TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Oggetto: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 22/1989 R. G. E. VERTENTE TRA CARICAL S.p.A. (ora Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.) CONTRO [redacted] E [redacted].

Giudice Istruttore: ***dott. ALESSANDRO BRANCACCIO***

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

⟷

Giorno 02/04/2008, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Brancaccio, disponeva la nomina del sottoscritto, ing. Ottaviano Ferrieri, quale consulente tecnico d'ufficio della causa N. 22/1989 R.G.E. vertente tra CARICAL contro [redacted] e [redacted].

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

1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3) *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4) *Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
5) *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà.*
6) *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà*
7) *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*

8) *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso;*
9) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
10) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti;*
11) *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;*
12) *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;*
13) *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;*
14) *Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale di cui, sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*
15) *Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso costruzione, anche degli interni.*

PREMESSA

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso 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 creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;

- *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;*
- *Ufficio del Comando di Polizia Municipale di Lamezia terme (CZ) per accertare la presenza di eventuali verbali di violazione alla Legge N. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e, al P. R. G. vigente nel Comune;*
- *Ufficio Anagrafe del Comune di Lamezia Terme, Municipio di Nicastro (CZ) per ottenere copia del certificato di matrimonio delle parti in causa;*
- *Ufficio Notarile del dott. Francesco [redacted] per ottenere copia di alcuni atti relativi ai beni pignorati;*
- *Ufficio delle Entrate (già Ufficio del Registro) di Lamezia Terme (CZ), per conoscerne le registrazioni ed eventualmente produrne copia;*
- *Ufficio Notarile del dott. Carmela Rosaria Agapito per ottenere copia di alcuni atti di proprietà riguardante i beni pignorati;*
- *Ufficio del Registro di Lamezia Terme per ottenere copia della dichiarazione di successione della signora [redacted] [redacted];*
- *Archivio Notarile distrettuale di Catanzaro al fine di reperire gli altri titoli di proprietà per i beni in esame.*
- *Cancelleria Civile del tribunale di Lamezia Terme, per accertare la sussistenza del procedimento di usucapione insistente su un bene pignorato;*
- *Agenzia del territorio di Catanzaro per effettuare la ricerca e permettere la correzione e la rettifica delle situazioni catastali incerte ed ottenere copia dell'incartamento relativo ai frazionamenti che nel tempo hanno interessato parte dei beni pignorati;*
- *Ufficio delle strade del Comune di Lamezia Terme per ottenere copia degli atti di esproprio di alcuni beni pignorati;*
- *Sportello Unico delle Imprese, ufficio del Commercio del Comune di Lamezia Terme per conoscere ed ottenere copia della licenza commerciale*

dell'esercizio allocato in uno dei locali pignorati di via Trento, Nicastro di Lamezia Terme.

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

A tale riguardo prima ancora che il sottoscritto potesse inviare avviso alle parti relativamente alla convocazione del sopralluogo previsto, veniva contattato telefonicamente, dal signor [redacted], genero del signor [redacted], comproprietario di alcuni beni pignorati, ma estraneo alla procedura esecutiva.

La telefonata era stata effettuata dal signor [redacted] allo scopo di ottenere alcune delucidazioni in merito alla nomina del sottoscritto, anche alla luce della prima perizia effettuata dallo scrivente, e che riguardava alcuni beni acquistati dallo stesso interlocutore.

Il sottoscritto si rendeva pertanto disponibile a fornire le informazioni in suo possesso e veniva stabilito un incontro per giorno 09/05/2008 a partire dalle ore 15,00 in Via del Progresso, Nicastro di Lamezia Terme **(vedi allegato 1).**

Sul posto i presenti, ovvero il sunnominato signor [redacted], parte convenuta, l'architetto Carla Isabella, personale collaboratore dello scrivente ed il sottoscritto visionavano e controllavano la documentazione in atti alla procedura con particolare riguardo alla natura delle ipoteche e dei pignoramenti afferenti alla procedura esecutiva.

Il convenuto, d'altra parte, esibiva una serie di visure ipotecarie effettuate dallo stesso e riguardanti precipuamente gli immobili siti in via Trento, Nicastro di Lamezia Terme, in parte di sua proprietà.

Il sottoscritto, confermava quanto già indicato nella prima perizia depositata il 31/05/2007 in merito alle suddivisioni in quota dello stabile e comunque, si riservava di parlare e discutere della situazione con il Giudice dell'Esecuzione.

Il signor [redacted] a sua volta, durante lo stesso incontro si rendeva disponibile ad accompagnare il sottoscritto al cospetto della signora [redacted] proprietaria degli immobili in località Fornaci-Cuturella, oramai Via Savutano, Nicastro di Lamezia Terme, gravati anch'essi, in quota da pignoramento esecutivo.

Sul posto la signora [redacted] risultava edotta sulle problematiche collegate alla sua proprietà ed in particolare era a conoscenza del pignoramento del 24/03/1989 R.G. N. 4200, R.P. N. 3580 sfociato nella procedura esecutiva in esame.

Il sottoscritto coadiuvato dal collaboratore, architetto Carla Isabella, prendevano visione dello stabile edificato sui luoghi di causa, ed in comune accordo con la signora

[redacted], si stabiliva di procedere con il rilievo dei beni, giorno 19/05/2008, a partire dalle ore 15,00; al termine dell'incontro i presenti firmavano il verbale di sopralluogo **(vedi allegato 1)**.

Preso commiato dalla signora [redacted], il signor [redacted] ci scortava in località Cotracco, Nicastro di Lamezia Terme, dove sono situati dei terreni, in parte di proprietà del signor [redacted], suocero dell'intervenuto.

Sul posto, il signor [redacted] mostrava le porzioni di terreno spettanti agli eredi [redacted], suddivisi secondo le disposizioni del testamento olografo di [redacted], mentre per quanto atteneva alla parte derivante dai lasciti della signora [redacted], madre dei germani [redacted], non era possibile stabilire alcuna suddivisione.

Nella stessa giornata, il signor [redacted] ci scortava in via Trento, Nicastro di Lamezia Terme, dove era possibile visionare la porzione di fabbricato di proprietà della parte convenuta e della moglie, [redacted].

Successivamente, infine, il signor [redacted] ci scortava in località Bella di Nicastro, dove era possibile visionare il fabbricato pignorato, ma solo all'esterno.

Il signor [redacted] però, si rendeva disponibile a comparire anche il 19/05/2008 e permettere ed agevolare l'accesso all'edificio sito in Bella di Nicastro, allertando altresì il suocero, della prevista visita.

Al termine dell'incontro, il signor [redacted], dopo aver preso visione e letto il verbale di sopralluogo ne firmava il contenuto **(vedi allegato 3)**.

In data 19/05/2008 alle ore 15,00, così per come stabilito in occasione della prima visita, il sottoscritto, accompagnato e coadiuvato dall'architetto Carla Isabella, personale collaboratore dello scrivente, si recava in località Fornaci-Cuturella, oramai Via Savutano, dove risultava presente la signora [redacted], proprietaria dello stabile edificato sul terreno pignorato, ed il signor [redacted] **(vedi allegato 1)**.

Sul posto non era possibile effettuare alcun rilievo perché, la signora [redacted] sosteneva che, in seguito alla passata visita del sottoscritto, aveva conferito con il suo legale, il quale le aveva richiesto l'identificativo della procedura per poter svolgere le sue attività istruttorie.

Per tale motivo, la signora [redacted], invitava lo scrivente a posticipare le operazioni di sopralluogo e misura dei beni al fine di permettere al suo patrocinatore di potere accedere agli incartamenti della procedura e poter prendere visione della natura della procedura.

Il sottoscritto, preso atto della dichiarazione della parte convenuta fissava un nuovo

incontro per giorno 03/06/2008 alle ore 16,00 a partire sempre da Via Savutano, luogo di causa.

Dopo aver preso commiato dalla signora [redacted], il signor [redacted] si offriva di accompagnarci in via Trento dove era possibile effettuare parte del rilievo dei beni pignorati, successivamente ci si muoveva alla volta di località Cotracco di Nicastro dove risultano allocati alcuni terreni pignorati.

In tale luogo si effettuava la misura ed il rilievo dei beni ed in particolare quelli fruibili dal signor [redacted], suocero di [redacted], ed al termine dell'incontro si restava d'accordo che in data 03/06/2008 era possibile prendere visione e rilevare i locali in Bella di Nicastro **(vedi allegato 1)**.

Come stabilito in occasione della precedente visita, in data 03/06/2008, alle ore 16,00 il sottoscritto coadiuvato e scortato dall'architetto Carla Isabella si recava in località Fornaci-Cuturella, ora Via Savutano, dove incontrava la signora [redacted], il signor [redacted] e la signora [redacted], proprietari rispettivamente degli appartamenti in via Savutano ed edificati sul terreno pignorato.

Sul posto, i convenuti offrivano la massima disponibilità, permettendo ed agevolando il rilievo grafico e fotografico dell'intero stabile, nonché della corte esterna e degli accessori.

Al termine della visita, gli intervenuti, dopo aver preso visione e letto il verbale di sopralluogo, ne controfirmavano il contenuto **(vedi allegato 1)**.

Dopo aver concluso la prima fase del sopralluogo, la signora [redacted] si offriva di accompagnarci in località Bella di Nicastro, angolo tra via Campania e via Toscana, per agevolare e permettere l'accesso agli interni dell'edificio, in parte posseduti dalla stessa.

Sul posto venivamo raggiunti dal signor [redacted] e dalla signora [redacted], rispettivamente genero e moglie del signor [redacted], comproprietario del fabbricato.

Sul posto si provvedeva ad eseguire un rilievo completo dello stabile sia dal punto di vista grafico che fotografico.

Dalle risultanze del rilievo e da quanto sostenuto anche dagli intervenuti, il fabbricato, abbandonato da anni ed in pessimo stato di conservazione generale, spetta in parte alla signora [redacted], con accesso da via Campania, ed in parte al signor [redacted] con ingresso da via Toscana, nessun altro vanta diritti sull'immobile.

Al termine dell'incontro, i convenuti che hanno agevolato e favorito in tutti i modi possibili il lavoro dello scrivente e del collaboratore, dopo aver preso visione e confermato

quanto riportato sul verbale di sopralluogo ne controfirmavano il contenuto **(vedi allegato 1)**.

Precedentemente alla suddetta visita, ovvero in data 30/05/2008, il sottoscritto veniva contattato telefonicamente dal signor [redacted], parte in causa, il quale si diceva d'accordo per un sopralluogo da tenersi giorno 02/06/2008 alle ore 11,00 e quale luogo deputato all'incontro si stabiliva Viale Primo Maggio di Nicastro.

All'incontro insieme allo scrivente erano presenti il signor [redacted], parte in causa, e l'architetto Carla Isabella, personale collaboratore dello scrivente **(vedi allegato 1)**.

Il signor [redacted] risultava perfettamente edotto sulla natura e lo stato della procedura e si offriva di accompagnarci sui luoghi di causa.

Si iniziavano pertanto a visionare i terreni in località Cotracco, Nicastro di Lamezia Terme, dove il signor [redacted], dichiarava, anche a nome della coniuge [redacted], che tra gli eredi [redacted], con scrittura privata, si era stabilito che la quota esclusiva spettante alla moglie, parte esecutata, fosse solo quella posta in fondo al lotto, direzione Palazzo, allo stato incolta, corrispondente alla particella 311, foglio 53 del catasto di Nicastro.

L'accesso al fondo è garantito dalla strada in comune individuata dalle particelle derivate N. 165, 313, 314 e 315 foglio N. 53 di Nicastro; nessuna divisione invece, riguardavano i beni derivanti dall'eredità di [redacted].

Finito il primo rilievo si passava in località "Brutto" di Nicastro, sul posto si accertava che una porzione di terreno risultava recintata, ed a tale proposito il signor [redacted] dichiarava quanto segue: "*Il terreno è stato abusivamente recintato dal signor [redacted], il sottoscritto ha intrapreso nei confronti del medesimo un'azione legale perché il signor [redacted] liberi il bene, senza nulla a pretendere, e c'è in corso una denuncia penale per minacce. Allo stato non sono in grado di indicare a quale momento sia giunta la causa civile*".

Occorre precisare però, che è stato possibile visionare, fotografare e misurare il bene senza alcuna obiezione sollevata da parte di terzi.

Dopo aver effettuato le misure di sorta si passava a visionare il bene in località Candiano-Cuturelle spettante per 1/3 alla signora [redacted], parte esecutata.

Anche in tale luogo, adiacente alla costruzione di proprietà della signora [redacted] e dei suoi congiunti, si procedeva ad un rilievo grafico e fotografico del terreno, ed a proposito di tale bene il signor [redacted] dichiarava: "*il terreno, in parte è stato oggetto di esproprio circa 25 anni fa*".

Si passava a visionare pertanto, il terreno in località Capizzaglie e dopo aver eseguito

un rilievo grafico e fotografico del suolo il signor [redacted] dichiarava quanto segue: "*Sono proprietario, insieme a mia moglie, di metà del bene, l'altra metà spetta a* [redacted] *ed alla moglie* [redacted], *la quota* [redacted] *non è pignorata*"

Dopo aver eseguito il rilievo fotografico e grafico si passava a visionare i beni allocati in via Trento, ed a proposito dei locali ivi posti, il signor [redacted] dichiarava quanto segue: "*Mia moglie e proprietaria esclusiva dei magazzini, al piano strada ed al piano scantinato posti a sinistra del corpo scale nonché di una porzione del corpo scale, nulla si ha a pretendere per gli altri locali come chiaramente indicato sul testamento di* [redacted]".

Dopo aver letto il verbale, il signor [redacted] precisava: "*a proposito del terreno Cuturelle-Candiano, ora località Fornaci, con scrittura privata mia moglie ha ceduto la sua quota ai suoi fratelli* [redacted] *e* [redacted], *così per come la casa di Bella di cui non posseggo chiavi ne altri interessi*".

Al termine della dichiarazione sopra riportata però, il signor [redacted] effettuava un'ulteriore precisazione a verbale, di seguito riportata "*Sentita per telefono, mia moglie, lei mi precisava di non ricordare quanto da me sopra dichiarato e quindi di non poterlo sostenere*".

Completato, infine il verbale di sopralluogo, il signor [redacted] ne prendeva visione, ne leggeva il contenuto e ne sottofirmava il contenuto **(vedi allegato I).**

In ogni luogo nei quali il sottoscritto si è recata si è sempre provveduto, come operazione preliminare, ad accertare la corrispondenza tra i beni reali e gli atti di causa (operazione che si è rilevata estremamente difficile e complessa, per come si dirà in seguito), e si sono eseguiti precisi rilievi grafici e fotografici, che costituiranno parte degli allegati alla presente perizia **(vedi allegati A, B, C).**

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

⟷

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1-2-3

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

I beni analizzati sono stati già oggetto di perizia a firma del dott. Giacobbe Schipani con consulenza tecnica depositata in data 02/05/1999.

Il sottoscritto, d'altronde, ha già eseguito uno studio che riguardava un aspetto

singolare dei beni, e quindi aveva avuto accesso agli incartamenti a corredo della procedura esecutiva, ed alla luce dell'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile ne sono state studiate le copie, all'epoca effettuate, allo scopo di valutare la completezza dei documenti.

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

- ⇒ Certificati storici ventennali delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati;
- ⇒ Certificati Storici Catastali;
- ⇒ Estratti dei fogli di mappa;
- ⇒ Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni pignorati.

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

⟷

QUESITO N. 4

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

I beni oggetto di pignoramento, da quanto indicato negli incartamenti contenuti nella procedura esecutiva, risultano ubicati tutti in agro di Nicastro e consistono in terreni e fabbricati, inoltre su alcuni suoli sono stati edificati degli edifici che verranno di seguito descritti e precisamente identificati.

Dallo studio dei verbali di pignoramento del ***24/03/1989*** R.P. N. 3580, R.G. N. 4200 e del ***12/04/1989*** R.P. N. 4476, R.G. N. 5278 (che, d'altronde, risultano identici) i beni afferenti al compendio pignorato, ricadono tutti nel territorio di Lamezia Terme, e nello specifico risultano essere:

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

(quest'ultimo bene non sarà trattato nelle presente perizia, perché già oggetto di vendita).

Come già detto, essendo stata effettuata una consulenza tecnica d'ufficio, allo scopo di scongiurare possibili disguidi circa l'individuazione precisa dei lotti afferenti al compendio pignorato si ripropone di seguito l'individuazione in lotti proposta dal C.T.U. dott. Giacobbe Schipani, con consulenza tecnica depositata in data 02/05/1999:

LOTTO A (1): Lamezia Terme - Nicastro, Loc. Cotracco, N.C.T. Foglio N. 53, Particelle N. 156 - 166 – 167, quota pignorata: 1/4, are 94.66;

LOTTO B (2): Lamezia Terme - Nicastro, Loc. Cotracco, N.C.T. Foglio N. 53, Particella N. 153, quota pignorata: 1/4, are 31.40;

LOTTO C (3): Lamezia Terme - Nicastro, Via Trento, N.C.E.U. Foglio N. 24, Particella N. 472 sub.1, sub.2, sub.3 e sub.4, quota pignorata: 1/4, locali: 4 dei quali 2 terranei di mq 82 e mq 76, e 2 seminterrati di mq 80 ciascuno;

LOTTO D (4): Lamezia Terme - Nicastro, Loc. Cotracco, N.C.T., Foglio 53, Particelle N. 155 - 165, quota pignorata: 1/3, are 20.80;

LOTTO E (5): Lamezia Terme - Nicastro, quota pignorata: 1/3: Loc. Capizzaglie, N.C.T. Foglio N. 37, Particella N. 212 e Fornaci, N.C.T.: Foglio 47, Particelle N. 218 – 219, per un totale di are 79.90;

LOTTO F (6) : Lamezia Terme-Nicastro, Loc. Bella, quota pignorata: 1/3, N.C.E.U. Foglio N. 18, Particella N. 85, sub.1, sub.2 (sub. 3 e sub.4) vani 5.5, e Particella N. 449;

LOTTO G (7) : Lamezia Terme - Nicastro, Loc. Spanò, N.C.T., Foglio 32, Particelle n. 193, quota pignorata: (1/4 + 1/4) = 1/2, mq 2910.

Dagli accertamenti eseguiti, dalle risultanze dei sopralluoghi, dalla documentazione raccolta e da considerazioni tecniche e razionali, però, il sottoscritto ha ritenuto di dover effettuare delle variazioni all'identificazione dei lotti, in quanto alcune scelte effettuate dal C.T.U. Schipani sono apparse irrazionali e non hanno trovato giustificazione sui luoghi di causa.

Di seguito vengono pertanto riproposti i lotti così come è parso più razionale suddividerli allo scopo di rispettare l'attuale utilizzazione, l'uso, il possesso e la successione dei titoli e delle variazioni di cui sono stati oggetto nel tempo, quindi:

LOTTO A (1): Lamezia Terme - Nicastro, Loc. Cotracco, N.C.T. Foglio N. 53, Particelle N. 166 – 167, quota pignorata: 1/4;

LOTTO B (2): Lamezia Terme - Nicastro, Loc. Cotracco, N.C.T. Foglio N. 53, Particella N. 153 - 156 quota pignorata: 1/4;

LOTTO C (3): : In tal caso il lotto in questione era stato identificato dal C.T.U. precedente nel seguente modo: Lamezia Terme - Nicastro, Via Trento, N.C.E.U. Foglio N. 24, Particella N. 472 sub.1, sub.2, sub.3 e sub.4, quota pignorata: 1/4, locali: 4 dei quali 2 terranei di mq 82 e mq 76, e 2 seminterrati di mq 80 ciascuno

mentre, dalla ricostruzione storica effettuata anche alla luce della prima consulenza depositata e discussa con il Giudice dell'Esecuzione, grazie ai responsi dei sopralluoghi effettuati, studiando ed analizzando la distribuzione degli spazi interni, l'accessibilità, il livello di finiture e la collocazione spaziale, il lotto in questione è stato suddiviso nelle seguenti sottocategorie (da intendersi pignorati per la quota di proprietà di 1/1, per come si dirà in seguito):

- Lotto C (3A) Lamezia Terme - Nicastro, Via Trento, N.C.E.U. Foglio N. 24, Particella N. 472, sub. 3, di categoria C/2 di classe 1, consistenza 80 mq e rendita € 256.16 ubicato al piano seminterrato;
- Lotto C (3B) Lamezia Terme - Nicastro, Via Trento, N.C.E.U. Foglio N. 24, Particella N. 472, sub. 1, di categoria C/1 di classe 5, consistenza 82 mq e rendita € 1.079,91 ubicato al piano terra (fronte strada via Trento);

LOTTO D (5): Lamezia Terme - Nicastro, Loc. Cotracco, N.C.T., Foglio 53, Particelle N. 155 - 165, quota pignorata: 1/3, are 20.80;

LOTTO E (6-8): In tal caso il lotto in questione era stato identificato dal C.T.U. precedente nel

seguente modo: Lamezia Terme - Nicastro, quota pignorata: 1/3: Loc. Capizzaglie, N.C.T. Foglio N. 37, Particella N. 212 e Fornaci, N.C.T.: Foglio 47, Particelle N. 218 - 219, per un totale di are 79.90;

mentre, dai sopralluoghi effettuati, dalle variazioni intervenute nel tempo, dagli espropri eseguiti ed applicando un principio di razionalità, il lotto in questione è stato suddiviso nelle seguenti sottocategorie:

- Lotto E (5A➔6) Loc. Capizzaglie, N.C.T. Foglio N. 37, Particella N. 212,
- Lotto E (5B➔7) Loc Fornaci, N.C.T.: Foglio 47, Particelle originarie N. 218 - 219 (particella derivata 554);
- Lotto E (5C➔8) Loc Fornaci, N.C.T.: Foglio 47, Particelle originarie N. 218 - 219 (particella derivata 560)

LOTTO F (9-10): In questo caso il C.T.U. precedente aveva identificato il lotto nel seguente modo: Lamezia Terme - Nicastro, Loc. Bella, quota pignorata: 1/3, N.C.E.U. Foglio N. 18, Particella N. 85, sub.1, sub.2 (sub. 3 e sub.4) vani 5.5, e Particella N. 449;

anche, in questo caso però, in seguito al sopralluogo effettuato prima, e le successive indagini effettuate successivamente, ha dimostrato che la suddivisione più razionale è quella di seguito indicato:

- Lotto F (6A➔9) Foglio 18, Particella derivate N. 449, Sub 2 e Sub 3
- Lotto F (6B➔10) Foglio 18, Particella derivate N. 449, Sub 1 e Sub 4

LOTTO G (identificato in origine come lotto 7): Lamezia Terme - Nicastro, Loc. Spanò, N.C.T., Foglio 32, Particelle n. 193, quota pignorata: (1/4 + 1/4) = 1/2, mq 2910 ➔ **Non trattato, come disposto dal G.E.**

LOTTO A - Terreno sito in Lamezia Terme - Nicastro, Loc. Cotracco, N.C.T. Foglio N. 53, Particelle originarie N. 166 – 167, particelle derivate N. 166, 312, N. 167, 309, 310, 311, quota pignorata: 1/4

Il lotto in esame costituito, in origine, da due particelle di terreno, ha un andamento pressoché pianeggiante e con giacitura O-S-O, E-S-E parallela alla Strada Consorziale "da Bufalo a Nicastro" denominata Strada Provinciale N. 106 che poi diventa via dei Bizantini in località Fornaci di Nicastro.

Il fondo agricolo è accessibile direttamente dalla Strada Provinciale N. 106 mediante una stradella sterrata caratterizzata però, da un fondo solido e stabile, che poi descrive tutto il lato Nord-Ovest della proprietà, permettendo l'accesso ad ogni singola porzione di terreno posseduto dai diversi proprietari.

Il terreno in questione, d'altronde, è risultato densamente coltivato con colture varie e differenti, oliveti, vigneti, agrumeti, alberi da frutto e ortaggi.

La porzione Nord del terreno è quasi interamente impiantato ad oliveto ed agrumeto,

ma nella stagione primaverile-estiva, lo stesso suolo viene impiantato ad orto.

La porzione centrale è impiantata quasi completamente ad oliveto, ma frammezzati con piante di agrumi, di fichi, agrumi, albicocche e gelsi caratterizzato, comunque, da piante ben disposte e curate.

Alcune piccole aree sono mantenute completamente sgombre allo scopo di impiantare e coltivare ortaggi vari.



La restante porzione di terreno che occupa la porzione Sud del lotto è risultata completamente incolta ed in stato di abbandono; tale porzione d'altronde corrisponde proprio all'area indicata sia dal signor [redacted], che dal signor [redacted] con quella attribuita mediante scrittura privata alla signora [redacted], soggetto esecutato.



L'altro aspetto da considerare comunque, riguarda il frazionamento in zone del lotto in esame, proprio a voler confermare il diverso possesso dell'area.

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, è stato sottoposta a frazionamento in data 02/01/1992 N. 15.1/1991, in atti dal 26/09/2001.

Il frazionamento ha 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, risultano, comunque, tutte in testa ai Germani [redacted]:

- [redacted]

La titolarità dei beni spetta alle ditte sopra indicate per la denunzia di successione di [redacted], del 23/09/1972 voltura N. 13254/1991 in atti dal 25/03/1999, protocollo N. 55208, repertorio N. 22083, rogante notaio F. [redacted], registrata a Lamezia Terme il 24/03/1973, Volume N. 204, al N. 1171 **(vedi allegato A)**.

Dal rilievo e dalle misure effettuate è emerso che sulla particella N. 310 del foglio di mappa N. 53 in agro di Nicastro, in possesso del signor [redacted] è posto un manufatto in muratura in precarie condizioni statiche, utilizzato come magazzino derrate e ricovero attrezzi, con struttura portante in muratura avente una superficie complessiva pari a mq 57,40 corredato da una tettoia precaria in metallo di mq 21,40.

Il fabbricato non è riportato in catasto, ma dall'analisi effettuata dallo scrivente e da quanto suggerito anche dal G.E., si è ritenuto di non procedere all'accatastamento in considerazione soprattutto dello stato dell'arte dello stesso.

Altra manchevolezza del manufatto riguarda le autorizzazioni relative alla sua costruzione, infatti, da quanto è stato possibile accertare studiando la tecnica costruttiva, la tipologia di costruzione, l'estensione complessiva e l'ubicazione, e soprattutto, da quanto dichiarato dalla parte convenuta in occasione dei sopralluoghi, lo stesso è stato edificato presumibilmente intorno agli anni sessanta.



In tal caso, posizionandosi al di fuori del centro urbano, se l'edificato è antecedente 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", per essere edificato, non aveva necessità di acquisire alcuna licenza edilizia.

Da una reiterata ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, inoltre, non è stato possibile individuare alcuna autorizzazione (all'epoca di costruzione non necessaria per fabbricati allocati al di fuori dei centri abitati).

A proposito del suddetto fabbricato, ed anche dell'altro insistente sullo stesso lotto, e censito al catasto terreni al foglio di mappa N. 53, particella 166, "fabbricato rurale" di mq 33,00, la recente normativa, ovvero la legge n. 31 del 28 febbraio 2008 - *Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. n. 248 del 2007 "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative e disposizioni urgenti in materia finanziaria"*, ha stabilito che l'Agenzia del Territorio proceda all'individuazione dei fabbricati già iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti di ruralità.

I "titolari di diritti reali", sono tenuti alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale redatti ai [redacted] l regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, N. 701, nonché pervenire al completo censimento dei fabbricati.

La norma ha altresì, stabilito, tra l'altro, che l'Agenzia del Territorio, anche sulla base delle informazioni fornite dall'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (AGEA), proceda all'individuazione dei fabbricati non dichiarati in Catasto richiedendo "*ai titolari di diritti reali la presentazione degli atti di aggiornamento catastale redatti ai* [redacted] *l regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, N. 701*".

La suddetta normativa prevede, in particolare, che l'Agenzia pubblichi nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, un comunicato con l'elenco dei Comuni nei quali è stata accertata la presenza di fabbricati o di ampliamenti di costruzioni che non risultano dichiarati in catasto nonché, un comunicato con l'elenco dei Comuni nei quali è stata accertata la presenza di immobili per i quali siano venuti meno i requisiti di ruralità.

È possibile provvedere all'iscrizione in catasto dei fabbricati che risultano non dichiarati anche una volta scaduti i 7 mesi (a decorrere dalla data di pubblicazione in G.U. del comunicato, con l'elenco nel quale è indicata la particella di terreno in cui ricade il proprio fabbricato) concessi dalla normativa, per provvedere all'adempimento spontaneo mentre, per i soggetti titolari di diritti reali sugli immobili iscritti al Catasto terreni presenti nelle liste pubblicate devono provvedere a dichiararli al Catasto Edilizio Urbano

entro sette mesi dalla data di pubblicazione del comunicato nella G.U. (la data di pubblicazione è riportata nelle liste in corrispondenza dell'immobile interessato) qualora trattasi di perdita di ruralità conseguente al venir meno di requisiti di tipo oggettivo (concernenti cioè l'immobile) ed entro il 31 ottobre 2008, qualora – come per la pubblicazione del 28 dicembre 2007 – manchi il requisito soggettivo (concernente i soggetti possessori di immobili ad uso abitativo) di imprenditore agricolo iscritto al Registro delle imprese (cfr. comma 37 dell'art. 2 del DL 3/10/2006 n. 262, convertito - con modificazioni - in legge 24 novembre 2006, n. 286).



Si precisa, infatti, che a seguito della perdita dei requisiti di ruralità i possessori dell'immobile hanno l'obbligo di presentare denuncia di nuova costruzione urbana in catasto.

La denuncia deve essere predisposta a firma di un tecnico abilitato alla redazione degli elaborati tecnici occorrenti.

manufatto censito al catasto come fabbricato rurale

Nel caso in esame, il sottoscritto ha avuto accesso alle liste dei "*fabbricati non dichiarati*" ed alla lista dei "*fabbricati per i quali siano venuti meno i requisiti di ruralità*" pubblicati dall'agenzia del territorio della Provincia di Catanzaro ed i due fabbricati in oggetto non risultano menzionati.

Tale situazione è però, transitoria e quindi, nel caso del fabbricato censito come "rurale" bisogna procedere alla variazione catastale, mentre, nel caso del manufatto ubicato sulla particella N. 310, occorre effettuare l'accatastamento.

Infine per quanto attiene alla Particella **166 del foglio di mappa N. 53**: questa particella è stata frazionata in data 02/01/1992 N. 15.2/1991, in atti dal 26/09/2001, protocollo N. 303020.

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

- Particella 166: Fabbricato rurale, 33 mq, *dalla visura risulta in testa ai germani* [redacted]: [redacted]; a questi risulta pervenuto in

seguito all'atto di divisione ereditaria del 09/07/1982, repertorio N. 962 a rogito del notaio D. Longo registrato a Vibo valentia il 15/07/1982 al N. 2510, Vol. N. 136 in seguito alla successione di [redacted] registrata a Lamezia Terme il 28/12/1978 al N. 15, Vol. N. 324 **(vedi allegato F).**

L'atto citato è stato recuperato presso l'archivio notarile di Catanzaro e dallo studio dello stesso si evince che il terreno censito al foglio di mappa N. 53, particella N. 166, oggetto di divisione, *ricade nel territorio di Sambiase* e non nel territorio di Nicastro.

Si tratta, pertanto, di un errore nell'intestazione catastale del bene oggetto di pignoramento; a rafforzare la teoria contribuisce, da un lato, la particolarità che tutti i beni oggetto di divisione dei [redacted] ricadono nel territorio di Sambiase, e dall'altro, dal contenuto della visura catastale effettuata per l'immobile ricadente nell'ex Comune di Sambiase **(vedi allegato D).**

La visura in questione indica, infatti, quanto segue: la proprietà del terreno censito al catasto di Sambiase al foglio di mappa N. 53, particella N. 166 di qualità uliveto di classe 3 con superficie 250 mq, spetta ai germani [redacted] ed alla madre [redacted], in forza della successione del 25/11/2000, N. 125096.1/2002 (probabile variazione sopraggiunta alla morte di [redacted]), ma che senza ombra di dubbio fa riferimento all'atto di divisione ereditaria del 09/07/1982, repertorio N. 962 a rogito del notaio D. Longo registrato a Vibo valentia il 15/07/1982 al N. 2510, Vol. N. 136 in seguito alla successione di [redacted] registrata a Lamezia Terme il 28/12/1978 al N. 15, Vol. N. 324 **(vedi allegato D).**

Ne deriva che la titolarità dell'appezzamento di terreno censito al Foglio N. 53, Particella N. 166, spetta ai germani [redacted], ossia:

- [redacted]

La titolarità dei beni spetta alle ditte catastali in seguito alla denunzia di successione di [redacted] del 23/09/1972 voltura N. 13254/1991 in atti dal 25/03/1999, protocollo N. 55208, repertorio N. 22083, rogante notaio F. [redacted], registrata a Lamezia Terme il 24/03/1973, Volume N. 204, al N. 1171 **(vedi allegato D).**

- Particella N. 312: Fabbricato rurale, 53 mq, risulta in testa ai germani [redacted]: [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted].

