8 del DPR n. 160/2010 (ex art. 5 del DPR 447/98), l'attestazione resa dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, necessaria per determinare l'ammissibilità della proposta, dovrà riferirsi alle condizioni dello strumento urbanistico vigente all'epoca di presentazione dell'istanza, in riferimento all'indisponibilità di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o insufficienti in relazione al progetto presentato. A decorrere dal 01/01/2016, giusta L.R. N. 40 del 31.12.2015, l'ammissibilità delle istanze di varianti urbanistiche acquisite dai comuni, è disciplinata dalle disposizioni normative di cui alla lett. b) del medesimo comma 2. L'art. 65, c. 2 è stato interessato nel tempo da una serie di modifiche legislative che hanno generato difficoltà interpretative in merito alla cd. Ammissibilità delle istanze, al riguardo, si fornisce, di seguito, uno schema sintetico distinguendo le ipotesi relative ai Comuni dotati di Programma di Fabbricazione (PdF)



e ai Comuni dotati di Piano Regolatore Generale (PRG).

(.....omissis.....)

- Nei Comuni disciplinati da Piano Regolatore Generale, invece, le previsioni del P.R.G. sono rimaste in vigore fino al 19/06/2011, per effetto della L.R. n. 15 del 13.07.2010. Dal 20.06.2011 fino al 22.11.2012, data di pubblicazione della L.R. N. 55/2012, c'è stato un vuoto normativo durante il quale sono decadute "tutte le previsioni di detto strumento riguardanti le aree esterne al perimetro dei suoli urbanizzati definiti come il perimetro delle aree aventi destinazione di zona A e B negli strumenti urbanistici vigenti e delle zone C individuate dai medesimi per le quali siano stati approvati piani di lottizzazione. Sono fatte salve le previsioni di tutti gli ambiti territoriali comunque denominati nei quali siano approvati piani di attuazione". In tali suddette aree di piano decadute, pertanto, ha trovato applicazione la disciplina dettata dall'art. 9 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. (c.d. zone bianche). Successivamente la L.R. n. 35 del 10.08.2012, ha introdotto la distinzione tra zone C poste all'interno dei centri abitati e zone C poste al di fuori dai centri abitati con procedimenti avviati. Dal 23.11.2012 fino al 19.06.2014 per effetto della L.R. 37 del 17.07.2013, sono rimaste in vigore le previsioni dei PRG così come introdotte dalla L.R. 35/2012, ovvero quelle aventi destinazione di zona A, B, D, F, C ricadenti all'interno di centri abitati e C (fuori dai centri abitati) individuate dai medesimi strumenti per le quali sono inoltrate le richieste di approvazione dei piani di lottizzazione. Con la L.R. 13 del 21.07.2014, entrata in vigore il 01.08.2014, che ha sostituito completamente il c.2 dell'art. 65, sono rimaste invece valide solo le zone C per le quali sono stati avviati i procedimenti (sia all'interno dei centri abitati entro il 19.06.2014 che all'esterno avviati entro il 19.06.2011). **Pertanto, già a decorrere dal 20.06.2014, sono decadute e divenute agricole tutte le zone C per le quali non sono state avviate le procedure.** Ai sensi della L.R. n. 6 del 23.01.2015, hanno conservato validità fino 31 dicembre 2015 le zone



omogenee A, B, D, F e C per le quali sono stati avviati i procedimenti di approvazione dei piani attuativi. Ai suoli esterni alle predette zone, viene estesa la destinazione agricola. Dal 01.01.2016, giusta L.R. n. 40 del 31.12.2015, i comuni dotati di PRG, ad eccezione di quelli che hanno aderito alla procedura semplificata di cui all'art. 27 ter della LR 19/02, hanno conservato validità “..limitatamente alle zone omogenee A e B e relative sottozone previste nei medesimi strumenti facendo salve le previsioni di tutti gli ambiti territoriali comunque denominati nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto ai commi 3 e 4, nonché le aree destinate agli interventi di edilizia sociale di cui alla legge regionale N. 36/2008 e la definizione di tutte le richieste di trasformazione con procedimenti avviati dai rispettivi Comuni entro il 30 novembre 2015, relative alle zone omogenee C e relative sottozone, ricadenti all'interno dei centri abitati. A tutti i restanti suoli, viene estesa la destinazione agricola. Dal 06.08.2016, giusta L.R. N. 28 del 05.08.2016, “i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola”. Solo per i comuni che hanno aderito alla procedura 27 quater della L.R. 19/02 e ss.mm.ii., pianificazione a consumo di suolo zero, le previsioni di piano sono ritornate ad essere vigenti dalla data di adozione di tale principio con deliberazione del consiglio comunale, fino all'adozione del PSC/PSA” **(vedi allegato I).**



In sostanza, in attesa dell'approvazione del PSC, tale area è da definirsi "zona bianca", assimilabile all'agricola ordinaria; inoltre, si segnalano alcune costruzioni che sono state edificate praticamente sul confine, lato Nord ed Est, e che riducono l'area utile per un'eventuale edificazione futura (senza comprometterla).

TITOLI

I beni in esame spettano ai germani [REDACTED], ai diretti famigliari o ai congiunti, in seguito ai seguenti atti:

1) Testamento di [REDACTED] fu [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto in [REDACTED] del 14/09/1967 aperto a Lamezia Terme per notaio Francesco Notaro registrato a Lamezia Terme il 24/03/1973 al Vol. 204, N. 1171 al quale è seguita la Denuncia di Successione del 26 febbraio 1974 registrata a Lamezia Terme, al N. 61, Vol. 297.

Nello specifico, il testamento di cui si discute citava testualmente: *L'anno millenovecentosessantasette, il giorno quattordici del mese di settembre, alle ore undici e trenta, in Nicastro, nel mio recapito alla via Ticino 17. 14 Settembre 1967, ore 11,30 - Avanti di me dottor Francesco Notaro, notaio in Sambiasi, iscritto nel ruolo sul collegio notarile di Nicastro, ed alla presenza dei signori: [REDACTED], ivi domiciliato, e [REDACTED] ivi residente; testimoni noti ed idonei, aventi i requisiti di legge, come essi stessi mi dichiaravano. E' presente: [REDACTED], proprietario, nato a [REDACTED] domiciliato a [REDACTED] della cui identità personale io notaio sono certo. Il medesimo, volendo fare il suo testamento, ha dichiarato a me notaio, in*



presenza dei testimoni, la sua volontà che, a mia cura, viene ridotta in iscritti come segue: "Ho un figlio naturale, da me riconosciuto, a nome [REDACTED], e tre figli legittimi, nati in costanza di matrimonio con mia moglie [REDACTED], a nome [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED]. Dispongo pertanto dei miei beni come esegue: A) Lascio, a titolo di legittima, a mio figlio [REDACTED], una tomolata e mezza del mio fondo denominato Carrà Cotracco, sito in agro di Nicastro; ed inoltre gli lascio, allo stesso titolo, mezza tomolata, e cioè una quarta parte, del fondo "Condiano" in agro di Nicastro. B) Lascio ai miei tre figli [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED], a titolo di legittima e con il supero da imputare sulla quota disponibile, i seguenti beni: a) a mio figlio [REDACTED] una tomolata del fondo Carrà Cotracco in agro di Nicastro; una mezza tomolata, e cioè una quarta parte, del fondo "Candiano", in agro di Nicastro; ed inoltre gli lascio il magazzino e sottostante scantinato, posto in Nicastro, alla via Trento, e precisamente quel magazzino che limita con la detta via, ed altro magazzino di mia proprietà di cui dirò. b) A mio figlio [REDACTED] lascio una tomolata del fondo Carrà Cotracco in agro di Nicastro; una mezza tomolata, e cioè una quarta parte, del fondo "Candiano" in agro di Nicastro; ed inoltre gli lascio il magazzino e sottostante scantinato, posto in Nicastro, alla via Trento, e precisamente quel magazzino che limita con quello che ho lasciato ad [REDACTED], con via Trento e con il vano del portoncino. C) A mia figlia [REDACTED] lascio una metà tomolata del fondo Carrà Cotracco; una metà tomolata, e cioè una quarta parte, del fondo Candiano, entrambi in agro di Nicastro; ed inoltre le lascio, due magazzini, con sottostanti relativi scantinati, posti in Nicastro alla via Trento, e precisamente quelli che confinano con la detta via, con il vano del portoncino e con spazio di isolamento che lo divide dal palazzo [REDACTED]. Dispongo infine che il portoncino resti in comune tra i miei tre figli [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED]. D) A mia moglie [REDACTED] lascio infine, a titolo di legittima e col supero da imputare sulla disponibile, la metà usufrutto sulla casa lasciata ai miei figli [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED]. Questa è la mia volontà e non altrimenti e revoco ogni mia precedente disposizione testamentaria. -1- Al punto di chiamata radia "magazzino"; -2- Al punto di chiamata radia "C". Due postille con una



*parola ed una lettera radiata. Richiesto io notaio ho ricevuto il presente testamento, che, in presenza ei testimoni, ho letto al testatore che lo ha approvato dichiarandolo conforme alla sua volontà e con me ed i testimoni lo sottoscrive. Scritto di mio carattere su di un foglio di cui sono occupate tre facciate per intero e parte della quarta e si chiude alle ore dodici e minuti dieci **(vedi allegato F)**.*

2) Denunzia di successione di [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], deceduta a [REDACTED], coniugata con il signor [REDACTED] [REDACTED], registrata a Lamezia Terme il 11/01/1975, voltura N. 236887 in atti dal 31/08/1990, repertorio N. 46, registrata a Nicastro il 05/04/1975, Volume N. 304, al N. 46 **(vedi allegato F)**.

