

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Prov. di Catanzaro

G.D. Dott.ssa A. IAVAZZO

PROCEDURA FALLIMENTARE N.5/2021

Curatore fallimentare: Dott.ssa C. Puteri

ALLEGATO :

1

TITOLO :

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

ORIGINALE

UBICAZIONE IMMOBILI

PROVINCIA: CATANZARO - COMUNE: LAMEZIA TERME - SAMBIASE - VIA F. FIORENTINO
COMUNE: CATANZARO LOC. CAMPAGNELLA

IL C.T.U.

Ing. G. Chirillo



Lamezia Terme 26 luglio 2022

PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa	4
2. Svolgimento delle indagini peritali	8
3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n. 1.....	9
3.1 Identificazione dei beni immobili di proprietà della società fallita oggetto della seguente relazione;.....	10
3.3 Descrizione lotto n. 2.....	39
3.4 Descrizione lotto n. 3.....	46
3.5 Descrizione lotto n. 4.....	49
4. Quesito n. 2	58
4.1 Provenienza dei beni descritti nei lotti nn. 1,2 e 3	59
4.2 Provenienza del bene descritto nel lotto n. 4.....	61
5. Quesito n. 3	61
5.1 Vincoli terreni descritti nei lotti nn. 1,2 e 3.....	62
5.2 Vincoli bene descritto nel lotto n. 4	72
6. Quesito n. 4	76
7. Quesito n. 5	81
8. Quesito n. 6	84
9. Quesito n. 7	94
10. Quesito n. 8	95
10. Quesito n. 9	97
9.1 Definizione di valore di mercato	98
9.2 Calcolo dell’abbattimento forfettario per l’assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (β).....	98

9.3 Stima dei beni pignorati descritti nei lotti n. 1, 2, 3 e 4.....	99
9.4 Individuazione lotto	120
12. Quesito n. 10	123
17. Quesito 17	144
18. Conclusioni	145

PARTE II – ALLEGATI

Allegato n. 1: Documentazione fotografica

Allegato n. 2: Visure Catastali

Allegato n. 3: Elenco sintetico delle formalità

Allegato n. 4: Elenco sintetico delle formalità per immobile

Allegato n. 5: Elenco esteso delle formalità

Allegato n. 6: Titoli di provenienza dei beni

Allegato n. 7: Estratto mappa catastale degli immobili

Allegato n.°8: Elenco immobili, Elaborati planimetrici e Planimetrie

Catastali

Allegato n. 9: Rilievo immobili

Allegato n. 10: Delibera approvazione piano di lottizzazione del 22/05/2013

Allegato n. 11: Nota Regione Calabria circa l'esistenza degli usi civici

Allegato n. 12: Certificazione comune di Catanzaro

Allegato n. 13: Certificato di destinazione urbanistica

Allegato n. 14: Schema riepilogativo delle formalità presenti sui beni oggetto di relazione

Allegato n. 15: Atto di cessione anticipata rep. n. 3 del 25/01/2016

Allegato n.16: Comparabili

Allegato n.17: Copia NTA PSC

Allegato n.18: Schema frazionamento

Allegato n.19: Verbale rilievo

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura fallimentare n. 5/2021

1. Premessa

In data 26.10.2021 nella procedura fallimentare n. 5/2021, a carico della società ██████████, la dottoressa Chiara Puteri, in qualità di Curatore fallimentare nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n. 1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per stimare i seguenti beni:

- Un terreno ubicato località "Campagnella" del comune di Catanzaro e censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 70 particelle 113, 402, 404, 405, 475, 476, 500, 505, 508, 511, 514, 515, 517, 523, 525, 528 e 595;
- Un appartamento ubicato nel Comune di Lamezia Terme, frazione Sambiase, censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 75 particella 688 sub 2;
- I beni mobili di proprietà della società fallita in corso d'inventario;

e a tal fine gli poneva i seguenti quesiti:

1) Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS i beni immobili oggetto di relazione e li descriva dettagliatamente;

- 2) Precisi la provenienza dei beni alla società fallita, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del fallimento;
- 3) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni della società fallita, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.
- 4) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi relativi per le cancellazioni;
- 4) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 5) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, 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 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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 art. 40, comma 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 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85;

6) In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza del condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) Verifichi se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene

pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il 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. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione degli immobili, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

9) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga

tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), 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 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 sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

10) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

2. Svolgimento delle indagini peritali

Per rispondere ai quesiti posti dal curatore fallimentare il sottoscritto Esperto si recava, nelle date del 16/12/2021, 13/01/2022, 15/03/2022, 26/04/2022 e del 18/06/2022 rispettivamente in località “Campagnella” del comune di Catanzaro e in via F. Fiorentino del comune di Lamezia Terme - Sambiase, presso i luoghi di ubicazione dei beni oggetto di procedura, ove effettuava i necessari rilievi fotografici.

Ai fini della corretta esecuzione dell'incarico il sottoscritto eseguiva, altresì, le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico - Settore urbanistica - del Comune di Catanzaro;

- Ufficio Tecnico - Settore urbanistica - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Condono - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata - del Comune di Lamezia Terme;
- Regione Calabria - Settore Patrimonio, usi civici;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);
- Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare -della provincia di Catanzaro;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme;
- Archivio notarile distrettuale di Catanzaro

Per valutare correttamente gli immobili di proprietà della società fallita effettuava, inoltre, indagini sul mercato immobiliare della zona mediante la Piattaforma SISTER dell’Agenzia delle Entrate (Cfr. all. n. 16).

3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n. 1

“Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente i beni mobili e immobili indicati”.

3.1 Identificazione dei beni immobili di proprietà della società fallita

oggetto della seguente relazione;

I beni immobili di proprietà della società fallita oggetto della seguente relazione sono:

- *Un terreno ubicato nel comune di Catanzaro, località “Campagnella”, censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 70 particelle 113, 402, 404, 405, 475, 476, 500, 505, 508, 511, 514, 515, 517, 523, 525, 528 e 595;*
- *Una porzione di fabbricato ubicato nel Comune di Lamezia Terme, frazione Sambiasè, censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 75 particella 688 sub 1.*

In merito al terreno di cui sopra si evidenzia che le particelle recanti i nn.113, 402, 404, 405, 475, 500, 505, 508,515, 517 e 523 sono state inserite nel piano di lottizzazione denominato Parco degli Ulivi, approvato dalla Giunta Comunale di Catanzaro con deliberazione n. 185 del 23/05/2013 (*Cfr. all. n.10*), e, successivamente, sono state oggetto del frazionamento Pratica n. CZ0129142 prot. n. 129142 del 03/11/2013.

Dall’analisi della documentazione catastale reperita (*Cfr. all. n.2*) si è, poi, evinto che:

- Dal frazionamento della particella 113 sono scaturite le particelle 673-674-675;
- Dal frazionamento della particella 402 sono scaturite le particelle 676-677;

- Dal frazionamento della particella 404 sono scaturite le particelle 678-679;
- Dal frazionamento della particella 405 sono scaturite le particelle 680-681;
- Dal frazionamento della particella 475 sono scaturite le particelle 682-683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695 e la particella 683 è stata ulteriormente frazionata, in data 16/03/2017, nelle particelle 750 e 751 (Frazionamento prot.n. CZ0028990, in atti dal 16/03/2017);
- Dal frazionamento della particella 500 sono state istituite le particelle 696, 697, 698;
- Dal frazionamento della particella 505 sono state istituite le particelle 699, 700, 701, 702, 703, 704;
- Dal frazionamento della particella 508 sono state istituite le particelle 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724;
- Dal frazionamento della particella 515 sono state istituite le particelle 725, 726, 727, 728;
- Dal frazionamento della particella 517 sono state istituite le particelle 729 e 730;
- Dal frazionamento della particella 523 sono state istituite le particelle 731, 732, 733.

Si evidenzia, altresì, che, sebbene il piano di lottizzazione sia stato regolarmente approvato, in data 23.05.2013, la convenzione ad esso allegata non è stata mai sottoscritta dalle parti e, pertanto, il piano è destinato a perdere efficacia con il decorso di dieci anni decorrenti dalla sua approvazione (Cfr. all. n.10).

La convenzione urbanistica, infatti, ha lo scopo di garantire non solo che all'edificazione del territorio corrisponda l'approvvigionamento delle dotazioni minime di infrastrutture pubbliche ma anche il suo inserimento equilibrato, in rapporto al contesto di zona, in modo da garantire la normale qualità del vivere in un aggregato urbano discrezionalmente, e razionalmente, individuato dall'autorità preposta alla gestione del territorio e stante la mancata sottoscrizione della convenzione allegata al piano di lottizzazione, lo stesso perderà la sua efficacia in data **23/05/2023**.

Si evidenzia, poi, che in data 25/01/2016 con l'atto rep. n. 3 del Segretario generale del comune di Catanzaro le particelle 511, 525, 707, 708,710 e 715 sono state cedute al Comune di Catanzaro e si osserva che una parte del terreno identificato con le particelle nn. 673, 674, 694,730 e 731 (per una superficie di circa 2.644 mq) è stato oggetto di un ricorso di rivendicazione da parte dei sig.ri

,
nonché degli eredi legittimi dei defunti signori P

(Cfr. fig.re nn. 1 e 2). La restante parte del terreno identificato con le

particelle 673, 674 e 731 nonché una parte della particella 732 (della superficie di circa 362, 24 mq) è occupata dal sig. .