Ne deriva, che entrambe le porzioni di fabbricato, tranne mutazioni non ricostruibili,

spettano ai germani [redacted]: [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted].

Quindi, il lotto in esame è costituito quasi completamente di un terreno a giacitura piana intensamente coltivato nel quale risultano allocati due manufatti in precarie condizioni statiche per il quale ne risulta pignorata una quota pari ad 1/4 pro-indiviso dell'originaria consistenza, mentre nel tempo è stato effettuato un frazionamento dai legittimi proprietari che ha suddiviso il suolo in porzioni possedute esclusivamente dai singoli proprietari.

In fase di sopralluogo infatti, tutte le parti convenute sono risultate concordi nell'indicare quale porzione posseduta esclusivamente dalla signora [redacted], soggetto esecutato, il terreno riportato al catasto di Nicastro al foglio di mappa N. 53, particella N. 311, Vigneto, Classe 2, **1880 mq**, R.D. € 23.30, R.A. € 9.71.

Bisogna, però, rilevare che il verbale di pignoramento immobiliare del 24/03/1989 R.G. N. 4200, R.P. N. 3580 nonché quello del 12/04/1989 R.G. N. 5278, R.P. N. 4476 indica quale quota pignorata 1/4 pro-indiviso del terreno censito al catasto di Nicastro con le particelle N. 166 e 167 e non quindi, intere ed esclusive porzioni.

Inoltre, l'estensione complessiva del terreno pignorato afferente al seguente lotto è pari a mq 8866, e quindi la quota pari ad 1/4 del totale è pari a mq 2216,50 che risulta superiore all'estensione della sola particella 311.

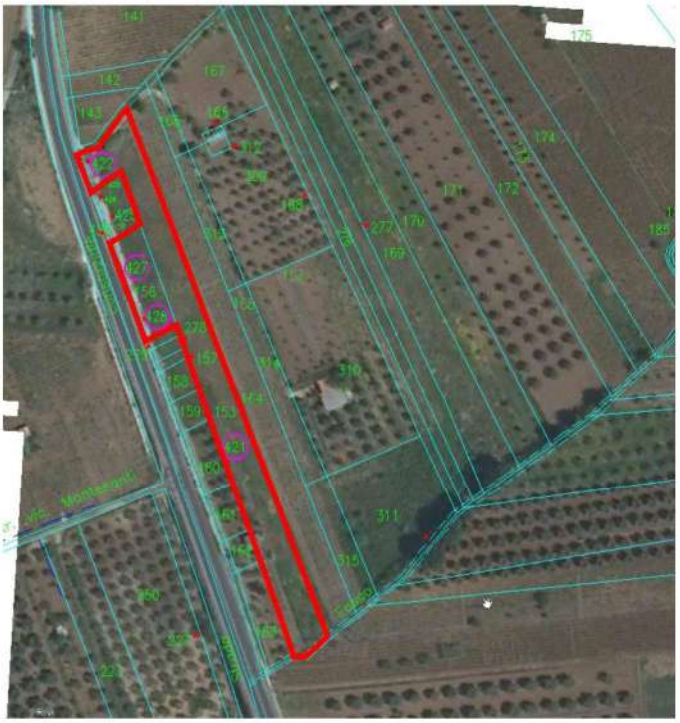
Bisogna però, precisare che sul testamento del signor [redacted] fu [redacted], del 23/09/1972 voltura N. 13254/1991, in atti dal 25/03/1999, protocollo N. 55208, repertorio N. 22083, rogante notaio F. [redacted], registrata a Lamezia Terme il 24/03/1973, Volume N. 204, al N. 1171 **(vedi allegato F)**, risulta attribuita alla signora [redacted] la seguente quantità del fondo: "*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*" **(vedi allegato F).**

Pertanto, in totale il terreno spettante alla signora, considerando la somma tra quanto compreso in questo lotto ed in quello del lotto N. 2 deve essere pari a mq 3333, mentre come si vedrà, se si considera la sola particella N. 311, sommando i contributi dei due lotti non si raggiunge tale estensione.

In conclusione quindi, i beni che formano l'unità di vendita che per il resto della presente perizia sarà denominato ***LOTTO 1*** insistono nel territorio di ***Nicastro***, Lamezia Terme, censiti al ***catasto terreni al foglio di mappa N. 53, particelle N. 166, 167, 309, 310, 311 e 312.***

LOTTO B – Terreno sito in Lamezia Terme - Nicastro, Loc. Cotracco, N.C.T. Foglio N. 53, Particelle N. 153 – 156, quota pignorata: 1/4

Il lotto in esame costituito, in origine, da due particelle di terreno, avente un andamento pressoché pianeggiante e con giacitura O-S-O, E-S-E parallela alla Strada Consorziale "da Bufalo a Nicastro" denominata ora Strada Provinciale N. 106 che, diventa via dei Bizantini in località Fornaci di Nicastro.



Il fondo agricolo in esame è posto ad Ovest del Lotto N. 1, e non risulta confinante con quest'ultimo, in quanto risulta interposto un altro terreno.

Il lotto in esame è anch'esso accessibile direttamente dalla Strada Provinciale N. 106 mediante la stradella sterrata che lambisce il lato Nord della proprietà.

Il lato Ovest, che si presenta frastagliato, lungo i due bordi estremi invece, confina direttamente con la S. P. N. 106 anche se, interposta all'arteria principale è stata realizzata una stradella parallela che ha indotto il frazionamento delle originarie particelle, con l'esproprio di porzioni limitate del terreno pignorato.

Con atto trascritto presso l'agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del 16/05/2005 R.P. N. 7069, R.G. N. 12398 veniva annotata a favore dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro l'atto amministrativo con repertorio N. 92 del 02/05/2005 "*Espropriazione per pubblica Utilità*" avente per oggetto gli immobili siti in Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro censiti al catasto terreni al foglio di mappa N. 53, particelle N. 422 con consistenza mq 55, particella N. 426 non compresa nel seguente lotto e la particella N. 428 di mq 125 **(vedi allegato E)**.



I soggetti contro risultavano essere i signori: [redacted] C.F. [redacted], soggetto esecutato, per la quota di 1/2 ciascuno per diritto di proprietà **(vedi allegato E)**.

Le particelle espropriate sono scaturite dai rispettivi frazionamenti di seguito descritti: -Foglio 53, Particella **156**: questa particella è stata soppressa, a causa del frazionamento avvenuto in data 21/07/2004, N. 168067.1/2004, in atti dal 21/07/2004, protocollo N. CZ0168067.

La soppressione ha originato due particelle, ovvero la N. 427 e la N. 428, di seguito specificate:

- **Particella N. 427: Vigneto, classe 2, mq 475, R.D. € 5.89, R.A. € 2.45,**
- Particella N. 428: Vigneto, classe 2, mq 125, R.D. € 1.55, R.A. € 0.65.

In testa ai signori:

- [redacted].

La titolarità dei beni spetta alle ditte catastali in seguito alla denunzia di successione di [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. [redacted], registrata a Lamezia Terme il 24/03/1973, Volume N. 204, al N. 1171 **(vedi allegato F)**.

Ma anche l'originaria particella N. 153 è stata oggetto di suddivisione, nella stessa data, ovvero: - Foglio 53, Particella **153**; il terreno, di qualità vigneto, classe 2 è stato frazionato in data 21/07/2004, N. 168067.1/2004, in atti dal 21/07/2004.



Il frazionamento ha originato due particelle, ovvero, la N. 421 e la N. 422.

Gli intestatari iniziali erano i signori [redacted], [redacted], [redacted] e

[redacted], in seguito alla successione di [redacted] fu [redacted], del 23/09/1972 **(vedi allegato F).**

Dall'analisi della precedente C.T.U. la particella originaria N. 153 risultava in possesso di [redacted], mentre, all'attualità in seguito alla morte di [redacted], con denuncia di Successione del 28/02/1990 n. 5237.1/1991, in atti dal 01/10/2001, alla quota di 1/3 sono succeduti i di lui figli e moglie.

- **Particella 421: Vigneto, classe 2, 3085 mq, R.D. € 38.24, R.A. € 15.93;**
- Particella 422: Vigneto, classe 2, 55 mq, R.D. € 0.68, R.A. € 0.28.

Le particelle derivate dalla originaria N. 153 risultano tutte in testa agli eredi [redacted] ed in particolare le ditte catastali risultano essere:

- [redacted] (4/48), C.F. [redacted];
- [redacted] (Usufr.), C.F. [redacted]
- [redacted], *(12/48), C.F.* [redacted];
- [redacted], (2/48);
- [redacted], (12/48), C.F. [redacted];
- [redacted], (2/48);
- [redacted], (2/48);
- [redacted], (2/48);
- [redacted] (12/48), C.F. [redacted].

Il sottoscritto, allo scopo di accertare la situazione catastale dei beni pignorati, anche al fine di stabilire la vera natura del frazionamento suddetto si è recato presso l'agenzia del territorio di Catanzaro dove ha recuperato copia del tipo di frazionamento del 21/07/2004, N. 168067.1/2004, in atti dal 21/07/2004 **(vedi allegato G3).**

Dallo studio dell'incartamento a firma del geom. Sposato Libero si evince che il frazionamento rispetta pienamente la situazione riscontrata sui luoghi di causa, e che la suddivisione delle particelle pignorate, si sono rese necessarie in seguito all'esproprio di pubblica utilità ed alla realizzazione della strada interpoderale.

Quindi, in conclusione, in seguito al frazionamento relativo all'esproprio per pubblica utilità eseguito dall'amministrazione provinciale di Catanzaro, sebbene non sia stata eseguita la voltura catastale dei suoli acquisiti, il lotto si compone dei seguenti terreni:

- Particella N. 427: Vigneto, classe 2, mq 475, R.D. € 5.89, R.A. € 2.45,
- Particella 421: Vigneto, classe 2, 3085 mq, R.D. € 38.24, R.A. € 15.93.

L'estensione complessiva del lotto è pari, a mq 3560, e la quota pignorata (riferita agli originari terreni) è pari ad 1/4 pro-indiviso, e quindi la parte spettante alla signora

[redacted] [redacted] è pari a mq 890.

Dai sopralluoghi compiuti è emerso che il terreno in esame non è impiantato a vigneto ma, è stato trasformato in seminativo, e durante le visite non è stato possibile appurare se il fondo avesse prodotto delle derrate agricole.

E' probabile infatti, che si provveda alla sola aratura del terreno allo scopo di non permettere alle erbe infestanti di colonizzare completamente il terreno, ma che, di fatto, il suolo non è messo a coltura.

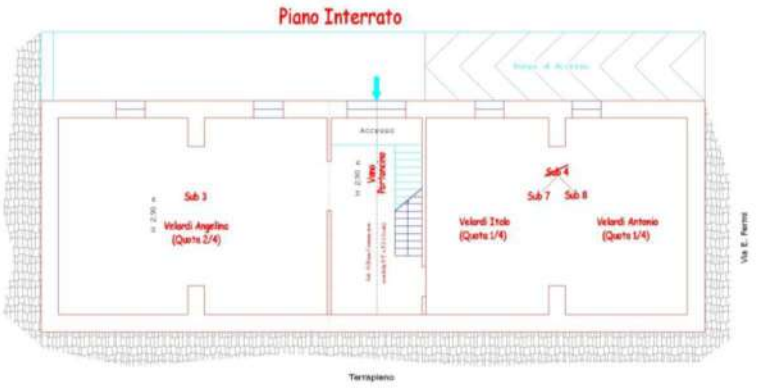
In conclusione quindi, i beni che formano l'unità di vendita che per il resto della presente perizia sarà denominato **LOTTO 2** insistono nel territorio di **Nicastro**, Lamezia Terme, censiti al ***catasto terreni al foglio di mappa N. 53, particelle N. 421 e 427.***

LOTTO C – Fabbricato in Lamezia Terme - Nicastro, Via Trento, N.C.E.U. Foglio N. 24, Particelle N. 472 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4, quota pignorata: 1/4

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 31/05/2007 e per il quale, dopo aver svolto una serie di sopralluoghi, dopo aver accertato la conformità urbanistica, aver estratto copia delle pratiche edilizie ed aver studiato la successione degli atti, in considerazione del fatto che non sono emersi fattori differenti rispetto alla prima perizia, ma anzi, i riscontri hanno confermato quanto ricostruito in occasione della prima consulenza, si ritiene il caso di riproporre quanto già scritto:

Occorre innanzi tutto ribadire che rispetto alle risultanze della precedente Consulenza tecnica d'ufficio a firma del dott. Giacobbe Schipani, per il lotto in esame si deve effettuare una valutazione molto differente e diversa.

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. [redacted], registrata a Lamezia Terme il 24/03/1973, Volume N. 204, al N. 1171 **(vedi allegato F)**, infatti, risulta attribuibile ad ogni erede una ben distinta porzione di fabbricato, grazie all'accatastamento e frazionamento dell'edificio del 16/12/1991, protocollo N. 13769.



Infatti, di seguito vengono specificate le porzioni di fabbricato da assegnare a ciascuno dei tre figli legittimi:

Dallo studio del testamento si evince che:

- 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].



- 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.

- 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.

Di fatto appartenente all'esecutata [redacted], in seguito ad analisi del ***Testamento pubblico*** del signor [redacted] del 14/09/1967, registrato a Lamezia Terme il 24/03/1973 al Vol. 204, N. 1171 e della Denuncia di Successione di [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 **(vedi allegato F).**

Probabilmente a causa di un ***errore***, in catasto risulta in testa ai signori [redacted] e [redacted], mentre dal confronto effettuato, mediante un'ispezione, tra l'atto ospitato presso l'Archivio notarile di Catanzaro, con l'atto citato nella visura storica e che si allega, ovvero, "Atto di compravendita del 10/02/1992 a firma del notaio Galati, Rep. N. 117422", risultano identici **(vedi allegato F).**

La compravendita si riferisce all'alienazione di altri subalterni appartenenti alla stessa particella (Lamezia Terme, Foglio 24, particella 472, Sub. 6 e Sub. 8), non riconducibili tra l'altro al bene in esame (Lamezia Terme, Foglio 24, particella 472, Sub. 1 e Sub. 3).

Anche dall'analisi del Ricorso per Opposizione proposto dai signori [redacted] e [redacted] (figlia di uno dei germani [redacted]), mai viene rivendicata la proprietà del Sub. 1 e del Sub. 3 ma solo del sub 4 e del sub. 8; non si può quindi che ribadire che si è trattato di un errore da rettificare in catasto e che l'immobile appartiene di fatto a [redacted].

- Foglio 24, Particella **472 sub 2**: questo subalterno risulta soppresso con variazione del 16/12/1991 N. 13769/1991 in atti dal 27/05/1997.

La cancellazione ha originato, gli immobili censiti coni N. 472/sub 5 e N. 472/sub 6.

- Particella **472, sub 5**: categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq, via Trento, piano Terra, rendita € 183.86; in testa a [redacted], C.F. [redacted] in forza della donazione accettata da parte del padre sig. [redacted], del 27/05/1994, notaio N. Fiore Melacrinis, Rep. N. 106419, voltura N. 9243.1/1994 in atti dal 12/12/2000, registrata a Lamezia Terme il 07/06/1994 al N. 1275 **(vedi allegato F).**

- Particella **472, sub 6**: categoria C/2, classe 3, consistenza 39 mq, via Trento, piano Terra, rendita € 179.26; in testa ai coniugi [redacted], C.F. [redacted] in forza dell'atto di compravendita contro gli eredi di [redacted], ovvero [redacted] in data 10/02/1992, notaio Galati, rep. N. 117422, registrato a Lamezia Terme il 18/02/1992 al N. 733 **(vedi allegato F).**

- 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.

Quest'immobile, anch'esso di proprietà dell'esecutata [redacted] risulta però, impropriamente, in testa a [redacted] e [redacted], come già ampiamente illustrato anche per il Sub. 1.

-Foglio 24, Particella **472, sub 4**: questo subalterno risulta soppresso; la cancellazione ha originato, altre due particelle, ovvero, la N. 472/sub 7 e la N. 472/sub 8 che vengono di seguito descritte:

- Particella **472, sub 7**: categoria C/3, classe 4, consistenza 40 mq, via Trento, piano S1, rendita € 144.61; in testa a [redacted], C.F. [redacted] in forza della donazione accettata, del sig. [redacted], del 27/05/1994, notaio N. Fiore Melacrinis, Rep. N. 106419, registrato a Lamezia Terme il 07/06/1994 al N. 1275 **(vedi allegato F).**
- Particella **472, sub 8**: categoria C/2, classe 4, consistenza 39 mq, via Trento, Nicastro, piano S1, rendita € 209.47 in testa ai coniugi [redacted], C.F. [redacted] in forza della compravendita contro gli eredi di [redacted], ovvero, [redacted], in data 10/02/1992, notaio Galati, rep. N. 117422 **(vedi allegato F).**

Quindi, ***i beni riconducibili alla signora*** [redacted] ***il*** [redacted] ***C.F.*** [redacted] ***e di sua piena proprietà risultano essere***, i locali in agro di Nicastro, censiti al catasto con i seguenti estremi: - Foglio 24, Particella **472, sub. 1**: Via Trento, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 82, ubicato al piano terra, rendita € 1079.91 e - Foglio 24, Particella **472, sub 3**: Via Trento, di categoria C/2, classe 1, consistenza 80 mq, ubicato al piano S1, rendita € 256.16, nonché ***sub. 9*** "bene comune non censibile P.T. e P.S1 (scale) **(vedi allegato D).**

Il magazzino al piano seminterrato, ovvero quello censito al catasto urbano di Nicastro, Comune di Lamezia Terme Foglio 24, Particella 472, sub 3, inizialmente ed in modo errato, in catasto, risultava in testa ai signori [redacted], C.F. [redacted], all'epoca della prima consulenza tecnica d'ufficio.

Fortunatamente però, dal 31/05/2007 per intervenuta *"Rettifica di intestazione all'attualità del 31/05/2007 N. 4889.1/2007 in atti dal 31/05/2007 (protocollo N. CZ0168730) – Errata Reg. Dv. Vedi Ist. N. 168709/07"* l'immobile, anche presso l'agenzia del territorio di Catanzaro, risulta ora in testa alla legittima proprietaria, signora [redacted] il [redacted] C.F. [redacted].

Pertanto, il soggetto esecutato risulta proprietario esclusivo di due locali afferenti all'immobile ubicato in Via Trento, Nicastro di Lamezia Terme ed identificato, originariamente dai soli subalterni Sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4, particella N. 472, del foglio di N. 24.

Tale situazione però muta completamente l'oggetto del pignoramento immobiliare del 24/03/1989 R.P. N. 3580, R.G. N. 4200 e del pignoramento del 12/04/1989 R.P. N. 4476, R.G. N. 5278, che invece colpiva la quota di proprietà di 1/4 pro indiviso degli immobili censiti al catasto di Nicastro al foglio di mappa N. 24, particella N. 472, sub. 1 – sub. 2 – sub. 3 e sub. 4 **(vedi allegato E).**

Come ampiamente descritto sopra però, all'epoca del pignoramento, l'attribuzione esclusiva della proprietà era stata palesata con l'apertura del testamento del signor [redacted] fu [redacted], del 23/09/1972, rogante notaio F. [redacted], repertorio N. 22083 registrata a Lamezia Terme il 24/03/1973, Volume N. 204, al N. 1171 e trascritto a Catanzaro il 27/09/1979, R.G. N. 16053 R.P. N. 14215 **(vedi allegato F)**.

Quindi, allo stato, i verbali di pignoramento andranno corretti sulla scorta delle informazioni sopra riportate; lo scrivente a tale scopo intenderà, invece, entrambi i beni afferenti alla signora [redacted] pignorati per l'intero, anche alla luce delle risultanze dei sopralluoghi compiuti in merito alla consistenza degli immobili rimanenti, e secondo quanto discusso e stabilito con il Giudice dell'Esecuzione.

I locali sopra identificati, visitati dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi prima citati sono risultati caratterizzati da due diversi livelli di manutenzione e conservazione generale.



Anche per questo motivo, osservando e



studiando la conformazione, la natura, la distribuzione e l'accessibilità, la differente destinazione d'uso e l'ubicazione sono stati individuati due sottolotti.

Nello specifico, per quanto attiene ai ***locali al piano seminterrato***, identificati come ***LOTTO 3*** indicato al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, ***foglio di mappa N. 24, particella 472, sub. 3***, z.c. 1, categoria C/2 di classe 1, consistenza 80 mq e rendita € 256,16 in testa a [redacted] C.F. [redacted] accessibili, dal vicolo parallelo a via Trento, con imbocco da via Enrico Fermi, essi versano in un pessimo stato di conservazione generale e sono adibiti esclusivamente a magazzini e deposito.

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

L'accesso ai locali pignorati, avviene dall'ingresso comune con i magazzini di proprietà dei coniugi [redacted] e [redacted], regolato da una serranda in alluminio del tipo avvolgibile, dal quale si dipana la scala che conduce al piano strada su via Trento, allo stato in uso ai soli coniugi [redacted].



Allo stato, i locali posti al piano seminterrato di proprietà di [redacted] sono accessibili solo dall'esterno, anche se non è precluso il collegamento verticale così come avviene per gli altri due locali limitrofi, allo stato però; non si sono

individuati accessi al vano scala a partire dal magazzino commerciale su via Trento di proprietà della stessa ditta.

Le finiture dei magazzini-depositi è modesta; risultano dotati di intonaco interno, pavimentazione in gres ed impianto di illuminazione, ormai vetusto e non adatto ad un uso civile.

I locali necessitano di una manutenzione adeguata ed anche in considerazione della posizione centralissima rispetto all'abitato di Nicastro ed alla possibilità di accesso direttamente dal vicolo che sbuca su via E. Fermi, gli interventi edilizi trovano una giustificazione economica immediata.

In ogni caso, 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, mentre i locali sono collegati con il vano scala da una porta in alluminio anch'essa di scarso pregio generale.

Dal rilievo e dalle misure eseguite in loco le misure caratteristiche degli immobili descritte sono risultati essere i seguenti: superficie commerciale locali mq 110,21, superficie calpestabile locali mq 86, altezza utile locali ml 2,90, 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.

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] C.F. [redacted] sono stati accorpati ed è stato ricavato un unico magazzino commerciale che ospita un negozio di surgelati denominato "[redacted]", gestito dalla ditta [redacted] con sede in Lamezia Terme, via Trento 91 - 88046 Lamezia Terme (CZ), legale rappresentante [redacted], affittuario dei locali di proprietà della signora [redacted] con regolare contratto



registrato **(vedi allegato Gfl)** al quale sono collegati due piccoli locali, ricavati nella zona Est del negozio, dei quali uno adibito a servizio igienico.

Lo stato di manutenzione esterno del livello, anche in questo caso, non risulta particolarmente curato, soprattutto, per quanto attiene ai lati Est e Sud, mentre il prospetto su via Trento, che ospita l'ingresso principale all'attività commerciale appare in uno stato di conservazione migliore.

L'interno del locale, invece, è apparso pressoché perfetto, con tinteggiatura murale spatolata, controsoffitto in gesso, apparecchi illuminanti incassati nel controsoffitto, impianto elettrico a norma.

Il locale, inoltre, risulta rifinito in ogni particolare, con pavimento in gres, infissi in buono stato generale, con finestre in legno e apertura in alluminio, applique in vetro e splitter dell'impianto di climatizzazione.


negozio, via Trento

Le porte interne risultano in legno del tipo tamburato, mentre il solo locale ricavato nella zona Sud-Est è stato soppalcato con una struttura portante in legno di tipo lamellare e tavolato anch'esso in legno.

Entrambi gli ambienti ricavati nella zona Est del locale risultano comunque, rifiniti, intonacati, pitturati e dotati di impianto elettrico ed idraulico funzionante.

Il locale 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 finitutra di cemento e bassi muretti perimetrali.

del

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

Vano Scale

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 90,60, superficie calpestabile del negozio mq 76,70 con altezza massima ml 4,00 e altezza utile (intradosso controsoffitto ml 3,50); superficie commerciale locali di servizio attigui mq 19,80, superficie utile del soppalco mq 7,37 (altezza ml 1,70), altezza totale locali ml 4,00.

La porzione spettante ai coniugi [redacted] e [redacted] è stato sopraelevato di recente così come l'intero piano appartenente si suddetti coniugi, ricavando, impropriamente ed abusivamente 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 locali in esame, secondo quanto dichiarato dalle parti, sia 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. [redacted], 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] C.F.



[redacted] donava alla figlia [redacted] C.F. [redacted] 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 [redacted], 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] e [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, al sottoscritto non è stata fornita copia dal competente ufficio tecnico.

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] trasmetteva, ai [redacted] l'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 igienici-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 G1).**

Giorno 30/03/1992 il signor [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 geometra P. Zubba (dipendente comunale) veniva rilasciata autorizzazione N. 93 alla realizzazione dei lavori **(vedi allegato G1).**

Il 10/02/2003, infine, il signor [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], 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.

Nello specifico, gli interventi edilizi riguardavano la realizzazione di nuove pareti interne per la creazione di un bagno ed un antibagno spogliatoio **(vedi allegato G1).**

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, ad esclusione del piano ammezzato che invece è stato realizzato abusivamente.

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 G11).**

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] e [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 [redacted] e [redacted] senza intaccare la proprietà della signora [redacted] e quindi, i beni pignorati.

La prima pratica edilizia presentata dai coniugi [redacted], anche se di fatto a firma solo del primo, con l'avallo della signora [redacted], 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 G1).**

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.

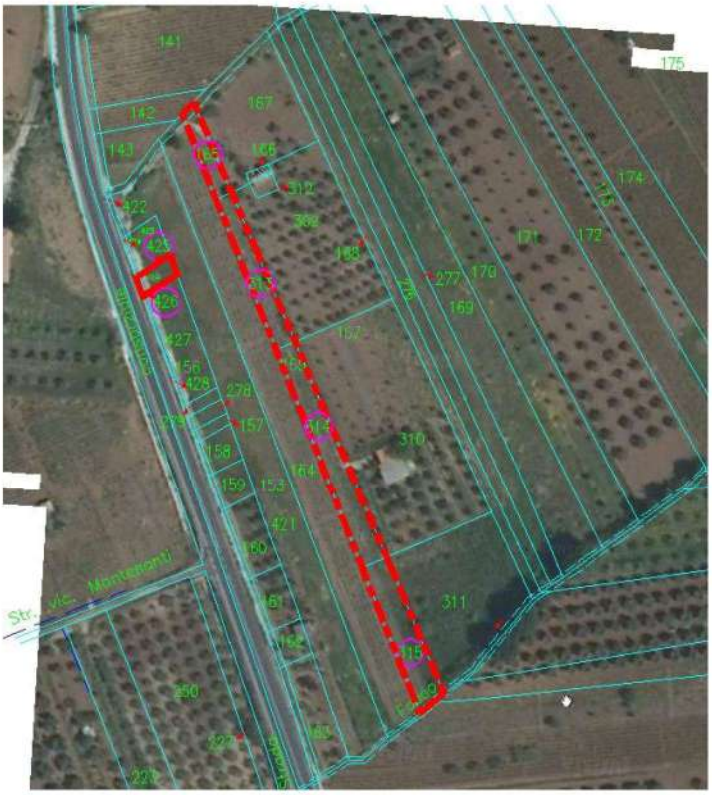
Successivamente però, e precisamente il 11/06/2004, la signora [redacted] ottiene permesso di costruire N. C72 relativo ai lavori di "*realizzazione del solaio inclinato di copertura, con soprastante manto di tegole*" sito in via Trento, con progetto a firma dell'ing. Sergio Chirumbolo **(vedi allegato G1).**

Ed ancora, in data 13/01/2005, la signora [redacted] ottiene 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 G1).**

Successivamente, il 04/08/2005 è stata presentata D.I.A. in variante, mentre i lavori risultavano ultimati il 10/06/2006 **(vedi allegato G1).**

Occorre precisare, al solo fine di concludere la ricostruzione storica che, le opere realizzate risultano difformi rispetto a quanto licenziato dall'ente comunale e che il 10/10/2008 era stata rigettata la richiesta del proprietario, [redacted], volta ad

ottenere il permesso per la "*manutenzione straordinaria ai fini abitativi del sottotetto*" pratica N. 455-2008, protocollo 50838 per "motivi ostativi", ed inoltre, allo stato, lo stesso manufatto, non risulta ancora classato in catasto.



LOTTO D – Terreno sito in Lamezia Terme - Nicastro, Loc. Cotracco, N.C.T. Foglio N. 53, Particelle N. 155 – 165, quota pignorata: 1/3

Il lotto in esame è formato (in origine) da due particelle di terreno, divise tra loro ed aventi due differenti conformazioni, il primo suolo è rappresentato da una striscia di terreno pressoché pianeggiante e con giacitura O-S-O, E-S-E parallela alla Strada Consorziale "da Bufalo a Nicastro" denominata S.P. N. 106 che poi diventa via dei Bizantini in località Fornaci di Nicastro, mentre, l'altro suolo, è di forma pressoché quadrata avente il lato Ovest adiacente alla suddetta Strada Provinciale.

A proposito di quest'ultimo terreno di forma quadrata, definito in loco "*quadrello*", occorre evidenziare quanto già descritto a proposito del Lotto N. 2, ovvero, adiacente alla Strada Provinciale N. 106 una striscia di terreno è stata occupata da una stradella interpoderale ed espropriata dall'Amministrazione Provinciale di Catanzaro.

Infatti, con atto trascritto presso l'agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 16/05/2005 R.P. N. 7069, R.G. N. 12398 veniva annotata a favore dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro, l'atto amministrativo con repertorio N. 92 del 02/05/2005 "*Espropriazione per pubblica Utilità*" avente per oggetto gli immobili siti in Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro censiti al catasto terreni al foglio di mappa N. 53, particelle N. 426 con consistenza mq 25 **(vedi allegato E)**.

I soggetti contro risultavano essere i signori: [redacted], C.F. [redacted], soggetto esecutato, per la quota di 1/2

ciascuno per diritto di proprietà **(vedi allegato E)**.

La particella espropriata è scaturita dal frazionamento di seguito descritto: - Foglio 53, Particella 155: questa porzione di terreno è stata soppressa, a causa di un frazionamento del 21/07/2004.

La soppressione ha originato due particelle, ovvero la N. 425 e la N. 426.

- **Particella 425: Vigneto, classe 2, 75 mq, R.D. € 0.93, R.A. € 0.39;**
- Particella 426: Vigneto, classe 2, 25 mq, R.D. € 0.31, R.A. € 0.13.

Dai dati raccolti durante il sopralluogo sui luoghi di causa è emerso che questo terreno, è coltivato dai germani [redacted] e [redacted] e dalla signora [redacted] (per parte di [redacted]).

Entrambe le particelle risultano intestate ai germani:

- [redacted], (1/3), C.F. [redacted];
- [redacted] (1/3), C.F. [redacted];
- [redacted], (1/3), C.F. [redacted].

La titolarità dei beni spetta alle ditte catastali in seguito alla denunzia di successione di [redacted], del 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)**.

Dai sopralluoghi compiti è emerso che il terreno in esame era arato e presumibilmente destinato a seminativo anche se durante le visite non è stato possibile appurare se erano state prodotte delle derrate agricole.

E' probabile infatti, che si provveda alla sola aratura del terreno allo scopo di non permettere alle erbe infestanti di colonizzare completamente il terreno, ma che di fatto il suolo non sia coltivato.