La dichiarazione di successione interessava i seguenti beni: "Unità negoziale N. 1 - Metà del terreno in agro di Nicastro, località Candiano esteso nell'intero di ettari 1.41.10 in catasto alla partita 6620, foglio 65 particella 335, per un valore di 1.150.000. Unità negoziale N. 2 - Terreno in agro di Nicastro, località Cotracco esteso are 20.80, partita N. 5994, foglio 53 particella 155 – 165, per un valore di 750.000. Unità negoziale N. 3 - Terreno in agro di Nicastro, località Capizzaglie e Fornaci, esteso are 79.90, partita N. 3048, foglio 37 e 47 particelle N. 212 – 218 - 219, per un valore di 2.250.000. - Unità negoziale N. 4: Fabbricato in Bella via Campania e via Toscana, composto di vani 3,5, nonché due vani terrazzi di mq 72 alla partita N. 2012, foglio 18 particella 85/1 – 85/2 e 449, per un valore di 5.300.000; TOTALE UNITA' NEGOZIALI (1 – 2 – 3 – 4): 9.450.000 Unità negoziale N. 5 Libretto risparmio portale emesso presso l'ufficio P.T. di Bella il 02/10/1970 col N. 2017, per la somma di Lire 561.000 TOTALE GENERALE: 10.011.000 La defunta durante gli ultimi sei mesi di vita non ha acquistato ne venduto alcun cespite" **(vedi allegato F)**.

Ai sopra detti atti ne sono seguiti altri cha hanno "ridistribuito" i beni ai vari congiunti dei signori [REDACTED] e che di seguito si ripropongono:



a) Denuncia di Successione di [REDACTED] [REDACTED], del 28/02/1990 N. 5237.1/1991, in atti dal 01/10/2001, registrata a Lamezia Terme a Vol. 392, N. 78 il 20/07/1991;

b) Dichiarazione di Successione di [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], scomparso a [REDACTED] il [REDACTED], registrata a Lamezia Terme il 09/11/2010 al N. 741, Volume N. 9990.

3) Compravendita del 28/12/1983 per atto a rogito del notaio Iadvida Palange, rep. N. 90381, trascritta il 19/01/1984, R.G. N. 1642, R.P. N. 1515 e riguardante gli immobili siti nel territorio di Nicastro, Lamezia Terme di seguito descritti:

Unità Negoziale N. 1:

1) Suolo di scarso valore edilizio sito in territorio di Lamezia Terme, già Comune di Nicastro, alla località Spanò, esteso circa duemilanovecentodieci metri quadrati (mq 2910) e confinante con strada comunale, [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] fu [REDACTED] [REDACTED]; riportato, nel catasto rustico del suddetto Comune alla partita 5184, foglio 32, particella 193 (uliveto di 2, are 29,10 R.D. £ 261,90 R.A. £ 26,19);

a favore di [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] (ora [REDACTED] [REDACTED]), il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] (ora [REDACTED] [REDACTED])



_____, C.F. _____,
_____ nato a _____
_____ C.F. _____ e _____ nato a _____
(_____ C.F. _____
(vedi allegato F).

FORMALITA'

Le formalità a carico della signora _____ nata a _____
(_____) il _____, C.F. _____,
_____, risultano essere le seguenti:

- Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, del **07/03/1986** R.P. N. 216, R.G. N. 4182 in forza dell'atto a rogito del notaio Palange Iadvida del 25/02/1986 rep. N. 108410, a garanzia dell'apertura di credito, si era iscritta ipoteca sull'immobile di seguito descritto, con tutte le costruzioni erette o erigende, e tutti gli accessori e pertinenze:

1) Appezamento di terreno sito in agro dell'ex Comune di Nicastro, ora Lamezia Terme, alla località Capizzaglie, esteso circa are cinquantuno (are 51.00) confinante con _____, _____, _____ e strada comunale; riportato nel N.C.T. del suddetto comune alla partita 3048, foglio 37, particella 212, are 51.00

a **FAVORE** della Banca Popolare di Nicastro – Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Lamezia Terme corso G. Nicotera N. 6, codice fiscale: 00121300792 e **CONTRO**



■■■■■, nata a ■■■■■
■■■■■ C.F. ■■■■■; ■■■■ ■■■■, nato a ■■■■■,
ora ■■■■■ C.F. ■■■■■;
■■■■■ ■■■■, nato a ■■■■■
■■■■■ C.F. ■■■■■.

⇒ **Alla sopra citata ipoteca è annotata la formalità seguente: RINNOVO D'IPOTECA** Volontaria per concessione a garanzia di Finanziamento del **16/02/2006** R.P. N. 357, R.G. N. 3041.

- Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, del **07/04/1988** R.P. N. 581, R.G. N. 7339 in forza dell'atto a rogito del notaio Gennaro Anania del 01/04/1988 rep. N. 41201, a garanzia dell'apertura di credito, si è iscritta ipoteca sull'immobile di seguito descritto, con tutte le costruzioni erette o erigende, e tutti gli accessori e pertinenze:

- a) Locale magazzino, adibito attualmente a negozio di ricambi per auto, sito in Lamezia Terme, già Nicastro, via Trento, pianterreno, della superficie di circa metri quadrati 82 (ottantadue), ma effettivi di circa metri quadrati 104 (centoquattro) confinante a Nord con via Trento, ad Est con spazio d'isolamento che separa da proprietà ■■■■■, ad Ovest con vano portoncino, a Sud con rampa di accesso al piano cantinato che separa da proprietà ■■■■■, salvo altri. Si accede a detto magazzino da due porte da via Trento. Detto locale magazzino riportato in catasto alla partita 7371



intestata ancora a [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] con i seguenti estremi:

2) Foglio 24, particella 472 sub. 1, via Trento, piano terra,
zona censuaria prima, categoria C/1, classe seconda, mq
82, rendita catastale lire 1722.

b) Locale seminterrato sito in Lamezia Terme, già Nicastro, con
accesso da via Fermi, a mezzo di rampa larga metri 2,55 e
precisamente quel locale seminterrato che è sottostante in
corrispondenza dal locale-magazzino ubicato al pianterreno
descritto sub. A). Detto locale seminterrato, della superficie
catastale di metri quadrati 80 (ottanta), confina con la
rampa di accesso che separa dallo spazio d'isolamento del
fabbricato [REDACTED] [REDACTED], con vano scala che immette
nell'androne d'ingresso del pianterreno e che separa
dall'altro locale seminterrato di proprietà [REDACTED] [REDACTED] con
terrapieno sottostante a via Trento e con terrapieno
sottostante a spazio d'isolamento che separa da palazzo
[REDACTED]. Detto locale è riportato in catasto alla partita
7371 intestata ancora a [REDACTED] [REDACTED], nato a Rialti il 14
ottobre 1897 con i seguenti estremi:

3) Foglio 24, particella 472 sub. 3, via Trento, piano S, zona
censuaria prima, categoria C/2, classe prima, mq 80,
rendita catastale lire 512.

a **FAVORE** della Banca Popolare di Nicastro – Società
Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Lamezia Terme



corso G. Nicotera N. 6, codice fiscale: 00121300792 e **CONTRO**

██████████ (maritata ██████████ ██████████), nata a ██████████,

ora ██████████ C.F. ██████████;

██████████, nato a ██████████

██████████ C.F. ██████████; ██████████, nato a ██████████,

ora ██████████ C.F. ██████████.

⇒ **Alla sopra citata ipoteca è annotata la formalità seguente:**

RINNOVO D'IPOTECA Volontaria per concessione a garanzia di
Apertura di Credito del **04/04/2008** R.P. N. 842, R.G. N. 5205.

- Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** (Non
rinnovato) del **24/03/1989** R.P. N. 3580, R.G. N. 4200
derivante da atto giudiziario del 17/03/1989, Repertorio N. 3724,
emesso dal tribunale di Lamezia Terme riguardante le seguenti
unità negoziali:

Unità Negoziale N. 1 – Comune di Lamezia Terme (CZ):

- 1) – Codice M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 156, Nat. T, mq 600, loc. Cotracco;
- 2) - Codice M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 166, Nat. T, mq 76, loc. Cotracco;
- 3) – Cod. M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 167, Nat. T, mq 8780, loc. Cotracco;
- 4) – Cod. M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 153, Nat. T, mq 3140, loc. Cotracco;
- 5) – Codice M208, Catasto U., sez. A, Fgl. 24, Part. 472, sub. 1, Nat. D, mq 82, via Trento (angolo con via Fermi);



- 6) – Codice M208, Catasto U., sez. A, Fgl. 24, Part. 472, sub. 2, Nat. D, mq 76, via Trento (angolo con via Fermi);
- 7) – Codice M208, Catasto U., sez. A, Fgl. 24, Part. 472, sub. 3, Nat. D, mq 80, via Trento (angolo con via Fermi);
- 8) – Codice M208, Catasto U., sez. A, Fgl. 24, Part. 472, sub. 4, Nat. D, mq 80, via Trento (angolo con via Fermi);

Unità Negoziale N. 2 - Comune di Lamezia Terme (CZ):

- 1) – Codice M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 155, Nat. T, mq 100, loc. Cotracco;
- 2) – Cod. M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 165, Nat. T, mq 1980, loc. Cotracco;
- 3) – Cod. M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 37, Part. 212, Nat. T, mq 510, loc. Capizzaglie;
- 4) – Codice M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 47, Part. 218, Nat. T, mq 2250, loc. Fornaci;
- 5) – Codice M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 47, Part. 219, Nat. T, mq 640, loc. Fornaci;
- 6) – Codice M208, Catasto U., sez. A, Fgl. 18, Part. 85, sub. 1, Nat. D, vani 3,5, via Campania;
- 7) – Codice M208, Catasto U., sez. A, Fgl. 18, Part. 85, sub. 2, Nat. D, mq 21, via Campania;
- 8) – Codice M208, Catasto U., sez. A, Fgl. 18, Part. 449, Nat. D, mq 51, via Toscana.