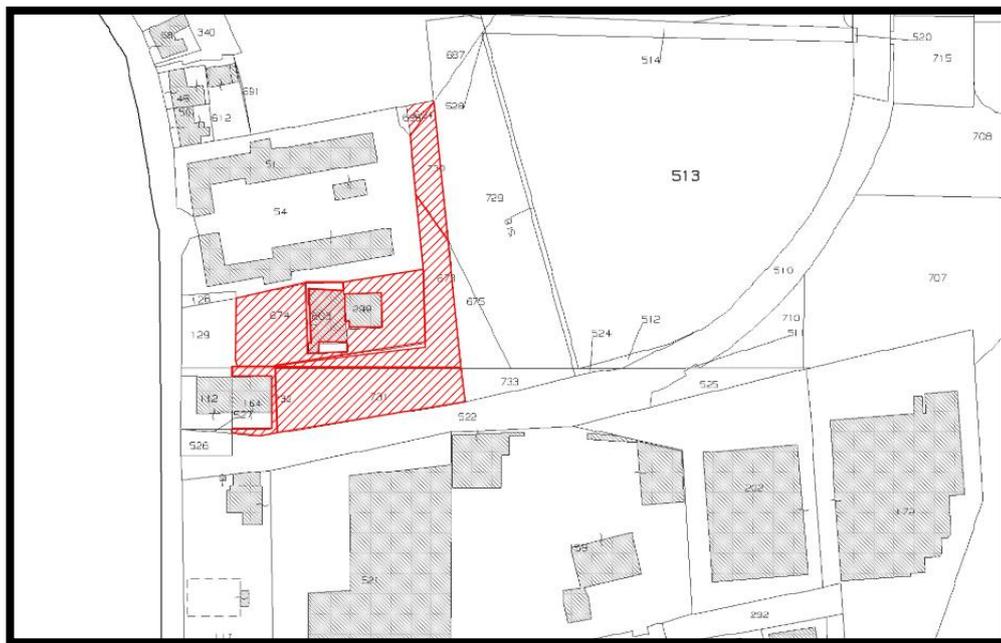


Fig. n. 1 – Stralcio mappa catastale foglio 70 – Individuazione particelle catastali oggetto del ricorso di rivendicazione e di occupazione

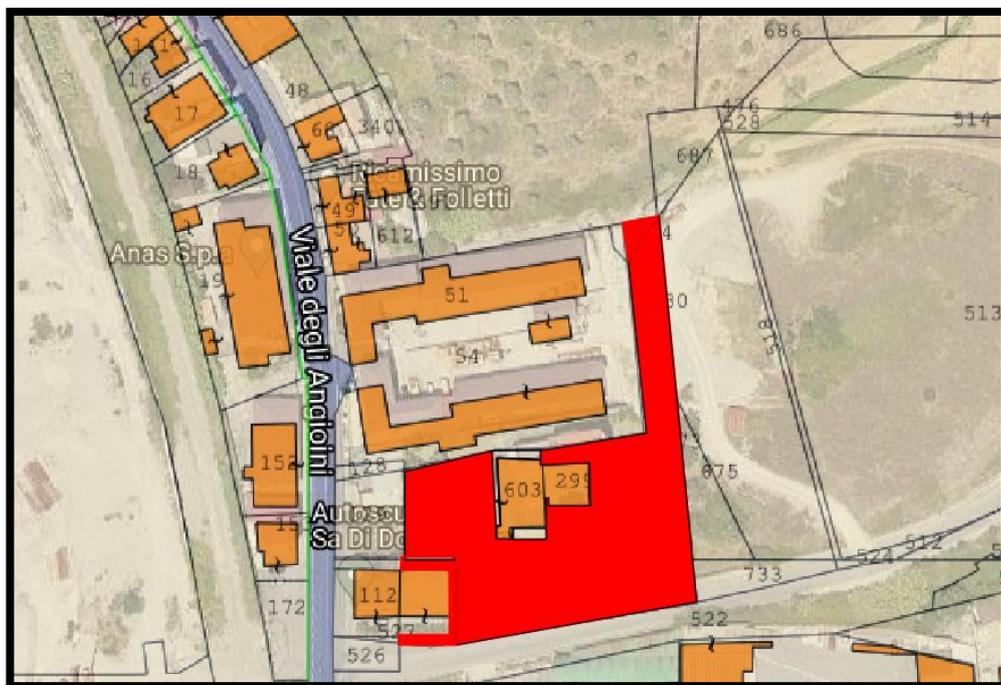


Fig. n. 2 – Sovrapposizione aereo foto e mappa catastale foglio 70 – Individuazione terreno oggetto del ricorso di rivendicazione e di occupazione

Al fine di correttamente identificare le porzioni di beni occupati e individuarne gli esatti confini il sottoscritto presentava al curatore fallimentare una richiesta di autorizzazione ad eseguire idoneo rilievo topografico richiesta che, trasmessa al G.D., veniva autorizzata in data 09/06/2022 e, pertanto, il sottoscritto in data 18/06/2022 si è recato, unitamente al topografo Pane Gianluca, in loc. “Campagnella” del comune di Catanzaro ove ha eseguito l’autorizzato rilievo topografico.

Dalla restituzione del rilievo eseguito è emerso che il rilievo si sovrappone perfettamente alle foto aeree della zona ma non alla mappa catastale e tale circostanza è probabilmente dovuta agli adattamenti fatti nel corso degli anni in occasione degli aggiornamenti catastali dei beni rappresentati nella stessa mappa.

Più precisamente dal rilievo eseguito (*Cfr. succ.va fig. n. 3*) si è evinto che:

- La superficie catastale della particella 731 indicata in visura, pari a 876 mq, non coincide con quella rilevata, pari a circa 848,50 mq, e tale discrasia potrebbe essere dovuta alla diversa ubicazione del muro costruito a protezione della strada comunale denominata via Padre Francesco Caruso;
- La particella 732 in parte è stata interessata dall’ampliamento della via comunale denominata Degli Angioini e nella restante parte è occupata da una scala in c.a. a servizio del fabbricato censito, sullo stesso foglio di mappa, con la particella 112;
- Il sig. ██████████ occupa un terreno della superficie di circa

362,24 mq (ricadente per 115,74 mq sulla particella 732, per 240,15 mq sulla particella 731, per 1,47 mq sulla particella 673 e per 4,88 mq sulla particella 674);

- I sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] occupano un terreno della superficie totale di circa **2.542,35 mq** (di cui 841,53 mq ricadenti sulla particella 673; 782,47 mq sulla particella 674; 40 mq sulla particella 694; 270 mq sulla particella 730 e 608,35 mq sulla particella 731). Si specifica che la detta superficie di terreno è stata anche oggetto di un'azione di rivendicazione promossa presso il Tribunale civile di Catanzaro dai sopra indicati occupanti ed una sua parte della superficie di circa 192,08 mq (*Cfr. foto nn. 1 e 2*) è occupata da oltre un trentennio dalla Sig.ra [REDACTED], vedova del sig. [REDACTED] la quale non è intervenuta nel sopra menzionato giudizio.



Foto n.1 – Porzione di terreno occupato dalla sig.ra [REDACTED]



Foto n.2 – Porzione di terreno occupato dalla sig.ra [REDACTED]

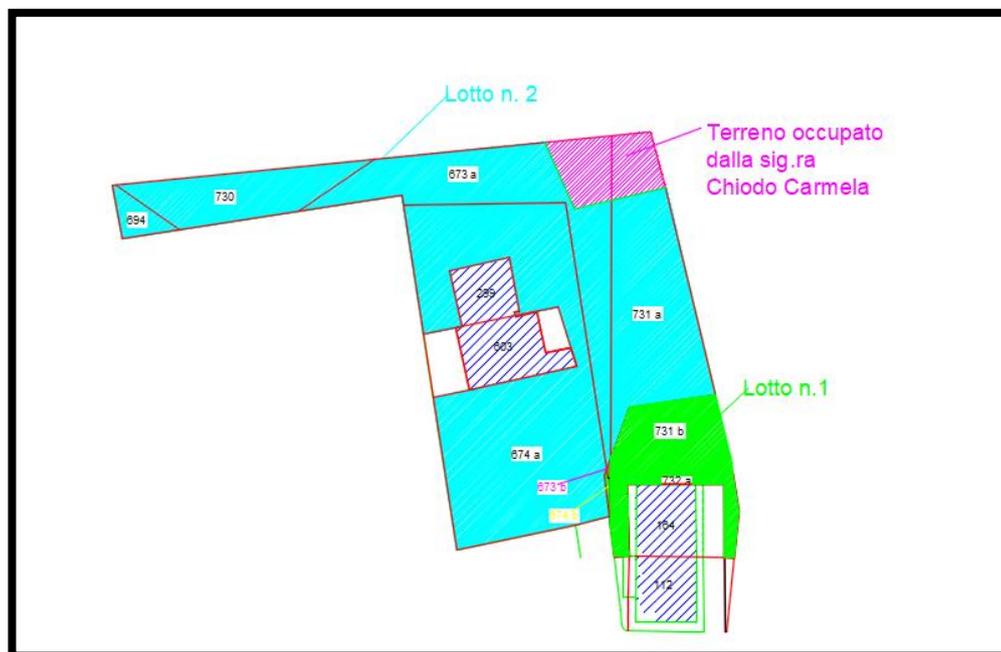


Fig. n. 3 – Il terreno di colore ciano e magenta rappresenta quello oggetto del ricorso di rivendicazione mentre il terreno in verde rappresenta quello occupato dal sig. [REDACTED]

Si precisa che prima di un eventuale trasferimento dei predetti terreni occupati si rende necessario il frazionamento delle particelle 673, 674, 731 e 732 per come rappresentato nello schema di frazionamento che costituisce l'allegato n. 18 della presente relazione.

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'ufficio urbanistica di Catanzaro e presso l'Agenzia del territorio di Catanzaro si è, poi, evinto che in epoca precedente all'atto di compravendita stipulato dal notaio Rocco Guglielmo rep. n. 137463 del 21/7/2008 (*Cfr. all. n.6*) le particelle indicate nella sottostante tabella erano in testa al comune di Catanzaro in forza dei seguenti titoli:

- Decreto di esproprio del 03/05/2005 rep. 649;
- Decreto di esproprio del 20/09/2004 rep. 1220;
- Atto di cessione volontario del 31/10/2004 a rogito del Segretario Generale Comunale di Catanzaro (CZ) Repertorio n. 135;
- Atto di cessione anticipata del 25/01/2016 a rogito del Segretario Generale Comunale di Catanzaro (CZ) Repertorio n. 3;

Foglio	Particella	Intestatario	Qualità	Sup (mq)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)	Titolo
70	502	COMUNE DI CATANZARO	Seminativo	1.838	4,27	1,42	Decreto di esproprio del 03/05/2005 rep. 649
70	506	COMUNE DI CATANZARO	Seminativo	777	1,81	0,6	Decreto di esproprio del 20/09/2004 rep. 1220
70	509	COMUNE DI CATANZARO	Seminativo	100	0,36	0,13	Decreto di esproprio del 20/09/2004 rep. 1221

70	510	COMUNE DI CATANZARO	Seminativo	1.191	4,31	1,54	Decreto di esproprio del 20/09/2004 rep. 1222
70	511	COMUNE DI CATANZARO	Seminativo	3	0,01	0,01	Atto del 25/01/2016 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE COMUN Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 3
70	512	COMUNE DI CATANZARO-PARROCCHIA SS ROSARIO	Seminativo	104	0,38	0,13	Atto del 31/10/2004 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE COMUN Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 135
70	513	COMUNE DI CATANZARO-PARROCCHIA SS ROSARIO	Seminativo	104	0,38	0,13	Atto del 31/10/2004 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE COMUN Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 135
70	518	COMUNE DI CATANZARO-PARROCCHIA SS ROSARIO	Seminativo	8.740	31,6	11,28	Atto del 31/10/2004 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE COMUN Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 135
70	519	COMUNE DI CATANZARO	Seminativo	238	0,86	0,31	Decreto di esproprio del 03/05/2005 rep. 649
70	522	COMUNE DI CATANZARO	Seminativo	1.752	10,41	6,79	Decreto di esproprio del 20/09/2004 rep. 1220