Per quanto attiene invece, al terreno identificato originariamente con la particella N. 165, anche in seguito ai sopralluoghi compiuti e dopo aver accertato che si tratta della stradella di collegamento interna che permette l'accesso ai vari suoli coltivati delle diverse ditte ed in uso ai germani [redacted] non si può che confermare tutto quanto già riportato sulla perizia a suo tempo depositata dallo scrivente e che integralmente si riporta di seguito.

- Foglio 53, Particella **165**: Vigneto, Classe 2, che aveva un'originaria estensione pari a 1980 mq; è stata sottoposta a frazionamento in data 02/01/1992 N. 15.3/1991 in atti dal 26/09/2001; quest'operazione ha originato quattro particelle, ovvero, la N. 165, la N. 313, la N. 314 e la N. 315, così distinte:

- Particella N. 165: Vigneto, classe 2, mq 195, R.D. € 2.42, R.A. € 1.01;

- Particella N. 313: Vigneto, classe 2, mq 405, R.D. € 5.02, R.A. € 2.09;
- Particella N. 314: Vigneto, classe 2, mq 735, R.D. € 9.11, R.A. € 3.80;
- Particella N. 315: Vigneto, classe 2, mq 645, R.D. € 7.99, R.A. € 3.33.

Le porzioni di terreno risultano in testa ai germani [redacted]:

[redacted]

Il terreno censito al foglio di mappa N. 53, particella originaria N. 165 di mq 1980 risulta pervenuto agli attuali intestatari, inizialmente, in seguito ad eredità della signora [redacted] deceduta il [redacted], e successivamente, a causa di rinuncia di due eredi, per atto del 19/04/1977 a rogito del notaio Napoleone Fiore Melacrinis, repertorio N. 65019, registrato a Lamezia Terme il 2/05/1977 al N. 999, Vol. N. 216 **(vedi allegato F).**

Il sottoscritto, allo scopo di accertare la situazione catastale dei beni pignorati, anche al fine di stabilire la vera natura del frazionamento, e soprattutto, se il terreno frazionato era veramente da intendersi sito in Nicastro oppure, in un altro degli ex Comuni, si è recato presso l'agenzia del territorio di Catanzaro dove ha recuperato copia del tipo di frazionamento del 02/01/1992 N. 15.3/1992 in atti dal 26/09/2001 (vedi allegato G3).

Dallo studio dell'incartamento a firma del geom. Raffaele Chirumbolo si evince che il frazionamento rispetta pienamente la situazione riscontrata sui luoghi di causa e che la suddivisione ha interessato proprio il terreno ricadente nel pignoramento ed indicata con il mappale N. 165, che quindi, appartiene legittimamente a persone estranee all'esecuzione.

Si può quindi, ritenere di poter escludere dal compendio immobiliare il terreno censito con l'originaria particella N. 165, foglio di mappa N. 53, e quindi, le derivate particelle N. 165, N. 313, N. 314 e N. 315, in quanto, la proprietà era mutata prima della data della procedura esecutiva N. 22/89.

In conclusione quindi, l'unico terreno afferente al lotto in esame denominato ***LOTTO 5*** è quello individuato all'ex



Comune di Nicastro, Lamezia Terme al foglio di mappa N. 53, particella N. **425, Vigneto, classe 2, 75 mq, R.D. € 0.93, R.A. € 0.39,** ed essendo la quota pignorata pari ad 1/3 pro indiviso del totale, l'estensione afferente al pignoramento è pari a mq 25, pertanto anche il valore del bene è da intendersi irrisorio, ed a parere dello scrivente tale lotto è totalmente da escludersi dalla vendita all'asta per opportunità economica.

LOTTO E – Terreni siti in Lamezia Terme – Nicastro: Loc. Capizzaglie e loc. Fornaci (Essendo il lotto composto da beni ubicati in zone completamente diverse, ed autonomi da qualsiasi punto di vista, verrà scisso in tre lotti distinti)

La divisione dell'originario lotto, inteso dal precedente c.t.u. erroneamente come unico, in più lotti distinti è risultato indispensabile poiché, in verità i terreni sono ubicati in zone completamente distinte e separate, ed inoltre, sono caratterizzati da aspetti particolari, ed infine, sono posseduti anche da soggetti differenti.

Il terreno ubicato in località Capizzaglie ha infatti, un percorso ed una vicenda diversa dai terreni di località Fornaci-Cuturella, e quest'ultimi, d'altronde sono caratterizzati da aspetti peculiari e posseduti da soggetti diversi.

Alla luce di tali considerazioni, ed allo scopo di razionalizzare una situazione che a parere dello scrivente era da intendersi irrazionale, così per come interpretata dal c.t.u. dott. Giacobe Schipani, si è proceduto alla suddivisione in tre distinti lotti, indicati come lotto 6, lotto 7 e lotto 8, di seguito descritti.

LOTTO E (5A) - Terreno sito in Lamezia Terme, Nicastro, Loc. Capizzaglie, N.C.T. Foglio N. 37, Particella N. 212, quota pignorata: 1/3

Il lotto è costituito da una striscia di terreno di forma rettangolare abbastanza regolare, 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.

La zona, nel quale è ubicato il terreno, è da considerarsi periferico – agricolo, ma è situato alle porte di Nicastro, subito a ridosso dell'abitato di Capizzaglie.

Percorsa via dei Bizantini, infatti, basta deviare su via Salvatore Foderaro, ed imboccare appunto via degli Svevi che rappresenta una delle strade perpendicolari all'arteria principale.

La zona, pianeggiante, è quasi completamente impiantata ad uliveto, ma negli anni novanta numerose sono state le case, in genere unifamiliari, sorte sui terreni posseduti dagli agricoltori, in genere abusive.

Tale condizione trova spiegazione proprio con la vicinanza del luogo con l'abitato di Nicastro, e quindi, ai servizi che la cittadina offre, nonché, dalla condizione salubre dell'area, all'esposizione ed alla giacitura favorevoli.

Il terreno in questione è invece, rimasto impiantato ad oliveto mantenendo la sua primaria vocazione agricola, sebbene, proprio a ridosso dello stesso siano state edificate una serie di costruzioni; in particolare sul lato meridionale sono stati edificati due edifici di dimensioni consistenti.

Allo stato comunque, il lotto risulta coltivato e sullo stesso risultano impiantato un oliveto disetaneo caratterizzato da piante giovani, soprattutto nella fascia meridionale del suolo, ed è presente anche qualche sporadica pianta di fichi.

La titolarità del bene spetta ai germani [redacted] in forza della denunzia 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 **(vedi allegato A)**, e nello specifico:

[redacted] (1/8), C.F. [redacted];
[redacted], (2/8), C.F. [redacted];
[redacted] (2/8), C.F. [redacted].

In occasione del sopralluogo, alla presenza costante del sig. [redacted], marito della sig. [redacted], sui luoghi in oggetto, si constatava che il terreno, era

stato in parte (lato occidentale e meridionale) recintato, secondo le dichiarazioni della parte intervenuta, da una terza persona, ovvero dal signor [redacted].

Il signor [redacted] affermava di aver intrapreso nei confronti del citato [redacted] un'azione legale perché liberasse il bene, in quanto, lo stesso aveva abusivamente proceduto alla recinzione del terreno **(vedi allegato I)**.

Successivamente alla fase di sopralluogo, in data 29 dicembre 2008, venivano intraprese delle ricerche presso il Tribunale di Lamezia Terme, cancelleria civile, rintracciando il ***procedimento N. 3265/2007 R.G.A.C.*** avente ad oggetto ***Usucapione*** (cod. 1159) in cui appunto il sig. [redacted] risultava parte procedente, mentre le signore [redacted] e [redacted] risultavano convenute **(vedi allegato G&)**.

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

Dagli accertamenti effettuati occorre rilevare che il verbale di pignoramento immobiliare del 24/03/1989 R.G. N. 4200, R.P. N. 3580 (nonché quello del 12/04/1989 R.G. N. 5278, R.P. N. 4476) indica quale quota pignorata 1/3 pro-indiviso del terreno censito al catasto di Nicastro, foglio 37, particella 212.

L'estensione complessiva del terreno pignorato afferente al seguente lotto è pari a mq 5100, e quindi la quota pari ad 1/3 del totale, spettante alla signora [redacted], è pari a mq 1700,00 **(vedi allegato E)**.

Infine occorre precisare che i verbali di pignoramento indicano quale estensione complessiva del suolo 510 mq (piuttosto dei 5100 reali) ma, a parere dello scrivente, si tratta di una semplice svista che nulla muta nell'individuazione del bene e nell'efficacia del provvedimento esecutivo.

Dai rilievi e misure effettuate e da quanto è stato possibile appurare mediante sopralluogo ed indagini dirette, il bene in questione che forma il ***LOTTO 6*** è così individuato: ***Terreno*** sito nel Comune di Lamezia Terme, individuato al catasto al ***foglio N. 37, particella N. 212***, uliveto di classe 1ª, mq 5100, R.D. € 38,19 e R.A. € 19,75 **(vedi allegato D)**.

LOTTO E (5B) - Terreni pignorati siti in Lamezia Terme – Nicastro, Loc. Fornaci, N.C.T. Foglio N. 47, Particelle originarie N. 218 e N. 219, Particelle derivata in esame N.554 (561 e 562 soppresse)

Anche questo lotto è stato oggetto di un'ampia trattazione in occasione della prima consulenza depositata il 31/05/2007.



Infatti già allora si era accertato che, da una situazione originaria, così per come indicato sul verbale di pignoramento, che interessava due particelle classate ai terreni, ne derivava una situazione ben più complessa.

Il lotto originario era infatti, costituito da due terreni individuati al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio N. 47, Particella N. 218 e 219, mentre, in seguito al tracciamento della strada comunale denominata, oggi via Savutano, ed all'accatastamento del fabbricato, sorto su porzione della restante parte di terreno sono state costituite delle nuove particelle derivate, di seguito descritte:

- Foglio 47, Particella 218: il terreno di consistenza originaria pari a 2250 mq, vigneto di classe 1ª, in seguito al frazionamento N. 1087, in atti dal 31/08/1990, ha originato le particelle derivate di seguito descritte:

- particella 218: Vigneto, classe 1, mq 1130, R.D. € 18,38, R.A. € 7,00 (Esproprio);
- Particella 560: Vigneto, classe 1, mq 720, R.D. € 11,71, R.A. € 4,46;
- Particella 561: Vigneto, classe 1, mq 400, R.D. € 6,51, R.A. € 2,48.

- Foglio 47, Particella 219: Particella di consistenza originaria pari a 640 mq, seminativo di classe 2ª, ha subito un frazionamento N. 1087, in atti dal 31/08/1990; il frazionamento ha originato due particelle: la N. 219 e la N. 562.

- Particella N. 219: seminativo, classe 2, mq 280, R.D. € 1,16, R.A. € 0,29 (Esproprio);
- Particella N. 562: seminativo, classe 2, 360 mq, R.D. € 1,49, R.A. € 0,37.

Tutte le particelle risultano intestate ai germani [redacted], in seguito alla denunzia 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 **(vedi allegato F)**, di seguito descritti:

Intestatari:

- [redacted] (1/8), C.F. [redacted];
- [redacted] (2/8), C.F. [redacted];
- [redacted], (2/8), C.F. [redacted].

Per spiegare, adesso, l'evoluzione storica dei terreni sopra citati occorre a questo punto effettuare a mano a mano una serie di considerazioni che possano chiarire le numerose problematiche affrontate dallo scrivente nel corso del mandato conferito.

Innanzi tutto, va precisato che con il passaggio della strada denominata ora via Savutano prima, e successivamente con l'allargamento della stessa, le porzioni di terreno identificate all'attualità con le particella N. 218 e 219 sono state occupate per intero dalla sede stradale.

Il sottoscritto ha richiesto la documentazione inerente alla realizzazione della suddetta arteria all'ente Comunale con particolare riferimento alla pratica di esproprio; ma è stato possibile recuperare alcun incartamento in tal senso.

Non è rimasto altro da fare quindi, che recarsi presso l'agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare allo scopo di individuare l'annotazione relativo all'esproprio della suddetta arteria.



Anche in tal caso però, gravanti sulle particelle N. 218 e 219, foglio 47 di Nicastro non figura alcun atto amministrativo del tipo "espropriazione per pubblica utilità" o quantomeno altra atto riconducibile al passaggio della strada sulle suddette particelle.



E' probabile quindi, che al momento del passaggio dell'arteria si sia proceduto con l'esproprio delle ditte (da quanto è stato dichiarato dal signor [redacted] [redacted], in fase di sopralluogo) ma. non si sia mai stato perfezionata la pratica.

Il terreno, rimanente (reliquato) posizionato al di sopra della sede stradale, lato Nord, è in possesso dell'ente gestore, amministrazione provinciale di Catanzaro, la quale ha provveduto a creare uno scarico di acque e si occupa della pulizia e manutenzione della modesta area rimanente.

Occorre, però, precisare che allorquando la signora [redacted], ed i suoi figli, hanno provveduto all'accatastamento del fabbricato sorto sulle restanti porzioni di terreno (per come si dirà in seguito) hanno effettuato il frazionamento del terreno in corrispondenza del ciglio meridionale della suddetta arteria, staccando di fatto, la sede stradale dal restante terreno pignorato ed individuando le particelle occupate da via Savutano con i mappali N. 218 e 219, che quindi, devono essere scorporati dal compendio pignorato, sebbene ancora in testa, in parte, al soggetto esecutato.

Anche le restanti particelle però, hanno subito nel tempo una serie di variazioni che di seguito si riportano.

In particolare sulle particelle 561 e 562 sorge, già da molti anni, un fabbricato di notevoli dimensioni a più piani e vani, di proprietà della signora [redacted] e dei figli, [redacted] e [redacted], così individuato:

- <u>Foglio 47, Particella **554**</u>: Fabbricato sorto sulle particelle N. 561 e N. 562.

Uno dei problemi affrontati dal sottoscritto ha riguardato l'individuazione catastale del suddetto immobile.

Infatti, al momento della nomina del sottoscritto, in catasto erano presenti una serie di difformità che rendevano l'individuazione del bene problematica ed errata.

Risultavano contemporaneamente censiti infatti, sia il fabbricato riportato all'urbano ed individuato, come detto, con il mappale N. 554 e sia le particelle 561 e 562 censite al catasto terreni, senza variazioni di estensione, duplicando quindi, delle superfici che in verità non esistevano più.

In realtà, infatti, le particelle N. 561 e N. 562 per un'estensione complessiva di mq 760, rappresentavano il terreno base di sedime del fabbricato e dei suoi accessori, e pertanto, non era possibile che risultassero ancora presenti in catasto **(vedi allegato G9)**.

Per questo motivo si è reso necessario effettuare un'indagine presso l'agenzia del territorio – ufficio del catasto, rintracciare il Tipo Mappale del 03/07/1986, N. 157 e grazie alla raccolta della documentazione ed alle spiegazioni fornite al personale addetto è stato possibile aggiornarne i risultati.

In seguito alla richiesta del sottoscritto infatti, in data 14/01/2009 veniva inserita nel sistema informatico la situazione venutasi a creare con la presentazione del tipo

mappale N. 157 del 03/07/1986, che prevedeva, non solo l'accatastamento del fabbricato, ma anche il trasferimento all'urbano del terreno residuo quale corte esclusiva.

Tale variazione ha comportato quindi, la soppressione delle particelle residue 561 e 562 del foglio 47, Nicastro di Lamezia Terme e l'inserimento in mappa del fabbricato censito al catasto urbano di Nicastro, particella N. 554, del foglio 47 **(vedi allegato D)**.

Come si evince dalle visure allegate, ed in particolare dall'elenco immobili relativi alla particella N. 554, e che rappresentano la situazione pre e post rettifica catastale effettuata dallo scrivente, è stato [redacted] prima invece, non compariva e che rappresenta [redacted] mune a tutti i subalterni" **(vedi allegato D)**.

Fabbricato allocato sui terreni individuati con i mappali N. 561 e 562 (ora soppressi) e censito al catasto urbano al foglio di mappa N. 47 di Nicastro, particella 554 di proprietà dei signori [redacted]

Pertanto, al termine delle variazioni sopra esposte, l'unico ***terreno*** che ancora rimane tale, è quello censito al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, ***foglio di mappa N. 47, particella N. 560***, vigneto di classe 1ª, mq 720, R.D. € 11,71 e R.A. € 4,46 identificato con il ***LOTTO 8***.

Per quanto attiene, invece, agli originari terreni base di sedime del fabbricato, dalla scrittura privata allegata nella ctu del dott. Giacobbe Schipani risulta che il signor [redacted], in data 12/01/1982, vendeva alla signora [redacted], una porzione di terreno di mq 780, corrispondente circa ai due terreni sopra detti ed afferente alle particelle 218 e 219 "originarie".

Il sottoscritto, aveva già affrontato le problematiche collegate alla presenza del fabbricato sul terreno pignorato, e di fatto, non avendo rilevato differenze sulla proprietà con quanto rilevato in seguito al sopralluogo effettuato, di seguito si riporta integralmente la trattazione a suo tempo effettuata:

Secondo quanto dichiarato, inoltre, dalla signora [redacted] al ctu Schipani, il fabbricato sarebbe stato edificato a partire dal 1982, a sue spese, realizzando inizialmente solo il piano terra; successivamente il figlio, [redacted], avrebbe costruito il primo piano; credendo che il terreno fosse di loro proprietà.



In data 24/03/1989 veniva trascritto pignoramento immobiliare N. 3580 R. G. N. 4200 del 17/03/1989, rep. N. 3724, nota di trascrizione N. 4476 del 12/04/1989 R.G. N. 5278 quando i proprietari dei beni risultavano essere ancora i germani [redacted], [redacted], [redacted] ed [redacted] in

forza dell'atto di successione

Intanto in data 20/09/1989 veniva redatto frazionamento n. 1576.1/1989, in atti dal 24/03/1998.

Purtroppo la signora [redacted], insieme ai figli [redacted] e [redacted] acquisivano la proprietà del bene, solo nel 1990.

Infatti l'atto di compravendita veniva redatto in data 24/01/1990 a rogito del notaio R. C. Agapito, Rep. N. 29294, in atti dal 03/09/1998, registrato a Lamezia Terme il 09/02/1990 al N. 387, e trascritto a Catanzaro il 19/02/1990 al N. 3933 R.G. e N. 3374 R.P., trasferendo gli l'immobili individuati in Catasto Urbano di Lamezia Terme al foglio N. 47, Particella N. 554, sub. 2, sub. 3, sub 4, sub 5 e sub 6 **(vedi allegato F).**

I venditori risultavano essere i germani: [redacted]

Alla signora [redacted], vedova [redacted] il [redacted] spettava la porzione di fabbricato di circa 125 mq riportata nel N.C.E.U. di Nicastro al foglio N. 47, particella N. 554, sub 2 e sub 3, località Fornaci, piano terra.

Al signor [redacted] spettava la porzione di fabbricato di circa 90 mq riportata nel N.C.E.U. di Nicastro al foglio N. 47, particella N. 554, sub 4, località Fornaci, piano primo, all'epoca in corso di costruzione.

Alla signora [redacted] spettava la porzione di fabbricato di circa 80 mq riportata nel N.C.E.U. di Nicastro al foglio N. 47, particella N. 554, sub 6, località Fornaci, piano secondo e sub 5, loc. Fornaci, piano secondo, all'epoca in corso di costruzione.

Il fabbricato oggetto di compravendita era stato accatastato con variazione presentata all'U.T.E. di Catanzaro il 20/09/1989 ed ivi annotata al N. 1576 di protocollo, nonché, variazione del 6/11/1989 annotata al N. 2014 di protocollo.

Il fabbricato, da quanto indicato sul titolo di proprietà, "sorge su parte del terreno (foglio N. 47, particelle N. 218/c (definitiva N. 561 di are 4,00) e N. 219/b definitiva N. 562 di are 3,60) pervenuto ai venditori, sigg. [redacted] ed [redacted], per successione legittima della loro defunta madre [redacted], deceduta in [redacted] il [redacted], giusta denuncia di successione presenta all'Ufficio di registro di Lamezia Terme ed ivi annotata al N. 46, Vol. 304, ed è stato costruito a cura e spese degli acquirenti **(vedi allegato F).**



I sopralluoghi effettuati in data 09/05/2008, 19/05/2008 e 03/06/2008 hanno confermato quanto indicato sull'atto a

rogito del notaio Rosaria Carmela Agapito del 24/01/1990 rep. N. 29294.

Sul terreno in esame è stato realizzato un fabbricato, presumibilmente a partire dal 1982, con struttura portante in calcestruzzo armato, a tre piani fuori terra, provvisto di copertura a tetto del tipo a padiglione con manto in tegole, dotato di gronde, scossaline e discendenti.

Il fabbricato è dotato, inoltre di una vasta corte, dove, nel tempo, sono stati edificati una serie di manufatti, in genere garage o autorimesse, ma anche semplici depositi, di scarso pregio architettonico e di mediocre capacità portante, utilizzati indistintamente dai proprietari degli appartamenti.

In particolare i manufatti edificati sulla corte comune, risultano costruiti in assenza di permesso di costruire o altre autorizzazioni da parte dell'ente preposto, e quindi, da intendersi abusi ed illegittimi.

Alcuni di essi, considerata la carente capacità portante, dovranno essere demoliti ed i costi compensati con la vendita dei materiali di risulta, mentre per gli altri, derivando da una procedura esecutiva, è possibile chiedere ed ottenere concessione edilizia in sanatoria, soprattutto in considerazione del fatto che l'edificazione degli stessi è avvenuta antecedentemente al 31 marzo 2003.

Per gli ampliamenti abusivi infatti è possibile richiedere ed ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai [redacted] ll'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 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).

Nel caso specifico, le opere sono state realizzate anteriormente all'entrata in vigore dell'ultima legge sulla sanatoria edilizia e le ragioni del credito risultano anch'esse precedenti.

Nello specifico, secondo quanto dichiarato dalla parte convenuta, ma soprattutto facendo riferimento allo stato ed alla natura delle opere illegittime è evidente che gli abusi analizzati sono stati realizzati in data antecedente al 31 marzo 2003 e le ragioni del

credito sono state originate prima della data di entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003), quindi, sanabili ai [redacted] lla Legge 24 novembre 2003, N. 326 e della Circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 7 dicembre 2005, N. 2699.

I manufatti, illegittimamente edificati ubicati sulla corte comune al fabbricato risultano essere nello specifico: un' autorimessa con struttura portante in muratura, copertura in latero-cemento, a due falde e manto di copertura in laterizio, capace di ospitare due autovetture di dimensione massima pari a ml 6,50 x ml 4,70 ed altezza al colmo massima pari a ml 3,00.

Un'autorimessa – locale di sgombero, addossata al fabbricato lato Ovest, suddivisa in due ambienti, con struttura portante mista calcestruzzo armato e muratura, e tetto a padiglione con manto di copertura in laterizio, le grandezze caratteristiche del manufatto sono nello specifico: superficie commerciale mq 35,23, superficie calpestabile mq 29,20 ed altezza all'intradosso del solaio variabile tra ml 2,40 e ml 3,00.

Un manufatto di incerte condizioni statiche utilizzato esclusivamente come locale di sgombero posto all'estremo meridionale della proprietà, addossato su due lati al muro di cinta della proprietà con dimensioni massime di mq 14,10 ed altezza utile 2,20 ml.

Altri abusi però, riguardano il piano terra, in quanto è stata rilevata la chiusura della porzione ridotta dell'atrio di ingresso, che invece, sulla planimetria catastale è indicata libera, mentre anche la zona denominata garage (sulla planimetria di accatastamento) in realtà è stata trasformata in cucina con un evidente cambio di destinazione d'uso, infine, una minuscola porzione di area è stata accorpata al livello nella zona Est, anche i prospetti quindi sono stati variati **(vedi allegato B2)**.

Dalle misure e dai rilievi effettuati l'area utile della zona ingresso è risultata pari a mq 1,83, l'area utile della zona trasformata in cucina è pari a mq 25,02, e la superficie calpestabile della porzione Est è pari a 0,20 mq.

Per quanto attiene alla restante superficie al piano terra, occorre precisare che l'intera area risulta recintata, o comunque, perimetrata e nello specifico il lato Nord, accostato all'attuale via Savutano è caratterizzato da un muro sotto scarpa con sopra installati dei manufatti in cemento, il lato Ovest, nel quale è ricavato il cancello d'ingresso alla proprietà, dopo aver percorso una rampa perpendicolare a via Savutano è delimitato, fino alla chiusura da una recinzione metallica e poi, da un muro sul quale è stata innestata una cancellata.

Il lato Sud è anch'esso percorso dal muretto con soprastante cancellata, fino alla autorimessa – locale di sgombero abusivo e poi, invece diventa un muro di circa 2,40 metri di altezza interamente in muratura, mentre il lato Est è tutto contornato da un muretto in cemento con altezza variabile, ma sempre intorno ai 2,00 metri.

La restante area è





completamente pavimentata
in buona parte con battuto di cemento, mentre solo una striscia in corrispondenza del lato Nord è lasciato a verde.

Il cancello d'ingresso alla proprietà in ferro è di tipo scorrevole per quanto riguarda quello veicolare e ad una battuta (perno verticale) per quanto attiene a quello pedonale, dotato anche di citofono e tettoietta in muratura; infine in prossimità del cancello è posto il serbatoio fuori terra di GPL.

Per quanto riguarda il piano terra, esso come l'intero edificio ha struttura portante in calcestruzzo armato con elementi strutturali di dimensioni adeguate e con interasse compatibile con l'uso a civile abitazione.

Il livello si compone di cucina-salone, tre camere, un bagno un ampio ed esteso corridoio, ed inoltre prossimo all'entrata, è posto il corpo scale che garantisce il

collegamento verticale tra i livelli.



Il suddetto corpo scale censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro riportato al foglio N. 47, particella N. 554, sub. 1 "*b.c.n.c. corte e scala comune a tutti i sub*" risulta perfettamente rifinito con intonaco e pittura in ottimo stato, rivestimento in granito e corrimano in ferro.

L'alloggio in esame rappresenta l'abitazione principale della signora [redacted] in accordo con quanto riportato nell'atto di compravendita del 24/01/1990 a rogito del notaio R. C. Agapito, Rep. N. 29294, trascritto a Catanzaro il 19/02/1990 al N. 3933 R.G. e N. 3374 R.P. **(vedi allegato F).**

L'abitazione è caratterizzata da finiture discrete con pavimenti in gres, porte interne in legno, intonaci in ordine, ottima finitura superficiale, impianto elettrico ed idrico, funzionanti e moderni; l'esterno dell'alloggio è intonacato e rifinito con pittura idrolavabile di colore rosa.

L'appartamento in esame è censito al ~~catasto urbano del Comune~~ **Appartamento al piano terra** di Lamezia terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 47, particella N. 554, sub. 2 e sub. 3, categoria A/3 di classe 3, consistenza 6,5 vani e rendita euro 419,62, in testa catastalmente a [redacted] C.F. [redacted] **(vedi allegato F).**

Per quanto attiene alla natura urbanistica del bene, dall'indagini condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia terme è emerso che ***il livello in esame*** ha ottenuto ***concessione edilizia in sanatoria N. 5984 del 11/08/1999***, prot. N. 3.000/1/0 dal dirigente dell'ufficio condono del Comune di Lamezia Terme, in testa alla signora [redacted] C.F. [redacted] **(vedi allegato G1).**

L'oggetto delle opere, di cui alla concessione edilizia, risultano essere i seguenti: "realizzazione di una unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano terra afferente ad un

fabbricato di maggiore consistenza e locale garage ad un piano f.t. posto in aderenza" **(vedi allegato G1).**

La situazione in termini planimetrici dell'unità immobiliare licenziata dall'ente comunale ricalca la planimetria catastale e pertanto, gli ampliamenti sopra esposti sono da ritenersi illegittimi ed abusivi.

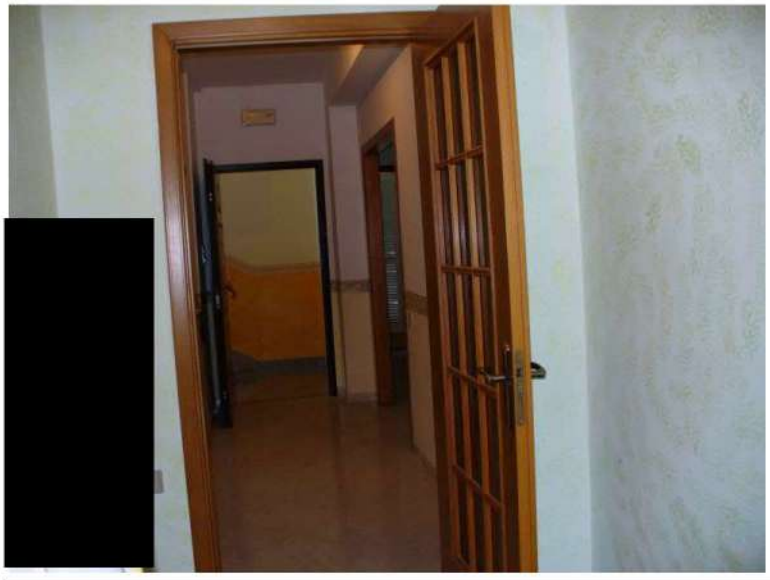
Dal rilievo e dalle misure eseguite le grandezze caratteristiche dell'alloggio allocato al primo piano (comprensive degli ampliamenti abusivi sopra esposti) risultano essere i seguenti: superficie commerciale mq 150,88, superficie abitabile mq 129,90, altezza di interpiano ml 2,90 **(vedi allegato B).**

Dopo aver percorso il corpo scale si raggiunge il piano primo del livello, di proprietà del signor [redacted] (figlio di [redacted]) che fino a due anni fa utilizzava l'appartamento quale abitazione principale, mentre allo stato, l'alloggio è completamente vuoto e libero in quanto lo stesso (e la sua famiglia) risultano trasferiti.

L'appartamento in questione risulta censito al catasto urbano di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 47, particella N. 554, sub. 4, z. c. 1, categoria A/3 di classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 127 e rendita € 419,62 in testa al signor [redacted] **(vedi allegato D).**

L'alloggio, come detto, durante il periodo dei sopralluoghi risultava completamente libero e vuoto, caratterizzato però, da un buon livello di finiture generali.

Gli interni perfettamente rifiniti e pitturati, pavimenti in gres, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio dotati di persiane e doppi vetri, impianto elettrico e impianto idraulico funzionanti; la porta caposcala del tipo blindato.



L'appartamento è corredato da una serie di aggetti e balconi che contornano tutto il livello ad eccezione di un piccolo tratto lato Sud-Ovest del piano.

Tali sbalzi, perfettamente rifiniti in ogni particolare con pavimentazione in gres e

ringhiera in ferro donano pregio all'alloggio e permettono un più agevole godimento del bene.

Dalle misure e dai rilievi effettuati, confrontati con gli elaborati a corredo della pratica di condono e con le planimetrie catastali è emerso che anche questo livello è gravato da abusi edilizi.

Infatti, la zona soprastante al garage (piano terra), poi diventato cucina, è stato sopraelevato ricavando un vasto locale adibito a cucina con superficie calpestabile pari a mq 29,40 ed altezza utile di ml 2,90, inoltre il suddetto locale è provvisto di una vasta area a balcone-terrazza, anch'essi ricavati abusivamente, pari a mq 19,20.

Altre variazioni riguardano, le divisioni interne che in parte sono state cambiate ed anche i prospetti esterni hanno in parte subito delle modificazioni.

Per gli interventi edilizi descritti, di natura abusiva, è possibile richiedere ed ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai [redacted]ll'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 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).

Nel caso specifico, le opere sono state realizzate anteriormente all'entrata in vigore dell'ultima legge sulla sanatoria edilizia e le ragioni del credito risultano anch'esse precedenti.

Per quanto attiene invece, alla natura urbanistica del restante livello, dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme è emerso che il signor [redacted] ha richiesto ed ottenuto concessione edilizia in sanatoria.

In data 10/06/1999 infatti, ***il signor*** [redacted] otteneva ***concessione edilizia in sanatoria N. 5757, fascicolo N. 2.999/1/0*** riguardanti le seguenti opere: "*unità abitativa posta al piano primo afferente ad un fabbricato di maggiore consistenza*" **(vedi allegato G1)**.