Unità Negoziale N. 3 - Comune di Lamezia Terme (CZ):

- 1) – Codice M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 32, Part. 193, Nat. T,



mq 2910, loc. Spanò;

a **FAVORE** della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza C.F. 00112750781, per una quota 1/4 di proprietà relativamente all'unità negoziale N. 1, per una quota 1/3 di proprietà relativamente all'unità negoziale N. 2, e per una quota 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale N. 3 e **CONTRO** [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota 1/4 di proprietà per l'unità negoziale N. 1, per la quota 1/3 di proprietà per l'unità negoziale N. 2 e per la quota 1/4 di proprietà per l'unità negoziale N. 3 e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota 1/4 di proprietà per l'unità negoziale N. 3.

- Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **12/04/1989 R.P. N. 4476, R.G. N. 5278 (RINNOVATO IL 23/06/2010 R.P. N. 6746; R.G. N. 10183)** derivante da atto giudiziario del 17/03/1989, Repertorio N. 3724, emesso dal tribunale di Lamezia Terme riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N. 1 - Comune di Lamezia Terme (CZ):

- 1) – Codice M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 156, Nat. T, mq 600, loc. Cotracco;
- 2) - Codice M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 166, Nat. T, mq 76, loc. Cotracco;
- 3) – Cod. M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 167, Nat. T, mq



8780, loc. Cotracco;

4) – Cod. M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 153, Nat. T, mq 3140, loc. Cotracco;

5) – Codice M208, Catasto U., sez. A, Fgl. 24, Part. 472, sub. 1, Nat. D, mq 82, via Trento (angolo con via Fermi);

6) – Codice M208, Catasto U., sez. A, Fgl. 24, Part. 472, sub. 2, Nat. D, mq 76, via Trento (angolo con via Fermi);

7) – Codice M208, Catasto U., sez. A, Fgl. 24, Part. 472, sub. 3, Nat. D, mq 80, via Trento (angolo con via Fermi);

8) – Codice M208, Catasto U., sez. A, Fgl. 24, Part. 472, sub. 4, Nat. D, mq 80, via Trento (angolo con via Fermi);

Unità Negoziale N. 2 - Comune di Lamezia Terme (CZ):

1) – Codice M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 155, Nat. T, mq 100, loc. Cotracco;

2) – Cod. M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 165, Nat. T, mq 1980, loc. Cotracco;

3) – Cod. M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 37, Part. 212, Nat. T, mq 510, loc. Capizzaglie;

4) – Codice M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 47, Part. 218, Nat. T, mq 2250, loc. Fornaci;

5) – Codice M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 47, Part. 219, Nat. T, mq 640, loc. Fornaci;

6) – Codice M208, Catasto U., sez. A, Fgl. 18, Part. 85, sub. 1, Nat. D, vani 3,5, via Campania;

7) – Codice M208, Catasto U., sez. A, Fgl. 18, Part. 85, sub. 2,



Nat. D, mq 21, via Campania;

8) – Codice M208, Catasto U., sez. A, Fgl. 18, Part. 449, Nat. D, mq 51, via Toscana.

Unità Negoziale N. 3 - Comune di Lamezia Terme (CZ):

1) – **Codice M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 32, Part. 193, Nat. T, mq 2910, loc. Spanò;**

a FAVORE della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza C.F. 00112750781, per una quota 1/4 di proprietà relativamente all'unità negoziale N. 1, per una quota 1/3 di proprietà relativamente all'unità negoziale N. 2, e per una quota 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale N. 3 e CONTRO [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota 1/4 di proprietà per l'unità negoziale N. 1, per la quota 1/3 di proprietà per l'unità negoziale N. 2 e per la quota 1/4 di proprietà per l'unità negoziale N. 3 e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota 1/4 di proprietà per l'unità negoziale N. 3.

- Trascrizione, **Verbale di Pignoramento Immobili del 15/04/1989 R.P. N. 4654, R.G. N. 5492** (Rinnovato il 24/06/2010 R.P. N. 6808; R.G. N. 10261) derivante da atto giudiziario del 08/04/1989, Repertorio N. 4301, emesso dal tribunale di Lamezia Terme riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N. 1 - Comune di Lamezia Terme (CZ):



1) – **Codice M208, Cat. T., sez. A, Fgl. 32, Part. 193, Nat. T, mq 2910, loc. Spanò;**

a FAVORE della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza C.F. 00112750781, per una quota 1/4 di proprietà relativamente all'unità negoziale N. 1 e CONTRO [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota 1/4 di proprietà per l'unità negoziale N. 1.

- Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA (Rinnovo)**, del **16/02/2006** R.P. N. 357, R.G. N. 3041 in forza dell'atto a rogito del notaio Palange Iadvida del 25/02/1986 rep. N. 108410, a garanzia dell'apertura di credito – Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria a Garanzia di Finanziamento, Capitale € 20.658,28, Totale € 59.392,54 (Formalità di Riferimento: Iscrizione Numero di registro particolare 216, del 07/03/1986, Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C Richiedente Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. Indirizzo Siena)

➤ Unità Negoziale N. 1

Immobile N. 1

Comune M208 A - Lamezia Terme (CZ) Nicastro

Catasto: Terreni; Foglio: 37; Particella: 212; Natura T-Terreno; Consistenza 51 are; Indirizzo: Località Capizzaglie;



a **FAVORE**

Soggetto 1 in qualità di

Denominazione o ragione sociale: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI); Codice fiscale 00884060526; Domicilio ipotecario eletto Banca M.P.S. – Filiale di Catanzaro Piazza Serravalle Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1

e **CONTRO**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (CZ); Sesso [REDACTED]; Codice fiscale [REDACTED]; Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CZ); Sesso [REDACTED]; Codice fiscale [REDACTED]; relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CZ); Sesso [REDACTED]; Codice fiscale [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale N. 1 Per il diritto di proprietà

SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI



Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

QUADRO A: SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE E' DA RITENERSI IN RINNOVAZIONE DELLA PRECEDENTE ISCRITTA PRESSO CODESTA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANZARO IN DATA 07.03.1986.AL N.G. 4132 N.P. 216. GLI IMPORTI DI CUI ALLA NOTA DI ISCRIZIONE DA RINNOVARE SONO STATI CONVERTITI IN EURO NEL MODO SEGUENTE: CAPITALE £ 40.000.000 IN EURO 20.658,28 - SOMMA COMPLESSIVA £ 115.000.000 IN EURO 59.392,54. QUANTO SOPRA VIENE CONCESSO AL SIGNOR [REDACTED], NATO A [REDACTED] I SIGNORI [REDACTED], [REDACTED] E [REDACTED] HANNO COSTITUITO IPOTECA CONCEDENDO IN GARANZIA QUANTO DI SEGUITO DESCRITTO. QUABRO B: L'IPOTECA GRAVA PIU' ESATTAMENTE SU: - APPEZZAMENTO DI TERRENOSITUATO NELL' EX COMUNE DI NICASTRO, OGGI LAMEZIA TERME, LOCALITA' CAPIZZAGLIE, ESTESO CIRCA ARE 51.00; RIPORTATO NEL N.C.T. DEL SUDDETTO COMUNE ALLA PARTITA 3048 FOGLIO 37 PARICELLA 212. QUADRO C: NELLA PRESENTE RINNOVAZIONE D'IPOTECA SI COSTITUSCE, QUALE ISTITUTO CREDITORE, LA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. SUBENTRATA ALLA BANCA POPOLARE DI NICASTRO SOC. COOP.A.R.L. CON SEDE IN LAMEZIA TERME.

- Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA (Rinnovo)**, del **06/04/2008** R.P. N. 842, R.G. N. 5205 in forza dell'atto a rogito del notaio Gennaro Anania del 13/04/1987 rep. N. 41501/1988, a garanzia dell'apertura di credito - Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia Apertura di Credito, Totale € 154.937,07 (Formalità di



Riferimento: Iscrizione Numero di registro particolare 581, del 07/04/1988, Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C Richiedente Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. Indirizzo Siena)

➤ Unità Negoziale N. 1

Immobile N. 1

Comune M208 Q - Lamezia Terme (CZ) Nicastro

Catasto: Fabbricati; Foglio: 24; Particella: 472;

Subalterno: 1; Natura C1 - Negozi e Botteghe;

Consistenza 82 metri quadri; Indirizzo: Via Trento;

Immobile N. 2

Comune M208 Q - Lamezia Terme (CZ) Nicastro

Catasto: Fabbricati; Foglio: 24; Particella: 472;

Subalterno: 3; Natura C2 - Magazzini e Locali di Deposito;

Consistenza 80 metri quadri; Indirizzo: Via Trento;

a FAVORE

Soggetto 1 in qualità di

Denominazione o ragione sociale: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI); Codice fiscale 00884060526; Domicilio ipotecario eletto Banca M.P.S. - Filiale di Catanzaro Piazza Serravalle Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1

E CONTRO

Soggetto n. 1 In qualità di -



Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] nata il [REDACTED] a
[REDACTED] (CZ); Sesso [REDACTED]; Codice fiscale
[REDACTED]; Relativamente all'unità negoziale n.

1 Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

QUADRO A: SI PRECISA CHE DETTA ISCRIZIONE E' DA RITENERSI IN RINNOVAZIONE DELLA PRECEDENTE ISCRITTA PRESSO CODESTA CONSERVATORIA DEI RR.II. IN DATA 07.04.1988 R.P. 581. GLI IMPORTI DI CUI ALLA NOTA DI ISCRIZIONE DA RINNOVARE SONO STATI CONVERTITI IN EURO NEL MODO SEGUENTE: - SOMMA COMPLESSIVA £ 300.000.000 IN EURO 154.937,71. QUADRO B: L'IPOTECA GRAVA PIU' ESATTAMENTE SU: - LOCALE - MAGAZZINO, IN LAMEZIA TERME - NICASTRO - ALLA VIA TRENTO, P.T. DI MQ. 82 N.C.E.U. FL. 24 P.LLA 472/1; LOCALE- SEMINTERRATO, IN LAMEZIA TERME - NICASTRO - CON INGRESSO DA VIA FERMI, DI MQ. 80 N.C.E.U. FL. 24 P.LLA 472/3. - QUADRO C: NELLA PRESENTE RINNOVAZIONE D'IPOTECA SI COSTITUISCE, QUALE ISTITUTO CREDITORE, LA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. SUBENTRATA ALLA BANCA POPOLARE DI NICASTRO SOC. COOP.A.R.L. - CON SEDE IN LAMEZIA TERME.