70	524	COMUNE DI CATANZARO-PARROCCHIA SS ROSARIO	Seminativo	8	0,05	0,03	Atto del 31/10/2004 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE COMUN Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 135
70	525	COMUNE DI CATANZARO	Uliveto	272	1,62	1,05	Atto del 25/01/2016 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE COMUN Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 3
70	526	COMUNE DI CATANZARO	FU D ACCERT	114			Decreto di esproprio del 01/12/2004 rep. 1498
70	707	COMUNE DI CATANZARO	Seminativo	3.314	11,98	4,28	Atto del 25/01/2016 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE COMUN Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 3
70	708	COMUNE DI CATANZARO	Seminativo	1.660	6,00	2,14	Atto del 25/01/2016 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE COMUN Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 3
70	710	COMUNE DI CATANZARO	Seminativo	434	1,57	0,56	Atto del 25/01/2016 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE COMUN Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 3

70	715	COMUNE DI CATANZARO	Seminativo	737	2,66	0,95	Atto del 25/01/2016 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE COMUN Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 3
----	-----	---------------------	------------	-----	------	------	---

Nelle sottostanti figure sono rappresentate tutte le particelle di terreno che, attualmente, sono in testa al comune di Catanzaro in virtù dei titoli precedentemente citati.

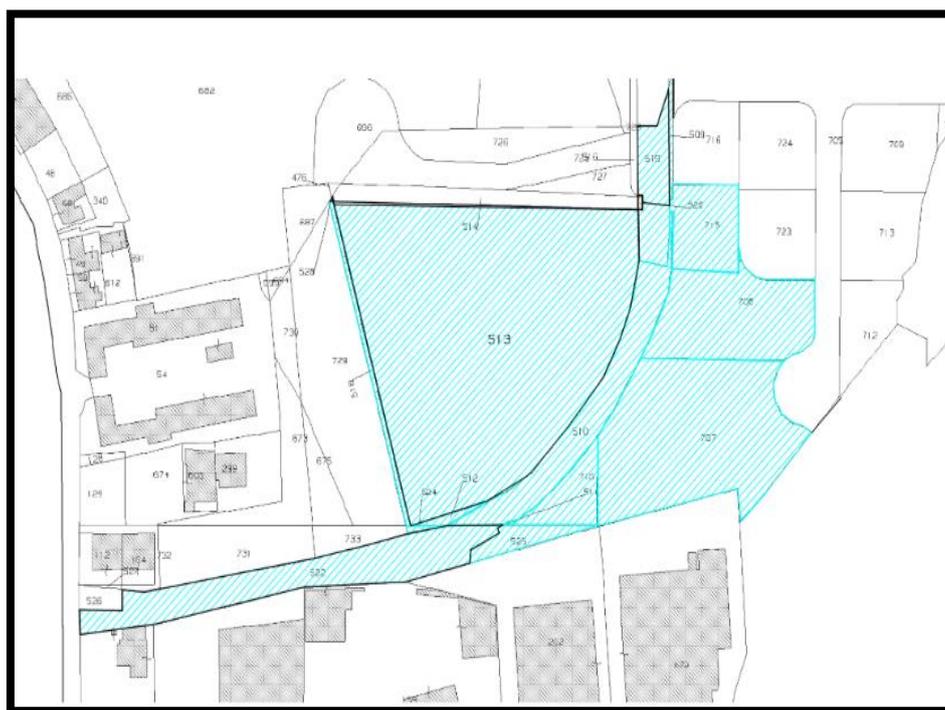


Fig. n. 4 – Stralcio mappa catastale foglio 70 – Particelle catastali in testa al Comune di Catanzaro

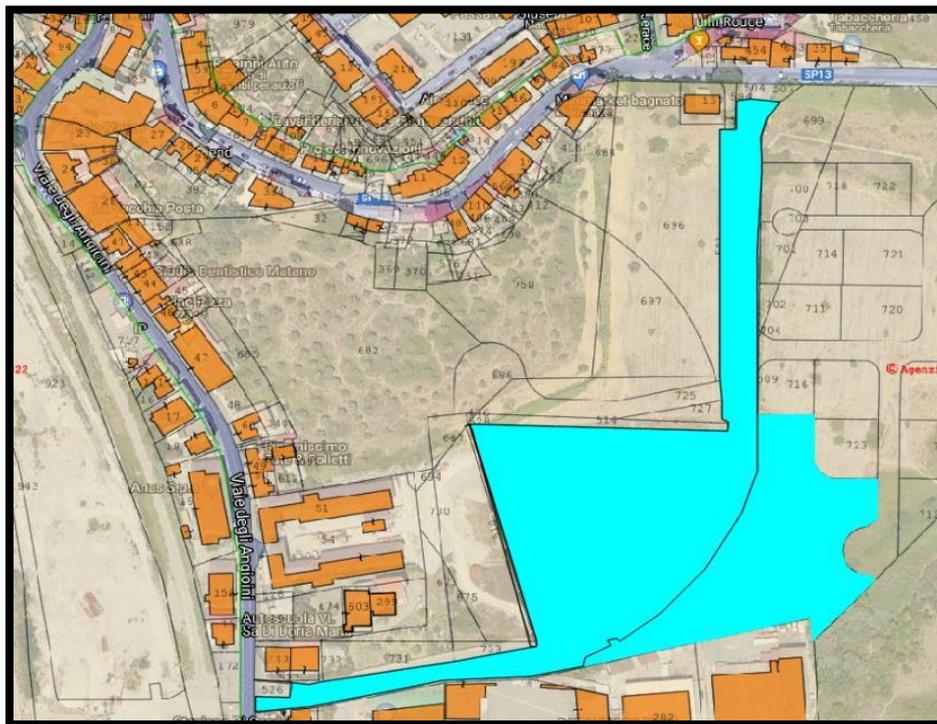


Fig. n. 5 – Sovrapposizione aereo foto e mappa catastale foglio 70 – Terreno in testa al Comune di Catanzaro

Si precisa, ancora, che le particelle individuate nella sottostante tabella, rappresentate nelle successive figure nn. 6 e 7, sono in testa ai signori

██████████, ██████████ e ██████████.

Foglio	Particella	Intestatario	Qualità	Sup (mq)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)
70	504	██████████ -	Seminativo	29	0,07	0,02
70	507	██████████ -	Seminativo	106	0,25	0,08
70	520	██████████ -	Seminativo	9	0,03	0,01

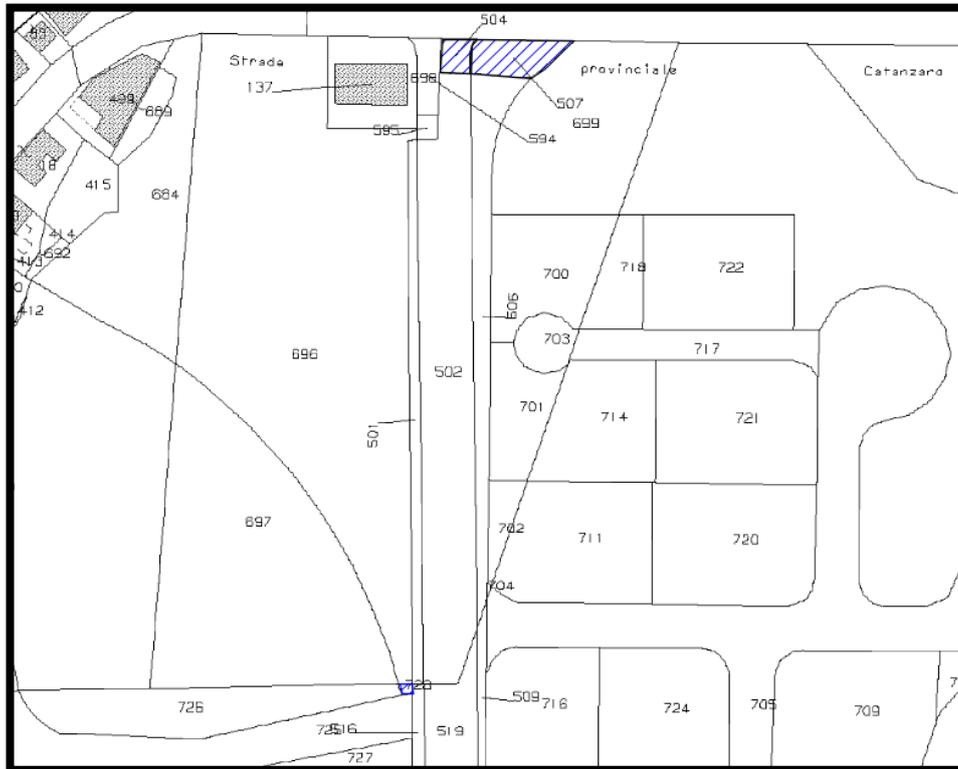


Fig. n. 6 – Stralcio mappa catastale foglio 70 – Particelle in testa ai sig.ri [redacted]

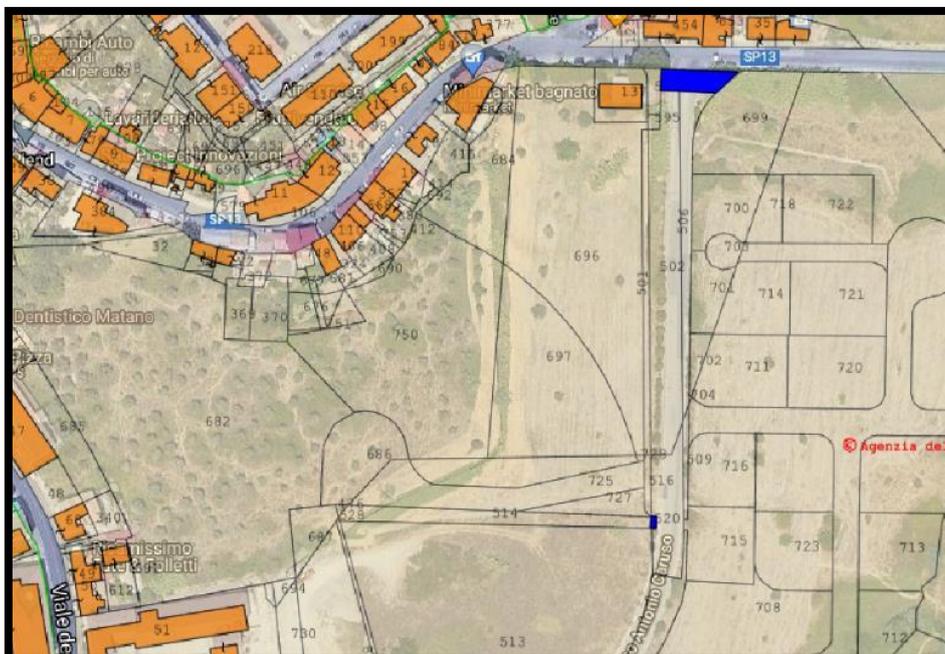


Fig. n. 7 – Sovrapposizione aereo foto e mappa catastale foglio 70 – Terreno in testa ai sig.ri [redacted]

Per come evincibile, poi, dalla precedente fig. 6 la strada comunale denominata Via Padre Francesco ██████████ Caruso occupa una parte della superficie delle particelle 504 e 507.