Dal rilievo e dalle misure eseguite in loco le grandezze caratteristiche

dell'appartamento (comprensive delle opere abusive) sono risultate le seguenti: superficie commerciale mq 155,73, superficie abitabile mq 130,00, altezza utile di piano ml 2,90, superficie commerciale balconi 50,00

Il secondo (e ultimo) piano dell'edificio appartiene alla signora [redacted] (figlia di [redacted]) che occupa l'appartamento quale abitazione principale del suo nucleo famigliare.

L'appartamento allocato al piano secondo dello stabile risulta censito al catasto urbano di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 47, particella N. 554, sub. 7, z. c. 1, categoria A/3 di classe 2, consistenza 6 vani e rendita € 325,37 in testa alla signora [redacted] **(vedi allegato D).**

Alloggio al piano secondo

L'appartamento in esame, sull'atto di compravendita del 24/01/1990 a rogito del notaio R. C. Agapito, Rep. N. 29294 veniva individuato al foglio N. 47, particella N. 554, *sub. 5 e sub. 6*, in quanto all'epoca in corso di costruzione.

Successivamente però, è precisamente il 04/11/1995, si è addivenuti alla finalizzazione del progetto ed il proprietario ha proceduto alla fusione dei due subalterni con la "variazione del 04/11/1995 N. 4890/1995. In atti dal 09/02/1999 "Fus. Ampl. Prog. Final"" **(vedi allegato F).**

Gli interni perfettamente rifiniti e pitturati, pavimenti in gres, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio dotati di persiane e doppi vetri, impianto elettrico e impianto idraulico funzionanti; la porta caposcala del tipo blindato; questo alloggio, a differenza dei due sottostanti, all'esterno non risulta pitturato, ma solo intonacato, rifinito però a civile.

L'appartamento in esame così come il sottostante, è corredato da una serie di aggetti e balconi che contornano tutto il livello ad eccezione di un piccolo tratto lato Sud-Ovest del piano.



Tali sbalzi, perfettamente rifiniti in

ogni particolare con pavimentazione in gres e ringhiera in ferro donano pregio all'alloggio e permettono una più agevole fruibilità del bene.

Dalle misure e dai rilievi effettuati, confrontati con gli elaborati a corredo della pratica di condono e con le planimetrie catastali è emerso che anche questo livello è gravato di abuso edilizio.

Anche in questo caso, infatti, la zona Ovest dell'alloggio, corrispondente al garage al piano terra, poi diventato cucina, è stata sopraelevata ricavando un vasto locale adibito anch'esso a cucina con superficie calpestabile pari a mq 29,40 ed altezza utile di ml 2,90.

Inoltre, una piccola porzione della restante loggia è stata chiusa per ricavare una lavanderia avente una superficie netta di mq 2,00 **(vedi allegato B).**

I locali abusivi sono corredati da aggetti di notevole estensione edificati illegittimamente aventi una superficie complessiva di mq 19,20.

Altre variazioni riguardano, le divisioni interne che in parte sono state cambiate ed anche i prospetti esterni hanno, in parte, subito delle modificazioni.

Per gli interventi edilizi descritti di natura abusiva è possibile richiedere ed ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai [redacted]ll'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 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).

Nel caso specifico, le opere sono state realizzate anteriormente all'entrata in vigore dell'ultima legge sulla sanatoria edilizia e le ragioni del credito risultano anch'esse precedenti.

Per quanto attiene invece, alla natura urbanistica del restante livello, dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme è emerso che la signora [redacted] ha richiesto ed ottenuto concessione edilizia in sanatoria.

In data 17/03/2004 infatti, ***la signora*** [redacted] otteneva ***concessione edilizia in sanatoria N. 134, fascicolo N. 9.902/1/0*** riguardanti le seguenti

opere: "*sopraelevazione del terzo piano f.t. di un fabbricato per civile abitazione già sottoposto a condono edilizio ai [redacted] lla legge 47/85*" **(vedi allegato G1)**.

Dal rilievo e dalle misure eseguite in loco le grandezze caratteristiche dell'appartamento (comprensive delle opere abusive) sono risultate le seguenti: superficie commerciale mq 157,41, superficie abitabile mq 134,00, altezza utile di piano ml 2,90, superficie commerciale balconi 47,56.

Dai rilievi e misure effettuate e da quanto è stato possibile appurare mediante sopralluogo ed indagini dirette, il bene in questione che forma il ***LOTTO 7*** è cosi individuato: ***Fabbricato*** sito nel Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro individuato al catasto al ***foglio N. 47, particella N. 554***, consistenza tre piani fuori terra, località Fornaci sub. 1, sub. 2-sub. 3, sub. 4 e sub. 7.

LOTTO 5.C - Terreni pignorati siti in Lamezia Terme – Nicastro, Loc. Fornaci, N.C.T. Foglio N. 47, Particelle originarie N. 218 e N. 219 → Particella derivata (all'attualità) N 560

Il terreno derivato dal frazionamento dell'originaria particella N. 218, ed individuato con il mappale N. 560, foglio N. 47 risulta affiancato al fabbricato sopra descritto, lato Ovest, adiacente, anch'esso a via Savutano (già via Comunale Fornaci), in agro di Nicastro, Lamezia Terme.

Già dal primo sopralluogo effettuato in zona, il 09/05/2008, si veniva a conoscenza che, il terreno in questione, di fatto, risultava in possesso del sig. [redacted] diversamente dalle altre particelle su cui era stato edificato il fabbricato, di proprietà dei signori [redacted] - [redacted].

Essendo, quindi, i beni detenuti da eredi diversi, ed essendo i terreni pignorati per 1/3, si è stabilito di costituire un ennesimo lotto indipendente per offrire l'opportunità di acquisto sub-asta anche ai singoli possessori.

Il lotto in esame, contiguo al lotto precedente, confina a Nord con la strada comunale denominata via Savutano, ma l'accesso al terreno avviene dalla stessa rampa che serve il fabbricato adiacente.



Il bene in questione denominato ***LOTTO 8*** è identificato al catasto

terreni di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio N. 47, particella N. 560, Vigneto di classe 1, superficie mq 720, R.D. € 11,71 e R.A. € 4,46 **(vedi allegato D)**.



Allo stato attuale il terreno, con giacitura pianeggiante, risulta incolto e improduttivo e da quanto dichiarato in un primo momento dal sig. [redacted] a verbale, i terreni di località Cuturella - Candiano, (ora Fornaci) sarebbero stati ceduti dalla moglie, signora [redacted], con una scrittura privata, ai suoi fratelli [redacted] e [redacted].



Al termine della dichiarazione sopra riportata però, il signor [redacted] effettuava un'ulteriore precisazione a verbale, di seguito riportata "*Sentita per telefono, mia moglie, lei mi precisava di non ricordare quanto da me sopra dichiarato e quindi di non poterlo sostenere*" **(vedi allegato I)**.

In verità comunque, tali dichiarazioni rivestono solo carattere personale, ma nessun valore legale può essere attribuito a tali considerazioni, in quanto, il terreno originario, ossia le particelle N. 218 e 219 appartenevano ai germani [redacted] in seguito alla denunzia 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 **(vedi allegato F)** e quindi spettanti alla sig. [redacted], soggetto esecutato, per la quota di 1/3 di proprietà.

LOTTO 6 - Lamezia Terme-Nicastro, Loc. Bella, quota pignorata: 1/3, N.C.E.U. Foglio N. 18, Particella N. 85, sub.1, sub.2 (sub. 3 e sub.4) e Particella N. 449

Particolarità Generale lotto:

Trattasi in questo caso di un fabbricato di vecchia costruzione sito nella zona Bella di Nicastro, Lamezia Terme, nucleo urbano di antica urbanizzazione.

Il fabbricato in esame, risulta compreso tra due altre proprietà, trattandosi di case del tipo terra-cielo addossate le une alle altre a testimonianza della natura e tipologia di vecchia manifattura.



Il manufatto, però gode di una particolarità importante, ossia risulta accessibile sia dal via Campania, che da via Toscana (tra loro parallele), e nello specifico, la prima strada si trova ad un livello più basso, e tale condizione fa si che il piano strada da via Campania risulta interrato rispetto a via Toscana.

Ma la possibilità concreta di accedere al fabbricato da entrambe le strade ha generato, nel tempo una divisione reale nell'uso del bene assoggettato a diversi possessori, di fatto, si è pervenuti ad una divisione in due parti, attribuendo ad ognuno dei due proprietari una facciata e un accesso proprio.

Il sottoscritto, scortato dal suo personale collaboratore, si è recato sui luoghi di causa due volte, la prima accompagnato dal signor [redacted], genero di [redacted] in data 09/05/2008 e la seconda il 03/06/2008.



Già in occasione della prima visita, sulla scorta delle informazioni fornite dal signor [redacted], era stato possibile rendersi conto della reale divisione esistente in loco, confermata poi, dal secondo sopralluogo e dalle misure e rilievo del bene eseguito sul posto, nonché dalle dichiarazioni della signora [redacted], moglie di [redacted] **(vedi allegato 1).**

Da quanto confermato dalla convenuta infatti, il fabbricato era in possesso dei due fratelli [redacted] e

[redacted], il primo accedeva (e possedeva) la metà con accesso da via Toscana, mentre, il signor [redacted] [redacted] accedeva da via Campania.

Mentre però, la porzione di immobile prospettante su via Campania è dotata di scala di collegamento ai vari piani, il magazzino accessibile da via Toscana, forse perché utilizzato negli ultimi anni come ufficio postale, non presenta alcun collegamento con il piano soprastante.



Non sono state rilevate nemmeno delle scale movibili all'interno nel magazzino, tant'è che per accedere al primo piano della porzione



prospettante su via Toscana si è avuto accesso dalla proprietà del sig. [redacted] [redacted], il quale ne aveva usato le stanze gli ultimi anni della sua vita.

Da quanto rilevato però, dal *ctu Schipani* forse perché ha fatto riferimento alla planimetria catastale, in passato ci doveva essere una scala a chiocciola, rimossa probabilmente per rendere autonomo l'Ufficio Postale.

Oggi il manufatto versa in un pessimo stato di conservazione generale, viene utilizzato saltuariamente solo il magazzino con accesso da via Toscana, dal signor [redacted], un tempo adibito ad ufficio postale.

Gli altri ambienti invece, versano in un degrado generale e diffuso senza alcuna eccezione, numerosi sono i segni di deterioramento, le scale pressoché inagibili o in legno ormai fradicio, i solai in parte sfondati, gli intonaci cadenti, gli infissi vecchi e inadeguati, gli impianti, ove esistenti, vetusti e inutilizzabili.

La struttura in muratura invece è apparsa ancora sana , senza alcun segno di cedimento, ma necessita di un intervento di manutenzione straordinaria allo scopo di scongiurare possibili dissesti.

L'individuazione del lotto ha creato delle difficoltà enormi, inizialmente infatti, il sottoscritto ha fatto riferimento a quanto contenuto nella perizia a firma del dott.



Giacobbe Schipani in merito all'individuazione dei lotti, ma durante lo svolgimento della perizia ci si è resi conto che



l'individuazione catastale delle particelle era da considerarsi errata.

In particolare, è emerso che l'immobile individuato al catasto urbano di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 18, particella N. 449, z.c. 1, categoria C/6 di classe 3, consistenza 50 mq e rendita € 90,38 scaturita dalla variazione del 28/01/1987 N. 369A .1/1987 in atti dal 15/04/1998, aveva prodotto, presumibilmente un doppione, in quanto, lo stesso immobile risultava anche classato al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro al foglio N. 18, particella N. 85, sub. 1 **(vedi allegato D).**

Una volta estratte le planimetrie catastali, il sospetto era diventato (quasi) certezza, non è rimesto altro da fare, quindi che recarsi presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro allo scopo di districare la matassa.

L'ispezione ha prodotto un ulteriore difficoltà, in quanto nell'abitato di Bella è comparsa un'altra particella N. 85, posizionata però, in altra zona, a testimonianza del fatto che l'ufficio del catasto aveva prodotto una duplicazione di particella.

Pertanto, allo scopo di ripristinare la realtà, anche sotto il profilo catastale, venivano richieste allo scrivente tutta una serie di incartamenti, quali, visure catastali, planimetrie e titoli dal quale si potesse evincere la cronistoria degli immobili, di modo che si potesse avanzare richiesta di rettifica.

Dopo aver assolto alle richieste dell'agenzia del territorio, in data 12/03/2009 il sottoscritto, alla presenza del personale addetto esibiva la documentazione richiesta e finalmente, l'ufficio del catasto procedeva alla modifica.

La rettifica *N. 2943.1/2009 in atti dal 12/03/2009 (protocollo N. CZ0053467) Variazione per modifica identificativo* nello specifico ***annullava completamente la particella N. 85, del foglio N. 18***, e pertanto anche tutti i subalterni della stessa, immobili che fino al qual momento descrivevano la situazione catastale dei beni e assegnava, invece, la nuova e definitiva particella N. 449.

Nello specifico, gli immobili pignorati assumevano la nuova e seguente identificazione:

Immobili Soppressi		*Immobili Costituiti*
Foglio 18, particella 85, sub. 1	➔	Foglio 18, particella 449, sub. 1
Foglio 18, particella 85, sub. 2	➔	Foglio 18, particella 449, sub. 2
Foglio 18, particella 85, sub. 3	➔	Foglio 18, particella 449, sub. 3
Foglio 18, particella 85, sub. 4	➔	Foglio 18, particella 449, sub. 4.

La situazione sopra descritta è stata illustrata anche graficamente dallo scrivente, allo scopo di rendere più comprensibile la variazione, dopo aver rettificato la situazione

catastale ed in considerazioni dei responsi dei sopralluoghi effettuati ed alla luce delle dichiarazioni rilasciate in merito al possesso del bene **(vedi allegato B, D).**

Il sottoscritto ha, quindi, proceduto allo sdoppiamento del lotto in due sottoclassi anche per offrire una più agevole vendita all'asta, ossia ***Lotto 9*** (porzione allo stato in uso originariamente al signor [redacted] e successivamente passato, senza alcun titolo legale, alla signora [redacted]) avente la seguente identificazione catastale: foglio di mappa N. 18, particella N. 449, sub. 2 e sub. 3, ed il ***Lotto 10*** (porzione in uso al signor [redacted]) individuato in catasto al foglio di mappa N. 18, particella N. 449, su1 e sub. 4, di seguito descritti.

L'edificazione dello stabile che si colloca all'interno del nucleo abitato denominato Bella di Nicastro, è anteriore all'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942, N. 1150 definita "Legge urbanistica" è pertanto, sprovvista di qualsivoglia autorizzazione all'edificazione, perché all'epoca non prevista dalle norme.

LOTTO 6A - Lamezia Terme - Nicastro, Loc. Bella, quota pignorata: 1/3, N.C.E.U. Foglio N. 18, Particella originaria pignorata N. 85, sub.2 e sub. 3 → Particella definitiva 449, Sub 2 e Sub 3

Il lotto in esame è costituito dalla porzione meridionale dell'immobile ubicato nel quartiere "Bella" di Nicastro, accessibile da via Campania.

L'abitazione è accessibile da due porte, una delle quali prospiciente il vano scala che collega i vari piani posseduti dal sig. [redacted], e detenuti attualmente dalla sig. [redacted] la quale ha agevolato l'accesso ai luoghi.

Dal terzo piano di questo immobile è stato possibile passare, tramite una porta interna, creata negli anni passati, anche al primo piano dello stabile posseduto dal signor [redacted].

Catastalmente, i tre piani del piccolo stabile sono così individuati:

- **Foglio 18, Particella 449, sub 2,** z. c. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 29 mq, via Campania, piano Terra, rendita € 112,33.

Le unità originate dalla originaria particella N. 85, risultano, comunque, in testa agli eredi [redacted]:

- [redacted]

- [redacted]

La titolarità dei beni spetta alle ditte, in parte per la denunzia di successione di [redacted], del 11/01/1975, voltura N. 540/1987 in atti dal 21/12/1989, registrazione U.R. Volume N. 304, N. 46 del 05/04/1975 ed in parte invece, per la denunzia di successione di [redacted], del 28/02/1990, voltura N. 11414.1/1991 in atti dal 08/07/1999, registrazione U.R., volume N. 387 N. 5 del 18/08/1990 **(vedi allegato F).**

- **Foglio 18, Particella 449, sub 3**, z. c. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, via Campanic Alloggio. via Campania 150,03.

I subalterni, costruiti in epoca successiva, risultano in testa, fin dalla costituzione ai signori:

- [redacted], C.F. [redacted].

L'immobile formante il lotto si estende complessivamente per tre piani fuori terra, in quanto, come detto, via Campania è posizionata ad un livello inferiore rispetto alla parallela via Toscana.

Dalle misure e dai rilievi effettuati le grandezze caratteristiche del lotto risultano essere le seguenti: superficie commerciale complessiva mq 126,70, superficie calpestabile complessiva mq 106,50, superficie complessiva balconi mq 5,56.

LOTTO 6B - Lamezia Terme-Nicastro, Loc. Bella, quota pignorata: 1/3, N.C.E.U. Foglio N. 18, Particelle originarie pignorate: Particella 449 e Particella N. 85 → Particella definitiva N. 449, Sub 1 e Sub 4



Dall'analisi storica dell'immobile si evince che la prima variazione è stata effettuata dal tecnico geom Francesco Serrao, in data 28/01/1987, il quale aveva probabilmente il compito di rendere autonomo ed individuabile il subalterno da adibire ad ufficio postale.

Dalla ricerca effettuata è risultato che il piano strada da via Toscana, che prima veniva individuato con il sub 1, in parte è diventato particella 449, sub 1, ed in parte è stato fuso con il subalterno 3, esistente.

Non si capisce bene qual è il motivo che ha indotto ad una duplicazione di piano che continuava ad essere classato in catasto.

Comunque, con la variazione indotta dal sottoscritto il 12/03/2009 N. 2943.1/2009 in atti dal 12/03/2009 (protocollo N. CZ0053467) "*Variazione Per Modifica Identificativo*" è stato finalmente ripristinato un certo ordine che permette di individuare le particelle appartenenti al lotto in esame, essendo tra l'altro vendibile in quota parte.

Il magazzino, al piano strada (via Toscana), allo stato è individuato al catasto urbano di Lamezia terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 18, particella N. 449, sub 1, z. c. 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani e rendita € 234,99 **(vedi all. D).**

L'individuazione catastale presenta ancora delle incongruenze in termini prettamente di categoria e consistenza che l'acquirente sub-asta potrà correggere in qualsiasi momento, mentre il sottoscritto, visto che tale dato non inficia in alcun modo il lavoro di perizia, ha ritenuto di non dover intervenire con ulteriori rettifiche anche allo scopo di non allungare oltre il termine di deposito.

Ulteriori incongruenze riguardano l'individuazione dell'accesso che risulta possibile solo da via Toscana e non da via Campania, e che si tratta solo del piano terra, poiché il primo piano è classato con un altro subalterno.

Infatti, il piano primo, rispetto a via Toscana, è individuato al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 18, Particella 449, sub 4, z. c. 1, categoria A/4 di classe 3, consistenza 3 vani e rendita € 128,60 **(vedi allegato D).**

Il magazzino prospettante su via Toscana, al piano strada e individuato con la definitiva particella 449, sub 1 e risulta in testa catastalmente alle seguenti ditte:

- [redacted]

La titolarità dei beni spetta alle ditte, inizialmente per la denunzia di successione di

[redacted], del 11/01/1975, voltura N. 540/1987 in atti dal 21/12/1989, registrazione U.R. Volume N. 304, N. 46 del 05/04/1975 **(vedi allegato F).**

Successivamente, con la dichiarazione di successione di [redacted], del 28/02/1990, voltura N. 11414.1/1991 in atti dal 08/07/1999, registrazione U.R. Volume N. 387, N. 5 del 18/08/1990di subentrano gli eredi del *de-cujus* **(vedi allegato D).**

L' unità derivata, distinta con la particella 449, sub 4, originata dalla particella N. 85, sub 4, risulta, in testa ai soli eredi [redacted], fin dalla costituzione:

- [redacted], C.F. [redacted].

Infine, occorre precisare che sebbene sul verbale di pignoramento immobili compaiono solo i sub 1 e sub 2 e la particella 449, e non i subalterni 3 e 4, è da intendersi inesorabilmente l'intero edificio ricadente nel pignoramento, sia perche la costituzione degli ultimi due subalterni sebbene risalenti al 1987 compaiono in atti solo nel 1998, sia perché gli stessi risultano pertinenti alla restante proprietà pignorata, ed infine anche perché come detto l'immobile è identificato con la particella 449 che in realtà era già pignorata.

L'immobile in questo caso si estende su due piani fuori terra con ingresso da via Toscana, ingresso nel magazzino senza collegamento verticale, comunque ripristinabile secondo le specifiche catastali.

Dalle misure e dai rilievi effettuati le grandezze caratteristiche del lotto risultano essere le seguenti: superficie commerciale complessiva mq 122,52, superficie calpestabile complessiva mq 103,12, superficie complessiva balconi mq 4,95.

LOTTO 7: Lamezia Terme - Nicastro, Loc. Spanò, N.C.T., Foglio 32, Particelle n. 193, quota pignorata: (1/4 + 1/4) = 1/2, mq 2910

IL LOTTO 7, COSÌ COME DISPOSTO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, NON VERRÀ TRATTATO IN QUANTO GIÀ OGGETTO DI VENDITA.

⟷

QUESITO N. 5

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

I beni identificati al ***LOTTO N. 1*** spettano ai germani [redacted], [redacted] e [redacted] in seguito alla denunzia di successione di [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. [redacted], registrata a Lamezia Terme il 24/03/1973,

Volume N. 204, al N. 1171 **(vedi allegato F).**

Nello specifico gli immobili individuati come Lotto N. 1 risultano in testa ai signori:

- [redacted]

Come trattato, durante lo svolgimento della perizia, l'intestazione catastale della particella N. 166, foglio 53, risultano in testa ai germani [redacted] per un'errata voltura catastale, in quanto i beni dei [redacted] risultano siti nel territorio di Sambiase e non quello di Nicastro **(vedi allegato F).**

I beni identificati con il ***LOTTO N. 2*** derivano ai germani [redacted] anch'essi in seguito alla successione del padre, signor [redacted], ma solo per alcune particelle appartenenti a questo lotto è stata presentata un'ulteriore denuncia di successione in seguito alla scomparsa del signor [redacted], da parte degli eredi di quest'ultimo, quindi attualmente i beni risultano in testa a **(vedi allegato F)**:

- [redacted];
- [redacted].

Per quanto riguarda il ***LOTTO N. 3 e N. 4***, bisogna precisare che inizialmente anche questi immobili sono pervenuti ai germani [redacted], in seguito alla dichiarazione di successione di [redacted] ed in seguito all'apertura del testamento pubblico del 14/09/1967, registrato a Lamezia Terme il 24/03/1973 al Vol. 204, N. 1171 al quale è seguita la Denuncia di Successione di [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 **(vedi allegato F).**

Per quanto attiene ai suddetti immobili, già con le volontà testamentarie di [redacted] (fu [redacted]) venivano attribuiti ad ogni erede una ben distinta porzione di fabbricato, esplicitato poi, con l'accatastamento e frazionamento dell'edificio del

16/12/1991, protocollo N. 13769.

In particolare alla signora [redacted], veniva assegnata la piena proprietà dei *due magazzini e sottostanti scantinati confinanti con via Trento, con il vano del portoncino e con spazio d'isolamento con Palazzo* [redacted]", i sudetti beni, allo stato, sono riportati al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, via Trento, Foglio 24, Particella 472, sub. 1 e sub. 3, che quindi risultano riconducibili alla piena disponibilità della signora [redacted].

Per quanto attiene alla restante porzione degli immobili siti in via Trento, invece, il 10/02/1992 per atto a rogito del notaio Galati rep. N. 117422, i coniugi [redacted], C.F. [redacted] compravano dagli eredi di [redacted], ovvero [redacted] il magazzino al piano terra (piano strada via Trento), individuato al catasto urbano di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, foglio di mappa N. 24, Particella 472, sub 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 39 mq e rendita € 179.26, ed il magazzino al piano seminterrato di via Trento, individuato al catasto al foglio di mappa N. 24, Particella 472, sub 8, categoria C/2, classe 4, consistenza 39 mq e rendita € 209.47.

Il 27/05/1994 per atto a rogito del notaio N. Fiore Melacrinis, Rep. N. 106419, il signor [redacted], C.F. [redacted] donava alla figlia, [redacted], C.F. [redacted] il magazzino al piano strada di via Trento riportato al catasto urbano di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, foglio di mappa N. 24, Particella 472, sub 5 di categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq e rendita € 183.86, nonché il magazzino al piano seminterrato riportato al catasto urbano di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, foglio di mappa N. 24, Particella 472, sub 7 di categoria C/3, classe 4, consistenza 40 mq e rendita € 144.61.

Il ***LOTTO N. 5*** invece risulta intestato in modo diverso.

La parte, identificata con la originaria particella 155, che a causa del frazionamento del 21/07/2004 è stata soppressa, generando le particelle 425 e 426, risulta in testa ai signori:

- Il [redacted], (1/8), C.F. [redacted];
- [redacted], (2/8), C.F. [redacted];
- [redacted] (2/8), C.F. [redacted].

La titolarità dei beni spetta alle ditte catastali in seguito alla denunzia di successione di [redacted], del 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 originaria particella 165, invece, il cui frazionamento ha originato quattro particelle, risulta intestata alle ditte [redacted].

Dallo studio del frazionamento del 02/01/1992 N. 15.3/1991 in atti dal 26/09/2001; che ha originato le particelle derivate, ovvero, le N. 165, 313, 314 e 315 risulta evidente che il terreno suddiviso coincide con quello sito in località Cotracco **(vedi allegato G3).**

Il terreno censito al foglio di mappa N. 53, particella originaria N. 165 di mq 1980 risulta pervenuto agli attuali intestatari, inizialmente, in seguito ad eredità della signora [redacted] deceduta il [redacted], e successivamente, a causa di rinuncia di due eredi, per atto del 19/04/1977 a rogito del notaio N. Fiore Melacrinis, repertorio N. 65019, registrato a Lamezia Terme il 2/05/1977 al N. 999, Vol. N. 216 **(vedi allegato F).**

Si può quindi ritenere di poter escludere dal compendio immobiliare il terreno censito con l'originaria particella N. 165, foglio di mappa N. 53, e quindi, le derivate particelle N. 165, N. 313, N. 314 e N. 315, in quanto, la proprietà era mutata prima della data della procedura esecutiva N. 22/89.

Il ***LOTTO N. 6***, anche se detenuto secondo una divisione bonaria, dalla sig. [redacted], in realtà risulta di proprietà dei tre germani [redacted], in forza della denunzia di successione della sig. [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, ovvero **(vedi allegato F):**

[redacted], C.F. [redacted].

Il ***LOTTO 7*** costituito da un fabbricato a tre piani fuori terra identificato al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro al foglio 47, particella 554, sorto sulle particelle 561 e 562, poi soppresse, (originate a loro volta dal frazionamento delle particelle 218 e 219) risulta intestato catastalmente alla signora [redacted] e ai figli [redacted] e [redacted].

Con atto di compravendita del 24/01/1990 a rogito del notaio R. C. Agapito, Rep. N. 29294, in atti dal 03/09/1998, registrato a Lamezia Terme il 09/02/1990 al N. 387, e trascritto a Catanzaro il 19/02/1990 al N. 3933 R.G. e N. 3374 R.P.,infatti, gli l'immobili individuati al Catasto Urbano di Lamezia Terme al foglio N. 47, Particella N. 554, sub. 2, sub. 3, sub 4, sub 5 e sub 6 venivano trasferiti ai signori [redacted] e [redacted] **(vedi allegato F).**

I venditori risultavano essere i germani: [redacted].

Alla signora [redacted], vedova [redacted], nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] spettava la porzione di fabbricato di circa 125 mq riportata nel N.C.E.U. di Nicastro al foglio N. 47, particella N. 554, sub 2 e sub 3, località Fornaci, piano terra.

Al signor [redacted] C.F. [redacted] spettava la porzione di fabbricato di circa 90 mq riportata nel N.C.E.U. di Nicastro al foglio N. 47, particella N. 554, sub 4, località Fornaci, piano primo, all'epoca in corso di costruzione.

Alla signora [redacted] C.F. [redacted] spettava la porzione di fabbricato di circa 80 mq riportata nel N.C.E.U. di Nicastro al foglio N. 47, particella N. 554, sub 6, località Fornaci, piano secondo e sub 5, loc. Fornaci, piano secondo, all'epoca in corso di costruzione.

I venditori, ossia i germani [redacted], possedevano il terreno base di sedime del fabbricato in forza della denunzia di Successione della sig. [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 **(vedi allegato F).**

Essendo i beni originari pignorati per 1/3 della quota di proprietà, anche il suddetto bene andrà in vendita per la quota spettante alla sig. [redacted], ovvero per la quota di 1/3 del totale.

Il ***LOTTO N. 8*** è composto dal solo terreno individuato al casto al foglio N. 47, particella 560, derivato al frazionamento delle originarie particelle N. 218 e N. 219.

Il suolo è in possesso al sig. [redacted], ma risulta di proprietà dei germani [redacted], in quanto derivato, come il lotto precedente, dalla denunzia di Successione della sig. [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 **(vedi allegato F).**

Il ***LOTTO N. 9***, ovvero le due unità immobiliari ubicate in località Bella di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, sono state suddivise in due sottolotti, entrambi di proprietà degli eredi [redacted].

Le originarie porzioni spettano ai germani [redacted] che ne hanno acquisito la proprietà in seguito alla denunzia di successione di [redacted], del 11/01/1975, voltura N.

540/1987 in atti dal 21/12/1989, registrazione U.R. Volume N. 304, N. 46 del 05/04/1975 **(vedi allegato F).**

Alla scomparsa del signor [redacted], gli eredi con l'apertura della successone del 28/02/1990, voltura N. 11414.1/1991 in atti dal 08/07/1999, registrazione U.R. Volume N. 387, N. 5 del 18/08/1990, ne inseriscono solo una porzione.

Dall'analisi delle quote pignorate, anche in questo caso risultano vendibili le quote per 1/3 della proprietà appartenente alla sig. [redacted].

⟷

QUESITO N. 6

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà

I beni oggetto di perizia, in genere, risultano in testa ai germani [redacted], [redacted] e [redacted] (o eredi di quest'ultimo), ad eccezione del ***lotto N. 1***, il quale risulta anche in testa al signor [redacted], figlio naturale di [redacted].

Anche le corrispondenti quote di proprietà pignorate, tengono conto della reale situazione riscontrata, e pertanto, essendo i lotti pignorati, appartenenti quasi sempre ad almeno tre proprietari diversi risulta quasi impossibile ipotizzare una divisione funzionale congrua.

Il sottoscritto, ha quindi, costituito dei lotti "omogenei" dal punto di vista della proprietà tenendo conto delle volontà testamentarie di [redacted], nonché della successione della signora [redacted].

Occorre precisare che [redacted] avendo riconosciuto il figlio naturale [redacted] attribuisce a quest'ultimo una quota parte delle sue proprietà, delle quali, una parte in località Cotracco ed una porzione in località Candiano, entrambe in agro di Nicastro, ora Lamezia Terme.

Nello specifico, facendo riferimento al testamento di [redacted] prima, ed all'intestazione catastale data poi e predisposta dagli eredi, l'unica porzione di proprietà pignorata, della quale quota parte appartiene anche al signor [redacted], è quella denominata ***Lotto N. 1***, e pertanto, è stato predisposta un primo lotto autonomo.

Il ***lotto N. 2***, invece, è rimasto anche nella disponibilità del signor [redacted], ed alla sua scomparsa è stato inserito nella dichiarazione di successione, quindi si è ritenuto di creare e formulare un lotto indipendente.

I beni afferenti al ***lotto N. 3 e N. 4*** invece, hanno costituito fin da subito una delle problematiche maggiori della presente perizia.

Infatti, a differenza di quanto contenuto nel verbale di pignoramento del 24/03/1989 R.G. N. 4200, R.P. N. 3580 nonché, in quello del 12/04/1989 R.G. N. 5278, R.P.

N. 4476 che ha colpito la quota parte pari ad 1/4 del totale indistinto, la situazione riscontrata sui luoghi di causa in termini di proprietà è risultata nettamente differente.

Infatti, il signor [redacted] fu [redacted] aveva attribuito in modo certo ed identificabile la proprietà esclusiva, agli eredi, di porzioni di beni e non dell'indistinto.