- Trascrizione, **DOMANDA GIUDIZIALE** del **08/06/2010 R.P. N. 6249, R.G. N. 9373** derivante da atto giudiziario del 01/04/2010, Repertorio N. 1523/2010, emesso dal tribunale di Lamezia Terme, avente ad oggetto Domanda Giudiziale – Procedimento Esecutivo per Definizione Giudizio di Divisione a



Seguito di Esecuzione Immobiliare, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N. 1:

- 1) – Codice M208A – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 166, Nat. T;
- 2) – Cod. M208A – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 167, Nat. T;
- 3) – Cod. M208A – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 309, Nat. T;
- 4) – Cod. M208A – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 310, Nat. T;
- 5) – Cod. M208A – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 311, Nat. T;
- 6) – Cod. M208A – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 312, Nat. T;
- 7) – Cod. M208A – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 421, Nat. T;
- 8) – Cod. M208A – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 427, Nat. T;
- 9) – Codice M208Q– Lamezia Terme (CZ), Catasto U., sez. A, Fgl. 24, Part. 472, sub. 1, Nat. A- Appartamento;
- 10) – Cod. M208 – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 425, Nat. T;
- 11) – Cod. M208 – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 37, Part. 212, Nat. T;



- 12) – Codice M208Q – Lamezia Terme (CZ), Catasto U., sez. A, Fgl. 47, Part. 554, sub. 1, Nat. A-appartamento;
- 13) – Codice M208Q – Lamezia Terme (CZ), Catasto U., sez. A, Fgl. 47, Part. 554, sub. 2, Nat. A-appartamento;
- 14) – Codice M208Q – Lamezia Terme (CZ), Catasto U., sez. A, Fgl. 47, Part. 554, sub. 3, Nat. A-appartamento;
- 15) – Codice M208Q – Lamezia Terme (CZ), Catasto U., sez. A, Fgl. 47, Part. 554, sub. 4, Nat. A-appartamento;
- 16) – Codice M208Q – Lamezia Terme (CZ), Catasto U., sez. A, Fgl. 47, Part. 554, sub. 7, Nat. A-appartamento;
- 17) – Codice M208A – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 47, Part. 560;
- 18) – Codice M208Q – Lamezia Terme (CZ), Catasto U., sez. A, Fgl. 18, Part. 449, sub. 2, Nat. A-appartamento;
- 19) – Codice M208Q – Lamezia Terme (CZ), Catasto U., sez. A, Fgl. 18, Part. 449, sub. 3, Nat. A-appartamento;
- 20) – Codice M208Q – Lamezia Terme (CZ), Catasto U., sez. A, Fgl. 18, Part. 449, sub. 1, Nat. A-appartamento;
- 21) – Codice M208Q – Lamezia Terme (CZ), Catasto U., sez. A, Fgl. 18, Part. 449, sub. 4, Nat. A-appartamento;
- 22) – Cod. M208A – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 32, Part. 193, Nat. T;
- 23) – Cod. M208Q – Lamezia Terme (CZ), Cat. U., sez. A, Fgl. 24, Part. 472, Sub. 5; Nat. A-appartamento;
- 24) – Cod. M208Q – Lamezia Terme (CZ), Cat. U., sez. A, Fgl.



24, Part. 472, Sub. 6; Nat. A-appartamento;

25) – Cod. M208Q – Lamezia Terme (CZ), Cat. U., sez. A, Fgl.

24, Part. 472, Sub. 7; Nat. A-appartamento;

26) – Cod. M208Q – Lamezia Terme (CZ), Cat. U., sez. A, Fgl.

24, Part. 472, Sub. 8; Nat. A-appartamento;

27) – Cod. M208Q – Lamezia Terme (CZ), Cat. U., sez. A, Fgl.

24, Part. 472, Sub. 9; Nat. A-appartamento;

28) – Cod. M208Q – Lamezia Terme (CZ), Cat. U., sez. A, Fgl.

24, Part. 472, Sub. 3; Nat. A-appartamento;

a FAVORE

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED] (CZ)

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]



Sesso ■ Codice fiscale ■■■■■■■■■■■■

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 4 In qualità di -

Cognome ■■■■■ Nome ■■■■■

Nato il ■■■■■■■■■■■■

Sesso ■ Codice fiscale ■■■■■■■■■■■■

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 5 In qualità di -

Cognome ■■■■■ Nome ■■■■■

Nato il ■■■■■■■■■■■■

Sesso ■ Codice fiscale ■■■■■■■■■■■■

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 6 In qualità di -

Cognome ■■■■■ Nome ■■■■■

Nata il ■■■■■ a ■■■■■

Sesso ■ Codice fiscale ■■■■■■■■■■■■

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 7 In qualità di -

Cognome ■■■■■ Nome ■■■■■

Nato il ■■■■■ a ■■■■■ (■■■)

Sesso ■ Codice fiscale ■■■■■■■■■■■■



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 8 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED])

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 9 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 10 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 11 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED])

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'



Per la quota di -

Soggetto n. 12 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED])

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 13 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 14 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 15 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -



Soggetto n. 16 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 17 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 18 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 19 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

e **CONTRO**



Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 4 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 5 In qualità di -



Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 6 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 7 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 8 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 9 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]



Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 10 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 11 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 12 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 13 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]



Sesso ☐ Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 14 In qualità di -

Cognome XXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXX

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale MZZ NCL 57M14 F888 M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 15 In qualità di -

Cognome Nome

Nato il [REDACTED]

Sesso ☐ Codice fiscale ☐

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 16 In qualità di -

Cognome Nome

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 17 In qualità di -

Cognome Nome

Nata il [REDACTED]

Sesso ☐ Codice fiscale ☐



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 18 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Soggetto n. 19 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA PRESENTE DISPOSIZIONE DI DIVISIONE FA RIFERIMENTO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N.22/1989 R.G.E..

- Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (in rinnovazione)** del **23/06/2010, R.P. N. 6746, R.G. N. 10183** derivante da atto giudiziario del 17/03/1989, Repertorio N. 3724/1989, emesso dal tribunale di Lamezia Terme, avente ad oggetto Atto Esecutivo o Cautelare – Rinnovazione Trascrizione di Pignoramento Immobiliare ai Sensi della Legge N.



69/2009, Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 4476, del 12/04/1989, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N. 1:

- 1) - Codice M208A - Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 156, Nat. T, mq 600, loc. Cotracco;
- 2) - Codice M208A - Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 166, Nat. T, mq 76, loc. Cotracco;
- 3) - Cod. M208A - Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 167, Nat. T, mq 8780, loc. Cotracco;
- 4) - Cod. M208A - Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 153, Nat. T, mq 3140, loc. Cotracco;
- 5) - Codice M208Q - Lamezia Terme (CZ), Catasto U., sez. A, Fgl. 24, Part. 472, sub. 1, Nat. D, mq 82, via Trento (angolo con via Fermi);
- 6) - Codice M208Q - Lamezia Terme (CZ), Catasto U., sez. A, Fgl. 24, Part. 472, sub. 2, Nat. D, mq 76, via Trento (angolo con via Fermi);
- 7) - Codice M208Q - Lamezia Terme (CZ), Catasto U., sez. A, Fgl. 24, Part. 472, sub. 3, Nat. D, mq 80, via Trento (angolo con via Fermi);
- 8) - Codice M208Q - Lamezia Terme, Catasto U., sez. A, Fgl. 24, Part. 472, sub. 4, Nat. D, mq 80, via Trento (angolo via Fermi);

Unità Negoziale N. 2:

- 1) - Codice M208A - Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl.



53, Part. 155, Nat. T, mq 100, loc. Cotracco;

2) – Cod. M208A – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 53, Part. 165, Nat. T, mq 1980, loc. Cotracco;

3) – Cod. M208A – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 37, Part. 212, Nat. T, mq 510, loc. Capizzaglie;

4) – Codice M208Q – Lamezia Terme (CZ), Catasto U., sez. A- Appartamento, Fgl. 18, Part. 85, sub. 1, Nat. D, vani 3,5, via Campania;

5) – Codice M208, Catasto U., sez. A, Fgl. 18, Part. 85, sub. 2, Nat. D-Deposito, mq 21;

8) – Codice M208Q – Lamezia Terme (CZ), Catasto U., sez. A, Fgl. 18, Part. 449, Nat. D-Deposito, mq 51, via Toscana.

Unità Negoziale N. 3:

1) – Codice M208A – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 32, Part. 193, Nat. T-Terreno, mq 2910, loc. Spanò;

Unità Negoziale N. 4:

1) – Codice M208A – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 47, Part. 218, Nat. T-Terreno, mq 2250, loc. Fornaci;

2) – Codice M208A – Lamezia Terme (CZ), Cat. T., sez. A, Fgl. 47, Part. 219, Nat. T-Terreno, mq 640;

a FAVORE

Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza C.F. 00112750781, per una quota 1/4 di proprietà relativamente all'unità negoziale N. 1, per una quota 1/3 di proprietà relativamente all'unità negoziale N. 2, e per una quota 1/2 di



proprietà relativamente all'unità negoziale N. 3 e per una quota
1/3 di proprietà relativamente all'unità negoziale N. 4,

e CONTRO

██████ nata a ██████ il ██████ C.F. ██████

██████████ per la quota 1/4 di proprietà per l'unità
negoziale N. 1, per la quota 1/3 di proprietà per l'unità negoziale
N. 2, per la quota 1/4 di proprietà per l'unità negoziale N. 3 e per
la quota 1/3 di proprietà per l'unità negoziale N. 4 - ██████████

██████ nato a ██████ il ██████ C.F. ██████

per la quota 1/4 di proprietà per l'unità negoziale N. 3 - [REDACTED]

nata a [REDACTED]

per la quota - di proprietà per l'unità negoziale N. 4 - [REDACTED]

[illegible]

per la quota - di proprietà per l'unità negoziale N. 4 - [REDACTED]

_____ nata a _____ C.F. _____

██████████ per la quota - di proprietà per l'unità
negoziale N. 4.