Il terreno oggetto della presente relazione, della superficie catastale di circa 55.196 mq, di proprietà della società fallita è inserito nel piano di lottizzazione denominato Parco degli Ulivi, rappresentato nelle successive figure 8 e 9, ed è individuato catastalmente dalle particelle indicate nella sottostante tabella:

Foglio	Particella	Intestatario	Qualità	Sup (mq)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)
70	476		Uliveto	36	0,21	0,14
70	514		Seminativo	42	1,45	0,52
70	528		Seminativo	1	0,01	0,01
70	595		Seminativo	35	0,08	0,03
70	673		Sem. arb	843	1,74	0,65
70	675		Sem. arb.	320	0,66	0,25
70	676		Uliveto	141	0,84	0,55
70	677		Uliveto	55	0,33	0,21
70	678		Uliveto	43	0,26	0,17
70	679		Uliveto	9	0,05	0,03
70	680		Uliveto	80	0,48	0,31
70	681		Uliveto	58	0,34	0,22
70	682		Uliveto	10.893	64,7	42,19
70	684		Uliveto	1.261	7,49	4,88
70	685		Uliveto	400	2,38	1,55
70	686		Uliveto	757	4,5	2,93
70	687		Uliveto	350	2,13	1,39
70	688		Uliveto	100	0,59	0,39
70	689		Uliveto	60	0,36	0,23
70	690		Uliveto	30	0,18	0,12
70	691		Uliveto	10	0,06	0,04
70	692		Uliveto	25	0,15	0,1
70	693		Uliveto	50	0,3	0,19

70	694		Uliveto	40	0,24	0,15
70	695		Uliveto	21	0,12	0,08
70	696		Uliveto	4.859	28,86	18,82
70	697		Uliveto	2.480	14,73	9,61
70	698		Uliveto	172	1,02	0,67
70	699		Uliveto	941	2,19	0,73
70	700		Uliveto	634	1,47	0,49
70	701		Uliveto	400	0,93	0,31
70	702		Uliveto	98	0,23	0,08
70	703		Uliveto	153	0,36	0,12
70	704		Uliveto	2	0,01	0,01
70	705		Seminativo	4.293	15,52	5,54
70	706		Seminativo	6.192	22,39	7,99
70	709		Seminativo	1.121	4,05	1,45
70	711		Seminativo	896	3,24	1,16
70	712		Seminativo	698	2,52	0,9
70	713		Seminativo	920	3,33	1,19
70	714		Seminativo	663	2,4	0,86
70	716		Seminativo	684	2,47	0,88
70	717		Seminativo	386	1,4	0,5
70	718		Seminativo	236	0,85	0,3
70	719		Seminativo	222	0,8	0,29
70	720		Seminativo	993	3,59	1,28
70	721		Seminativo	998	3,61	1,29
70	722		Seminativo	869	3,14	1,12
70	723		Seminativo	848	3,07	1,09
70	724		Seminativo	858	3,1	1,11
70	725		Seminativo	1.164	6,91	4,51
70	726		Uliveto	401	2,38	1,55
70	727		Uliveto	236	1,4	0,91
70	728		Uliveto	3	0,02	0,01
70	729		Seminativo	2.160	7,81	2,79
70	730		Seminativo	270	0,98	0,35
70	731		Seminativo	876	5,20	3,39
70	733		Uliveto	252	1,5	0,98
70	750		Uliveto	4.390	26,07	17
70	751		Uliveto	117	0,69	0,45



Fig. n. 8 – Stralcio mappa catastale foglio 70 – Particelle inserite nel piano di lottizzazione

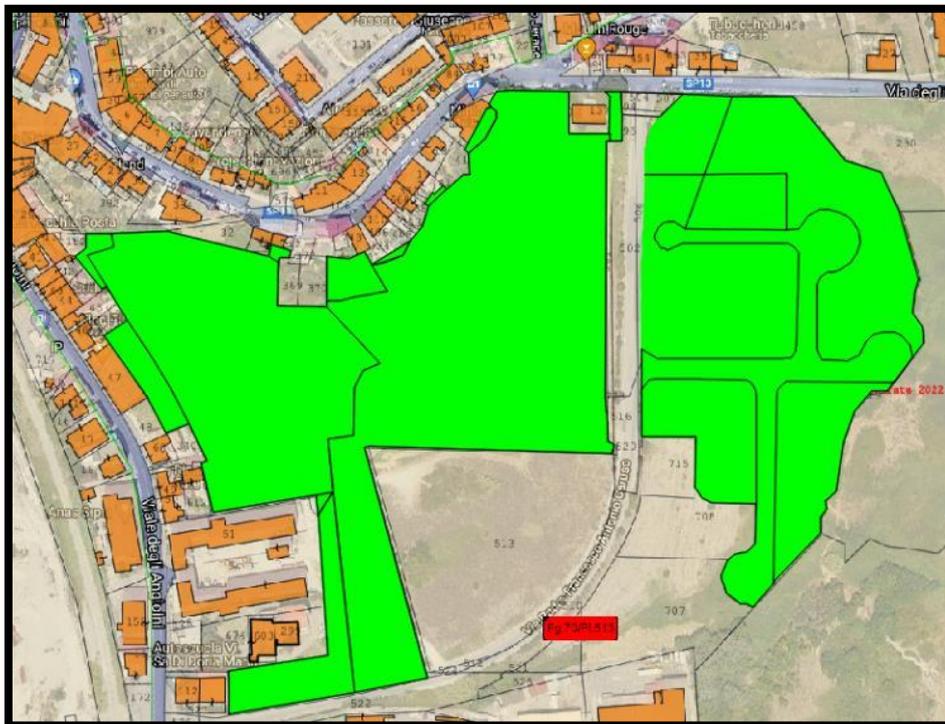


Fig. n. 9 – Stralcio mappa catastale foglio 70 – Particelle inserite nel piano di lottizzazione

Si osserva, infine, che il terreno indicato nella successiva fig. 10 con il colore **viola** potrebbe aver subito una riduzione della sua superficie catastale a causa di un possibile sconfinamento ad opera dei proprietari dei beni limitrofi ma per avere certezza della detta circostanza sarebbe necessario effettuare un accurato rilievo topografico con ripermetrazione delle predette particelle.

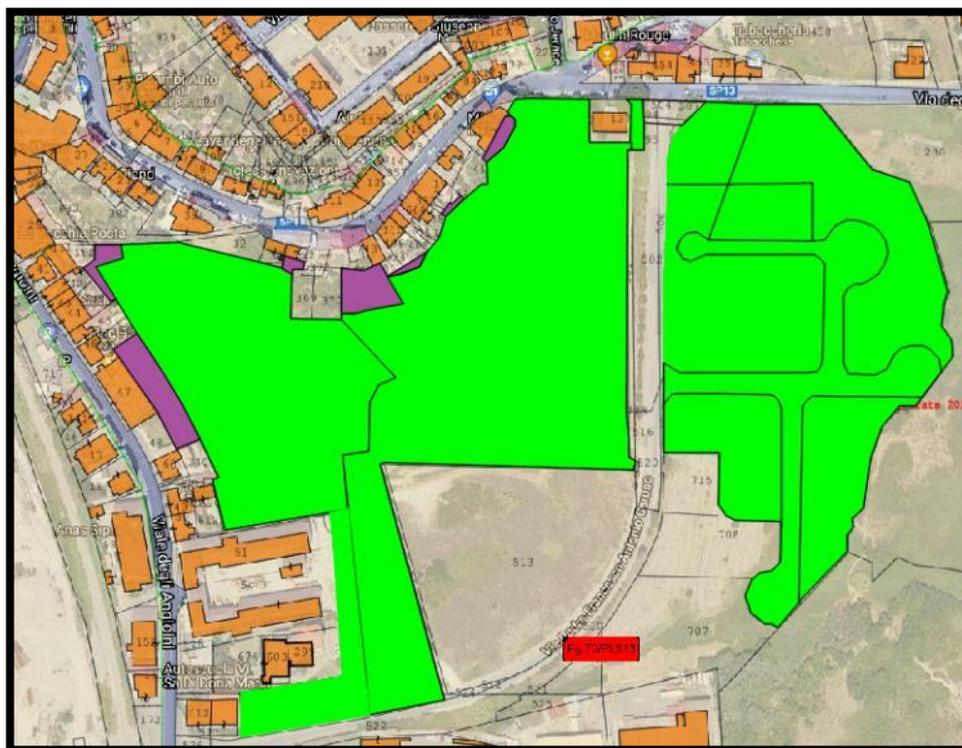


Fig. n. 10 – Sovrapposizione aereo foto e mappa catastale foglio 70 – Individuazione Terreno oggetto di possibile occupazione abusiva (colore viola)

Il bene ubicato in via Francesco Fiorentino di Lamezia Terme, Sambiase, è invece rappresentato da una porzione di fabbricato cielo terra, composto da un piano terra, primo e secondo.

Tanto precisato lo scrivente chiarisce che ha raggruppato tutti i beni di proprietà della società fallita in quattro lotti, per come indicato nella sottostante tabella, di cui tre composti dal terreno ubicato nel comune di

Catanzaro al fine di consentire la separata vendita della porzione di terreno oggetto di occupazione e del ricorso di rivendicazione nonché l'attuazione del piano di lottizzazione denominato Parco degli Ulivi (approvato con deliberazione della Giunta comunale di Catanzaro n. 185 in data 23/05/2013).