Dopo aver eseguito tutte le considerazioni del caso, aver accertato la proprietà sia sotto il profilo del possesso che degli incartamenti è stato possibile stabilire che la proprietà esclusiva spettante alla signora [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] consta dei locali in agro di Nicastro, censiti al catasto con i seguenti estremi: - Foglio 24, Particella 472, sub. 1: Via Trento, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 82, ubicato al piano terra, rendita € 1079.91 e - Foglio 24, Particella 472, sub 3: Via Trento, di categoria C/2, classe 1, consistenza 80 mq, ubicato al piano S1, rendita € 256.16, nonché *sub. 9* "bene comune non censibile P.T. e P.S1 (scale) **(vedi allegato D)**.

Tale situazione però muta completamente l'oggetto del pignoramento immobiliare del 24/03/1989 R.P. N. 3580, R.G. N. 4200 e del pignoramento del 12/04/1989 R.P. N. 4476, R.G. N. 5278, che invece colpiva la quota di proprietà di 1/4 pro indiviso degli immobili censiti al catasto di Nicastro al foglio di mappa N. 24, particella N. 472, sub. 1 – sub. 2 – sub. 3 e sub. 4 **(vedi allegato D)**.

Quindi, allo stato, i verbali di pignoramento andranno corretti sulla scorta delle informazioni sopra riportate; lo scrivente a tale scopo intenderà, invece, entrambi i beni afferenti alla signora [redacted] pignorati per l'intero, anche alla luce delle risultanze dei sopralluoghi compiuti in merito alla consistenza degli immobili rimanenti, e secondo quanto discusso e stabilito con il Giudice dell'Esecuzione.

Il ***lotto N. 5***, invece è formato da un terreno sito in agro di Nicastro, Lamezia Terme, località Cotracco, per il quale, è stato obbligatorio formarlo in tal senso in quanto di proprietà dei soli originari germani [redacted], ma di fatto, a causa dell'esclusione del terreno indicato con il mappale N. 165, e per effetto dell'esproprio lato Ovest, ha assunto scarso significato economico.

Il terreno sito in località Capizzaglie, è stato identificato con il ***Lotto N. 6***, e di fatto, sebbene in testa ai germani [redacted], da sempre è nel possesso della sola signora [redacted], soggetto esecutato.

Anche il tal caso, quindi si è proceduto alla formazione di un lotto indipendente nel rispetto dei rilievi effettuati, dell'ubicazione e del possesso.

Il ***lotto 7***, è stato inteso unico, sebbene riguarda un vasto complesso edilizio

costituito da un edificio a tre piani fuori terra e vasta corte esclusiva, in quanto lo stesso è posseduto (con titolo legale reso pubblico) dalla famiglia [redacted], estranei alla procedura esecutiva.

Si è ritenuto, pertanto, di considerare il lotto unico e indipendente allo scopo di permettere e agevolare l'acquisto anche ai soggetti terzi.

Il terreno di modesta estensione che costituisce il ***Lotto N. 8***, è limitrofo al fabbricato che costituisce il lotto N. 7, e dagli accertamenti e dai rilievi effettuati in loco è emerso che, allo stato, lo stesso è posseduto dal signor [redacted].

Anche, in tal caso, però il suolo risulta in testa ai germani [redacted] in seguito alla denunzia 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, e quindi, spettanti alla sig. [redacted], soggetto esecutato, per la quota di 1/3 di proprietà.

Per quanto attiene ai ***Lotti N. 9 e N. 10***, si è deciso di procedere alla scissione in due sottocategoria in seguito allo studio della situazione catastale confrontata con quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Infatti, da quanto confermato dalla parte convenuta, il fabbricato era in possesso dei soli fratelli [redacted] e [redacted], il primo accedeva (e possedeva) la metà con accesso da via Toscana, mentre il secondo accedeva da via Campania.

Tale situazione, d'altronde è ancora testimoniato dalla situazione esistente in loco che non lascia dubbi sulla scissione fisica in due unità immobiliari differenti.

⟷

QUESITO N. 7

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento

Per rispondere al quesito in esame, il sottoscritto ha eseguito una serie di ispezioni e ricerche presso l'agenzia del territorio, l'agenzia delle entrate e cancelleria civile del Tribunale di Lamezia Terme, inoltre, in occasione dei reiterati sopralluoghi si sono interpellate le parti convenute allo scopo di determinare ed accertare l'esistenza di contratti registrati o altri diritti reali che limitino la piena proprietà e fruibilità dei beni formanti il compendio pignorato **(vedi allegati G3, G4, G5, G8, G9 e G10).**

Il ***LOTTO N. 1***, ha per oggetto un appezzamento di terreno e due manufatti ubicati in località Cotracco, Nicastro di Lamezia Terme di cui uno abusivo e l'altro censito come rurale, in uso ai germani [redacted] e ai familiari di quest'ultimi, nonché una porzione ridotta

corrispondente circa alla particella N. 167, dalla signora [redacted].

L'originario appezzamento di terreno è stato oggetto di frazionamento il 02/01/1992, ricavando quattro quote, che nell'intenzione dei possessori avrebbero dovuto corrispondere ai reali usi e possessi.

La proprietà, però, è rimasta in testa ai quattro germani [redacted] così per come stabilito con le volontà testamentarie del padre, signor [redacted] fu [redacted].

La particolarità del lotto in termini di uso, è da ricercarsi invece, sulla tipologia di accesso allo stesso che avviene dalla stradella sterrata posta a occidente del terreno accorpato ed in uso ai germani [redacted], ma che in realtà appartiene legittimamente ai signori [redacted]: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] ed alle signore [redacted] e [redacted].

Il sottoscritto è stato costretto ad escludere il terreno pignorato e riportato in catasto al foglio N. 53, particella N. 165, poi frazionato, in quanto è pur vero che il possesso è effettuato dai germani [redacted], ma ***dopo*** la dichiarazione di successione di [redacted], del 11/01/1975 che assegnava il bene ai figli ([redacted]) è subentrato un titolo di assegnazione certo a favore dei [redacted].

Infatti, il terreno censito al foglio di mappa N. 53, particella originaria N. 165 di mq 1980 risulta pervenuto agli attuali intestatari, inizialmente, in seguito ad eredità della signora [redacted] deceduta il 05/12/1971, e successivamente, a causa di rinuncia di due eredi, per atto del 19/04/1977 a rogito del notaio N. Fiore Melacrinis, repertorio N. 65019, registrato a Lamezia Terme il 2/05/1977 al N. 999, Vol. N. 216 **(vedi allegato F).**

Occorre aggiungere, inoltre che i signori [redacted] erano proprietari anche del terreno limitrofo, lato Ovest, indicato con il mappale N. 164, poi passato ai signori [redacted] e [redacted], che rafforza e conferma la bontà del titolo di proprietà a favore dei germani [redacted].

L'acquisizione della proprietà a favore dei germani [redacted] può essere ottenuta, quindi, solo con un'azione di usucapione.

Per quanto riguarda il ***LOTTO N. 2***, occorre ribadire che a causa della realizzazione della stradella parallela alla Strada Provinciale N. 106, l'Amministrazione Provinciale di Catanzaro con l'atto amministrativo, repertorio N. 92 del 02/05/2005 "*Espropriazione per pubblica Utilità*" ha assorbito parte del fondo originario, lato Ovest, che in seguito al frazionamento del 2004 ha assunto i seguenti identificativi: immobili siti in Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro censiti al catasto terreni al foglio di mappa N. 53, particelle N. 422 con consistenza mq 55 e la particella N. 428 di mq 125.

Per quanto riguarda i ***LOTTI N. 3 e N. 4*** si è ampiamente trattato sulla proprietà ed individuazione dei lotti, occorre però ribadire che l'accesso ai vari locali può avvenire dal vano scale che risulta identificato al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme al foglio di mappa N. 24, particella N. 472, sub. 1 "bene comune non censibile al P.T e P. S1 – Scale".

I locali al piano strada, come detto, hanno una destinazione commerciale ed ***ospitano un negozio denominato*** "[redacted]", gestito dalla ditta [redacted]. con sede in [redacted],

Il sottoscritto, ha quindi intrapreso una ricerca presso l'agenzia delle entrate allo scopo di rintracciare ed ottenere il contratto di affitto del suddetto negozio e come risulta evidente dall'ispezione eseguita il 29/12/2008 è stata recuperata la registrazione presso l'ufficio di Lamezia Terme, modello 69, serie 3, numero 238 del 10/02/2003 avente causa "*per locazione non finanziaria di fabbricato*" valore dichiarato di euro 10.800 **(vedi allegato G5).**

Il sottoscritto però, già durante le ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme aveva rintracciato, allegato ad una delle pratiche edilizie, la scrittura privata del 01/02/2003 (poi registrata) con la quale la signora [redacted] C.F. [redacted] affittava i locali al pianterreno (via Trento) ai signori [redacted] C.F. [redacted] **(vedi allegato G5).**

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente, la ditta [redacted]. ha quale legale rappresentante [redacted] che risulta, appunto, l'affittuario dei locali sopra detti.

Da quanto contenuto nel contratto di locazione si evince che lo stesso avrà la durata di anni 6 a partire dal 01/02/2003 e fino al 31/01/2009 e sarà rinnovato per un uguale periodo di anni 6 nel caso in cui le parti non diano formale disdetta entro il termine di 12 mesi antecedenti la scadenza, a mezzo raccomandata a.r.; il canone di locazione è fissato in € 900,00 mensili anticipati **(vedi allegato G5).**

Per quanto riguarda il *LOTTO N. 5*, è stato ampiamente trattato il motivo che ha generato l'esclusione del terreno indicato con il mappale N. 165, mentre in questa fase occorre ribadire che il restante suolo agricolo di modestissima estensione è stato anch'esso soggetto ad esproprio dovuto alla realizzazione della stradella parallela alla Strada Provinciale N. 106.

Anche in tal caso, infatti, l'Amministrazione Provinciale di Catanzaro con l'atto

amministrativo, repertorio N. 92 del 02/05/2005 "*Espropriazione per pubblica Utilità*" ha assorbito parte del fondo originario, lato Ovest, che in seguito al frazionamento del 2004 ha assunto i seguenti identificativi: immobili siti in Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro censiti al catasto terreni al foglio di mappa N. 53, particelle N. 426 con consistenza mq 25.

Il terreno identificato con il ***LOTTO N. 6***, come trattato precedentemente, è oggetto di un'azione di usucapione a favore di terzi soggetti.

In seguito al sopralluogo effettuato, infatti, il sottoscritto, in data 29 dicembre 2008, intraprendeva delle ricerche presso il Tribunale di Lamezia Terme, cancelleria civile e rintracciava il ***procedimento N. 3265/2007 R.G.A.C.*** avente ad oggetto ***Usucapione*** (cod. 1159) con il quale il signor [redacted] risultava parte procedente, mentre le signore [redacted] e [redacted] risultavano convenute **(vedi allegato G&)**.

Per quanto attiene al ***LOTTO N. 7***, occorre innanzi tutto ribadire che le particelle, allo stato censite con i mappali N. 218 e 219, foglio N. 47, risultano escluse dal compendio pignorato in quanto utilizzate quale strada, denominata ora via Savutano, ed espropriate (sebbene non sia stata recuperata la formalità) almeno 25 anni addietro dall'amministrazione provinciale di Catanzaro.

Sulle restanti particelle, denominate in principio 561 e 562 è stato edificato il fabbricato a cure e spese delle signora [redacted] e dei diretti famigliari, che in seguito alla rettifica chiesta dallo scrivente, all'agenzia del territorio, sono state abrogate.

Il fabbricato a tre piani fuori terra con annessa la corte e accessori, è in uso esclusivo della famiglia [redacted].

In particolare, il piano terra rappresenta l'abitazione principale della signora [redacted] vedova [redacted], [redacted] C.F. [redacted].

Il piano primo è in uso al signor [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], anche se da qualche tempo trasferito, e pertanto, l'appartamento durante i sopralluoghi effettuati è risultato vuoto ed inutilizzato.

Il piano secondo, invece, risulta di proprietà della signora [redacted] C.F. [redacted], che ha eletto l'alloggio quale abitazione principale insieme ai suoi diretti famigliari.

Il terreno individuato con il ***LOTTO N. 8***, in uso al signor [redacted], limitrofo al fabbricato prima descritto, confina a Nord con Via Savutano e risulta accessibile dalla stessa rampa che serve la proprietà [redacted].

Il fabbricato individuato con i **LOTTI N. 9 e N. 10**, come trattato è di fatto, diviso a metà; la parte accessibile da via Toscana è in uso al signor [redacted], mentre la porzione accessibile da via Campania era in possesso del signor [redacted], ora nella disponibilità della signora [redacted].

Allo stato il fabbricato, versa in pessimo stato di conservazione generale, numerosi sono i segni di deterioramento, le scale pressoché inagibili o in legno ormai fradicio, i solai in parte sfondati, gli intonaci cadenti, gli infissi vecchi e degradati, gli impianti, ove esistenti, vetusti e inservibili; l'unico locale utilizzato come locale di sgombero è il magazzino accessibile da via Toscana, in uso del signor [redacted].

⟷

QUESITO N. 8

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

Il verbale di pignoramento immobiliare del 24/03/1989 R.G. N. 4200, R.P. N. 3580 nonché quello del 12/04/1989 R.G. N. 5278, R.P. N. 4476 sono trascritti contro i coniugi [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] C.F. [redacted].

Inoltre, nessuno degli immobili ricadenti nel compendio immobiliare esecutato risulta intestato contestualmente ad entrambi i coniugi, in quanto trattasi di beni derivanti esclusivamente da lasciti e successioni.

Pertanto, in questo caso il regime patrimoniale degli esecutati appare del tutto indifferente, però, allo scopo di rispondere al meglio alla presente domanda si è fatto ricorso ad un'indagine presso l'ufficio anagrafe del Comune di Lamezia Terme, Municipio di Nicastro, il 29/12/2008, dove è stato possibile riprodurre l'atto di matrimonio dei soggetti pignorati **(vedi allegato G7)**.

Di seguito vengono indicate le informazioni contenute nell'estratto di riassunto dal registro degli atti di matrimonio dei coniugi [redacted] e [redacted]:

⇒ [redacted] atto N. 100 P. 1S.A e [redacted] atto N. 44 P. 1S.A hanno contratto matrimonio a Nicastro il giorno [redacted] del mese di [redacted] dell'anno [redacted];

Annotazioni: nessuna.

⟷

QUESITO N. 9

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli

I terreni individuati con i ***LOTTI N. 1, N. 2 e N. 5*** ricadono, secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lamezia Terme in "Zona E1" ovvero, "Agricola Ordinaria", dove sono ammissibili in particolare le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-pastorali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazioni degli edifici esistenti **(vedi allegato A, GG).**

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: Capo 2.3, artt. 2.3.0 (trasformazioni ammissibili); 2.3.1 (edifici ad uso abitativo), 2.3.2 (annessi rustici); 2.3.4 (trasformazioni eccezionali); 2.3.5 (utilizzazioni compatibili).

Si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi.

Dallo studio dello stralcio PRG, in possesso dello scrivente, risulta che una porzione del lotto ricade in "*zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua*", ma tale informazione, invece, non è riportato sul certificato di destinazione urbanistica.

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

Praticamente, quindi, questi suoli hanno un destinazione prettamente agricola ordinaria, e l'uso degli stessi è da intendersi quindi, agricolo.

Dalle osservazioni effettuate sui luoghi di causa, è emerso che le particelle N. 421 e 167 sono attraversate sul lato Nord dalla stradella interpoderale sterrata che conduce ai lotti limitrofi e che deve essere rispettata e conservata.

Dell'esproprio intervenuto, relativo alla realizzazione della stradella parallela ed affiancata alla S.P. N. 106, si è già ampiamente trattato, e si riconferma, che sebbene i terreni indicati con il mappale N. 422, 426 e 428 risultano ancora in testa ai signori [redacted], di fatto, sono stati occupati dalla sede stradale ed appartengono all'amministrazione provinciale di Catanzaro.

Per quanto attiene invece, ai locali ubicati in via Trento di Nicastro, Lamezia Terme individuati con i ***LOTTI N. 3 e N. 4***, occorre ribadire che il sub. 1, rappresenta il bene comune non censibile – scale, e pertanto risulta in comune sia alla proprietà della ditta pignorata e sia alla proprietà dei coniugi [redacted].

Dalle osservazioni effettuate sui luoghi e da quanto accertato anche dalla documentazione raccolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, però è emerso che la signora [redacted] ed il marito [redacted], hanno sopraelevato la loro parte di proprietà in modo difforme.

Non solo, ma gli stessi coniugi hanno provveduto a sopraelevare parte del vano scala

che come detto risulta censito come bene comune.

L'acquirente sub-asta quindi, può pretendere il ripristino della condizione originaria del bene almeno relativamente alla sopraelevazione relativa al vano scale, o almeno, l'autorizzazione della ditta limitrofa ad eseguire una copertura a tetto del porzione di fabbricato spettante con l'eventuale contribuzione alla spese della zona relativa al vano scale.

Secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lamezia Terme, il fabbricato ricade in "Zona B1" ovvero, "Edificabile di Completamento", per la quale è previsto l'intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme generali vigenti **(vedi all. A).**

Il terreno in località Capizzaglie, Nicastro di Lamezia Terme denominato ***LOTTO N. 6*** ricade, secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lamezia Terme in "Zona E1" ovvero, "Agricola Ordinaria" **(vedi allegato A, GG).**

Per queste zone, come detto, sono previste ed ammesse, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-pastorali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazioni degli edifici esistenti.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: Capo 2.3, artt. 2.3.0 (trasformazioni ammissibili); 2.3.1 (edifici ad uso abitativo), 2.3.2 (annessi rustici); 2.3.4 (trasformazioni eccezionali); 2.3.5 (utilizzazioni compatibili).

Si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi.

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

Il ***LOTTO N. 7*** comprende il complesso immobiliare di proprietà dei signori [redacted]-[redacted], edificato, in origine, abusivamente, e per il quale, poi sono state avanzate ed ottenute dai proprietari le concessioni edilizie in sanatoria.

Dal rilievo e dalle misure eseguite, il sottoscritto ha accertato che tutte le unità immobiliari sono state, nel tempo oggetto di interventi edilizi abusivi, per i quali è possibile richiedere ed ottenere concessione edilizia in sanatoria.

Occorre però, precisare che il certificato di destinazione urbanistica, assegna all'area in cui ricade l'edificio in esame, la "Zona E1" ovvero, "Agricola Ordinaria" **(vedi allegato A, G1, GG).**

Come detto, per queste zone, sono previste ed ammesse in particolare le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-pastorali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d)

trasformazioni degli edifici esistenti, ovvero, solo interventi effettuati da aziende agricole o per fabbricati da utilizzarsi a fini agricoli.

Non solo, ma il terreno sul quale è ubicato il fabbricato ricade, in base al piano regolatore generale, vigente nel Comune di Lamezia Terme, in "Zona Verde di Rispetto", per la quale, come destinazione ammissibile sono previsti: distributori e stazioni di servizio in precario.

Norme particolari: *si sono indicate le zone di rispetto (non aedificandi) di preminente interesse urbanistico, restano in vigore anche se non indicate, le zone di rispetto di leggi stradali (D.L. 01/04/1968, ed il Nuovo Codice della Strada); i vincoli indicati, se maggiori, prevalgono su quelli di legge.*

In particolare: *nelle fasce di rispetto stradali è consentito l'impianto di alberi nel rispetto del comma 5 dell'art. 6.2 delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale.*

Norme tecniche di riferimento del PRG: art. 6.2; si fanno comunque salve le limitazioni all'edificazione contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico Regionale.

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

Quindi, l'ottenimento della concessione in sanatoria prevede l'ottenimento del nulla osta dell'ente gestore della strada.

Trattandosi di un fabbricato utilizzato, di fatto, da un'unica famiglia non esiste condominio e le spese comuni vengono gestite in accordo tra i famigliari.

Per quanto attiene al terreno identificato con il ***LOTTO N. 8***, secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lamezia Terme, esso ricade in "Zona E1" ovvero, "Agricola Ordinaria", dove sono ammissibili in particolare le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-pastorali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazioni degli edifici esistenti **(vedi allegato A, GG).**

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: Capo 2.3, artt. 2.3.0 (trasformazioni ammissibili); 2.3.1 (edifici ad uso abitativo), 2.3.2 (annessi rustici); 2.3.4 (trasformazioni eccezionali); 2.3.5 (utilizzazioni compatibili).

Si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi.

Dallo studio dello stralcio PRG, in possesso dello scrivente, risulta che una porzione del lotto ricade in "Zona Verde di Rispetto", per la quale, come destinazione ammissibile sono previsti: distributori e stazioni di servizio in precario.

Norme particolari: *si sono indicate le zone di rispetto (non aedificandi) di preminente interesse urbanistico, restano in vigore anche se non indicate, le zone di rispetto di leggi stradali (D.L. 01/04/1968, ed il Nuovo Codice della Strada); i vincoli indicati, se maggiori, prevalgono su quelli di legge.*

In particolare: *nelle fasce di rispetto stradali è consentito l'impianto di alberi nel rispetto del comma 5 dell'art. 6.2 delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale.*

Norme tecniche di riferimento del PRG: art. 6.2; si fanno comunque salve le limitazioni all'edificazione contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico Regionale.

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

Il fabbricato che compone i ***LOTTI N. 9 e N. 10*** ricade, secondo le indicazioni contenute nel Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lamezia Terme, ricade in "Zona A" ovvero, "Centro Storico" **(vedi allegato A).**

Si tratta, infatti di un manufatto di vecchia costruzione edificato prima dell'entrata in vigore della "legge urbanistica" del 17 agosto 1942, N. 1150, allo stato posto in disuso, per il quale non è previsto, ne esiste alcun condominio o alcuna spesa comune di gestione dell'immobile.

Per quanto attiene ai vincoli di carattere edificatorio, o connessi con il carattere storico-artistico, ovvero, di natura paesaggistica e simili, tale evenienza è da escludersi.

Infatti, l'immobile in questione appartiene ad un complesso edificato molti anni addietro e compiuta dal punto di vista edificatorio, e per la quale sono da escludere vincoli futuri alla proprietà o ampliamenti e modifiche agli edifici esistenti.

Infine, dallo studio del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico relativamente alla perimetrazione delle aree a rischio, stilate dalla Regione Calabria, assessorato ai lavori pubblici - autorità di bacino regionale, "piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)" ai [redacted] l'art. 1-bis della L. 365/2000, dell'art. 17 Legge 18 maggio 1989 n. 183, dell'art.1 Legge 3 agosto 1998 n. 267,tutte le aree nella quale risultano ubicati gli immobili oggetto d'indagine non risultano gravate da alcun vincolo ad eccezione di quelli finora citati.

⟷

QUESITO N. 10

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

Per rispondere al quesito, si è fatto ricorso ad una prima indagine presso l'agenzia del territorio di Catanzaro – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), in data 29/12/2008, un'altra ispezione in data 05/01/2009 per accertare l'esistenza di formalità gravante su alcuni immobili, un'ulteriore ispezione in data 11/05/2009 riferita soprattutto ai comproprietari degli immobili pignorati, ed infine l'ultima giorno 20/05/2009 atta ad aggiornare i risultati prima del deposito della consulenza tecnica d'ufficio **(vedi allegato E)**.

Inoltre, in occasione dei sopralluoghi, si è cercato di interpellare le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di natura personale gravanti sulla proprietà, nonché, è stata eseguita una ricerca presso gli uffici pubblici del Comune di Lamezia Terme.

L'indagine condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stata indirizzata sia nei confronti dei nominativi esecutati e sia nei confronti degli immobili investigati, estendendone la ricerca anche ai registri cartacei e sia ai comproprietari (o proprietari) dei beni pignorati.

Per quanto attiene alle formalità riscontrate relativamente ai soli beni facenti parte del compendio pignorato esistono le seguenti formalità.

✸ Trascrizione a favore, ***Compravendita*** del ***19/01/1984***, R.G. N. 1642 e R.P. N. 1515 derivante da atto notarile pubblico del 28/12/1983 e riguardante gli immobili siti nel territorio di Nicastro, Lamezia Terme di seguito descritti:

⇨ *Unità Negoziale N. 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] 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]

✸ 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 è iscritta ipoteca sull'immobile di seguito descritto, con

tutte le costruzioni erette o erigende, e tutti gli accessori e pertinenze:

1) Appezzamento 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 [redacted] 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*** [redacted].

- *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 [redacted], ad Ovest con vano portoncino, a Sud con rampa di accesso al piano cantinato che separa da proprietà [redacted], 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] con i seguenti estremi:
   - 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], con vano scala che immette nell'androne d'ingresso del pianterreno e che separa dall'altro locale seminterrato di proprietà [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], con i seguenti estremi:

- 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*** [redacted] (maritata [redacted]), [redacted].

⇨ *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*** 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] 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] 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 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] 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] C.F. [redacted] per la quota 1/4 di proprietà per l'unità negoziale N. 3.

✷ Trascrizione Contro, ***Compravendita*** del ***19/02/1990***, R.G. N. 3933 e R.P. N. 3374 dell'atto a rogito del Agapito Rosaria Carmela del 24/01/1990 rep. N. 29294 relativamente agli immobili siti nel territorio di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, di seguito descritti:

⇨ *Unità Negoziale N. 1:*

- Codice M208, Cat. U, sez. A, foglio 47, part. 554, sub. 2, nat. A, loc. Fornaci;
- Codice M208, Cat. U, sez. A, foglio 47, part. 554, sub. 3, nat. X, loc. Fornaci;

⇨ *Unità Negoziale N. 2:*

- Codice M208, Cat. U, sez. A, foglio 47, part. 554, sub. 4, nat. C, loc. Fornaci;

⇨ *Unità Negoziale N. 3:*

- Codice M208, Cat. U, sez. A, foglio 47, part. 554, sub. 6, nat. A, loc. Fornaci;
- Codice M208, Cat. U, sez. A, foglio 47, part. 554, sub. 5, nat. C, loc. Fornaci;

a FAVORE di [redacted] e CONTRO [redacted].

✸ Trascrizione, ***Espropriazione per pubblica utilità*** del ***16/05/2005***, R.G. N. 12398 e R.P. N. 7069 derivante dall'atto amministrativo emesso dall'amministrazione provinciale di Catanzaro il 02/05/2005 N. rep. 92, e riguardante gli immobili siti nel territorio di Nicastro, Lamezia Terme di seguito descritti:

⇨ *Unità Negoziale N. 1:*

- Codice M208A, Cat. T, foglio 53, particella 422, natura T-Terreno, consistenza 55 mq;
- Codice M208A, Cat. T, foglio 53, particella 426, natura T-Terreno, consistenza 25 mq;
- Codice M208A, Cat. T, foglio 53, particella 428, natura T-Terreno, consistenza 125 mq;

a FAVORE dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro con sede in Catanzaro (CZ) C.F. 80003090794 per la quota di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale N. 1 e CONTRO [redacted], C.F. [redacted] per la quota di proprietà 1/2 relativamente all'unità negoziale N. 1 e [redacted], C.F. [redacted] per la quota di proprietà 1/2 relativamente all'unità negoziale N. 1

✸ Trascrizione a favore, ***Assegnazione a*** [redacted] del ***12/11/2005***, R.G. N. 24426 e R.P. N. 14037 derivante da atto notarile pubblico del 09/11/2005 repertorio N. 25193/10557 e riguardante gli immobili siti nel territorio di Nicastro, Lamezia Terme di seguito descritti:

⇨ *Unità Negoziale N. 1:*

- Codice M208Q, Catasto fabbricati, sezione urbana, foglio 31, particella 958, subalterno 14, natura A3 – Abitazione di tipo economico, località Ferrantazzo, Scala B, Piano S113;

a FAVORE [redacted] C.F. [redacted] per la quota di proprietà superficiaria 1/1 relativamente all'unità negoziale N. 1 e CONTRO [redacted] C.F. [redacted] per la quota di proprietà superficiaria 1/1 relativamente all'unità negoziale N. 1.

✸ Trascrizione contro, ***Compravendita*** del ***30/05/2006***, R.G. N. 9606 e R.P. N. 6521 derivante da atto notarile pubblico del 26/05/2006 repertorio N. 89305/25718 e riguardante gli immobili siti nel territorio di Nicastro, Lamezia Terme di seguito descritti:

⇨ *Unità Negoziale N. 1:*

- Codice M208Q, Catasto fabbricati, sezione urbana, foglio 31, particella 958, subalterno 14, natura A3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 7,5 vani, via Perugini, 11;

a FAVORE di [redacted] C.F. [redacted] per la quota di proprietà superficiaria 1/1 relativamente all'unità negoziale N. 1 e CONTRO [redacted], C.F. [redacted] per la quota di proprietà superficiaria 1/1 relativamente all'unità negoziale N. 1.

In conclusione, dai sopralluoghi compiuti, da quanto è stato possibile accertare dallo studio dell'ubicazione degli immobili e da quanto sostenuto dalla parte convenuta durante i sopralluoghi non è stato possibile appurare altre formalità, vincoli o oneri, di carattere condominiale gravanti sugli immobili esecutati, oltre a quelli riportati e descritti nell'arco dell'intera perizia.



QUESITO N. 11

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

Nel periodo dello svolgimento della perizia numerose volte si è fatto ricorso ad ispezioni ordinarie presso l'ufficio del catasto allo scopo di confrontare la documentazione presente agli atti con gli incartamenti che a mano a mano venivano raccolti nel corso delle indagini, alla luce, anche, di quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Le indagini sono state condotte sia presso l'ufficio del territorio di Lamezia Terme per quanto attiene alle semplici visure catastali e sia presso l'agenzia del territorio di Catanzaro per ottenere planimetrie, elaborati e stralci dei foglio di mappa relativi agli immobili investigati **(vedi allegato D, G2, G3, G9, G10).**

Per quanto attiene alle incongruenze e identificazioni mutate e variate attinenti alla classificazione catastale, durante lo svolgimento della presente perizia si è ampiamente discusso cercando di sviscerare i problemi.

Come trattato, è stato necessario recarsi presso l'agenzia del territorio innumerevoli volte allo scopo di far correggere o semplicemente aggiornare i dati catastali che apparivano contrastanti o incompatibili con l'identificazione dei beni pignorati.

Le correzioni apportate hanno sempre tenuto conto della situazione riscontrata sui luoghi di causa in seguito al puntuale rilievo dei i beni pignorati ed all'accertamento dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda le ispezioni ipotecarie eseguite, l'indagine è stata condotta sia nei confronti dei nominativi esecutati, sia nei confronti dei beni che presentavano alcune problematiche particolari e che è stato ritenuto utile approfondire, sia nei confronti dei comproprietari degli immobili pignorati, o come nel caso del fabbricato sito in località Fornaci, dei legittimi possessori [redacted].

Come risulta evidente dal quadro delle formalità sopra riprodotto, per nessuno dei comproprietari dei beni è risultato che gravassero altre ipoteche o pignoramenti.

Mentre, alcune delle osservazioni effettuate sui luoghi di causa non hanno trovato rispondenza presso la conservatoria dei RR.II. di Catanzaro.

Infatti, sia eseguendo l'ispezione per nominativo che per immobile non è stata riscontrata traccia dell'iscrizione del procedimento di usucapione che vanterebbe il signor [redacted] nei confronti di [redacted] (e [redacted]) relativo al terreno sito in Capizzaglie e identificato al foglio N. 37, particella 212 **(vedi allegato G&)**.

Dal confronto tra il verbale di pignoramento del 24/03/1989 R.P. N. 3580, R.G. N. 4200 e del 12/04/1989 R.P. N. 4476, R.G. N. 5278, gli stessi sono sembrati identici sia per quanto riguarda, i soggetti coinvolti, sia per quanto riguarda gli immobili e sia per quanto attiene alle quote di proprietà **(vedi allegato E)**.

Infine, per quanto attiene all'identificazione dei beni siti in Bella di Nicastro, Lamezia Terme, si è già trattato, e non sussistono dubbi sella reale consistenza del pignoramento; stesso discorso per quanto riguarda l'estensione complessiva del terreno in Capizzaglie, pari a 5100 mq, piuttosto che i 510 mq indicati.