STIMA IMMOBILIARE

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare **5 LOTTI** così individuati:

LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	UBICAZIONE	TIPOLOGIA
LOTTO 1	53	311	---	LAMEZIA TERME NICASTRO LOC. COTRACCO	TERRENO AGRICOLO
LOTTO 2	37	212	---	LAMEZIA TERME NICASTRO LOC. CAPIZZAGLIE	TERRENO AGRICOLO
LOTTO 3	24	472	3	LAMEZIA TERME NICASTRO VIA TRENTO	MAGAZZINO LOCALE DI DEPOSITO
LOTTO 4	24	472	1	LAMEZIA TERME NICASTRO VIA TRENTO	NEGOZIO
LOTTO 5	32	3041 – 3042 – 3043 3044 – 3045 – 3046	---	LAMEZIA TERME NICASTRO LOC. CAPIZZAGLIE	TERRENO EDIFICABILE

Al fine di ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

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



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

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

Nello stabilire il valore dei lotti immobiliari, ossia dei cespiti oggetto di espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate indagini condotte presso altrettante agenzie immobiliari, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibili fabbricati simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli in esame.

I risultati ottenuti, sono stati successivamente confrontati con i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) emanati dall'agenzia delle entrate, ed inseriti nella banca dati delle quotazioni immobiliari **(vedi allegato J)**.

Il procedimento di stima adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** che a livello internazionale, forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato - come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione - sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle



caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti (*Marco Simonotti, Metodi di Stima Immobiliare, 2006 Dario Flaccovio Editore*).

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il procedimento può essere impiegato nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico, condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati (*Simonotti, op. cit.*).

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (*Simonotti, op. cit.*).

Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un



immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili" (*Simonotti, op. cit.*).

Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un'adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato (*Simonotti, op. cit.*).

Le radici del MCA possono farsi risalire ai primi decenni del novecento negli Stati Uniti quando le esigenze giurisdizionali della magistratura in tema di attribuzioni di valori monetari agli immobili, si palesarono delle richieste ai consulenti di fornire una prova documentale del valore di stima assegnato (*Simonotti, op. cit.*).

La prova documentale era rappresentata dalle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Considerando utili le compravendite di altri immobili simili (chiamati *Comparables*) a quello da stimare (detto *Subject*) si è, quindi, intrapresa la strada che ha reso possibile il progresso delle stime immobiliari, tanto che negli Stati Uniti si parla oggi di "industria delle valutazioni"; su queste basi, l'*Appraisal Institute* è una delle prime scuole di formazione nel campo delle valutazioni e divulgazioni della metodologia estimativa moderna.

Questo ha permesso la stesura di standard operativi legati alla prassi professionale (*best practice*) consistenti in norme internazionali standardizzate e riconosciute (*International Valuation Standard – IVS*).



La loro origine e il costante legame con l'attualità inducono nel tempo aggiornamenti, revisioni e modifiche in accordo con l'evoluzione del settore professionale (*Rindinella, il Market Comparison Approach nella pratica estimativa, 2012*).

La carente disponibilità di dati di mercato e l'assenza di banche dati immobiliari – che fossero riconosciute dai più come incontrovertibili – ha ritardato l'applicazione del MCA nel nostro Paese; tuttavia, nonostante tali ostacoli, i periti valutatori e gli operatori del mercato immobiliare, riconoscono che questo procedimento di stima rappresenta, come dimostrato negli Stati Uniti e nei Paesi più avanzati nel settore delle valutazioni immobiliari, una svolta verso stime immobiliari maggiormente puntuali e, soprattutto, documentate (*Rindinella, op. cit.*).

Questo procedimento, d'altronde, è stato ripreso – nel MOSI – dall'Agenzia del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agenzia delle Entrate come unico modello per le stime comparative dirette a fini di accertamento fiscale del valore degli immobili.

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente



caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in stima, il *Subject*, e gli immobili di confronto, i *Comparables* (*Benvenuti, 2013*).

La stima attraverso il Market Comparison Approach si ottiene attraverso le seguenti fasi (*Gallerani, Manuale di Estimo 2011*):

1. Adattamento dei valori rilevati in funzione delle caratteristiche specifiche e significative che differenziano l'immobile da stimare da quelli presi a riferimento;
2. Determinazione del valore medio per unità di consistenza;
3. moltiplicazione del valore medio determinato per la consistenza dell'immobile da stimare.

Nel caso in cui la comparazione si svolga nell'ambito di una stretta omogeneità, la prima fase può essere del tutto trascurata e si può passare direttamente alla seconda e alla terza.

Nel caso, invece, si riscontri una certa eterogeneità, i prezzi di mercato (già aggiustati in relazione alle modalità di pagamento e alla data di stima), devono essere adattati al caso di stima per tenere conto dell'incidenza delle variabili estrinseche e intrinseche che li



differenziano dal fabbricato da stimare (*Gallerani, op. cit.*).

La stima mediante il MCA prevede l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore (*Simonotti, op. cit.*).

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
3. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
4. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
5. stima dei prezzi marginali (adjustments);
6. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.



Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si sviluppa sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (pivot), rilevando i parametri del segmento e, in particolare, quelli quantitativi necessari ai fini della stima.

L'analisi del segmento di mercato si svolge sui dati della scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari completi si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati (*Simonotti, op. cit.*).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- * *sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;*
- * *sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;*
- * *sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.*

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento, perché si intende:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori del mercato;



b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti;

c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nell'interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecnico-economiche nella scala di misura cardinale.

Più complessa è, di solito, la misura delle caratteristiche qualitative nella scala nominale e nella scala ordinale.

Le caratteristiche qualitative non ordinabili si misurano assegnando i valori zero e uno (variabili dicotomiche), rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica, oppure convenendo di assegnare zero a una e uno all'altra di due diverse modalità.

Per le caratteristiche qualitative ordinabili, la misura può essere ottenuta con l'impiego della scala a punteggio.

Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Vi è una circostanza nella quale una caratteristica non può entrare nel MCA: quando non presenta variazioni nell'ammontare nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare.

Poiché si tratta di analisi quantitativa dei dati, occorre fare presente che la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche; di conseguenza, può essere



necessario ricorrere a caratteristiche strumentali definite al solo fine dell'analisi.

Un esempio tipico di caratteristica strumentale è la caratteristica *proxy*, che ha la funzione di svolgere il ruolo di un'altra o di altre caratteristiche con la quale, o con le quali, presenta una correlazione.

Un esempio di caratteristiche *proxy* può essere rappresentato dal contratto di compravendita per la fase del ciclo di mercato immobiliare.

Quindi, una caratteristica può divenire *proxy* dell'altra che non figura nel MCA, essendo rappresentata per procura dalla prima (*Simonotti, op. cit.*).

Dopo aver spiegato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione dei cespiti indagati tenendo conto dei dati metrici scaturiti, dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

La stima in esame risulta essere, come già detto molto articolata e complessa, per la consistenza dei beni da stimare.

In particolare, sono stati individuati 5 lotti, i quali, saranno valutati separatamente raggruppandoli in categorie simili in base alla loro natura.

Le categorie di stima individuate sono:

1) Stima di terreni agricoli;

2) Stima di unità immobiliari magazzino e negozio;



3) Stima di terreni edificabili.

La conformazione dei cespiti, ha portato alla caratterizzazione del valore computato, basandosi sugli stessi elementi di riscontro, diversificando la stima in base alle caratteristiche di finitura, manutenzione, esposizione, come tipico del metodo adottato.

Tale accortezza, ha permesso la corretta diversificazione dei lotti stimati individuando il più congruo e probabile valore di mercato.

STIMA DI UN TERRENO AGRICOLO

(Lotti 1, 2)

Si riportano, a seguire, le stime effettuate per i terreni aventi vocazioni differenti, dissimili livelli di produttività e coltivabilità, nonché cultivar ospitata.

In particolare, il procedimento di stima per esteso (MCA) si riporta unicamente per il primo terreno (Lotto 1), mentre per l'altro (Lotto 2), si riporteranno esclusivamente i risultati, ottenuti con il medesimo metodo; si vuole precisare che gli elementi di riscontro utilizzati sono gli stessi per entrambi i lotti.

LOTTO 1: TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, al foglio di mappa N. 53, particelle N.: 311, sezione censuaria di Nicastro, vigneto, Classe 2^a, 1880 mq, R.D. € 23.30, R.A. € 9.71.

Il **Lotto 1** consta in un appezzamento di terreno a vocazione agricola, da tempo incolto e non produttivo, giacitura piana ed esposizione a mezzogiorno, la forma è pressoché trapezoidale.

Il terreno è completamente ammantato dalla vegetazione spontanea infestante, che di fatto, impedisce qualsiasi produzione.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune



compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato M)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Terreno Agricolo in località Stretto, nei pressi di Mangimi Sila, proponiamo apprezamento di terreno agricolo di circa 3500 mq in vendita. → Lamezia Terme (CZ) -	3.500,00 mq	€ 10.000,00	2,86 €/mq
Terreno agricolo Fronte strada , sulla arteria principale di Lamezia Terme, ossia via del Progresso terreno di grande estensione, oltre 14 Ettari, in posizione eccellente, a poca distanza del nuovo Palazzetto dello Sport, Vista l'estensione si presta a diversi tipi di uso → Lamezia Terme (CZ) -	163.500,00 mq	€ 490.000,00	3,00 €/mq
Terreno in zona urbanizzata In prossimità dello svincolo autostradale di S. Eufemia, a poca distanza dall'aeroporto di Lamezia Terme disponiamo di questo terreno pianturato ad uliveto con circa 60 piante → Lamezia Terme (CZ)	3.310,00 mq	€ 13.500,00	4,08 €/mq

Le vendite sopra esposte sono state ritenute compatibili, sia per tipologia, sia per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e si può passare, dunque, alla fase successiva.