Lotto	Ubicazione	Foglio	Particella	Qualità/ Categoria	Sup (mq)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)	Rendita (€)
1	Catanzaro	70	476	Uliveto	36	0,21	0,14	
		70	514	Seminativo	42	1,45	0,52	
		70	528	Seminativo	1	0,01	0,01	
		70	595	Seminativo	35	0,08	0,03	
		70	675	Sem. arb.	320	0,66	0,25	
		70	676	Uliveto	141	0,84	0,55	
		70	677	Uliveto	55	0,33	0,21	
		70	678	Uliveto	43	0,26	0,17	
		70	679	Uliveto	9	0,05	0,03	
		70	680	Uliveto	80	0,48	0,31	
		70	681	Uliveto	58	0,34	0,22	
		70	682	Uliveto	10.893	64,7	42,19	
		70	684	Uliveto	1.261	7,49	4,88	
		70	685	Uliveto	400	2,38	1,55	
		70	686	Uliveto	757	4,5	2,93	
		70	687	Uliveto	350	2,13	1,39	
		70	688	Uliveto	100	0,59	0,39	
		70	689	Uliveto	60	0,36	0,23	
		70	690	Uliveto	30	0,18	0,12	
		70	691	Uliveto	10	0,06	0,04	
		70	692	Uliveto	25	0,15	0,1	
		70	693	Uliveto	50	0,3	0,19	
		70	695	Uliveto	21	0,12	0,08	
		70	696	Uliveto	4.859	28,86	18,82	
		70	697	Uliveto	2.480	14,73	9,61	
		70	698	Uliveto	172	1,02	0,67	
70	699	Uliveto	941	2,19	0,73			
70	700	Uliveto	634	1,47	0,49			
70	701	Uliveto	400	0,93	0,31			
70	702	Uliveto	98	0,23	0,08			

		70	703	Uliveto	153	0,36	0,12	
		70	704	Uliveto	2	0,01	0,01	
		70	705	Seminativo	4.293	15,52	5,54	
		70	706	Seminativo	6.192	22,39	7,99	
		70	709	Seminativo	1.121	4,05	1,45	
		70	711	Seminativo	896	3,24	1,16	
		70	712	Seminativo	698	2,52	0,9	
		70	713	Seminativo	920	3,33	1,19	
		70	714	Seminativo	663	2,4	0,86	
		70	716	Seminativo	684	2,47	0,88	
		70	717	Seminativo	386	1,4	0,5	
		70	718	Seminativo	236	0,85	0,3	
		70	719	Seminativo	222	0,8	0,29	
		70	720	Seminativo	993	3,59	1,28	
		70	721	Seminativo	998	3,61	1,29	
		70	722	Seminativo	869	3,14	1,12	
		70	723	Seminativo	848	3,07	1,09	
		70	724	Seminativo	858	3,1	1,11	
		70	725	Seminativo	1.164	6,91	4,51	
		70	726	Uliveto	401	2,38	1,55	
		70	727	Uliveto	236	1,4	0,91	
		70	728	Uliveto	3	0,02	0,01	
		70	729	Seminativo	2.160	7,81	2,79	
		70	733	Uliveto	252	1,5	0,98	
		70	750	Uliveto	4.390	26,07	17	
		70	751	Uliveto	117	0,69	0,45	
2	Catanzaro	70	673 a	Sem. arb.	841,53			
		70	674 a	Sem. arb.	782,47			
		70	694	Uliveto	40	0,24	0,15	
		70	730	Seminativo	270	0,98	0,35	
		70	731 a	Seminativo	608,35			
3	Catanzaro	70	673 b	Sem. arb.	1,47			
		70	674 b	Sem. arb.	4,88			
		70	731b	Seminativo	240,15			
		70	732a	Uliveto	115,74			
4	Lamezia Terme	75	688 sub 1	A/4	93			91,67

Si precisa che qualora il potenziale acquirente del lotto n.1, allo scadere della validità del piano di lottizzazione, intendesse ripresentare un nuovo piano di lottizzazione i potenziali acquirenti dei lotti nn. 3 e 4 saranno obbligati a parteciparvi inserendovi quelle particelle di terreno, ricadenti in zona C1 (Cfr. succ. fig. n.11), identificate nello schema di frazionamento (Cfr. all. n. 18) con le particelle 673a, 673b, 694, 730, 731a e 731b.

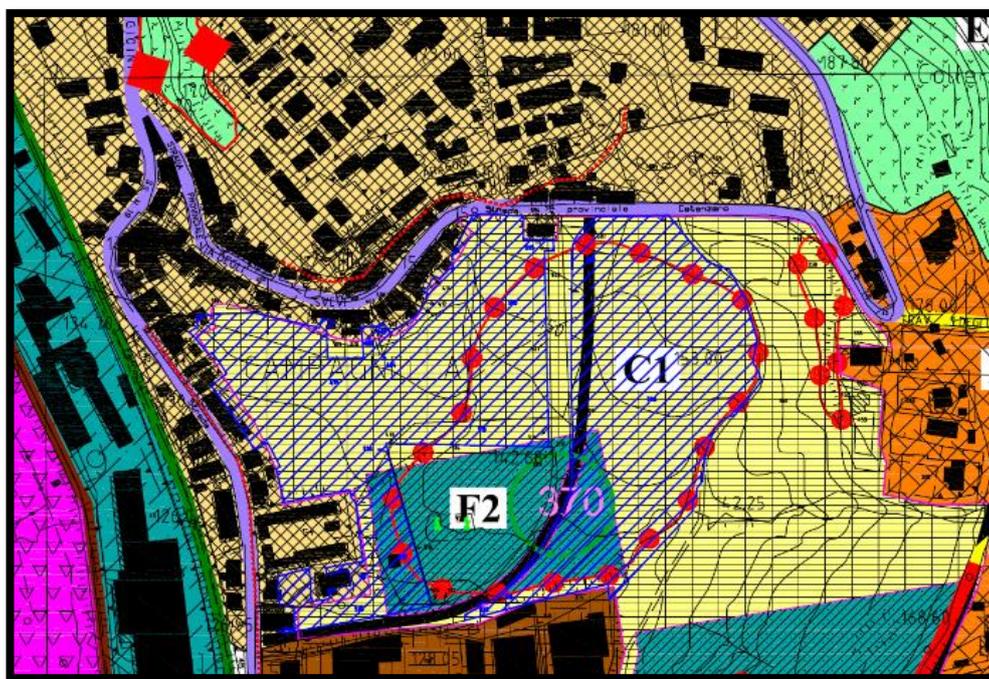


Fig. n. 11 – Individuazione della zona C1

3.2 Descrizione lotto n. 1

Il lotto n. 1 è rappresentato da un terreno della superficie catastale di circa 54.116 mq, ubicato in località “Campagnella” del comune di Catanzaro e censito nel medesimo comune con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella:

Lotto	Ubicazione	Foglio	Particella	Qualità/ Categoria	Sup (mq)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)
1	Catanzaro	70	476	Uliveto	36	0,21	0,14
		70	514	Seminativo	42	1,45	0,52
		70	528	Seminativo	1	0,01	0,01
		70	595	Seminativo	35	0,08	0,03
		70	675	Sem. arb.	320	0,66	0,25
		70	676	Uliveto	141	0,84	0,55
		70	677	Uliveto	55	0,33	0,21
		70	678	Uliveto	43	0,26	0,17
		70	679	Uliveto	9	0,05	0,03
		70	680	Uliveto	80	0,48	0,31
		70	681	Uliveto	58	0,34	0,22
		70	682	Uliveto	10.893	64,7	42,19
		70	684	Uliveto	1.261	7,49	4,88
		70	685	Uliveto	400	2,38	1,55
		70	686	Uliveto	757	4,5	2,93
		70	687	Uliveto	350	2,13	1,39
		70	688	Uliveto	100	0,59	0,39
		70	689	Uliveto	60	0,36	0,23
		70	690	Uliveto	30	0,18	0,12
		70	691	Uliveto	10	0,06	0,04
		70	692	Uliveto	25	0,15	0,1
		70	693	Uliveto	50	0,3	0,19
		70	695	Uliveto	21	0,12	0,08
		70	696	Uliveto	4.859	28,86	18,82
		70	697	Uliveto	2.480	14,73	9,61
		70	698	Uliveto	172	1,02	0,67
		70	699	Uliveto	941	2,19	0,73
		70	700	Uliveto	634	1,47	0,49
		70	701	Uliveto	400	0,93	0,31
		70	702	Uliveto	98	0,23	0,08
		70	703	Uliveto	153	0,36	0,12
		70	704	Uliveto	2	0,01	0,01
		70	705	Seminativo	4.293	15,52	5,54
70	706	Seminativo	6.192	22,39	7,99		
70	709	Seminativo	1.121	4,05	1,45		
70	711	Seminativo	896	3,24	1,16		

70	712	Seminativo	698	2,52	0,9
70	713	Seminativo	920	3,33	1,19
70	714	Seminativo	663	2,4	0,86
70	716	Seminativo	684	2,47	0,88
70	717	Seminativo	386	1,4	0,5
70	718	Seminativo	236	0,85	0,3
70	719	Seminativo	222	0,8	0,29
70	720	Seminativo	993	3,59	1,28
70	721	Seminativo	998	3,61	1,29
70	722	Seminativo	869	3,14	1,12
70	723	Seminativo	848	3,07	1,09
70	724	Seminativo	858	3,1	1,11
70	725	Seminativo	1.164	6,91	4,51
70	726	Uliveto	401	2,38	1,55
70	727	Uliveto	236	1,4	0,91
70	728	Uliveto	3	0,02	0,01
70	729	Seminativo	2.160	7,81	2,79
70	733	Uliveto	252	1,5	0,98
70	750	Uliveto	4.390	26,07	17
70	751	Uliveto	117	0,69	0,45

Si precisa che la particella **476** ha assunto gli identificativi catastali sopra indicati dall'08/02/2000 con il frazionamento n. 462 della particella 400. La particella 400 a sua volta è stata istituita in data 26/05/1994 con il frazionamento n. 2309 della particella 368. La particella 368 è stata istituita in data 09/07/1992 dal frazionamento della particella 52 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

La particella **514** ha assunto gli identificativi catastali sopra indicati dal 24/12/2003 con il frazionamento n. 4090 della particella 471. La particella 471 ha assunto gli identificativi catastali sopra indicati dall'08/02/2000 con il

frazionamento n. 462 della particella 56 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