Un'ulteriore appunto riguarda l'iscrizione di ipoteca del 07/04/1988 R.P. N. 581, R.G. N. 7339, infatti, effettuando l'ispezione ordinaria e la stampa della stessa, si è assistito ad un problema legato probabilmente all'acquisizione ottica della nota da parte dell'agenzia del territorio, servizio di pubblicità immobiliare, che rendeva "monco" il controllo.

Il sottoscritto, ha pertanto prodotto copia del titolo originario dal registro d'ipoteca, atto a rogito del notaio Gennaro Anania del 01/04/1988 rep. N. 41201, alla quale, appunto, si riferisce l'iscrizione dell'ipoteca volontaria del 07/04/1988, R.P. N. 581, R.G. N. 7339, rinnovata il 04/04/2008 R.P. N. 842, R.G. N. 5205 **(vedi allegato E)**.

⟷

QUESITO N. 12

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

Per rispondere al quesito è stato necessario consultare l'ufficio tecnico e quello di Polizia Municipale del Comune di Lamezia Terme ai quali è stata avanzata richiesta scritta, ottenendo gli incartamenti relativi agli immobili pignorati, volti a provare la qualsivoglia mancanza di abusi edilizi per i beni oggetto d'indagine.

Degli immobili ricedenti nel compendio pignorati alcuni risultano antecedenti al 1942, altri sono stati edificati antecedentemente al 1967 e poi fatti oggetto d'interventi edilizi che hanno indotto l'ente concedente ad assentirli, altri sono stati edificati abusivamente, ma poi, hanno ottenuto regolare concessione edilizia in sanatoria.

Confrontando i riscontri dei sopralluoghi compiuti, con la documentazione raccolta presso i vari enti, sono emerse alcune difformità edilizie che viziano parte degli immobili pignorati.

Per quanto attiene alle opere illegittimamente edificate, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/12/1996, N. 662. e della circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 07/12/2005, N. 2699.

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

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

Gli abusi analizzati sono stati realizzati in data antecedente al 31 marzo 2003 e le ragioni del credito sono state originate prima della data di entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003),quindi, sanabili ai [redacted] lla Legge 24 novembre 2003, N. 326 e della Circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 7 dicembre 2005, n. 2699.

Occorre precisare, però che un ulteriore limite alla sanabilità delle opere viene imposto dall'articolo 32, comma 27 della Legge 24 novembre 2003, N. 326 "*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici*" che stabilisce: "Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono

comunque suscettibili di sanatoria, qualora:

a) che siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di associazione per i delitti di associazione di tipo mafioso , riciclaggio e impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita o da terzi per suo conto. Il procedimento di sanatoria in tali casi è sospeso fino alla sentenza definitiva di non luogo a procedere o di proscioglimento o di assoluzione mentre, se interviene la sentenza definitiva di condanna per i delitti sopra indicati, non può essere conseguito il titolo abilitativo in sanatoria. Indipendentemente dal doveroso accertamento di ufficio in merito alle condanne riportate nel certificato generale del casellario giudiziale da effettuarsi ad opera del comune, il richiedente è comunque tenuto ad attestare, con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui in precedenza (comma 29). Inoltre l'amministratore di beni immobili oggetto di sequestro o di confisca ai [redacted] [redacted]lla legge 31 maggio 1965, n. 575 autorizzato dal giudice competente ad alienare taluno di detti beni, può essere anche autorizzato dal medesimo giudice, sentito il pubblico ministero, a riattivare il procedimento di sanatoria sospeso. In tal caso non opera nei confronti dell'amministratore o del terzo acquirente il divieto di rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.
b) per le quali non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana 8 maggio 2003, n. 105 [23];
c) per le quali non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni previste;
d) che siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
e) che siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante secondo la procedura prevista dagli articoli 6 e 7 del T.U. 490\99 sui Beni culturali e ambientali;
f) che insistano sulle aree boscate interessate da incendi. Si stabilisce infatti che, fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353 [24] (e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui la comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000) il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria viene ritenuta sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del ministero dell'Interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi;
g) che siano state realizzate nei porti e nelle aree, appartenenti al demanio marittimo, di preminente interesse

nazionale in relazione agli interessi della sicurezza dello Stato ed alle esigenze della navigazione marittima come identificate ai [redacted] [redacted]l secondo comma dell'articolo 59 del d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.

Innanzi tutto, occorre precisare che viziati da abusi edilizi sono risultati, fondamentalmente solo due beni, e nello specifico, il lotto N. 4, ossia il magazzino prospettante via Trento ed il complesso immobiliare in località Fornaci, Nicastro di Lamezia Terme, lotto N. 7, di proprietà dei signori [redacted] - [redacted].

Nel primo caso l'abuso consta nella realizzazione di un soppalco di modesta entità, utilizzato come locale di sgombero per i prodotti utilizzati nel negozio, realizzato con struttura portante in legno lamellare e ricavato nella zona Est del magazzino commerciale al di sopra di uno dei vani accessori.

La seconda tipologia di abuso, riguarda invece, il fabbricato in località Fornaci, e racchiude una serie di aspetti differenti, in quanto si tratta di edificazioni di accessori alle unità immobiliari ricavate, per lo più, nella corte comune, di cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra e di ampliamenti dei restanti due piani, inoltre, sono state rilevate delle variazioni planimetriche ed ai prospetti esterni.

Tali abusi, riguardano, o il complesso immobiliare, oppure le unità immobiliari singole, il sottoscritto, però, avendo individuato un lotto unico formato dal complesso immobiliare, ha mirato a calcolare il costo complessivo del condono edilizio per il lotto in esame, senza alcuna differenziazione.

Chiaramente, nel caso di acquisto all'asta, l'aggiudicatario può chiedere il condono complessivo delle opere abusive oppure, quelle di competenza specifica.

Si procederà, pertanto, alla valutazione delle oblazione e degli oneri di concessione per le unità immobiliari gravate da abusi secondo le caratteristiche riportati negli elaborati grafici allegati alla presente, rilevate nel corso dei sopralluoghi compiuti e confrontate con la documentazione raccolta.

⇨ VIA TRENTO, FOGLIO N. 24, PARTICELLA N. 472, SUB 1 ➔ LOTTO N. 4

1. Porzione soppalcata, ricavata nel vano accessorio del locale negozio con superficie utile pari a mq 7,37 ed altezza utile ml 1,70, posta al servizio dell'attività commerciale.

Si procede alla valutazione di oblazione ed oneri di concessione per l'unità immobiliare secondo le caratteristiche riportati negli elaborati grafici allegati alla presente.

Ampliamento: La superficie del soppalco è pari a mq 7,37 e trattandosi di Snr (Superficie non residenziale) per come definito dall'art. 2 D.M. LL.PP n. 801 del 10/05/1977

viene conteggiata al 60% di quella effettiva:

60% della superficie = mq 7,37 x 0,60 = mq 4,42.

Oblazione

Tipologia di abuso applicata 1: per "*Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*".

mq 4,42 x 150,00 €/mq = € 663,00.

Oneri di Concessione

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

mq 4,42 x 55,00 €/mq = € 243,10;

per la sanabilità dell'ampliamento si dovrà quindi versare la somma complessiva di € 906,10.

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento del condono edilizio e l'ottenimento della concessione in sanatoria, bisogna fare riferimento all'ALLEGATO 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, e quindi è prevedibile esibire:

- Documentazione Fotografica;
- Copia di accatastamento;
- Progetto rilievo dell'opera abusiva;
- Certificato della c.c. da cui risulta la sede dell'impresa;
- Titolo di Proprietà;
- Atto notorio attestante di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli art. 416-bis, 648-bis, e 648-ter del codice penale;
- Dichiarazione del richiedente resa ai [redacted]ll'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;
- Marca da bollo da € 14,62, nonché versamento per quanto richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";
- Denuncia ai fini I.C.I. e denuncia ai fini della tassa sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (T.R.S.U.);
- 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 comprensivi di diritti di segreteria, pari ad euro 1.500,00 circa, facendo lievitare la somma complessiva per la sanatoria riferito al ***Lotto N. 4*** fino a circa euro 2.400,00 complessivi.

⇨ LOC. FORNACI, FOGLIO N. 47, PARTICELLA N. 554, SUB 1-7 ➔ LOTTO N. 7

1) Autorimessa – locale di sgombero ubicata sulla corte comune, con struttura portante in muratura, copertura in latero-cemento, a due falde e manto di copertura in laterizio, capace di ospitare due autovetture di dimensione massima pari a ml 6,50 x ml 4,70 con superficie utile mq 26,66 ed altezza al colmo massima pari a ml 3,00.
2) Un'autorimessa – locale di sgombero, addossata al fabbricato lato Ovest, anch'essa sita sulla corte comune, suddiviso in due ambienti, con struttura portante mista calcestruzzo armato e muratura, e tetto a padiglione con manto di copertura in laterizio, le grandezze caratteristiche del manufatto sono nello specifico: superficie commerciale mq 35,23, superficie calpestabile mq 29,20 ed altezza all'intradosso del solaio variabile tra ml 2,40 e ml 3,00.
3) Locale di sgombero posto all'estremo meridionale della proprietà, addossato su due lati al muro di cinta della proprietà con superficie utile mq 12,64 e superficie commerciale di mq 14,10 ed altezza utile 2,20 ml.
4) Chiusura ingresso comune, lato Nord, al piano terra che sviluppa una superficie utile di mq 1,83;
5) Minuscolo, ampliamento al piano terra, lato Est con superficie utile mq 0,20;
6) Cambio di destinazione d'uso, della zona garage-autorimessa, sita al piano terra, lato Ovest, trasformata ed utilizzata come cucina di mq 25,02;
7) Ampliamento piano primo, lato Ovest, con realizzazione di un ambiente accorpato al livello ed utilizzato come cucina, con superficie utile di mq 29,40, altezza ml 2,90, corredati da una vasta area a balcone-terrazza, anch'essi ricavati abusivamente, pari a mq 19,20.
8) Ampliamento piano secondo, lato Ovest, con realizzazione di un ambiente accorpato al livello ed utilizzato come cucina, con superficie utile di mq 29,40, altezza ml 2,90, lavanderia con superficie utile mq 2,00 e corredati da una vasta area a balcone-terrazza, anch'essi ricavati abusivamente, pari a mq 19,20.
9) Variazione prospetti esterni e modificazioni interne.

Considerazioni:

Tutte le opere sopra descritte risultano gravare indistintamente sulle unità

immobiliari che compongono il fabbricato in oggetto e per nessuna di esse risulta presentata alcuna istanza di sanatoria risultando totalmente abusiva.

Anche in questo caso risulta necessaria l'applicazione della tipologia d'abuso 1 per "*Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*", nonché della tipologia d'abuso 6 "*Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 [22], realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume*".

Per il calcolo di Oblazione e Oneri di Concessione si fa riferimento alle tabelle C e D allegate alla Legge 326/2003 *per immobili destinati alla residenza*, effettuando la semplice sommatoria tra superficie utile totale e superficie residenziale.

Quindi ➔ *Tipologia Abuso 1*

Superficie Utile (Su) mq 85,85; Superficie non Residenziale (Snr) mq 108,90.

La Superficie complessiva, per come definita dall'art. 2 D.M. LL.PP N. 801 del 10/05/1977 è pari a:

Superficie complessiva (Sc)=Su+60%Snr=mq 85,85 + 0,60 x mq 108,90= mq 151,19.

Oblazione:

mq 151,19 x €/mq 100,00 = € 15.119,00;

Oneri di Concessione:

mq 151,19 x €/mq 55,00 = € 8.315,45.

Tipologia Abuso 6

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si versa un'oblazione pari a 516,00 euro complessivi.

Quindi, il costo complessivo della sanatoria relativamente al ***Lotto N. 7*** è pari all'ammontare dei valori calcolati in precedenza, e quindi:

Costo Complessivo Sanatoria Lotto 7: € 15.119,00+€ 8.315,45+€ 516,00= € 23.950,45.

La domanda di definizione degli illeciti edilizi deve essere integrata, invece, dalla denuncia in catasto dell'immobile viziato da abusi e della documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale.

La denuncia in questo caso dovrà includere sia i manufatti ubicati sulla corte comune, che gli ampliamenti dei vari piani e *tale modificazione dovrà essere eseguita obbligatoriamente dall'acquirente allo scopo di adeguare la rendita catastale dei beni sulla quale valutare la successiva imposta comunale sugli immobili e non incorrere in sanzioni*

previste dalle norme in vigore.

A proposito dell'adeguamento della planimetria catastale, infatti, l'art. 23 del D.P.R. 06/06/2001 N. 380, integralmente sostituito dal D.L. 27/12/2002, N. 301, al comma 7 stabilisce: *"Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5"* (comma così modificato dall'art. 1, comma 578 della legge finanziaria per il 2005).

Occorre precisare che dal rilievo effettuato, gli ampliamenti al piano terra, lato Ovest (Sud) e Lato Est, non rispettano la distanza minima dei 5 metri sia rispetto al confine Sud che rispetto a quello Est (quest'ultima distanza era stata già disattesa dall'ubicazione del fabbricato), mentre sono rispettate le distanze dettate dall'art. 873 (e seguenti) del codice civile, disattendendo invece, le disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, N. 1444.

La concessione edilizia in sanatoria, come noto però, è rilasciata "salvi i diritti dei terzi" che nel caso specifico potrebbero chiedere ed ottenere il diniego dell'autorizzazione.

Bisogna però, sottolineare che il sottoscritto ha eseguito una reiterata ricerca presso l'ufficio di Polizia Municipale del Comune di Lamezia Terme senza individuare alcuna contestazione delle norme edilizie elevate nei confronti dei signori [redacted], ciò significa che almeno finora nessun confinate ha contestato la suddetta edificazione.

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento del condono edilizio e l'ottenimento della concessione in sanatoria, bisogna fare riferimento all'ALLEGATO 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, e quindi è prevedibile esibire:

- Documentazione Fotografica;
- Copia di accatastamento;
- Progetto rilievo dell'opera abusiva;
- Certificato di idoneità Statica con timbro di deposito dell'Ufficio del Genio Civile;
- Nulla Osta dell'ente gestore della strada, per competenza;
- Titolo di Proprietà;
- Atto notorio attestante di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli art. 416-bis, 648-bis, e 648-ter del codice penale;
- Dichiarazione del richiedente resa ai [redacted] ll'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;

- Marca da bollo da € 14,62, nonché versamento per quanto richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";
- Denuncia ai fini I.C.I. e denuncia ai fini della tassa sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (T.R.S.U.);
- Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale di riferimento.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie comprensivi di diritti di segreteria, pari ad euro 3˙500,00 circa, facendo lievitare la somma complessiva per la sanatoria riferita al ***Lotto N. 7*** fino a circa euro 27˙450,45 complessivi (salva diversa determinazione dell'ufficio tecnico).

A tale proposito, il sottoscritto ritiene che uno dei documenti necessari all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria sia, in questo caso, il deposito presso la Regione Calabria assessorato ai LL.PP. settore tecnico decentrato - Ufficio Del Genio delle verifiche statiche della struttura.

Alcuni ampliamenti, infatti sono realizzati con struttura portante in muratura per la quale si reputa necessario la verifica statica (e dinamica) nonché, probabilmente un progetto di adeguamento della struttura con relativo esborso economico.

Nella valutazione del bene, quindi, per i manufatti allocati sulla corte, il sottoscritto indicherà un valore che tiene conto dello scarso pregio strutturale ipotizzando, secondo la sua sensibilità ed esperienza, un intervento strutturale di adeguamento statico.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio di polizia municipale di Lamezia Terme, inoltre, non sono stati riscontrati verbali di violazione alle norme tecniche di costruzione e ai regolamenti edilizi vigenti, riconducibili ai beni oggetto d'indagine.

⟷

QUESITO N. 13

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

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

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

anni, nella stessa zona.

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

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra la proprietà investigata e altri immobili 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 alle unità immobiliari 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.

La stima in questione sarà orientata su due diversi fronti: la prima parte, ovvero quella più consistente, riguarderà, fondamentalmente la determinazione del prezzo di vendita delle unità edilizie ubicate in via Trento, località Bella e località Fornaci (ora vai Savutano), nel territorio di Lamezia Terme destinate ad attività commerciali, magazzini e appartamenti rifiniti (o in dissesto), mentre la seconda analisi di mercato consiste nel determinare il valore di terreni agricoli siti nell'interland dell'abitato di Nicastro.

Via Trento, è una delle strade centrali dell'abitato di Nicastro, che rappresenta il cuore economico e commerciale dell'intera Città di Lamezia Terme, dove oltre alle abitazioni si contano numerose attività commerciali, terziario e studi privati.

Quasi tutta l'area scoperta disponibile è stata trasformata a parcheggi a pagamento, sia nella speranza di decongestionare il traffico di autovetture che affliggono la Città e sia al fine di permettere un veloce ricambio di autovetture, e quindi, incentivare l'aspetto economico delle attività commerciali.

In genere, infatti il piano stradale degli edifici, è destinato ad attività commerciale a testimonianza del fatto che godono di una rendita di posizione invidiabile.

Il piano primo, pertanto, è il primo livello utile da destinarsi ad abitazione, quando questo è possibile, in genere infatti il primo livello, ma anche il secondo piano dei palazzi intorno al Corso G. Nicotera sono destinati a studi privati ed uffici.

Inoltre, la vicinanza con i palazzi di giustizia, vede fiorire la presenza di numerosissimi studi legali.

L'unità immobiliare in esame, destinata al piano strada, ad attività commerciale, pertanto, gode di una posizione invidiabile che ne rende appetibile l'acquisto ad una svariata

fascia di popolazione, anche il piano seminterrato risulta però, appetibile sul mercato, in quanto gode di un accesso diretto dalla rampa perpendicolare a via E. Fermi.

D'altronde la ricerca di beni simili compravenduti negli ultimi tempi non ha costituito per lo scrivente un problema di difficile soluzione.

Svariati sono state le tipologie di confronto individuate, e tale situazione ha reso agevole stabilire il giusto prezzo di mercato per l'unità immobiliare oggetto di valutazione e confrontarne poi, i risultati con le proposte delle agenzie immobiliari o con quanto proposto dall'agenzia dell'entrate mediante il borsino delle quotazioni immobiliari **(vedi allegato H).**

Località Bella, rappresenta uno degli agglomerati di vecchia costruzione che costituiscono la Città di Lamezia Terme, e nello specifico l'abitato di Nicastro.

Tale zona, ha subito negli anni un continuo e severo svuotamento, fino a quando, soprattutto negli ultimi anni, la tendenza si è invertita, sia perché molte case sono state riusate da extracomunitari, e sia perché la posizione geografica risulta invidiabile.

Le case site nell'abitato di Bella, d'altronde scontano la mancanza di spazio e di parcheggi, l'edificazione a schiera degli immobili e gli accessi angusti certamente, non aumentano il livello di vivibilità degli ambienti.

Il fabbricato in esame comunque, gode di spazi accettabili, con possibilità di parcheggio su entrambe le strade, seppure limitati.

Anche per tale tipologia di immobili non è stato difficile determinare il giusto prezzo di mercato, avendo individuato dei beni simili a quello in esame, simili per quanto riguarda il livello di finiture **(vedi allegato H).**

Località Fonaci, rappresenta di fatto, la propaggine meridionale di via Savutano, che negli ultimi anni ha visto esplodere l'edificazione con la realizzazione di tantissime abitazione, per lo più con tipologia di villetta a schiera, che poco, però si attagliano con il fabbricato in esame.

L'immobile in oggetto, infatti è nato con lo scopo di rispondere alle primarie esigenze di abitazione di un intero nucleo famigliare; edificato in economia, e dapprincipio anche abusivamente, poi sanato.

Trattandosi, però, di proprietà di carattere famigliare, nati dall'esigenza di alloggiare la famiglia del possessore, nella zona è stato molto difficile individuare beni simili compravenduti.

Si è fatto, quindi, in parte ricorso alle compravendite delle zone limitrofe vista l'espansione rapida dell'abitato di Nicastro, e soprattutto alla zone adiacenti alle vie di grande comunicazione con conseguente prossimità in termini di tempo, all'Autostrada, alla

Stazione Centrale, all'Aeroporto di Lamezia Terme.

Loc. Fornaci è facilmente raggiungibile dalla superstrada S.S. N. 280 dei due Mari, dall'Autostrada SA-RC tramite la Strada Provinciale N. 106, e da via dei Bizantini, che si collega direttamente al centro di Nicastro.

L'edificio che ospita le unità immobiliari in esame è ubicato in zona agricola, caratterizzata, però, grazie alla presenza di una serie di snodi infrastrutturali, da un notevole numero di edifici destinati ad edilizia residenziale.

Infatti, negli ultimi anni, a Lamezia Terme a causa di un vuoto legislativo inerente la pianificazione della città, si è assistito ad una crescita più o meno selvaggia, che ha generato un inurbamento proprio lungo le Strade Provinciali.

Attualmente, però il Piano Regolatore Generale di Lamezia Terme, classifica questa zona territoriale come z.t.o. E1 "Agricola Ordinaria", quindi tutte le costruzioni sorte negli ultimi anni sono state edificate, o come edifici funzionali degli addetti all'agricoltura ed annessi rustici, o sanate con i vari condoni.

Allo scopo di eseguire una stima quanto più precisa dei beni, si cercherà di caratterizzarli con gli elementi soggettivi e discriminanti, anche se è stato difficile confrontarli con altri simili compravenduti nella zona, in quanto si è di fronte a degli immobili aventi caratteristiche molto peculiari.

Come noto, infatti, la stima risulta tanto più precisa ed affidabile quando il campione investigato è maggiore e caratterizzato da immobili simili a quello oggetto di stima, compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Pertanto, indagando sul posto e presso le agenzie immobiliari del luogo si sono potuti determinare dei prezzi di compravendita che possono essere utilizzati come dati comparativi per la presente stima **(vedi allegato H).**

Per quanto riguarda i terreni agricoli sita in loc. Cotracco e Capizzaglie, invece si è fatto ricorso, soprattutto agli annunci immobiliari aventi come oggetto la vendita di seminativi e oliveti siti però nelle stessa zona o aree con caratteristiche similari.

Avendo individuato, come già detto, dei beni compravenduti negli ultimi anni in zona, è stato possibile ricavare il valore degli immobili, tenendo conto della effettiva consistenza e previa riduzione delle diverse parti aventi "peso" economico differente, individuando con precisione un valore da attribuire all'unità di misura fondamentale che, per quel che riguarda le superfici coperte, è il metro quadrato.

A questo punto bisogna stabilire il valore unitario, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadrato) per l'abitazione e per il locale commerciale, della zona

considerata, ma per fare questo bisogna indicare in modo univoco l'estensione dell'immobile oggetto di stima.

La superficie alla quale bisogna riferirsi è quella 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) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna sommare la superficie dei vani accessori moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Per quanto attiene ai terreni invece, si è fatto riferimento alla superficie catastale dei lotti, che come detto, non ha subito variazione di sorta nel tempo.

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

LOTTO N. 1

Il lotto in esame è costituito da un terreno agricolo formato da un unico corpo di forma pressoché rettangolare, pianeggiante e con giacitura O-S-O, E-S-E.

Il fondo in esame è accessibile mediante una stradella che si dipana dalla S.P. N. 106, poco distante dal suolo agricolo, e che rappresenta l'arteria di comunicazione principale dell'area Sud dell'abitato di Nicastro.

Il terreno in questione da quanto appreso durante i sopralluoghi compiuti è risultato densamente coltivato con colture varie e differenti, oliveti, vigneti, agrumeti, alberi da frutto e ortaggi.

Sul suolo agricolo sono presenti due manufatti, il primo riportato in catasto e censito come fabbricato rurale di vecchia costruzione in pessimo stato di manutenzione generale ed in disuso, ed il secondo non censito, anch'esso rustico e di vecchia edificazione.

I suddetti manufatti, misurati e rilevati, non racchiudendo aspetti economici di pregio, avranno un valore rapportato allo stato di fatto, restano valide invece, tutte le considerazioni già espresse nella soluzione al quesito N. 4, in merito alle disposizione della legge n. 31 del 28 febbraio 2008 - *Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. n. 248 del 2007* "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative e disposizioni urgenti in materia finanziaria".

Il terreno ricade in zona E1 ovvero, agricola ordinaria, inoltre risulta ricadere in "*zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua*".

Dall'indagine effettuata in zona sono da ritenersi adeguati i seguenti valori:

- terreno agricolo Euro 7,50 al mq;
- fabbricati "rurali" in precarie condizioni strutturali Euro 65,00 al mq;
- tettoie in metallo Euro 30,00.

Calcolo superficie

- Terreno agricolo con superficie pari a mq 8754,20;
- Fabbricati rurali con superficie complessiva: mq (57,40 + 33,00)= mq 90,40;
- Tettoia con superficie complessiva mq 21,40.

Pertanto, considerando le superfici sopra esplicitate, si ottiene:

- Suolo Agricolo mq 8754,20 x € 7,50/mq = Euro 65.656,50;
- Fabbricati Rurali mq 90,40 x € 65,00/mq = Euro 5.876,00;
- Tettoia mq 21,40 x € 30,00 = Euro 642,00.

In conclusione, il più probabile valore di mercato del lotto N. 1 è da ritenersi pari a Euro 72174,50 (arrotondato alla cifra di Euro 72.000,00).

LOTTO N. 2

Il lotto in esame è costituito da un terreno agricolo, prossimo al lotto N. 1, ed adiacente alla strada provinciale N. 106, formato da un unico corpo, pianeggiante e con giacitura O-S-O, E-S-E.

Il fondo in esame è accessibile direttamente dalla S.P. N. 106, mentre sul lato occidentale è percorsa dalla strada di servizio tracciata dall'amministrazione provinciale di Catanzaro che corre parallela all'arteria principale.

Il terreno in questione, da quanto appreso durante i sopralluoghi compiuti, è coltivato ma non produttivo, completamente sgombro da alberi da frutto, manufatti o altri accessori, da destinarsi quindi, solo a seminativo.

Porzione del terreno, come detto è stato oggetto d'esproprio da parte dell'amministrazione provinciale di Catanzaro, che poi, nel 2004 ha provveduto a frazionare la porzione occupata dalla sede stradale, senza eseguirne però, la voltura catastale.

Il terreno ricade in zona E1 ovvero, agricola ordinaria, inoltre risulta ricadere in "*zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua*".

Dall'indagine effettuata in zona sono da ritenersi accettabili ed adeguati i valori indicati per il lotto N. 1:

- terreno agricolo Euro 7,50 al mq;

Calcolo superficie

- Terreno agricolo con superficie pari a mq (475+3085) = mq 3560;

Pertanto, considerando le superfici sopra esplicitate, si ottiene:

- Suolo Agricolo mq 3560,00 x € 7,50/mq = Euro 26.700,00;

In conclusione, il più probabile valore di mercato del lotto N. 2 è da ritenersi pari a Euro 26.700,00 (arrotondato alla cifra di Euro 26˙700,00).

LOTTO N. 3

Come già ampiamente trattato, l'ubicazione del locale in esame ed il successivo lotto sono afferenti ad un unico edificio ed occupano il piano strada ed il piano seminterrato dello stesso fabbricato, posti in corrispondenza.

Il magazzino identificato dal *Lotto N. 3* è formato da due locali, oramai accorpati, accessibili dal solo vano scala, che apre direttamente sulla rampa che sfocia su via E. Fermi.

Il locale in questione, durante i sopralluoghi, era destinato principalmente a locale di sgombero e deposito, d'altra parte non risulta dotato di w.c., e pertanto, qualsiasi altra utilizzazione è di difficile attuazione.

Il locale in questione appartiene ad un edificio edificato, secondo le dichiarazioni dei proprietari, antecedentemente al 1967, che però, nel tempo ha subito una serie di interventi assentiti dall'amministrazione, che di fatto, ne ha approvato l'edificazione.

I locali in questione, sono edificati con struttura portante in muratura che è apparsa sana, priva di dissesti evidenti, con sezioni e luci capaci di garantire una buona capacità portante.

Il magazzino è accessibile dalla sola rampa di accesso, con luci e finestre realizzate solo sul lato Sud del locale.

Le finiture generali sono apparse modeste, ed il magazzino necessita di una buona manutenzione generale ordinaria.

- ***Calcolo superficie rilevata e misurata:***

- superficie commerciale del magazzino: *mq 110,21*.

Considerando che si è in presenza di un locale ubicato nel Comune di Lamezia Terme, Nicastro, via Trento (con accesso però, dalla rampa parallela) avente uno stato di conservazione mediocre, con destinazione magazzino-locale di sgombero, considerando il "taglio", valutato l'accesso e la fruibilità nonché l'epoca di costruzione e le finiture, possiamo desumere che, per le costruzioni simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette è di *Euro 750,00 al metro quadrato*.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 110,21 avremo un valore del bene paria ***Euro 82˙657,50*** arrotondato alla cifra di euro *83˙000,00*.

LOTTO N. 4

L'immobile che costituisce il <u>Lotto N. 4</u>, risulta soprastante al magazzino descritto al punto precedente, con accesso direttamente da via Trento destinato ad attività commerciale.

Allo stato, il magazzino si presenta come un unico ambiente luminoso e perfettamente rifinito destinato a negozio di vendita di prodotti surgelati, con annessi due locali, ricavati sulla porzione orientale, utilizzati come servizio igienico e deposito.

In particolare, il vano destinato a magazzino è stato soppalcato abusivamente, ricavando un locale da destinare a deposito.

Il locale commerciale è dotato di due ampi ingressi corredati da due infissi in alluminio, con relative serrande; allo stato non esiste alcun collegamento con il vano portoncino, dotato anch'esso da infisso verso via Trento; tale area spetta però, anche al locale commerciale in esame, in quanto bene comune non censibile.

Attualmente il magazzino commerciale ospita un negozio di surgelati denominato "[redacted]", gestito dalla ditta [redacted] e risulta in affitto ai signori [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] C.F. [redacted].

Le finiture del locale commerciale sono apparse buone, moderne e funzionali, anche i vani accessori assolvono al meglio all'uso previsto.

☞ ***Calcolo superficie rilevata e misurata:***

- ✸ superficie commerciale negozio: mq 90,60;

Vani accessori:

- ➢ Superficie commerciale vani accessori (compreso bagno): mq 19,80;
- ✸ In tal caso i vani accessori hanno le stesse caratteristiche del negozio, variano le finiture, la presenza degli stessi però, riduce la superficie da destinarsi ad attività commerciale, ed inoltre la forma degli stessi (lunghi e stretti) non permette una fruibilità agevole, quindi il coefficiente di moltiplicazione adottato tenendo conto delle indicazioni sopra esposte è pari a: 0,85;

Superficie commerciale vani accessori, omogeneizzata =19,80 x 0,85=*16,83 mq.*

- ➢ Superficie soppalcata: mq 7,37;
- ✸ coefficiente di moltiplicazione adottato tenendo conto della forma, della qualità dell'accessorio, della sua fruibilità, delle finiture e dell'uso: 0,60;

Superficie commerciale soppalcata, omogeneizzata = 7,37 x 0,60 = *4,42 mq.*

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il lotto N. 4 è pari a mq 111,85 mq.

Considerando che si è in presenza di un'unità edilizia ubicata nel Comune di Lamezia Terme, Nicastro, via Trento avente uno stato di conservazione buono, con destinazione commerciale.

Esaminato il "taglio" e la fruibilità del locale e valutata l'epoca di costruzione, possiamo desumere che, per le costruzioni simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette è pari ad *Euro 1300,00 al metro quadrato*.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 111,85 avremo un valore del bene paria *Euro 145˙405,00*.

In questo caso però, dal contratto d'affitto, è stato possibile conoscere il canone mensile che la ditta proprietaria percepisce dal magazzino commerciale, che è pari a € 900,00 mensili anticipati **(vedi allegato G5).**

A questo punto per il bene in esame è possibile effettuare una verifica tra il valore del bene stimato in precedenza confrontato con il reddito annuo del bene indagato applicando il metodo di stima della capitalizzazione del reddito.

Come noto, la capitalizzazione del reddito consiste nella somma di tutte le annualità ottenibili da un bene, definibile appunto come reddito, dal momento attuale all'infinito.

A questo punto occorre stabilire quale sia il reddito annuo delle unità immobiliari oggetto di indagine, che non coincide con il canone annuo di locazione dello stesso, perché trattasi di un reddito lordo e non di un utile netto.