Le caratteristiche considerate per la valutazione dei terreni sono state:



➤ **Data (DAT):**

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

➤ **Superficie complessiva (SUP):** misurata in metri quadrati m²;

➤ **Fronte stradale (FRO):** *misurata come numero di fronti esterni sulle strade comunali principali, valutata in n°;*

➤ **Configurazione planimetrica (CON):** *misurata con una scala dicotomica (1-0), 1 = regolare e 0 = irregolare.*

➤ **Stato di manutenzione (MAN):** Mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ **Inquinamento (INQ):** *misura il grado di inquinamento presente sul terreno con una scala dicotomica (2-0), 2= sostanze pericolose; 1 = inquinamento medio e 0 = senza inquinamento;*

➤ **Ubicazione (UBI):** misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ **Accessibilità (ACS):**

Rappresenta la possibilità di accedere più o meno facilmente al bene;

• **Altre caratteristiche (coeteris paribus)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-



architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

SUPERFICI RILEVATE E MISURATE:

LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	UBICAZIONE	VOCAZIONE URBANISTICA	ESTENSIONE [mq]
LOTTO 1	53	311	LAMEZIA TERME NICASTRO LOC. COTRACCO	TERRENO AGRICOLO	1880,00

		TABELLA DEI DATI				
FASE 1	DEFINIZIONE DEI DATI		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto
		PRZ (€)	10.000,00	490.000,00	13.500,00	?
		DAT (mesi)	6	4	6	0
		SUP (mq)	3500	163500	3310	1.880,00
		FRO	2	1	1	0
		CON	2	1	2	2
		MAN	1	2	1	1
		INQ	0	1	0	0
		UBI	2	0	2	1,5
		ACS	1	2	0	2

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparision Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.



Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

- **ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato M)**.

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a: $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite



può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale Fronte stradale (FRO)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1-2, il prezzo marginale è definito pari al numero di fronti stradali presenti nel cespite, si definisce che tale caratteristica abbia un'incidenza pari a 1.000,00 € per ogni fronte stradale presente.

Prezzo marginale Configurazione planimetrica (CON)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1-2, il prezzo marginale è definito pari alla regolarità del cespite, si definisce che tale caratteristica, nel passaggio da una classe alla successiva, abbia un'incidenza pari a 1.000,00 €.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1-2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 euro.

Prezzo marginale Inquinamento (INQ)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1-2, il prezzo marginale è definito pari all'inquinamento del cespite ovvero monetizzato rispetto agli eventuali costi di bonifica, si definisce che nel passaggio da una classe alla successiva si abbia un'incidenza pari a 2.000,00 €.



Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

FASE 2	VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI	DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA	prezzi marginali data		
			p data A	10.108,80	
			p data B	495.331,36	
			p data C	13.566,77	
			prezzi marginali superficie		
			p sup A	2,86	
			p sup B	3,00	
			p supC	4,08	
			prezzi marginali Fronte stradale		
			p FRO	1.000,00	
			prezzi marginali Configurazione planimetrica		
			p CON	1.000,00	
			prezzi marginali Manutenzione		
			p MAN	5.000,00	
			prezzi marginali Inquinamento		
			p INQ	2.000,00	
			TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)		
			A	B	C



	Prezzo	10.000,00	490.000,00	13.500,00
	Data DAT	108,80	5.331,36	66,77
	Superficie SUP	-4.628,57	-461.771,43	-4.085,71
	FRO	-2.000,00	-1.000,00	-1.000,00
	CON	0,00	1.000,00	0,00
	MAN	0,00	-5.000,00	0,00
	INQ	0,00	-2.000,00	0,00
	TOTALE	3.480,23	26.559,93	8.481,05

• **Sistema di stima**

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e dell'accessibilità.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (2 - 1,5) & (2 - 2) \\ 1 & (0 - 1,5) & (2 - 2) \\ 1 & (2 - 1,5) & (0 - 2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{ACS} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 3.480,23 \\ 26.559,93 \\ 8.481,05 \end{bmatrix}$$

In cui $\hat{p}$ è il vettore dei prezzi ricercati, D_d è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui D_d^{-1} rappresenta la matrice inversa.



MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
1,50	0,25	-0,75
1,00	-0,50	-0,50
1,00	0,00	-1,00

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI	VETTORE PRZ CORRETTI	VETTORE PRZ RICERCATI	VETTORE PRZ RICERCATI
Prezzo marg. A	3.480,23	Prz SOGG.	€ 5.499,54
Prezzo marg. B	26.559,93	Prz. UBI	-14.040,26
Prezzo marg. C	8.481,05	Prz. ACS	-5.000,82

• **Verifica**

L'attendibilità del risultato ottenuto con il *MCA* si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_s = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_s)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene, dunque:

FASE 4	STIMA MONOPAR AMETRICA E VERIFICA	STIMA MONOPARAMETRICA				
			A	B	C	SOGGETTO
		Prezzo	10.000,00	490.000,00	13.500,00	---



		P RIV.	10.108,80	495.331,36	13.566,77	---
		SUP (mq)	3.500,00	163.500,00	3.310,00	1.880,00
		PREZZO DEL SOGGETTO				
		5.729,16				
		VERIFICA ERRORE PERCENTUALE				
		0,04				

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, deve essere minore uguale al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso in esame $e\%$ è pari a: 0,04 dunque il risultato è attendibile. Riassumendo infine, Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima è:

❖ **VALORE DI STIMA CON MCA: € 5.499,54 euro**

❖ **VALORE DEL BENE: 5.000,00 euro** (cinquemila euro) valore arrotondato.

LOTTO 2: TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, al foglio di mappa N. 37, particella N.: 212, sezione censuaria di Nicastro, uliveto di classe 1^a, mq 5100, R.D. € 38,19 e R.A. € 19,75.

Il lotto è costituito da una striscia di terreno di forma rettangolare abbastanza regolare (con i lati Nord e Sud di gran lunga più grandi), con andamento pianeggiante, e giacitura E-O perpendicolare alla strada comunale denominata via degli Svevi, con la quale confina, lungo la quale sorgono una serie di abitazioni unifamiliari.

Essendo il cespite in esame "simile" al terreno



precedentemente stimato (lotto 1), il procedimento di stima utilizzato, nonché i parametri valutati e gli elementi di riscontro sono stati i medesimi, pertanto, si riporteranno sinteticamente solo i risultati ottenuti:

SUPERFICI RILEVATE E MISURATE:

LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	UBICAZIONE	VOCAZIONE URBANISTICA	ESTENSIONE [mq]
LOTTO 2	37	212	LAMEZIA TERME NICASTRO LOC. CAPIZZAGLIE	TERRENO AGRICOLO	5100,00

❖ VALORE DI STIMA CON MCA: **15.364,24 euro**

❖ VALORE DEL BENE: **15.000,00 euro** (quindicimila euro)

STIMA DI UN MAGAZZINO (C/2)
(Lotto 3)

LOTTO 3: *MAGAZZINO* censito al Catasto Fabbricati, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 24, particella 472, subalterno 3, z. c. 1, categoria C/2 "locali di deposito e magazzini", classe 1, consistenza 82 m2, rendita € 256,16.

Il lotto in esame è costituito dal magazzino in via Trento, piano seminterrato, accessibile dal vicolo parallelo, con imbocco da via Enrico Fermi **(vedi allegati A, B, C)**.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in zone direttamente limitrofe a via Trento **(vedi allegato M)** e presentano caratteristiche simili.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato M)**, per le quali, di seguito, sono indicate le informazioni



più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Magazzino in vendita molto spazioso e ristrutturato. È dotato di vetrine blindate e serrande elettriche; l'impianto elettrico è a norma, situato in posizione centrale vicino a supermercati e negozi. → via Colelli - Lamezia Terme (CZ)	137.00 mq + 200mq est.	€ 150.000,00	955,41 €/mq
Magazzino/deposito in vendita sito a Lamezia Terme, posto al piano terra, composto da: 2Â locali, discrete condizioni. 2 accessi da strada/vetrine. → via I maggio - Lamezia Terme (CZ)	60.00 mq	€ 50.000,00	714,29 €/mq
Magazzino/deposito in vendita sito a Lamezia Terme, posto al piano terra, composto da: 2Â locali, discrete condizioni. 2 accessi da strada/vetrine. → via I maggio - Lamezia Terme (CZ)	185.00 mq	€ 120.000,00	648,65 €/mq

Le vendite sopra esposte sono state ritenute compatibili, sia per tipologia, sia per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e si può passare, dunque, alla fase successiva.

A differenza dell'intero procedimento del MCA sopra esposto, le caratteristiche considerate per la valutazione del magazzino sono state:

➤ *Data (DAT):*



Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

➤ *Superficie complessiva (SUP):* misurata in metri quadrati m²;

➤ *Livello di Piano (PIA):* Consiste nel tener conto del livello di piano, misurata secondo il livello a cui il bene è ubicato;

➤ *Locali o vani (VAN):* Consiste nel tener conto del numero di vani presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;

➤ *Stato di manutenzione (MAN):* Mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Dotazione di impianti tecnologici (IMP):* Consiste nel tener conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo dell'immobile.