La particella **528** ha assunto gli identificativi catastali sopra indicati dal 24/12/2003 con il frazionamento n. 4090 della particella 473. La particella 473 ha assunto gli identificativi catastali sopra indicati dall'08/02/2000 con il frazionamento n. 462 della particella 56 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

La particella **595** ha assunto gli identificativi catastali sopra indicati dal 16/04/2008 con il frazionamento n. 99329 della particella 503. La particella 503 ha assunto gli identificativi catastali sopra indicati dal 24/12/2003 con il frazionamento n. 4090 della particella 468. La particella 468 deriva dal frazionamento n. 462 dell'08/02/2000 della particella 53 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

La particella **675** ha assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 a seguito del frazionamento prot. n. CZ 0129142 della particella 113 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

Le particelle **676 e 677** hanno assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 a seguito del frazionamento prot. n. CZ 0129142 della particella 402 che è stata istituita in data 26/05/1994 con il frazionamento n. 2309 della particella 368. La particella 368 è stata istituita in data 09/07/1992 dal frazionamento n. 3473 della particella 52 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

Le particelle **678 e 679** hanno assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 a seguito del frazionamento prot. n. CZ 0129142 della particella 404, che è stata istituita in data 26/05/1994 con il frazionamento n. 2309 della particella 368. La particella 368 è stata istituita in data 09/07/1992 dal frazionamento n. 3473 della particella 52 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

Le particelle **680 e 681** hanno assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 a seguito del frazionamento prot. n. CZ0129142 della particella 405, che è stata istituita in data 26/05/1994 con il frazionamento n. 2309 della particella 368. La particella 368 è stata istituita in data 09/07/1992 dal frazionamento n. 3473 della particella 52 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

Le particelle **682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693 e 695** hanno assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 a seguito del frazionamento prot. n. CZ 0129142 della particella 475. In data antecedente al 2013, precisamente dal 08/02/2000 al 05/11/2013, le predette particelle erano identificate con la particella 475 che a sua volta era scaturita dal frazionamento dell'8/02/2000 n. 462 della particella 400. La particella 400 è stata istituita in data 26/05/1994 con il frazionamento n. 2309 della particella 368. La particella 368 è stata istituita in data 09/07/1992 dal frazionamento n. 3473 della particella 52 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

Le particelle **696, 697 e 698** hanno assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 a seguito del frazionamento prot. n. CZ 0129142 della particella 500, che è scaturita dal frazionamento del 24/12/2003 n. 4090 della particella 467. La particella 467 deriva dal frazionamento dell'8/02/2000 n. 462 della particella 53 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

Le particelle **699, 700, 701, 702, 703 e 704** hanno assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 a seguito del frazionamento prot. n. CZ 0129142 della particella 505, che è scaturita dal frazionamento del 24/12/2003 n. 4090 della particella 469. La particella 469 deriva dal frazionamento dell'8/02/2000 n. 462 della particella 53 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

Le particelle **705,706, 707, 708, 709, 710,711, 712, 713, 714, 715,716, 717, 718, 719, 720,721, 722, 723 e 724** hanno assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 a seguito del frazionamento prot. n. CZ 0129142 della particella 508, che è scaturita dal frazionamento del 24/12/2003 n. 4090 della particella 470. La particella 470 deriva dal frazionamento dell'8/02/2000 n. 462 della particella 56 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

Le particelle **725, 726, 727 e 728** hanno assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 a seguito del frazionamento prot. n. CZ 0129142 della particella 515, che è scaturita dal frazionamento del 24/12/2003 n. 4090 della particella 472. La particella 472 deriva dal frazionamento

dell'8/02/2000 n. 462 della particella 56 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

La particella **729** ha assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 a seguito del frazionamento prot. n. CZ 0129142 della particella 517, che è scaturita dal frazionamento del 24/12/2003 n. 4090 della particella 473. La particella 473 deriva dal frazionamento dell'8/02/2000 n. 462 della particella 56 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

La particella **733** ha assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 con il frazionamento prot. n. CZ 0129142 della particella 523. La particella 523 è stata istituita in data 24/12/2003 con il frazionamento n. 4090 della particella 59, con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

Le particelle **750 e 751** hanno assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 16/03/2017 a seguito del frazionamento prot. n. CZ 0028990 della particella 683, che è scaturita dal frazionamento del 05/11/2013 prot. n. CZ 0129142 della particella 475. La particella 475 è scaturita dal frazionamento dell'8/02/2000 n. 462 della particella 400. La particella 400 è stata istituita in data 26/05/1994 con il frazionamento n. 2309 della particella 368. La particella 368 è stata istituita in data 09/07/1992 dal frazionamento n. 3473 della particella 52 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

Tanto precisato si evidenzia che il lotto confina: a **nord** con le particelle di terreno censite sullo stesso foglio di mappa con i nn. 382, 32, 33, 34, 369,

370, 749, 403, 424, 408, 753, 754, 380, 412, 413, 414, 415, 499, 137, 504, 507 e con la strada provinciale SP 13 (denominata via Degli Svevi), a **ovest** con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con le particelle 152, 42, 339, 45, 154, 47, 48, 340, 612, 54, e con il terreno, oggetto di ricorso per rivendicazione di beni immobili identificato come lotto n. 2, a **sud** in parte con la strada comunale denominata via Padre Francesco [REDACTED] Caruso e in parte con il terreno identificato con il terreno ceduto al comune di Catanzaro (identificato con le particelle 513, 707 e 708), a **est** con terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con le particella 230, 756 e 766.

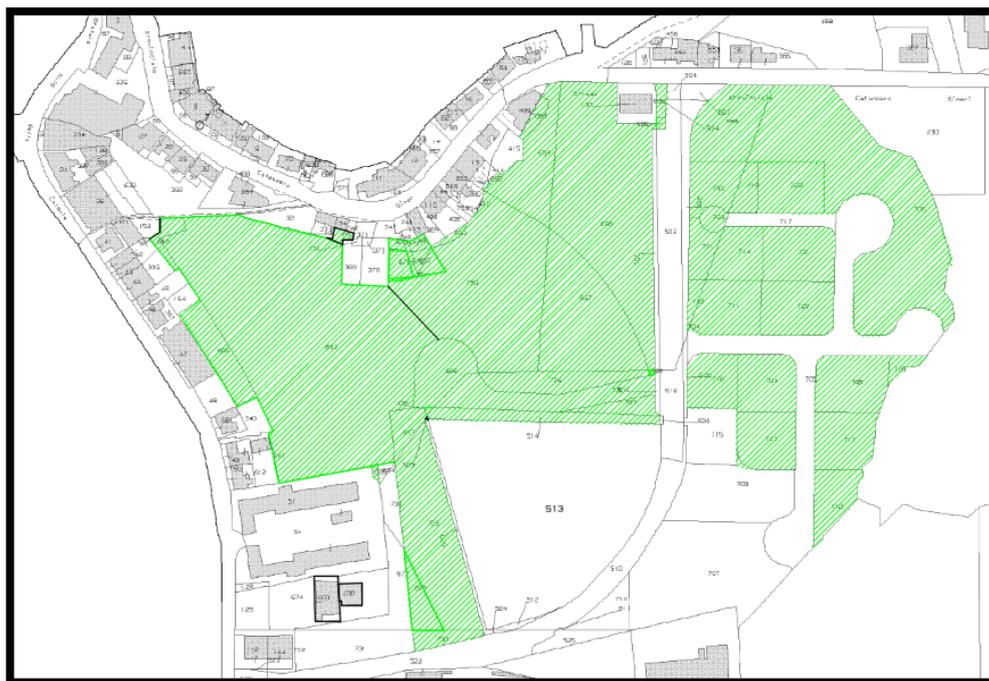


Fig. n. 12 – Stralcio mappa catastale foglio 70 – Individuazione lotto n. 1

Il terreno del descritto lotto n.1, che è posto ad una quota di circa 142 m sul livello del mare, è attraversato dalla strada comunale denominata via Padre Francesco [REDACTED] Caruso ed è ubicato in una zona baricentrica in cui

l'edificato circostante è di tipo residenziali. Il cespite è vicino alla stazione funicolare di Catanzaro Sala e a ridosso della SS 19 attraverso cui si possono facilmente raggiungere sia il centro di Catanzaro Lido che l'università, la cittadella Regionale e i vicini comuni della costa ionica.

Esso è individuato nel P.R.G. approvato con decreto del Dirigente della Regione Calabria, Dipartimenti nn. 5 (urbanistica) e 4 (ambiente), n.14350 del 08/11/2002, pubblicato sul B.U.R. in data 16/11/2002, ed è classificato come di seguito specificato:

- Le particelle nn. **682, 476, 514, 528, 675, 686, 687, 691, 696, 697, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 733, 750 e 751** ricadono in zona “**C1**” (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)
- Le particelle nn. **677, 679, 681, 689, 690, 692, 693, 695 e 698** ricadono in zona “**B1**” (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*);
- Le particelle nn. 595, 676, 678, 680, 684, 685, 688 e 699 ricadono in parte **in zona “B1”** (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*) e in parte in zona “**C1**” (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)

L'attività edilizia nelle predette zone è governata dagli artt.li 39, 40, 45, 46 delle NTA allegate al PRG vigente e del piano di lottizzazione denominato Parco degli Ulivi approvato con delibera della Giunta Comunale n. 185 del 23/05/2013 (*Cfr. all. n.10*), che tuttavia a causa della mancata sottoscrizione della relativa convenzione scadrà il 23 maggio 2023.

Al momento del sopralluogo il terreno si presenta parzialmente recitato ed incolto per come evincibile dalle successive foto (*Cfr. all. n.1*).



Foto n.3 – Lotto n.1



Foto n.4 –Lotto n.1



Foto n.5 – Lotto n.1



Foto n.6 –Lotto n.1



Foto n.7 – Lotto n.1



Foto n.8 –Lotto n.1



Foto n.9 – Lotto n.1



Foto n.10 –Lotto n.1

La posizione geografica del predetto lotto è individuata attraverso le seguenti coordinate geografiche: latitudine di 38,891013° e longitudine di 16.605157°.

3.3 Descrizione lotto n. 2

Il lotto n. 2 è rappresentato da un terreno, della superficie catastale di circa 2.542,35 mq, ubicato in località “Campagnella” del comune di Catanzaro e censito nel medesimo comune con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella:

Lotto	Ubicazione	Foglio	Particella	Qualità/ Categoria	Sup (mq)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)
2	Catanzaro	70	673 a	Sem. arb.	841,53		
		70	674 a	Sem. arb.	782,47		
		70	694	Uliveto	40	0,24	0,15
		70	730	Seminativo	270	0,98	0,35
		70	731 a	Seminativo	608,35		

Si evidenzia che le particelle provvisorie 673a, 674a e 731a indicate nello schema di frazionamento deriveranno dal frazionamento delle particelle 673, 674 e 731 che dovrà essere eseguito prima dell'emissione del decreto di trasferimento secondo lo schema rappresentato nell'allegato n. 18 della presente relazione.