Un proprietario quando percepisce un canone non realizza effettivamente la somma percepita, poiché da essa andranno inequivocabilmente detratte tutte le spese che gravano sull'alloggio e sono a carico della proprietà.

Il reddito lordo diminuito da tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e a carico del locante viene definito reddito netto.

Le spese sono computabili in maniera percentuale statistica fissandole tra il 20% e il 40% del cespite in base al tipo di alloggio e alla città dove sono riferite.

Nel caso in esame, trattandosi di un affitto di una porzione di negozio e di un magazzino per le quali sono prevedibili spese di manutenzione, spese di ammortamento del bene, spese assicurative, spese di amministrazione, ICI, spese per altre imposte generali e IRPEF si ipotizza una detrazione pari al 35% del totale.

Bisogna, considerare infatti, che per quanto attiene all'attività commerciali, il regime di tassazione risulta decisamente più alto rispetto alla civile abitazione, e che quindi, il reddito netto ricavabile dall'affitto si assottiglia decisamente, e che quindi, deve essere valutata più cospicua la percentuale di "depurazione" del bene.

Si tratta adesso di definire il tasso d'interesse, che rappresenta l'operazione più difficile ed aleatoria dell'intera scienza dell'estimo, perché, ad una variazione del tasso d'interesse anche di un solo punto corrispondono valori di stima completamente diversi, inoltre, nella stima di un immobile si fa riferimento alla capitalizzazione del reddito del bene per tempi infiniti.

Statisticamente, in base a studi accurati condotti attraverso anni, il tasso d'interesse nel suo andamento fluttuante nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% ed il 6%, e si può definire questo tasso, fluttuante tra i valori detti, come *interesse statistico medio nel tempo* ed il valore prescelto all'interno di questa forbice viene definito *tasso di capitalizzazione*.

Sulla base di valutazioni statistiche effettuate su casistiche reali e rafforzando con operazioni matematiche si è stabilito che una casa "costa" generalmente circa vent'anni e trent'anni di canone d'affitto o dieci anni di lavoro (quindi, conseguentemente, il canone di locazione di un'unità immobiliare dovrebbe corrispondere circa a un terzo dello stipendio medio di un operaio o impiegato).

Tale osservazione permette di stabilire il valore di un immobile anche attraverso una forma ibrida, cioè sulla base del canone annuo di affitto attualizzato a oggi utilizzando il saggio di capitalizzazione o, molto più semplicemente, moltiplicando per ***n*** il canone d'affitto annuo o per ***n*** x 12 quello mensile.

Quindi, conoscendo il canone medio di locazione della zona per beni simili a quello oggetto della stima stabilire quale sia il valore dell'immobile scegliendo in base alle condizioni reali dell'alloggio un valore compreso tra la forbice del valore che si ottiene moltiplicando per 25 o per 30 il reddito netto annuo.

Per il LOTTO N. 4, si avrà, pertanto, come più probabile valore di mercato:

(900,00 – (0,40 x 900,00)) x 12 x 25 = 162.000,00 Euro.

La differenza tra i due valori calcolati è pari a circa il 10%, si decide quindi di indicare quale più probabile il valore di mercato la somma di Euro *153˙000,00*.

LOTTO N. 5

Il lotto in esame è costituito da un minuscolo appezzamento di terreno, adiacente alla strada provinciale N. 106 pianeggiante.

Il lotto, inizialmente aveva tutt'altra conformazione e consistenza, ma a causa delle cessioni (precedenti alle iscrizioni e trascrizioni) nonché dagli intervenuti espropri, l'estensione dello stesso è stata ridotta ai minimi termini.

Il terreno in questione, da quanto appreso durante i sopralluoghi compiuti, è coltivato

ma non produttivo, completamente sgombro da alberi da frutto, manufatti o altri accessori, da destinarsi quindi, in considerazione della modesta estensione, solo a orto.

Porzione del terreno, come detto è stato oggetto d'esproprio da parte dell'amministrazione provinciale di Catanzaro, che poi, nel 2004 ha provveduto a frazionare la porzione occupata dalla sede stradale, senza eseguire però la voltura catastale.

Il terreno ricade in zona E1 ovvero, agricola ordinaria, inoltre risulta compresa in "*zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua*".

Dall'indagine effettuata in zona sono da ritenersi accettabili ed adeguati i valori indicati per il lotto N. 1:

- terreno agricolo Euro 7,50 al mq;

Calcolo superficie

✷ Terreno agricolo con superficie pari a mq 75;

Pertanto, considerando le superfici sopra esplicitate, si ottiene:

⇩ Suolo Agricolo mq 75 x € 7,50/mq = Euro 562,50.

In conclusione, il più probabile valore di mercato del lotto N. 5 è da ritenersi pari a Euro 562,50.

LOTTO N. 6

Il lotto in esame è costituito da un terreno agricolo, in agro di Nicastro, località Capizzaglie, Lamezia Terme di forma rettangolare, formato da un unico corpo pianeggiante con giacitura Est-Ovest.

La zona nel quale è ubicato il terreno è da considerarsi periferico – agricolo, ma è situato alle porte di Nicastro, subito a ridosso dell'abitato di Capizzaglie.

Percorsa via dei Bizantini, basta deviare su via Salvatore Foderaro, ed imboccare appunto, via degli Svevi che rappresenta una delle strade perpendicolari all'arteria principale.

Il terreno è risultato impiantato ad oliveto mantenendo al sua primaria vocazione agricola, sebbene, proprio a ridosso dello stesso, siano state edificate una serie di costruzioni; in particolare sul lato meridionale sono stati edificati due edifici di dimensioni consistenti.

Presso il Tribunale di Lamezia Terme è vertente il ***procedimento N. 3265/2007 R.G.A.C.*** avente ad oggetto ***Usucapione*** (cod. 1159), con il quale, il signor [redacted] risulta parte procedente, mentre, la sig. [redacted] e la sig. [redacted], risultavano convenute.

Il terreno ricade , secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale vigente nel

Comune di Lamezia Terme, in "Zona E1" ovvero, "Agricola Ordinaria".

Dall'indagine effettuata in zona sono da ritenersi accettabili ed adeguati i seguenti valori indicati:

- terreno agricolo impiantato ad oliveto: Euro 10,00 al mq;

Calcolo superficie

✷ Terreno agricolo con superficie pari a mq 5100;

Pertanto, considerando le superfici sopra esplicitate, si ottiene:

⇩ Suolo Agricolo mq 5100,00 x € 10,00/mq = Euro 51.000,00;

In conclusione, il più probabile valore di mercato del lotto N. 6 è da ritenersi pari a Euro 51.000,00.

LOTTO N. 7

Trattasi, in questo caso, di un vasto complesso immobiliare esteso tre piani fuori terra, edificato a cure e spese delle signora [redacted] e dei suoi diretti famigliari sull'originario terreno pignorato.

L'edificio è ubicato in località Fornaci (ora via Savutano), nel territorio di Nicastro, Lamezia Terme, collocato a ridosso della stessa strada, e posto nei pressi dello svincolo autostradale.

L'immobile è posseduto, con regolare titolo di proprietà, intervenuto posteriormente ai pignoramenti immobiliari trascritti, dai signori [redacted].

In particolare la signora [redacted], vedova [redacted], [redacted] C.F. [redacted] risulta proprietaria dell'appartamento e garage al piano terra.

Il figlio, signor [redacted], [redacted] C.F. [redacted] è proprietario dell'appartamento al piano primo, e la sorella di quest'ultimo, [redacted] C.F. [redacted], risulta proprietaria dell'appartamento al piano secondo.

Corredano gli alloggi, una serie di accessori edificati illegittimamente sulla corte comune, e per ogni piano, sono stati rilevati degli abusi anche di notevole entità, mentre il corpo principale dell'edificio edificato anch'esso abusivamente, è stato, poi assentito, con ottenimento di tre concessioni edilizie in sanatoria.

Le finiture dell'intero immobile sono risultate discrete o buone, così come anche le finiture degli spazi comuni, quali ad esempio il corpo scale e la corte comune; l'esterno dell'edificio e la copertura sono risultati accettabili, e comunque, compatibili con la civile abitazione.

Il piano primo e secondo godono della presenza di balconi e terrazze, perfettamente rifinite, mentre il piano terra è dotato di una vasta corte pavimentata e recintata, dotata di accesso veicolare e pedonale regolati da cancelli in ferro.

Il sottoscritto ha eseguito un rilievo puntuale del bene, ed il responso delle misure ha fornito i seguenti dati:

Calcolo superficie rilevata e misurata:

- superficie commerciale abitazione al piano terra: *mq 150,88;*
- superficie commerciale abitazione al piano primo: *mq 155,73;*
- superficie commerciale abitazione al piano secondo: *mq 157,41;*

Vani accessori:

- Superficie accessori corte comune (abusivi): mq (30,55+35,23+14,10)= mq 79,88;
  coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'ubicazione dei manufatti, della fruibilità degli accessori, dell'esposizione, della natura costruttiva e della forma: 0,40.
  Superficie commerciale accessori (corte comune) = 79,88 x 0,40 = *31,95 mq.*
- Superficie balconi e terrazze (piano I e II): mq (50,00+47,56)= mq 97,56;
  coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'ubicazione, della fruibilità degli accessori, dell'esposizione, della natura costruttiva e della forma: 0,30.
  Superficie commerciale balconi e terrazze (piano I e II) = 97,56 x 0,30 = *29,27 mq.*
- Superficie corte comune recintata (al netto delle costruzioni): mq 461,91;
  coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'ubicazione e dell'estensione, della fruibilità, dell'esposizione e della forma: 0,05.
  Superficie commerciale corte comune = 461,91 x 0,05 = *23,10 mq.*

In conclusione quindi, sommando tutti i contributi sopra esplicitati, per il lotto N. 7, si ottiene una superficie commerciale complessiva pari a mq 548,34.

Considerando che si è in presenza di un complesso immobiliare ubicato nella periferia dell'abitato di Nicastro, dal quale, però, si può facilmente raggiungere qualsiasi punto di interesse, considerando l'epoca di costruzione e valutando l'ubicazione possiamo desumere che, per le costruzioni simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette è di *Euro 450,00 al metro quadrato.*

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 548,34 avremo un valore del bene paria *Euro 246˙753,00.*

LOTTO N. 8

Trattasi di un terreno, derivato dal frazionamento dell'originaria particella N. 218, ed individuato con il mappale N. 560, foglio N. 47 risulta affiancato al fabbricato sopra descritto, lato Ovest, addossato, anch'esso a via Savutano (già via Comunale Fornaci), in agro di Nicastro, Lamezia Terme.

Il terreno in questione di forma quadrata, allo stato incolto ed improduttivo, con giacitura pianeggiante, da quanto appreso in fase di sopralluogo, è detenuto dal signor [redacted].

Il suolo agricolo, contiguo al lotto precedente, confina a Nord con la strada comunale denominata via Savutano, ma l'accesso al terreno, avviene dalla stessa stradina che serve il fabbricato adiacente.

L'estensione dell'appezzamento è tale che appare difficile ipotizzarne un uso intensivo, è probabile che inizialmente gli eredi [redacted], avessero staccato due lotti di pari estensione allo scopo di edificare sopra dei fabbricati e non certo per un uso strettamente agricolo.

Da quanto emerso dallo studio del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Lamezia Terme, il terreno ricade in "Zona E1" ovvero, "Agricola Ordinaria" e dallo studio dello stralcio PRG, in possesso dello scrivente, risulta il lotto insiste in "Zona Verde di Rispetto".

Dall'indagine effettuata in zona, in considerazione che si tratta di un piccolo appezzamento di terreno che può essere accorpato alle abitazioni vicine, è facilmente raggiungibile dalla strada principale, che risulta completamente pianeggiante sono da ritenersi accettabili ed adeguati i seguenti valori indicati:

- terreno agricolo (corte a verde): Euro 15,00 al mq;

Calcolo superficie

- Terreno agricolo con superficie pari a mq 720;

Pertanto, considerando le superfici sopra esplicitate, si ottiene:

- Suolo Agricolo mq 720,00 x € 15,00/mq = Euro 10.800,00.

In conclusione, il più probabile valore di mercato del lotto N. 8 è da ritenersi pari a Euro 10.800,00.

LOTTO N. 9

L'immobile che forma il *Lotto N. 9* è costituito da una porzione di immobile ubicata nel quartiere "Bella" di Nicastro, accessibile da via Campania, e prospettante la facciata Sud del fabbricato.

L'abitazione è raggiungibile da due piccole porte, una delle quali prospiciente il vano

scala che collega i vari piani posseduti dal sig. [redacted], e detenuti attualmente dalla sig. [redacted] la quale ha provveduto a rendere accessibili i luoghi.

L'immobile formante il lotto si estende complessivamente per tre piani fuori terra, in quanto, come detto, via Campania è posizionata ad un livello inferiore rispetto alla parallela via Toscana.

Lo stato di conservazione del manufatto è risultato pessimo, gli ambienti versano in un degrado generale e diffuso senza alcuna eccezione, numerosi sono i segni di deterioramento, le scale pressoché inagibili o in legno ormai fradicio, i solai in parte sfondati, gli intonaci cadenti, gli infissi vecchi e inadeguati, gli impianti, ove esistenti, vetusti e inutilizzabili.

Questa porzione di immobile è però, dotata di una scala interna che permette il collegamento verticale dei livelli.

☞ ***Calcolo superficie rilevata e misurata:***

✸ superficie commerciale alloggio (in pessimo stato di conservazione): mq 126,70;

Vani accessori:

➢ Superficie balconata: mq 5,56;

✸ coefficiente di moltiplicazione adottato tenendo conto della forma, della qualità dell'accessorio, della sua fruibilità, delle finiture e dell'uso: 0,25;

Superficie commerciale soppalcata, omogeneizzata = 5,56 x 0,25 = *1,39 mq.*

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il lotto N. 9 è pari a mq 128,09 mq.

Considerando che si è in presenza di un'unità edilizia ubicata nel Comune di Lamezia Terme, Nicastro, loc. Bella, uno dei più antichi agglomerati abitati.

Esaminato lo stato di conservazione del fabbricato, che è risultato pessimo e necessario di un intervento edilizio urgente, analizzato il "taglio" e la fruibilità dei locali e valutata l'epoca di costruzione, possiamo desumere che, per le costruzioni simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette è pari ad *Euro 210,00 al metro quadrato.*

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 128,09 avremo un valore del bene paria *Euro 26.898,90.*

In conclusione, il più probabile valore di mercato del lotto N. 9 è da ritenersi pari a Euro 26.898,90 (arrotondato alla cifra di Euro 27.000,00).

LOTTO N. 10

Il *Lotto N. 10* costituisce dalla metà settentrionale del fabbricato ubicato nel rione

"Bella" di Nicastro, accessibile da via Toscana, parallela, e sopraelevata, rispetto alla sottostante via Campania.

In questo caso infatti, l'unità immobiliare si estende su due piani fuori terra, con ingresso da via Toscana, ingresso sul magazzino senza collegamento verticale, comunque ripristinabile secondo le specifiche catastali.

Lo stato di conservazione dello stabile è pure in questo caso fatiscente, anche se, il magazzino accessibile da via Toscana, è utilizzato dal signor [redacted], possessore del bene, come magazzino e locale di deposito.

Gli ambienti, comunque versano in un degrado generale e diffuso senza alcuna eccezione, numerosi sono i segni di deterioramento, le scale pressoché inagibili o in legno ormai fradicio, i solai in parte sfondati, gli intonaci cadenti, gli infissi vecchi e inadeguati, gli impianti, ove esistenti, vetusti e inutilizzabili.

Questa porzione di immobile inoltre, a differenza di quanto indicato in catasto non è dotata di una scala interna che permette il collegamento verticale dei livelli, anche se, tale condizione può essere ripristinata.

Dalle misure e dai rilievi effettuati le grandezze caratteristiche del lotto risultano essere le seguenti: superficie commerciale complessiva mq 122,52, superficie calpestabile complessiva mq 103,12, superficie complessiva balconi mq 4,95.

☞ ***Calcolo superficie rilevata e misurata:***

- superficie commerciale alloggio (in pessimo stato di conservazione): mq 122,52;

Vani accessori:

- Superficie soppalcata: mq 4,95.
- coefficiente di moltiplicazione adottato tenendo conto della forma, della qualità dell'accessorio, della sua fruibilità, delle finiture e dell'uso: 0,25;

Superficie commerciale soppalcata, omogeneizzata = 4,95 x 0,25 = *1,24 mq.*

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il lotto N. 10 è pari a mq 123,76 mq.

Considerando che si è in presenza di un'unità edilizia ubicata nel Comune di Lamezia Terme, Nicastro, loc. Bella, uno dei più antichi agglomerati abitati.

Esaminato lo stato di conservazione del fabbricato, che è risultato pessimo, e necessario di un intervento edilizio urgente.

Analizzato il "taglio" e la fruibilità del locale e valutata l'epoca di costruzione, possiamo desumere che, per le costruzioni simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette è pari ad *Euro 220,00 al metro quadrato*,

leggermente più alto della restante porzione, in quanto in tal caso lo stato di conservazione è migliore, ma soprattutto, l'accessibilità del magazzino è tale da rendere fruibile il bene.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 123,76 avremo un valore del bene paria *Euro 27˙227,20*.

In conclusione, il più probabile valore di mercato del lotto N. 10 è da ritenersi pari a Euro 27.227,20 (arrotondato alla cifra di Euro 27˙000,00).

INDIVIDUAZIONE LOTTI:

LOTTO N. 1

Quota parte pari ad 1/4 del ***terreno*** a vocazione agricola formante un unico corpo pianeggiante con giacitura O-S-O, E-S-E densamente coltivato, sul quale risultano allocati due manufatti, dei quali uno censito come rurale, e l'altro non classato in catasto, sito in agro di Nicastro, località Fornaci, Lamezia Terme, individuato al catasto al foglio N. ***53***, particelle N.: ***166*** Fabbricato rurale, 33 mq, ***167*** Vigneto, Classe 2, 1350 mq, R.D. € 16.73, R.A. € 6.97, ***309*** Vigneto, Classe 2, 2210 mq, R.D. € 27.39, R.A. € 11.41, ***310*** Vigneto, Classe 2, 3340 mq, R.D. € 41.40, R.A. € 17.25, ***311*** Vigneto, Classe 2, 1880 mq, R.D. € 23.30, R.A. € 9.71 e ***312*** Fabbricato rurale, 53 mq, in testa ai germani [redacted]: [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] - Spese di Condono (nessuna opera abusiva rilevata, *vedasi relazione*) - Valore a base d'asta Euro 72˙000,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento è pari ad 1/4 del totale (non identificabile), e quindi, ***euro 18.000,00***.

LOTTO N. 2

Quota parte pari ad 1/4 del ***terreno*** a vocazione agricola formante un unico corpo pianeggiante, che si presenta frastagliato e lungo i due bordi estremi confina direttamente con la S. P. N. 106, allocato a poca distanza dal lotto N. 1, con giacitura O-S-O, E-S-E, arato ma non coltivato, sito in agro di Nicastro, località Fornaci, Lamezia Terme, individuato al catasto al foglio N. ***53***, particelle N.: ***421*** Vigneto, Classe 2, 3085 mq, R.D. € 38.24, R.A. € 15.93, ***427*** Vigneto, Classe 2, 475 mq, R.D. € 5.89, R.A. € 2.45, in testa ai germani [redacted]: [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], nonché in parte anche in testa agli eredi di quest'ultimo, ossia [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] - Spese di Condono (nessuna opera abusiva rilevata) - Valore a base d'asta Euro 26˙700,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento è pari ad 1/4 del totale (non identificabile), e quindi, ***euro 6.675,00***.

LOTTO N. 3

Piena Proprietà del Magazzino-deposito, locale di sgombero sito al piano seminterrato, accessibile dalla rampa che si dipana da via Enrico Fermi e parallela a via Trento, Nicastro di Lamezia Terme, con ingresso dal vano scale comune, censito in catasto al foglio di mappa **N. 24**, particella **472**, **sub 3**, di categoria C/2, classe 1, consistenza 80 mq, ubicato al piano S1, rendita € 256.16 – Spese di Condono Euro 44˙500,00 – Valore al lordo delle spese di condono Euro 158˙877,00 nonché sub. 9 "bene comune non censibile P.T. e P.S1 (scale) di proprietà esclusivo della signora [redacted] - Spese di Condono (nessuna opera abusiva rilevata) - Valore a base d'asta Euro 83˙000,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto ricostruito e discusso nell'arco dell'intera perizia è pari a 1/1 del totale e quindi, ***euro 83.000,00***.

LOTTO N. 4

Piena Proprietà del Magazzino commerciale ubicato al piano terra, accessibile direttamente da via Trento, Nicastro di Lamezia Terme con ingresso però, anche mediante il vano scale comune, censito in catasto al foglio di mappa **N. 24**, particella **472**, **sub. 1**, Via Trento, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 82, ubicato al piano terra, rendita € 1079.91, nonché sub. 9 "bene comune non censibile P.T. e P.S1 (scale), di proprietà esclusiva della signora [redacted] C.F. [redacted] – Spese di Condono Euro 2˙400,00 – Valore al lordo delle spese di condono Euro 153˙000,00 - Valore a base d'asta Euro 150˙000,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto ricostruito e discusso nell'arco dell'intera perizia è pari a 1/1 del totale e quindi, ***euro 150.000,00***.

LOTTO N. 5

Quota parte pari ad 1/3 del ***terreno*** di modestissima estensione a vocazione agricola formante un unico corpo pianeggiante, di forma quadrata, arato ma non coltivato, sito in agro di Nicastro, località Fornaci, Lamezia Terme, individuato al catasto al foglio N. **53**, particelle N.: **425** Vigneto, Classe 2, 75 mq, R.D. € 0.93, R.A. € 0.39, in testa ai germani [redacted] – Spese di Condono (nessuna opera abusiva rilevata) - Valore a base d'asta Euro 562,50, la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento è pari ad 1/3 del totale (non identificabile), e quindi, ***euro 187,50***.

LOTTO N. 6

Quota parte pari ad 1/3 del ***terreno*** a vocazione agricola formante un unico corpo pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, con giacitura Est-Ovest, impiantato ad

oliveto disetaneo inframmezzato con piante di fichi. Il suolo agricolo in questione, è vantato dal signor [redacted] che ha iniziato un procedimento di usucapione nei confronti delle signore [redacted] e [redacted]. Il terreno, sito in agro di Nicastro, località Capazzaglie (definito dalla parte convenuta "*Brutto*"), Lamezia Terme, individuato al catasto al foglio N. ***37***, particelle N. ***212*** uliveto di classe 1ª, mq 5100, R.D. € 38,19 e R.A. € 19,75, in testa ai germani [redacted]: [redacted], [redacted] e [redacted] – Spese di Condono (nessuna opera abusiva rilevata) - Valore a base d'asta Euro 51.000,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento è pari ad 1/3 del totale (non identificabile), e quindi, ***euro 17.000,00***.

LOTTO N. 7

Quota parte pari ad 1/3 del complesso immobiliare a tre piani fuori terra, comprensivo di corte ed accessori comuni, formato da tre appartamenti di proprietà dei signori [redacted]. Nello specifico, la signora [redacted] detiene l'alloggio al piano terra censito al catasto urbano del Comune di Lamezia terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 47, particella N. 554, sub. 2 e sub. 3, categoria A/3 di classe 3, consistenza 6,5 vani e rendita euro 419,62, l'appartamento al piano primo spetta al figlio, [redacted], immobile censito al catasto urbano di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 47, particella N. 554, sub. 4, z. c. 1, categoria A/3 di classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 127 e rendita € 419,62, mentre, l'appartamento, ubicato al piano secondo, risulta di proprietà della signora [redacted], e risulta censito al catasto urbano di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 47, particella N. 554, sub. 7, z. c. 1, categoria A/3 di classe 2, consistenza 6 vani e rendita € 325,37, gli alloggi in esame sono corredati da una serie di accessori edificati sulla corte comune in modo abusivo, ed inoltre ogni piano è risultato gravato da porzioni abusive, inoltre il bene comuni non censibili – corte e scala comune a tutti i sub. e riporta al catasto urbano del comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 47, particella N. 554, sub. 1 – Spese di Condono Euro 27.450,45 – Valore al lordo delle spese di condono Euro 246.753,00 - Valore a base d'asta Euro 219.302,55 la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento è pari ad 1/3 del totale (non identificabile), e quindi, euro 73.100,85, arrotondata alla cifra di ***euro 73.000,00***.

LOTTO N. 8

Quota parte pari ad 1/3 del ***terreno*** a vocazione agricola formante un unico corpo pianeggiante, di forma pressoché quadrata, affiancato al fabbricato di cui al lotto N. 7, allo

stato incolto ed improduttivo individuato al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, al foglio N. ***47***, particelle N. ***560*** vigneto di classe 1ª, superficie mq 720, R.D. € 11.71 e R.A. € 4.46, in testa ai germani [redacted]: [redacted], [redacted] e [redacted] - Spese di Condono (nessuna opera abusiva rilevata) - Valore a base d'asta Euro 10.800,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento è pari ad 1/3 del totale (non identificabile), e quindi, ***euro 3.600,00***.

LOTTO N. 9

Quota parte pari ad 1/3 della porzione indipendente del fabbricato di vecchia costruzione, in pessimo stato di conservazione generale, allo stato posto in disuso, esteso su tre piani fuori terra, accessibile da via Campania, ubicato nell'agglomerato abitato di Bella, Nicastro di Lamezia Terme Foglio 18, Particella 449, sub 2, z. c. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 29 mq, via Campania, piano Terra, rendita € 112,33 e Foglio 18, Particella 449, sub 3, z. c. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, via Campania, piano 1-2, rendita € 150,03 in testa ai germani [redacted]: [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], nonché in parte anche in testa agli eredi di quest'ultimo, ossia [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] - Spese di Condono (nessuna opera abusiva rilevata) - Valore a base d'asta Euro 27.000,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento è pari ad 1/3 del totale (non identificabile), e quindi, ***euro 9.000,00***.

LOTTO N. 10

Quota parte pari ad 1/3 della porzione indipendente del fabbricato di vecchia costruzione, in pessimo stato di conservazione generale, inutilizzato, ad eccezione del magazzino al piano terra utilizzato come locale di sgombero, esteso su due piani fuori terra, accessibile da via Toscana, ubicato nell'agglomerato abitato di Bella, Nicastro di Lamezia Terme Foglio 18, Particella 449, sub 1, z. c. 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani e rendita € 234,99 e Foglio 18, Particella 449, sub 4, z. c. 1, categoria A/4 di classe 3, consistenza 3 vani e rendita € 128,60 in testa ai germani [redacted]: [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], nonché in parte anche in testa agli eredi di quest'ultimo, ossia [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] - Spese di Condono (nessuna opera abusiva rilevata) - Valore a base d'asta Euro 27.000,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento è pari ad 1/3 del totale (non identificabile), e quindi, ***euro 9.000,00***.

QUESITO N. 14

Riepilogo finale descrittivo dei singoli beni

LOTTO N. 1

Qualità dell'immobile: *Terreno* a vocazione agricola formante un unico corpo pianeggiante con giacitura O-S-O, E-S-E parallela alla Strada Consorziale "da Bufalo a Nicastro" denominata Strada Provinciale N. 106 che poi diventa via dei Bizantini, densamente coltivato con presenza di colture varie e differenti, quali oliveti, vigneti, agrumeti, alberi da frutto e ortaggi, sul quale risultano allocati due manufatti, dei quali uno censito come rurale e l'altro non classato.

Proprietà: germani: [redacted].

Possesso: Il bene è posseduto dai germani [redacted], che hanno provveduto anche a frazionare l'originario lotto.

Ubicazione: Loc. Cotracco, Nicastro di Lamezia Terme.

Composizione: Si tratta di un terreno, che costituisce un corpo unico (sebbene formato da più particelle), pianeggiante e densamente coltivato. Sul suolo agricolo insistono due fabbricati, il primo censito come rurale ed il secondo neppure riportato in catasto. Il fondo agricolo è accessibile direttamente dalla Strada Provinciale N. 106, mediante una stradella sterrata caratterizzata però, da un fondo solido e stabile, che poi descrive tutto il lato Nord-Ovest della proprietà, permettendo l'accesso ad ogni singola porzione di terreno posseduto dai diversi proprietari.

Individuazione Catastale: Comune Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, al foglio di mappa ***N. 53***, particelle N.: ***166*** Fabbricato rurale di 33 mq, ***167*** Vigneto, Classe 2, 1350 mq, R.D. € 16.73, R.A. € 6.97, ***309*** Vigneto, Classe 2, 2210 mq, R.D. € 27.39, R.A. € 11.41, ***310*** Vigneto, Classe 2, 3340 mq, R.D. € 41.40, R.A. € 17.25, ***311*** Vigneto, Classe 2, 1880 mq, R.D. € 23.30, R.A. € 9.71 e ***312*** Fabbricato rurale di 53 mq.

Confini: ***Nord***: Stradella Sterrata – ditta catastale [redacted]; ***Ovest:*** Stradella Sterrata di proprietà dei signori [redacted]; ***Sud:*** Fosso Cotracco; ***Est:*** ditta catastale [redacted].

Provenienza del bene: Testamento di [redacted] fu [redacted], del 23/09/1972, di cui all'atto a rogito del notaio [redacted] Francesco del 16/03/1973, rep. N. 22083, registrato a Lamezia Terme il 24/03/1973 al N. 1171, trascritto a Catanzaro il 27/09/1979 al N. 16053

R.G. e N. 14215 R.P..

Comproprietari: I germani [redacted], la quota pignorata e spettante alla signora [redacted] è pari ad 1/4 del totale.

Iscrizioni e Trascrizioni: *Pignoramento immobiliare* del 24/03/1989, R.P. N. 3580, R.G. N. 4200; *Pignoramento immobiliare* del 12/04/1989, R.P. N. 4476, R.G. N. 5278.

Regolarità edilizia: Sono stati rilevati due fabbricati, per i quali però non è ipotizzabile alcun abuso edilizio, perché entrambi edificati antecedente al 01 settembre 1967, ovvero, prima 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"; entrambi disattendono, però la legge n. 31 del 28 febbraio 2008.

Abitabilità: Non esiste certificato di abitabilità.

Valore a base d'asta: Valore a base d'asta Euro 72.000,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento, è pari ad 1/4 del totale (non identificabile), e quindi, ***euro 18.000,00***.

LOTTO N. 2

Qualità dell'immobile: *Terreno* a vocazione agricola formante un unico corpo pianeggiante, allocato a poca distanza dal lotto N. 1; il suolo si presenta frastagliato e lungo i due bordi estremi confina direttamente con la S. P. N. 106, con giacitura O-S-O, E-S-E, arato ma non coltivato, sgombro da alberi, o manufatti.

Proprietà: germani: [redacted] e [redacted] C.F. [redacted], nonché, in parte, anche in testa agli eredi di quest'ultimo, ossia [redacted]

Possesso: Il bene è posseduto dai signori [redacted].

Ubicazione: Loc. Cotracco, Nicastro di Lamezia Terme.

Composizione: Si tratta di un terreno, che costituisce un corpo unico (sebbene formato da più particelle), pianeggiante arato ma non coltivato, scevro da alberi o altri manufatti. Il fondo agricolo confina direttamente con la S. P. N. 106 anche se, interposta all'arteria principale, è stata realizzata una stradella che ha indotto il frazionamento delle originarie particelle, con l'esproprio di porzioni limitate del terreno pignorato.

Individuazione Catastale: Comune Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, al foglio di mappa ***N. 53***, ***particelle*** N.: ***421*** Vigneto, Classe 2, 3085 mq, R.D. € 38.24, R.A. € 15.93, e ***427*** Vigneto, Classe 2, 475 mq, R.D. € 5.89, R.A. € 2.45.

Confini: ***Nord***: Stradella Sterrata – ditta catastale [redacted]; ***Ovest:*** Strada Provinciale N. 106 (stradella espropriata); ***Sud:*** Fosso Cotracco; ***Est:*** ditta [redacted].

Provenienza del bene: Testamento di [redacted] fu [redacted], del 23/09/1972, di cui all'atto a rogito del notaio [redacted] Francesco del 16/03/1973, rep. N. 22083, registrato a Lamezia Terme il 24/03/1973 al N. 1171, trascritto a Catanzaro il 27/09/1979 al N. 16053 R.G. e N. 14215 R.P.. Alla morte di [redacted], con denuncia di successione del 28/02/1990 N. 5237.1/1991, in atti dal 01/10/2001, alla quota di 1/3, sono succeduti i di lui figli e moglie.