➤ *Ubicazione (UBI):* misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Accessibilità (ACS):* Mira a rappresentare la facilità di accesso al cespite. -Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

SUPERFICI RILEVATE E MISURATE:



Superfici COMMERCIALI				
LOTTO 3. Foglio di mappa 24, Particella 472, Sub. 3 categoria C/2 "locali di deposito e magazzini"				
PIANO	ZONA	Superficie Commerciale	Coeff. Omo.	Superficie Commerciale omogeneizzata
Piano Seminterrato	Magazzino	110,92	1	110,92
	Corpo scala (b.c.n.c)	18,05	0	0,00
parziale		128,97		110,92
TOTALE LOTTO		128,97		110,92

Applicando dunque il procedimento di stima secondo il metodo del Market Comparison Approach, diffusamente spiegato, il più probabile valore di mercato scaturito è **82.020,54 euro**

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Magazzini" (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "B3 - centrale/ VIA A. MORO, VIA P. MATTARELLA, VIA DALLA CHIESA, P.ZZA PORCELLI, VIA OBERDAN", micro zona catastale n. 5, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 460,00 ed un massimo di 560,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato J)**.

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha



tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per il locale in esame è pari a 560,00 €/mq (superficie lorda), ovvero il valore tendente al massimo tra quelli stabiliti dall'O.M.I.

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire al bene; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento delle compravendite (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate); pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto **euro 560,00** al metro quadrato.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.



In totale, quindi, come si evince dalla tabella su esposta la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto 3*, è pari a mq **110,92 mq**.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 793,75, avremo un valore del lotto pari ad **euro 62.115,20**.

In sostanza il MCA offre un valore di mercato superiore rispetto quelle che sono le indicazioni dell'agenzia delle entrate, ma tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare il valore medio rispetto ai due metodi.

- ❖ *VALORE DI STIMA CON MCA: **82.020,54 euro***
- ❖ *VALORE DI STIMA CON OMI: **62.115,20 euro***
- ❖ *VALORE DEL BENE: **70.000,00 euro** (ottantamila euro)*

Infine sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **70.000,00 euro** (ottantamila euro), valore arrotondato, al netto delle spese di sanatoria.

STIMA DI UN NEGOZIO (C/1) (Lotto 4)

LOTTO 4: *LOCALE COMMERCIALE* in Lamezia Terme, censito al Catasto Fabbricati, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 24, particella 472, subalterno 1, z. c. 1, categoria C/1 "negozi e botteghe", classe 5, consistenza 82 m2, rendita € 1.079,91.



Il lotto in esame è formato da un negozio; l'ingresso al lotto si esplica dalle due serrande fronte via Trento che caratterizzano, per l'appunto, la facciata principale dell'unità immobiliare **(vedi allegati A, B, C).**

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in zone direttamente limitrofe a via Trento **(vedi allegato M)** e presentano caratteristiche simili.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato M)**, delle quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Negozi nel pieno centro di Lamezia Terme, precisamente sul corso G. Nicotera, proponiamo in vendita un locale commerciale disposto su 3 livelli per la metratura complessiva di 250 mq → corso Numistrano - Lamezia Terme (CZ)	250.00 mq	€ 300.000,00	1.200,00 €/mq
Locale commerciale nella centralissima Via E. R. De Medici, proponiamo in VENDITA locale commerciale composto da due vani oltre bagno in buone condizioni di mq 50 ca con una vetrina su strada. La sua posizione strategica in	60.00 mq	€ 55.000,00	916,67 €/mq



zona di forte passaggio pedonale e veicolare pone interessante l'investimento. Ottimo per qualsiasi tipo di attività. ➔ via R. De Medici - Lamezia Terme (CZ)			
Locale commerciale nel pieno centro di Lamezia Terme, su via di intenso traffico veicolare e pedonale. Già locato con ottimo rendimento ➔ corso Numistrano - Lamezia Terme (CZ)	30.00 mq	€ 30.000,00	1.600,00 €/mq

Le vendite sopra esposte, sono state ritenute compatibili, sia per tipologia, sia per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e si può passare, dunque, alla fase successiva.

A differenza dell'intero procedimento del MCA sopra esposto, le caratteristiche considerate per la valutazione del magazzino sono state:

➤ *Data (DAT):*

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

➤ *Superficie complessiva (SUP):* misurata in metri quadrati m²;

➤ *Livello di Piano (PIA):* Consiste nel tener conto del livello di piano, misurata secondo il livello a cui il bene è ubicato;

➤ *Vetrine (VET):* Consiste nel tener conto del numero di



vetrine presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;

➤ *Stato di manutenzione (MAN)*: Mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Dotazione di impianti tecnologici (IMP)*: Consiste nel tener conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo dell'immobile.

➤ *Ubicazione (UBI)*: misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Accessibilità (ACS)*: Mira a rappresentare la facilità di accesso al cespite. -Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

SUPERFICI RILEVATE E MISURATE:

Superfici COMMERCIALI				
<i>LOTTO 4, Foglio di mappa 24, Particella 472, Sub. 1 categoria C/1 "Negozzi e Botteghe"</i>				
PIANO	ZONA	Superficie Commerciale	Coeff. Omo.	Superficie Commerciale omogeneizzata
Piano Terra	Negozio	90,60	1	90,60
	Locali attigui	19,80	0,9	17,82
	Corpo scala (b.c.n.c)	18,05	0	0,00
<i>parziale</i>		128,45		108,42



TOTALE LOTTO

128,45

108,42

Applicando dunque il procedimento di stima su ampiamente esposto secondo il metodo del Market Comparison Approach, il più probabile valore di mercato scaturito è **153.863,10 euro**

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Negozi" (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "B3 - centrale/ VIA A. MORO, VIA P. MATTARELLA, VIA DALLA CHIESA, P.ZZA PORCELLI, VIA OBERDAN", micro zona catastale n. 5, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 1.100,00 ed un massimo di 1.400,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato J)**.

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per la villa in esame è pari a 1.400,00€/mq (superficie lorda), ovvero il valore tendente al massimo tra quelli stabiliti dall'O.M.I.

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire al bene; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento delle



compravendite (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate); pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto **euro 1.400,00** al metro quadrato.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

In totale, quindi, come si evince dalla tabella su esposta la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto 4*, è pari a mq **108,42 mq**.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 793,75, avremo un valore del lotto pari ad **euro 151.788,00**.

In sostanza il MCA offre un valore di mercato perfettamente in linea con le indicazioni dell'agenzia delle entrate, quindi, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato



di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare un valore prossimo a quelli scaturiti.

❖ *VALORE DI STIMA CON MCA: **153.863,10 euro***

❖ *VALORE DI STIMA CON OMI: **151.788,00 euro***

❖ *VALORE DEL BENE: **150.000,00 euro** (centocinquantamila euro), al netto delle spese di sanatoria.*

STIMA DI UN TERRENO EDIFICABILE (Lotto 5)

LOTTO 5: TERRENI, censiti al Catasto rustico del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 32, particella 3041, uliveto di classe 2[^], con superficie mq 22, R.D. € 0,12, R.A. € 0,08; foglio di mappa N. 32, particella 3042, uliveto di classe 2[^], con superficie mq 722, R.D. € 4,10, R.A. € 2,61; foglio di mappa N. 32, particella 3043, uliveto di classe 2[^], con superficie mq 19, R.D. € 0,11, R.A. € 0,07; foglio di mappa N. 32, particella 3044, uliveto di classe 2[^], con superficie mq 659, R.D. € 3,74, R.A. € 2,38; foglio di mappa N. 32, particella 3045, uliveto di classe 2[^], con superficie mq 21, R.D. € 0,12, R.A. € 0,08; foglio di mappa N. 32, particella 3046, uliveto di classe 2[^], con superficie mq 723, R.D. € 4,11, R.A. € 2,61.

Il **lotto 5** è costituito da un appezzamento di terreno edificabile nella sua complessità incolto ed improduttivo che a differenza di quanto indicato in catasto, sullo stesso non è presente alcun albero di ulivo.

All'attualità, si tratta di un seminativo che saltuariamente viene arato e tenuto pulito al fine di rispettare le norme antincendio ed il decoro urbano.

Sullo stesso sono allocati sparuti alberi da frutta improduttivi ed alcune giovani palme; lungo il confine Est, sono presenti altre piante sempreverdi.



SUPERFICI RILEVATE E MISURATE:

LOTTO	F.	PART.	UBICAZIONE	VOCAZIONE URBANISTICA	ESTENSIONE [mq]	COEFF.D I OMOG.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA [mq]
LOTTO 5	32	3041	LAMEZIA TERME NICASTRO LOC. CAPIZZAGLIE	zona CR secondo PRG	22,00	0,10 ¹	2,20
		3042			722,00	1,00	722,00
		3043			19,00	0,10	1,90
		3044			659,00	1,00	659,00
		3045			21,00	0,10	2,10
		3046			723,00	1,00	723,00
	TOTALE				2166,00		2110,20

VALUTAZIONE DELLA VOCAZIONE EDIFICATORIA:

Dal punto di vista urbanistico vanno fatte delle necessarie puntualizzazioni al fine di rendere il procedimento di stima effettuato assolutamente trasparente e comprensibile, nonché, avvalorare la scelta degli elementi di riscontro.

In data 15 luglio 2020, lo scrivente ritirava il certificato di destinazione urbanistica richiesto, prot. N. 45004, nel quale erano indicati i suoli in esame.

Nello specifico, i terreni censiti al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro al foglio di mappa N. 32, particelle N. 3039-3040-3041-3042-3043-3044-3045-3046 hanno la seguente destinazione urbanistica:

- In base al **Piano Regolatore Generale**, la destinazione e le prescrizioni seguenti: **"ZONA CR - area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante**



nuovo impianto per iniziativa privata”, in cui è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione. Le trasformazioni ammissibili sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, sottozone “CR” - residenziali (vedi allegato I).

È lampante che nel territorio di Lamezia Terme, risulta all’attualità vigente il Piano Regolatore Generale e tale aspetto, merita un approfondimento.