Le particelle **673 e 674** hanno assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 a seguito del frazionamento prot. n. CZ0129142 della particella 113 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico. La particella **694** ha assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 a seguito del frazionamento prot. n. CZ 0129142 della particella 475. In data antecedente al 2013, precisamente dal 08/02/2000 al 05/11/2013, la predetta particella era identificata con la particella 475 che a sua volta era scaturita dal frazionamento dell'8/02/2000 n. 462 della particella 400. La particella 400 è stata istituita in data 26/05/1994 con il frazionamento n. 2309 della particella 368. La particella 368 è stata istituita in data 09/07/1992 dal frazionamento n. 3473 della particella 52 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

La particella **730** ha assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 a seguito del frazionamento prot. n. CZ 0129142 della particella 517, che è scaturita dal frazionamento del 24/12/2003 n. 4090 della particella 473. La particella 473 deriva dal frazionamento del 8/02/2000 n. 462 della particella 56 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

Le particelle **731 e 732** hanno assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 con il frazionamento prot. n. CZ 0129142 della particella 523. La particella 523 è stata istituita in data 24/12/2003 con il frazionamento n. 4090 della particella 59 con cui il terreno era identificato all'impianto meccanografico.

Tanto precisato si evidenzia che il lotto confina: a **nord** con gli immobili censiti sullo stesso foglio di mappa con i nn. 129, 54, 603, 299 e 695 (lotto n. 1), a **ovest** con gli immobili identificati sullo stesso foglio di mappa con le particelle 603, 299, 54 e lotto n. 3, a **sud** con terreni descritti nel lotto n. 3 e con la strada comunale denominata via Padre Francesco ██████ Caruso e a **est** con terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 733, 675 e 729 (lotto n.1) nonché con l'immobile identificato con la particella 603.

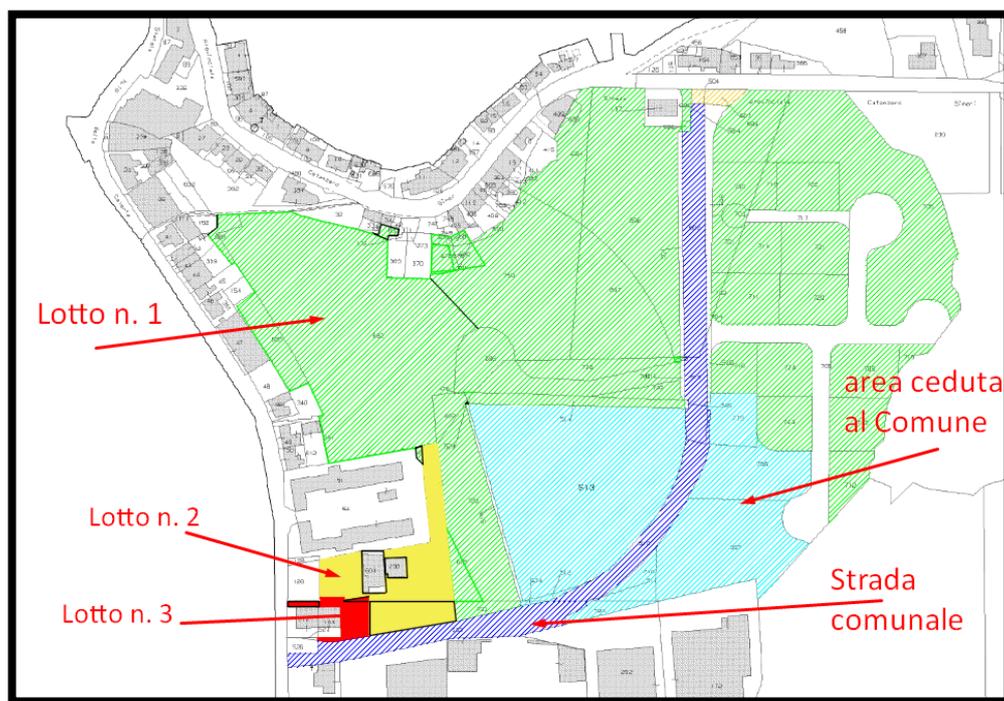


Fig. n. 13 – Individuazione confini lotti sullo stralcio della mappa catastale identificata con il foglio 70

Il cespite descritto, ubicato in una zona baricentrica in cui l'edificio circostante è di tipo residenziale, è vicino alla stazione funicolare di Catanzaro Sala nonché a ridosso della SS 19 attraverso cui si possono facilmente raggiungere sia il centro di Catanzaro Lido che l'università, la cittadella Regionale e i vicini comuni della costa ionica.

Esso è individuato nel P.R.G. approvato con decreto del Dirigente della Regione Calabria, Dipartimento n. 5 (urbanistica) e n. 4 (ambiente) n.14350 del 08/11/2002, pubblicato sul B.U.R. in data 16/11/2002, ed è classificato come di seguito specificato:

- Le particelle nn. **673a, 694, 730 e 731a** ricadono in zona “**C1**” (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)
- La particella n. **674a** ricade in zona “**B1**” (*Zona residenziale saturata – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*);

L'attività edilizia nel terreno identificato con le particelle **673a, 694, 730 e 731a** è governata dagli artt.li 39, 40, 45, 46 delle NTA del PRG, nonché dal piano di lottizzazione denominato Parco degli Ulivi approvato con delibera della Giunta Comunale n. 185 del 23/05/2013 (*Cfr. all. n.10*) che è in scadenza attesa la mancata sottoscrizione della relativa convenzione.

Le particelle **673, 694, 730 e 731** ricadono nel piano di lottizzazione.

Si evidenzia che il terreno precedentemente descritto è in parte occupato dai sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

██████████, ██████████ e ██████████ ed è altresì
oggetto di un'azione per rivendicazione promossa presso il Tribunale civile
di Catanzaro dai sopra indicati occupanti e dagli eredi legittimi dei defunti
signori ██████████ e ██████████.

Una parte dello stesso terreno della superficie di circa **192,08 mq** (Cfr. fig.
n. 15 e foto n. 19 e 20) è, poi, occupato dalla Sig.ra ██████████, vedova
del sig. ██████████ la quale non è intervenuta nel ricorso di
rivendicazione di beni immobili di cui sopra.

Al momento del sopralluogo il terreno si presenta recitato ed è in parte
utilizzato come parcheggio (Cfr. foto nn. da 11 a 18) dai proprietari dei
fabbricati identificati con le particelle 299 e 603



Foto n.11 –Lotto n.2



Foto n.12 –Lotto n.2



Foto n.13 –Lotto n.2



Foto n.14 –Lotto n.2



Foto n.15 –Lotto n.2



Foto n.16 –Lotto n.2



Foto n.17 –Lotto n.2



Foto n.18 –Lotto n.2



Foto n.19 –Lotto n.2 -Terreno occupato dalla sig. [redacted]



Foto n.20 –Lotto n.2 - Terreno occupato dalla sig. [redacted]

La posizione geografica del predetto lotto è individuata attraverso le seguenti coordinate geografiche: latitudine di 38,889882° e longitudine di 16.603150°.

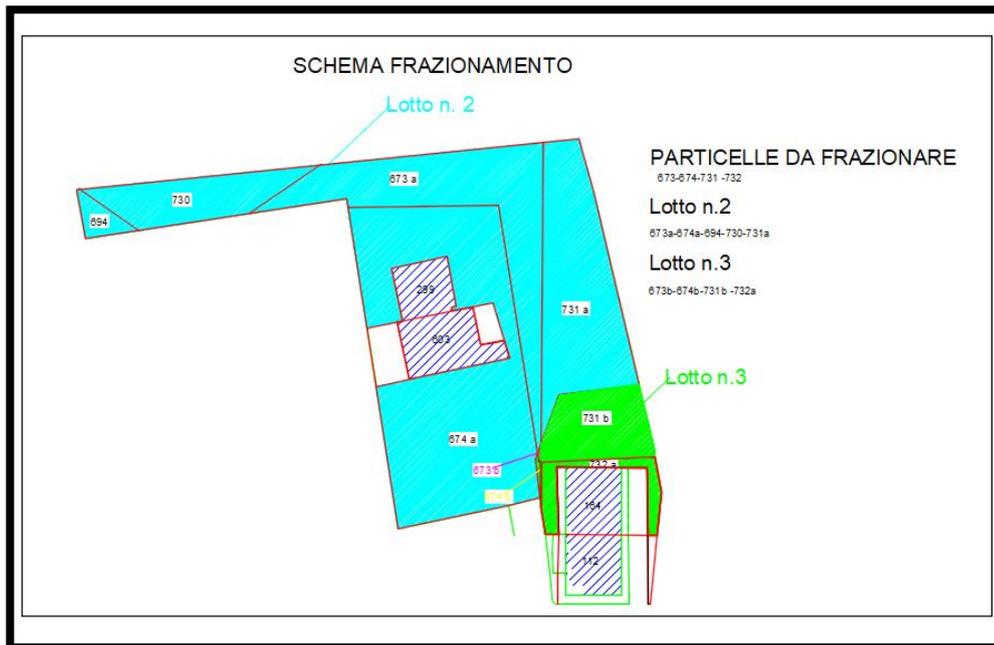


Fig. n. 14 – Rilievo topografico eseguito in data 18/06/2022 – Individuazione lotto n. 2 con il colore ciano