Comproprietari: Germani [redacted] ed eredi, la quota pignorata e spettante alla signora [redacted] è pari ad 1/4 del totale.

Iscrizioni e Trascrizioni: *Pignoramento immobiliare* del 24/03/1989, R.P. N. 3580, R.G. N.

4200; *Pignoramento immobiliare* del 12/04/1989, R.P. N. 4476, R.G. N. 5278; *Espropriazione per pubblica utilità* del 16/05/2005, R.G. N. 12398, R.P. N. 7069 (della porzione esclusa).

Regolarità edilizia: Non sono stati rilevati abusi di nessun genere.

Abitabilità: Non previsto.

Valore a base d'asta: Valore a base d'asta Euro 26˙700,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento è pari ad 1/4 del totale (non identificabile), e quindi, ***euro 6.675,00***.

LOTTO N. 3

Qualità dell'immobile: Magazzino - deposito, locale di sgombero, sito al piano seminterrato (rispetto a via Trento), accessibile dalla rampa che si dipana da via Enrico Fermi e parallela a via Trento, Nicastro di Lamezia Terme, con ingresso dal vano scale comune con i magazzini di proprietà dei coniugi [redacted] e [redacted]. Il magazzino consta di due locali affiancati ed uniti, dotati di finestre solo sul lato Sud, il livello di finitura dei locali è modesta e l'esterno necessita di un intervento di manutenzione urgente.

Proprietà: Il magazzino deposito appartiene esclusivamente al soggetto esecutato, signora [redacted] C.F. [redacted], così per come disposto dal padre, [redacted] fu [redacted], con le disposizioni testamentarie di cui all'atto a rogito del notaio Francesco [redacted] del 16/03/1973, rep. N. 22083.

Possesso: Il bene è posseduto, in accordo con il titolo di proprietà, esclusivamente dalla signora [redacted].

Ubicazione: Rampa di accesso perpendicolare a via E. Fermi (che separa dello spazio di isolamento del fabbricato [redacted]) e parallela a Via Trento, Nicastro di Lamezia Terme.

Composizione: Il magazzino deposito è composto da un unico ambiente suddiviso in due locali comunicanti ed uniti, il primo vano, lato Ovest è limitrofo al corpo scale – bene comune non censibile (sub. 9) al quale è collegato mediante una porta di 2,00 metri. Il vano scala, al livello non permette l'accesso diretto da via Trento per il magazzino in questione. I locali non risultano dotati di servizio igienico e sebbene rifinito necessita di una manutenzione ordinaria, mentre per l'esterno è prevedibile un intervento edilizio sostanziale.

Individuazione Catastale: Comune Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, censito al catasto urbano al foglio di mappa N. 24, particella 472, sub 3, Via Trento, di categoria C/2, classe 1, ubicato al piano S1, rendita € 256.16, con accesso dal sub. 9 - bene comune non censibile P.T. e P.S1 (scale).

Confini: ***Nord***: Via Trento; ***Est***: terrapieno sottostante a spazio d'isolamento che separa da palazzo [redacted]; ***Sud***: rampa di accesso che separa dallo spazio d'isolamento del fabbricato [redacted]; ***Ovest***: Vano scala che immette nell'androne di ingresso al pianterreno e che separa dai locali di proprietà dei coniugi [redacted] e [redacted].

Provenienza del bene Testamento di [redacted] fu [redacted], del 23/09/1972, di cui all'atto di rogito del notaio [redacted] Francesco del 16/03/1973, rep. N. 22083, registrato a Lamezia Terme il 24/03/1973 al N. 1171, trascritto a Catanzaro il 27/09/1979 al N. 16053 R.G. e N. 14215 R.P..

Comproprietari: Nessuno.

Iscrizioni e Trascrizioni: *Ipoteca volontaria* del 07/04/1988, R.P. N. 581, R.G. N. 7339

(Rinnovata: per *Rinnovo d'Ipoteca* del 04/04/2008, R.P. N. 842, R.G. N. 5205); *Pignoramento immobiliare* del 24/03/1989, R.P. N. 3580, R.G. N. 4200 (riguardante la quota pari ad 1/4 degli immobili censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio N. 24, particella N. 472, sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4); *Pignoramento immobiliare* del 12/04/1989, R.P. N. 4476, R.G. N. 5278 (riguardante la quota pari ad 1/4 degli immobili censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio N. 24, particella N. 472, sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4).

Regolarità edilizia: Licenza edilizia definita "di regolarizzazione" il 31/08/1968 N. 162, autorizzazione N. 93 del 30/03/1992. Non sono stati riscontrati abusi edilizi.

Abitabilità: L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Valore a base d'asta Euro 83`000,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto ricostruito e discusso nell'arco dell'intera perizia è pari a 1/1 del totale e quindi, ***euro 83.000,00***.

LOTTO N. 4

Qualità dell'immobile: Magazzino commerciale sito al piano terra, fronte via Trento, accessibile direttamente dall'arteria principale, Nicastro di Lamezia Terme. Il locale dispone anche dell'accesso al vano scala comune che conduce alla copertura a terrazza, con la possibilità, di realizzare il tetto di copertura dello stabile, da affiancare ai locali sottotetto di proprietà dei coniugi [redacted] e [redacted]. Allo stato il magazzino è allestito a negozio denominato "[redacted]", gestito dalla ditta [redacted]

Proprietà: Il magazzino commerciale appartiene esclusivamente al soggetto esecutato, signora [redacted], C.F. [redacted], così per come disposto dal padre, [redacted] fu [redacted], con le disposizioni testamentarie di cui all'atto a rogito del notaio Francesco [redacted] del 16/03/1973, rep. N. 22083.

Possesso: Il bene risulta regolarmente affittato con contratto registrato presso l'agenzia delle entrate di Lamezia Terme modello 69, serie 3, numero 238 del 10/02/2003 avente causa "locazione di fabbricato" valore dichiarato di euro 10.800,00, con la quale la signora [redacted] C.F. [redacted] affittava i locali al pianterreno (via Trento) ai signori [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]; la ditta [redacted] ha quale legale rappresentante [redacted] che risulta, appunto, l'affittuario dei locali sopra detti.

Ubicazione: Via Trento, N. 91-93, Nicastro di Lamezia Terme.

Composizione: Il magazzino consta di due locali affiancati ed uniti, che compongono un unico ambiente luminoso, perfettamente rifinito in ogni particolare. Nella zona Est del locale sono stati ritagliati due piccoli vani, utilizzati come servizio igienico e deposito, quest'ultimo corredato da soppalco abusivo con struttura in legno lamellare. Il negozio, lato Ovest è limitrofo al corpo scale – bene comune non censibile (sub. 9) al quale però, non risulta direttamente collegato, mentre, le scale sono accessibili mediante un portone autonomo che apre direttamente su via Trento. L'interno del locale commerciale è perfetto sotto tutti i punti di vista mentre, l'esterno necessita di un intervento di manutenzione ordinaria.

Individuazione Catastale: Comune Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, censito al catasto urbano al foglio di mappa N. ***24***, particella ***472***, ***sub. 1***, Via Trento, categoria C/1, classe 5, ubicato al piano terra, rendita € 1079.91, confinante con il sub. 9 "bene comune non censibile P.T. e P.S1 (scale), che conduce alla copertura del locale.

Confini: ***Nord***: Via Trento; ***Est***: Spazio d'isolamento che separa da palazzo [redacted]; ***Sud***: rampa di accesso al piano seminterrato che separa dal fabbricato [redacted]; ***Ovest***: Vano scala (portoncino) che immette nell'androne di ingresso al piano terra e che separa dai

locali di proprietà dei coniugi [redacted] e [redacted].

Provenienza del bene Testamento di [redacted] fu [redacted], del 23/09/1972, di cui all'atto a rogito del notaio [redacted] Francesco del 16/03/1973, rep. N. 22083, registrato a Lamezia Terme il 24/03/1973 al N. 1171, trascritto a Catanzaro il 27/09/1979 al N. 16053 R.G. e N. 14215 R.P..

Comproprietari: Nessuno.

Iscrizioni e Trascrizioni: *Ipoteca volontaria* del 07/04/1988, R.P. N. 581, R.G. N. 7339 (Rinnovata: per *Rinnovo d'Ipoteca* del 04/04/2008, R.P. N. 842, R.G. N. 5205); *Pignoramento immobiliare* del 24/03/1989, R.P. N. 3580, R.G. N. 4200 (riguardante la quota pari ad 1/4 degli immobili censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio N. 24, particella N. 472, sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4); *Pignoramento immobiliare* del 12/04/1989, R.P. N. 4476, R.G. N. 5278 (riguardante la quota pari ad 1/4 degli immobili censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio N. 24, particella N. 472, sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4).

Regolarità edilizia: Licenza edilizia definita "di regolarizzazione" il 31/08/1968 N. 162, autorizzazione N. 93 del 30/03/1992, Denuncia di Inizio Attività del 10/02/2003. E' stata riscontrata la realizzazione di un soppalco abusivo, di modesta estensione, sanabile.

Abitabilità: L'immobile non è dotato di certificato di agibilità, ma dalla documentazione recuperata 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.

Valore a base d'asta: Valore al lordo delle spese di condono Euro 153˙000,00 - Valore a base d'asta Euro 150˙000,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto ricostruito e discusso nell'arco dell'intera perizia è pari a 1/1 del totale, e quindi, ***euro 150.000,00***.

LOTTO N. 5

Qualità dell'immobile: *Terreno* di modestissima estensione a vocazione agricola formante un unico corpo pianeggiante, di forma quadrata, chiamata in loco "quadrello", arato ma non coltivato, sgombro da alberi o manufatti.

Proprietà: germani: [redacted] C.F. [redacted]; [redacted], C.F. [redacted] e [redacted] C.F. [redacted].

Possesso: Il bene è posseduto dai germani [redacted].

Ubicazione: Loc. Cotracco, Nicastro di Lamezia Terme.

Composizione: Il lotto, originariamente era costituito da due terreni, entrambi siti in località Cotracco, posseduto dagli stessi soggetti, ma alla luce degli incartamenti raccolti, si è ritenuto di poter escludere dal compendio immobiliare il terreno censito con l'originaria particella N. 165, foglio di mappa N. 53, e quindi, le derivate particelle N. 165, N. 313, N. 314 e N. 315, in quanto, la proprietà era mutata prima della trascrizione del pignoramento del 24/03/1989, R.P. N. 3580, R.G. N. 4200 (e di qualsiasi altra formalità collegabile alla procedura N. 22/1989 R.G.E.), con regolare atto a favore dei germani [redacted], [redacted] e [redacted].

Individuazione Catastale: Comune Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, al foglio di mappa foglio N. ***53***, particelle N.: ***425*** Vigneto, Classe 2, 75 mq, R.D. € 0.93, R.A. € 0.39.

Confini: ***Nord***: ditta catastale [redacted]; ***Ovest:*** Strada Provinciale N. 106 (stradella espropriata); ***Sud:*** ditta [redacted]; ***Est:*** ditta [redacted].

Provenienza del bene: Denunzia di successione di [redacted], del 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. Il terreno censito al foglio di mappa N. 53, particella originaria N. 165 di mq 1980, risulta pervenuto agli attuali intestatari ([redacted] e [redacted]), inizialmente, in seguito ad eredità della signora [redacted] deceduta il [redacted], e successivamente, a causa di rinuncia di due eredi, per atto del 19/04/1977 a rogito del notaio N. Fiore Melacrinis, rep. N. 65019, registrato a Lamezia Terme il 2/05/1977 al N. 999, Vol. N. 216.

Comproprietari: Germani [redacted] ed eredi, la quota pignorata e spettante alla signora [redacted] è pari ad 1/3 del totale.

Iscrizioni e Trascrizioni: *Pignoramento immobiliare* del 24/03/1989, R.P. N. 3580, R.G. N. 4200; *Pignoramento immobiliare* del 12/04/1989, R.P. N. 4476, R.G. N. 5278; *Espropriazione per pubblica utilità* del 16/05/2005, R.G. N. 12398, R.P. N. 7069 (della

porzione esclusa).

Regolarità edilizia: Non sono stati rilevati abusi di nessun genere.

Abitabilità: Non previsto.

Valore a base d'asta: Valore a base d'asta Euro 562,50, la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento è pari ad 1/3 del totale (non identificabile), e quindi, ***euro 187,50***.

IN CONSIDERAZIONE DELLO SCARSO VALORE ECONOMICO DEL LOTTO SI CONSIGLIA DI NON PREOCEDERE ALLA VENDITA SUB-ASTA PER OPPORTUNITA' ECONOMICA

LOTTO N. 6

Qualità dell'immobile: *Terreno* a vocazione agricola formante un unico corpo pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, con giacitura E-O, perpendicolare alla strada comunale denominata via degli Svevi, con la quale confina, lungo la quale sorgono una serie di abitazioni unifamiliari. Il lotto risulta coltivato, impiantato ad oliveto disetaneo caratterizzato da piante giovani, soprattutto nella fascia meridionale del suolo, ed è presente anche qualche sporadica pianta di fichi; non sono stati rilevati manufatti di nessun genere.

Proprietà: germani: [redacted], C.F. [redacted]; [redacted], C.F. [redacted] e [redacted], C.F. [redacted].

Possesso: Il bene è posseduto esclusivamente dalla signora [redacted], soggetto esecutato. Presso il Tribunale di Lamezia Terme, cancelleria civile, è stato rintracciato il *procedimento N. 3265/2007 R.G.A.C.* avente ad oggetto *Usucapione* (cod. 1159) con il quale il signor [redacted] risulta parte procedente, mentre le signore [redacted] e [redacted], parti convenute, con il quale il signor [redacted] vanta il possesso ultraventennale del terreno in esame. Dalla ricerca effettuata presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare (già conservatoria dei registri immobiliari) di Catanzaro però, non è stata rintracciata alcuna formalità avente ad oggetto il vantato possesso.

Ubicazione: Loc. Capizzaglie (denominata dalla parte convenuta, "*Brutto*"), Nicastro di Lamezia Terme.

Composizione: Si tratta di un'ampia fascia di terreno, impiantato ad oliveto disetaneo caratterizzato da piante giovani. Sebbene il suolo è ubicato in un'area agricola, collocandosi nella zona sub-urbana di Nicastro, negli anni novanta numerose sono state le case, in genere unifamiliari, sorte sui terreni posseduti dagli agricoltori, in genere abusive, che contornano il terreno in esame. Il fondo agricolo è raggiungibile percorrendo via dei Bizantini, infatti, basta deviare su via Salvatore Foderaro, ed imboccare appunto via degli Svevi che rappresenta una delle strade perpendicolari all'arteria principale.

Individuazione Catastale: Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. ***37***, particelle N. ***212*** uliveto di classe 1ª, mq 5100, R.D. € 38,19 e R.A. € 19,75.

Confini: ***Nord***: ditta catastale: [redacted] - [redacted] - [redacted] - [redacted] - [redacted] (p. 737); ***Est:*** ditta catastale [redacted] (P. 209); ***Sud:*** ditte catastali: [redacted] (P.

911), [redacted] (P. 910), [redacted] (P. 938); ***Ovest:*** Strada Comunale via degli Svevi.

Provenienza del bene: Denunzia di successione di [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.

Comproprietari: I germani [redacted], la quota pignorata e spettante alla signora [redacted] è pari ad 1/3 del totale.

Iscrizioni e Trascrizioni: *Ipoteca Volontaria* del 07/03/1986, R.P. N. 216, R.G. N. 4182 (Rinnovata: per *Rinnovo d'Ipoteca* del 16/02/2006, R.P. N. 357 e R.G. N. 3041); *Pignoramento immobiliare* del 24/03/1989, R.P. N. 3580, R.G. N. 4200; *Pignoramento immobiliare* del 12/04/1989, R.P. N. 4476, R.G. N. 5278.

Regolarità edilizia: Non sono stati rilevati abusi.

Abitabilità: Non previsto.

Valore a base d'asta: Valore a base d'asta Euro 51˙000,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento è pari ad 1/3 del totale (non identificabile), e quindi, ***euro 17.000,00***.

LOTTO N. 7

Qualità dell'immobile: Complesso immobiliare a tre piani fuori terra, corredato di corte ed accessori comuni, formante tre appartamenti di proprietà dei signori [redacted]. Il fabbricato in esame è sorto su porzione delle originarie particelle N. 218 e 219, foglio N. 47, frazionate il 20/09/1989, N. 1576.1/1989. In particolare, il complesso edilizio e la corte esclusiva, hanno occupato per intero i terreni identificati con i mappali 561 e 562, assumendo, all'urbano, l'identificativo N. 554, foglio N. 47. Inoltre, porzione dello stesso terreno è stato occupato dalla sede stradale denominata oggi via Savutano, e successivamente espropriata, mentre il restante suolo agricolo forma il lotto N. 8.

Proprietà: Il terreno identificato al catasto con le particelle originarie N. 218 e N. 219, foglio N. 47, apparteneva ai germani [redacted]: [redacted], [redacted] e [redacted] mentre, per l'intervenuto atto di compravendita del 24/01/1990 a rogito del notaio R. C. Agapito, Rep. N. 29294, trascritto a Catanzaro il 19/02/1990 al N. 3933 R.G. e N. 3374 R.P., lo stabile passava ai signori [redacted]. Nello specifico, alla signora [redacted] vedova [redacted], [redacted] C.F. [redacted] spetta l'alloggio al piano terra censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio N. 47, particella N. 554, sub. 2 e sub. 3, categoria A/3 di classe 3, consistenza 6,5 vani e rendita euro 419,62; l'appartamento al piano primo spetta al figlio, [redacted], [redacted] C.F. [redacted], censito al catasto urbano di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 47, particella N. 554, sub. 4, z. c. 1, categoria A/3 di classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 127 e rendita € 419,62; mentre, l'appartamento ubicato al piano secondo, risulta di proprietà della signora [redacted], [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e risulta censito al catasto urbano di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 47, particella N. 554, sub. 7, z. c. 1, categoria A/3 di classe 2, consistenza 6 vani e rendita € 325,37. Gli alloggi citati sono corredati da una serie di accessori edificati sulla corte comune in modo abusivo, ed inoltre ogni piano è risultato gravato da porzioni abusive. Infine, il bene comune non censibile – corte e scala comune a tutti i sub. e riporta al catasto urbano del comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 47, particella N. 554, sub. 1.

Possesso: Il complesso immobiliare in accordo con il titolo di compravendita è detenuto dai legittimi proprietari [redacted], secondo le specifiche indicate al punto precedente. Nello specifico la signora [redacted] e [redacted] hanno eletto i rispettivi alloggi quale abitazione principale, mentre il signor [redacted], da qualche tempo ha

posto l'appartamento di sua proprietà in disuso.

Ubicazione: Loc. Fornaci, via Savutano, Nicastro di Lamezia Terme.

Composizione: Il complesso immobiliare a tre piani fuori terra è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, provvisto di copertura a tetto del tipo a padiglione con manto in tegole, provvisto di gronde, scossaline e discendenti. Il fabbricato è dotato, inoltre, di una vasta corte, dove, nel tempo, sono stati edificati abusivamente, una serie di manufatti, in genere garage o autorimesse, ma anche semplici depositi, di scarso pregio architettonico e di mediocre capacità portante, utilizzati indistintamente dai proprietari degli appartamenti. Ogni piano è destinato ad appartamento a diposizione dei proprietari, dotati, in genere da balconi e terrazze, collegati verticalmente con un vano scala comune. Gli appartamenti, ed in genere anche gli accessori, sono risultati perfettamente rifiniti ed adatti alla civile abitazione.

Individuazione Catastale: Comune Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio N. ***47***, particella N. ***554***, ***sub. 2 e sub. 3***, piano terra, categoria A/3 di classe 3, consistenza 6,5 vani e rendita € 419,62; foglio N. ***47***, particella N. ***554***, ***sub. 4***, piano primo, z. c. 1, categoria A/3 di classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 127 e rendita € 419,62; foglio N. ***47***, particella N. ***554***, ***sub. 7***, piano secondo, z. c. 1, categoria A/3 di classe 2, consistenza 6 vani e rendita € 325,37; *corte e scala comune a tutti i sub.* riporta al catasto urbano del comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa *N. 47*, particella *N. 554*, *sub. 1.*

Confini: ***Nord***: Via Savutano; ***Est***: ditta catastale [redacted]; ***Sud***: ditte catastali: [redacted] (P. 226), [redacted] (P. 405); ***Ovest***: ditta catastale germani [redacted].

Provenienza del bene Il terreno originario identificato con i mappali N. 218 e N. 219 apparteneva ai germani [redacted] per denunzia 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. Con successivo atto di compravendita del 24/01/1990 a rogito del notaio R. C. Agapito, Rep. N. 29294, trascritto a Catanzaro il 19/02/1990 al N. 3933 R.G. e N. 3374 R.P. invece, lo stabile passava ai signori [redacted] - [redacted].

Comproprietari: I signori [redacted], proprietari esclusivi, però, dei singoli alloggi.

Iscrizioni e Trascrizioni: *Pignoramento immobiliare* del 24/03/1989, R.P. N. 3580, R.G. N. 4200; *Pignoramento immobiliare* del 12/04/1989, R.P. N. 4476, R.G. N. 5278.

Regolarità edilizia: Concessioni Edilizie in Sanatoria: *N. 5984 del 11/08/1999*, prot. N.

3.000/1/0, in testa alla signora [redacted] C.F. [redacted], piano terra; *N. 5757, del 10/06/1999* in testa al signor [redacted], [redacted] C.F. [redacted], piano primo; *N. 134, del 17/03/2004* in testa alla signora [redacted] C.F. [redacted], piano secondo. Sono stati rilevati degli abusi, sanabili.

Abitabilità: L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Spese di Condono Euro 27.450,45 – Valore al lordo delle spese di condono Euro 246.753,00 - Valore a base d'asta Euro 219.302,55 la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento è pari ad 1/3 del totale (non identificabile), e quindi, euro 73.100,85, arrotondata alla cifra di ***euro 73.000,00***.

LOTTO N. 8

Qualità dell'immobile: *Terreno* a vocazione agricola formante un unico corpo pianeggiante, di forma pressoché quadrata, affiancato al fabbricato sopra descritto, lato Ovest, adiacente anch'esso a via Savutano (già via Comunale Fornaci), in agro di Nicastro, Lamezia Terme, allo stato incolto, libero da manufatti.

Proprietà: germani: [redacted], C.F. [redacted].

Possesso: Il bene è posseduto dai germani [redacted], in particolare, dai sopralluoghi effettuati, [redacted] ne detiene realmente il possesso.

Ubicazione: Loc. Fornaci (ora via Savutano), Nicastro di Lamezia Terme.

Composizione: Il terreno, formante il lotto in esame, è derivato dal frazionamento dell'originaria particella N. 218, ed individuato con il mappale N. 560, foglio N. 47. Il lotto, allo stato è in possesso del signor [redacted], il quale però lo ha posto in disuso, in quanto dai sopralluoghi effettuati è sempre apparso incolto. L'accesso allo stesso avviene direttamente dalla strada comunale "via Savutano", utilizzando la stessa rampa che serve anche il fabbricato limitrofo, lotto N. 7.

Individuazione Catastale: Comune Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. ***47***, particella N. ***560***, Vigneto di classe 1, area mq 720, R.D. € 11,71 e R.A. € 4,46.

Confini: ***Nord***: via Savutano; ***Ovest:*** ditta catastale [redacted]; ***Sud:*** ditte catastali: [redacted] (P. 224), [redacted] (P. 225); ***Est:*** ditta catastale [redacted] (lotto 7).

Provenienza del bene: La titolarità dei beni spetta alle ditte, inizialmente per la denunzia di successione di [redacted], del 11/01/1975, voltura N. 540/1987 in atti dal 21/12/1989, registrazione U.R. Volume N. 304, N. 46 del 05/04/1975 ed in parte, invece, per la denunzia di successione di [redacted], del 28/02/1990, voltura N. 11414.1/1991 in atti dal 08/07/1999, registrazione U.R., volume N. 387 N. 5 del 18/08/1990.

Comproprietari: Germani [redacted], la quota pignorata e spettante alla signora [redacted] è pari ad 1/3 del totale.

Iscrizioni e Trascrizioni: *Pignoramento immobiliare* del 24/03/1989, R.P. N. 3580, R.G. N. 4200; *Pignoramento immobiliare* del 12/04/1989, R.P. N. 4476, R.G. N. 5278.

Regolarità edilizia: Non sono stati rilevati abusi di nessun genere.

Abitabilità: Non previsto.

Valore a base d'asta: Valore a base d'asta Euro 10.800,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento è pari ad 1/3 del totale (non identificabile), e quindi, ***euro 3.600,00***.

LOTTO N. 9

Qualità dell'immobile: Porzione indipendente del fabbricato di vecchia costruzione, in pessimo stato di conservazione generale, allo stato posta in disuso, estesa su tre piani fuori terra, accessibile da via Campania, ubicato nell'agglomerato abitato di Bella, Nicastro di Lamezia Terme.

Proprietà: Il germani: [redacted], C.F. [redacted], nonché, in parte, anche in testa agli eredi di quest'ultimo, ossia [redacted].

Possesso: Il bene risulta in uso alla signora [redacted] che detiene la quota spettante al signor [redacted], scomparso.

Ubicazione: Via Campania, Bella di Nicastro, Lamezia Terme.

Composizione: L'unità immobiliare si estende su tre livelli, con ingresso da via Campania (questa strada si colloca ad un livello inferiore rispetto a via Toscana), mediante due porte diverse, collegati verticalmente con l'ausilio di scale interne. L'unità immobiliare versa in pessimo stato di conservazione generale, posto in disuso ed in abbandono. Gli altri ambienti versano in un degrado generale e diffuso senza alcuna eccezione, numerosi sono i segni di deterioramento, le scale pressoché inagibili o in legno ormai fradicio, i solai in parte sfondati, gli intonaci cadenti, gli infissi vecchi e inadeguati, gli impianti, ove esistenti, vetusti e inutilizzabili.

Individuazione Catastale: Comune Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, censito al catasto urbano al foglio di mappa N. ***18***, Particella ***449***, ***sub 2***, z. c. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 29 mq, via Campania, piano terra, rendita € 112,33 e foglio ***18***, Particella ***449***, ***sub 3***, z. c. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, via Campania, piano 1-2, rendita € 150,03. Si vuole ribadire che in seguito alla rettifica indotta dal sottoscritto, l'agenzia del territorio – ufficio del catasto ha annullato la particella N. 85, foglio 18, così come tutti i subalterni della stessa, immobili che fino al qual momento descrivevano la situazione catastale dei beni e assegnava, invece, la nuova e definitiva particella N. 449.

Confini: ***Nord***: Lotto N. 10 (Via Toscana); ***Est***: ditte catastali: [redacted] (P. 450), [redacted] (P. 451); ***Sud***: Via Campania; ***Ovest***: ditte catastali: [redacted] (P. 448),

[redacted] (P. 447).

Provenienza del bene La titolarità dei beni spetta alle ditte, inizialmente per la denunzia di successione di [redacted], del 11/01/1975, voltura N. 540/1987 in atti dal 21/12/1989, registrazione U.R. Volume N. 304, N. 46 del 05/04/1975 ed in parte, invece, per la denunzia di successione di [redacted], del 28/02/1990, voltura N. 11414.1/1991 in atti dal 08/07/1999, registrazione U.R., volume N. 387 N. 5 del 18/08/1990.

Comproprietari: I germani [redacted], la quota pignorata e spettante alla signora [redacted] è pari ad 1/3 del totale.

Iscrizioni e Trascrizioni: *Pignoramento immobiliare* del 24/03/1989, R.P. N. 3580, R.G. N. 4200; *Pignoramento immobiliare* del 12/04/1989, R.P. N. 4476, R.G. N. 5278.

Regolarità edilizia: Il fabbricato è stato edificato prima dell'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942, N. 1150 definita "Legge urbanistica" è pertanto, sprovvisto di qualsivoglia autorizzazione all'edificazione, perché all'epoca non prevista dalle norme.

Abitabilità: L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Valore a base d'asta Euro 27.000,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento è pari ad 1/3 del totale (non identificabile), e quindi, ***euro 9.000,00***.

LOTTO N. 10

Qualità dell'immobile: Porzione indipendente del fabbricato di vecchia costruzione, in pessimo stato di conservazione generale, allo stato posta in disuso, estesa su due piani fuori terra, accessibile da via Toscana, ubicato nell'agglomerato abitato di Bella, Nicastro di Lamezia Terme.

Proprietà: Il germani: [redacted], C.F. [redacted], nonché, in parte, anche in testa agli eredi di quest'ultimo, ossia [redacted]

Possesso: Il bene risulta in uso al signor [redacted].

Ubicazione: Via Toscana, Bella di Nicastro, Lamezia Terme.

Composizione: L'unità immobiliare si estende su due livelli, con ingresso da via Toscana, mediante una porta di tipo carrabile regolata da una serranda metallica. Varcato l'ingresso si accede ad un magazzino, che tra tutti gli ambienti della casa è quello caratterizzato da finiture migliori e che viene saltuariamente utilizzato da [redacted] come locale di sgombero. L'unità immobiliare in esame, a differenza del lotto N. 9, non è provvista da scala interna tra i livelli, che però, deve essere ripristinata per accedere al piano primo. Il manufatto è caratterizzato da un pessimo stato di conservazione generale, posto in disuso ed in abbandono e ad eccezione del magazzino al piano terra, gli altri ambienti versano in un degrado generale e diffuso senza alcuna eccezione, numerosi sono i segni di deterioramento, i solai in parte sfondati, gli intonaci cadenti, gli infissi vecchi e inadeguati, gli impianti, ove esistenti, vetusti e inutilizzabili.

Individuazione Catastale: Comune Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, censito al catasto urbano al foglio di mappa N. ***18***, Particella ***449***, ***sub 1***, z. c. 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani e rendita € 234,99 e foglio di mappa N. ***18***, Particella ***449***, ***sub 4***, z. c. 1, categoria A/4 di classe 3, consistenza 3 vani e rendita € 128,60. Si vuole ribadire che in seguito alla rettifica indotta dal sottoscritto, l'agenzia del territorio – ufficio del catasto ha annullato la particella N. 85, foglio 18, così come tutti i subalterni della stessa, immobili che fino al qual momento descrivevano la situazione catastale dei beni, e assegnava, invece, la nuova e definitiva particella N. 449.

Confini: ***Nord:*** Via Toscana; ***Est:*** ditte catastali: [redacted] (P. 450), [redacted] (P. 451); ***Sud***: Lotto N. 9 (Via Campania); ***Ovest***: ditte catastali: [redacted] (P. 448), [redacted] (P. 447).

Provenienza del bene La titolarità dei beni spetta alle ditte, inizialmente per la denunzia di successione di [redacted], del 11/01/1975, voltura N. 540/1987 in atti dal 21/12/1989, registrazione U.R. Volume N. 304, N. 46 del 05/04/1975 ed in parte invece, per la denunzia di successione di [redacted], del 28/02/1990, voltura N. 11414.1/1991 in atti dal 08/07/1999, registrazione U.R., volume N. 387 N. 5 del 18/08/1990.

Comproprietari: I germani [redacted], la quota pignorata e spettante alla signora [redacted] è pari ad 1/3 del totale.

Iscrizioni e Trascrizioni: *Pignoramento immobiliare* del 24/03/1989, R.P. N. 3580, R.G. N. 4200; *Pignoramento immobiliare* del 12/04/1989, R.P. N. 4476, R.G. N. 5278.

Regolarità edilizia: Il fabbricato è stato edificato prima dell'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942, N. 1150 definita "Legge urbanistica" è pertanto, sprovvisto di qualsivoglia autorizzazione all'edificazione, perché all'epoca non prevista dalle norme.

Abitabilità: L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Valore a base d'asta Euro 27 000,00, la quota spettante all'esecutato, da quanto si evince sia dal titolo di proprietà che dal verbale di pignoramento è pari ad 1/3 del totale (non identificabile), e quindi, ***euro 9.000,00***.

RISPOSTA AL QUESITO N. 15, IN ALLEGATO.

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

LAMEZIA TERME 20/05/2009 IL C.T.U.