Il DM 1444/1968 (attuativo della cosiddetta “Legge Ponte”), introduceva i moderni concetti di: standard urbanistici, zone territoriali omogenee, indice di edificabilità e di fabbricabilità, ponendo un caposaldo di svolta nella disciplina urbanistica e di pianificazione del territorio.

Le zone **territoriali** omogenee (zona A-B-C-D-E-F), in effetti, costituiscono la base su cui si fonda ancora oggi l’urbanistica dei comuni, in sostanza, la zona A costituisce il centro storico, la zona B quella destinata all’espansione della città al di fuori del centro storico, la zona C la cosiddetta zona artigianale o industriale.

Attorno agli anni novanta, con l’evoluzione della norma e il decentramento di ulteriori funzioni alle Regioni ed ai Comuni, i concetti di zone omogenee sono stati modificati tramite alcune restrizioni.

¹ Il seguente coefficiente è determinato considerando che tali particelle (3041, 3043, 3045), a seguito di



Appare evidente che tale strategia, aveva anche l'obiettivo di incentivare gli enti a dotarsi di adeguati di strumenti urbanistici quali Piani Strutturali e Piani Operativi basati su sistemi di perequazione e di compensazione per delineare le scelte strategiche di sviluppo e tutelare l'integrità fisica ed ambientale del territorio.

Non è raro, però, che ancora oggi i Comuni in cui non è presente uno strumento attuativo più approfondito (PSC, REU, ecc), si attengono a tali classificazioni, con le restrizioni imposte dall'attuale norma, sia nella pianificazione, sia nell'applicazione della disciplina urbanistica ai fini del rilascio di certificati di destinazione (CDU).

Il Comune di Lamezia Terme, all'attualità, rientra appunto in tale condizione, il certificato di destinazione urbanistica prima menzionato riguardo i suoli in causa, cita proprio il Piano Regolatore Generale, che risulta praticamente lo strumento urbanistico vigente a Lamezia Terme, a cui ci si è necessariamente riferiti per le considerazioni a seguire.

Il 26/06/2018, al Protocollo n. 0222149 la Regione Calabria, dipartimento N. 11 (Ambiente e Territorio), emanava una circolare contenente chiarimenti relativi alla L.R. N. 19/02 e ss.mm.ii. e alle disposizioni normative Tomo IV QTRP **(vedi allegato I)**.

Nel documento ci sono dei chiarimenti in merito alle procedure da adottare **"nei comuni disciplinati dal Piano regolatore Generale"**, precisando che le previsioni del PRG sono rimaste in



vigore fino al 19/06/2011 per effetto della LR del 13/07/2010.

*"(...) Dal 06.08.2016, giusta L.R. n. 28 del 05.08.2016, "i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. **Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola.**". Solo per i comuni che hanno aderito alla procedura 27 quater della L.R. 19/02 e ss.mm.ii., pianificazione a consumo di suolo zero, le previsioni di piano sono ritornate ad essere vigenti dalla data di adozione di tale principio con deliberazione del consiglio comunale, fino all'adozione del PSC/PSA. (...)"*

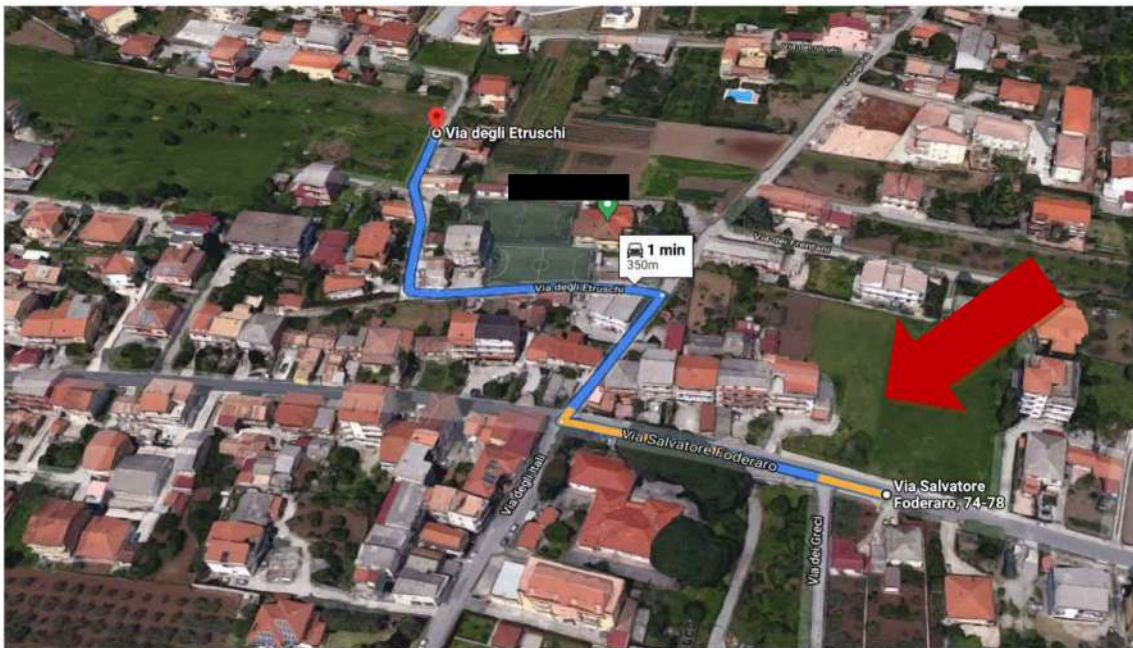
Alla luce di ciò, essendo i terreni considerati, classificati come zona CR (ovvero "zona omogenea C"), all'attualità non avrebbero più attitudine edificatoria ma solamente agricola (cd zone bianche).

È pur vero che, però, ai fini della stima del valore di mercato, l'aspetto che tali suoli siano stati classificati dal PRG in zona omogenea C non può essere trascurato; in effetti, un Piano attuativo come il PSC potrebbe, se eventualmente adottato/approvato, restituire tale natura ai suoli *de quo*.



La via che si è scelta di intraprendere, per non mortificare il valore delle aree investigate, è stata quella di prendere a paragone, elementi di riscontro sul reale mercato immobiliare ubicati nella stessa zona (massimo 1 Km di distanza) che avessero esattamente le stesse caratteristiche del terreno da stimare, secondo il principio per cui il mercato reale determina il giusto prezzo di mercato di un bene.

In particolare, molto emblematico è stato il reperimento di un elemento di riscontro di un terreno che ha la seguente descrizione "(...) In zona CR prevista nell'attuale Piano Regolatore vigente, accesso diretto da ***via degli itali.***"



Via degli Itali, ed in dettaglio il lotto in vendita, è ubicato a circa 350 m di distanza dal terreno in causa insistente su via [REDACTED] Foderaro.

La dimensione del lotto, la qualità e l'uso sono del tutto prossimi alle caratteristiche di quello da stimare, pertanto, la fetta di mercato considerata con tale compravendita risulta fortemente

attendibile, così come gli altri due elementi di riscontro considerati
(vedi allegato J), le cui caratteristiche salienti si riportano a seguire.

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHiesto	VALORE UNITARIO
Terreno , della superficie di circa 2.200 mq con la possibilità di ulteriore superficie a disposizione. In zona CR prevista nell'attuale Piano Regolatore vigente e indicato nel PSC come "zona a prevalente destinazione residenziale". Accesso diretto da via degli itali → Lamezia Terme (CZ) - via degli Etruschi	2.200,00 mq	€ 168.000,00	76,36 €/mq
Terreno in Via dei Brutii proponiamo in vendita terreno pianeggiante di 4080 Mq → Lamezia Terme (CZ) – via dei Brutii	4.080,00 mq	€ 90.000,00	22,06 €/mq
Terreno In Via G. Malaterra, zona residenziale, in contesto riservato e tranquillo, ma a poche centinaia di metri dal centro di Lamezia, proponiamo la vendita di un lotto edificabile con forma regolare su cui si possono realizzare fino a 1.300 metri cubi, pari a circa 430 mq. → Lamezia Terme (CZ) - via degli G Malaterra	923,00 mq	€ 109.000,00	118,09 €/mq

Le vendite sopra espone, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia, sia per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e si può passare dunque alla fase successiva.

La stima è stata effettuata secondo il procedimento sopra ampiamente esposto, pertanto, si riportano a seguire i risultati sintetici di quanto computato, si precisa che, allo scopo di assicurare



la veridicità del valore di stima computato secondo MCA, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, deve essere minore uguale al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso in esame e% è pari a: 0,04 dunque il risultato è attendibile.

Riassumendo, infine, il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima è:

- ❖ VALORE DI STIMA CON MCA: **104.055,46 euro**
- ❖ VALORE DEL BENE: **105.000,00 euro (centocinquemila euro).**

CONCLUSIONI

LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	UBICAZIONE	TIPOLOGIA	VALORE PROBABILE DI MERCATO
LOTTO 1	53	311	---	LAMEZIA TERME NICASTRO LOC. COTRACCO	TERRENO AGRICOLO	5.000,00 €
LOTTO 2	37	212	---	LAMEZIA TERME NICASTRO LOC. CAPIZZAGLIE	TERRENO AGRICOLO	15.000,00 €
LOTTO 3	24	472	3	LAMEZIA TERME NICASTRO VIA TRENTO	MAGAZZINO LOCALE DI DEPOSITO	70.000,00 €
LOTTO 4	24	472	1	LAMEZIA TERME NICASTRO VIA TRENTO	NEGOZIO	150.000,00 €
LOTTO 5	32	3041 – 3042 – 3043 3044 – 3045 - 3046	---	LAMEZIA TERME NICASTRO LOC. CAPIZZAGLIE	TERRENO EDIFICABILE	105.000,00 €

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

LAMEZIA TERME 28/08/2020

IL C.T.U.

Ottaviano Ferreri