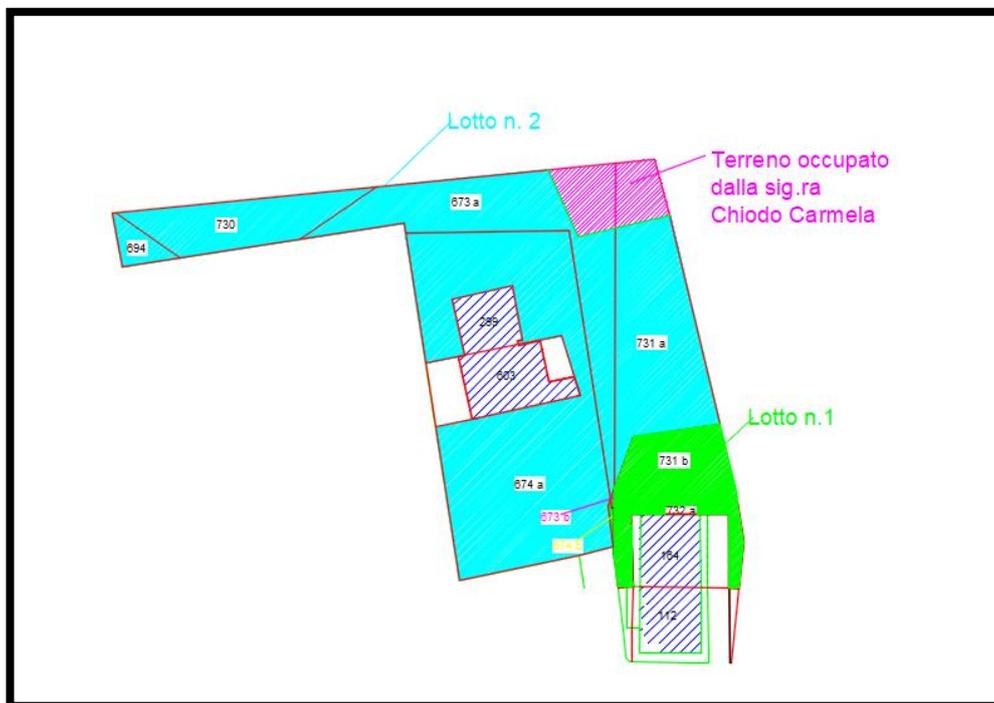


Fig. n. 15 – Lotto n. 2 – Rappresentazione porzione occupata dalla sig.ra Chiodo Carmela con il colore magenta

3.4 Descrizione lotto n. 3

Il lotto n. 3 è rappresentato da un terreno, superficie catastale di circa **362,24 mq**, ubicato in località “Campagnella” del comune di Catanzaro e censito nel medesimo comune con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella:

Lotto	Ubicazione	Foglio	Particella	Qualità/ Categoria	Sup (mq)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)
3	Catanzaro	70	673 b	Sem. arb.	1,47		
		70	674 b	Sem. arb.	4,88		
		70	731b	Seminativo	240,15		
		70	732 a	Uliveto	115,74		

Si evidenzia che le particelle provvisorie 673b, 674b e 732a indicate nello schema di frazionamento deriveranno dal frazionamento delle particelle 673, 674 e 732 che dovrà essere eseguito prima dell’emissione del decreto di trasferimento secondo lo schema rappresentato nell’allegato n. 18.

Le particelle **673 e 674** hanno assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 a seguito del frazionamento prot. n. CZ0129142 della particella 113 con cui il terreno era identificato all’impianto meccanografico.

Le particelle **731 e 732** hanno assunto gli estremi catastali sopra indicati in data 05/11/2013 con il frazionamento prot. n. CZ 0129142 della particella 523. La particella 523 è stata istituita in data 24/12/2003 con il frazionamento n. 4090 della particella 59 con cui il terreno era identificato all’impianto meccanografico.

Tanto precisato si evidenzia che il lotto confina: a **nord** con gli immobili censiti sullo stesso foglio di mappa con i nn. 129,164 e con i terreni descritti

nel lotto n. 2, a **ovest** con gli immobili identificati sullo stesso foglio di mappa con le particelle 164, 527 e 529, a **sud** con la strada comunale denominata via Padre Francesco ████████ Caruso e a **est** terreni descritti nel lotto n. 2.

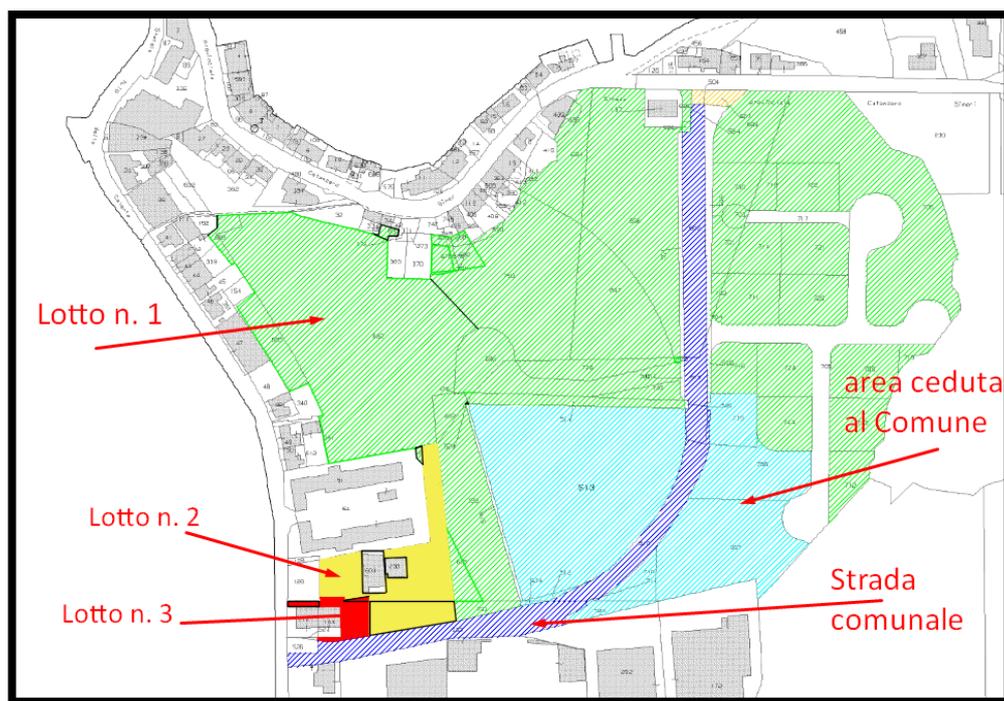


Fig. n. 16 – Individuazione confini lotti sullo stralcio della mappa catastale identificata con il foglio 70

Il predetto terreno, che al momento del sopralluogo si presenta in parte pavimentato (*Cfr. foto n. 21*), è ubicato in una zona baricentrica, ove l'edificato circostante è di tipo residenziale, vicino alla stazione funicolare di Catanzaro Sala nonché a ridosso della SS 19 attraverso cui si possono facilmente raggiungere sia il centro di Catanzaro Lido che l'università, la cittadella Regionale e i vicini comuni della costa ionica.

Esso è individuato nel P.R.G. approvato con decreto del Dirigente della Regione Calabria, Dipartimento n. 5 (urbanistica) e n. 4 (ambiente) n.14350

del 08/11/2002, pubblicato sul B.U.R. in data 16/11/2002, ed è classificato come di seguito specificato:

- Le particelle nn. **673b e 731b** ricadono in zona “C1” (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)
- Le particelle nn. **674b e 732** ricadono in zona “B1” (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*);



Foto n. 21

L'attività edilizia nel terreno identificato con le particelle **673b e 731b** è governata dagli artt.li 39, 40, 45, 46 delle NTA allegato al PRG vigente nonché dal piano di lottizzazione denominato Parco degli Ulivi approvato con delibera della Giunta Comunale n. 185 del 23/05/2013 (*Cfr. all. n.10*) che si

ricorda è in prossimità di scadenza per la mancata sottoscrizione della relativa convenzione.

Le sole particelle **673** e **731** ricadono nel piano di lottizzazione.

Si evidenzia che il terreno descritto è occupato dal sig. ██████████. La posizione geografica del lotto è individuata attraverso le seguenti coordinate geografiche: latitudine di 38,889882° e longitudine di 16.603150°.

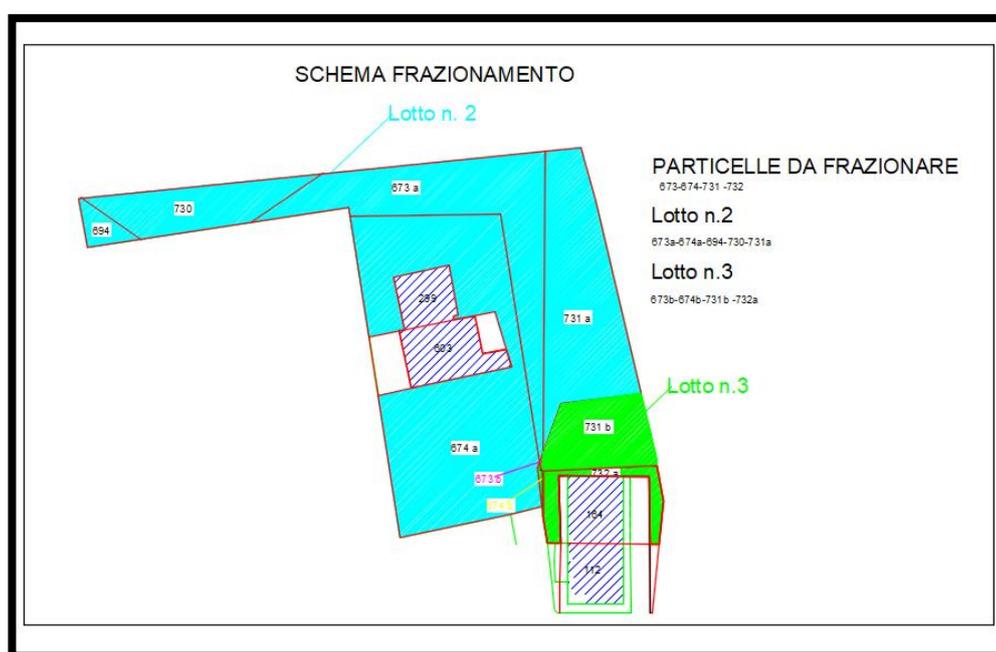


Fig. n. 17 – Rilievo topografico eseguito in data 18/06/2022 – Individuazione lotto n. 3

3.5 Descrizione lotto n. 4

Il lotto n. 4 è costituito da un fabbricato di tre piani fuori terra ubicato in Via F. Fiorentino del comune di Lamezia Terme. Trattasi di una via residenziale, urbanizzata, sita in prossimità dell'istituto comprensivo Borrello-Fiorentino. Nel Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n. 201 del 31/03/98 il fabbricato ricade in zona omogenea "A" (*Centro Storico*) ove l'attività

edilizia è regolata dall'art. 34 e dal Titolo 4, Capo 4.1 delle norme tecniche di attuazione *allegate al P.R.G. vigente (Cfr. all. n. 17)*.

Nel P.S.C. del comune di Lamezia Terme, adottato in data 19/02/2015 con delibera n. 79 del C.C., l'area in cui è ubicato il cespite ricade in zona centro storico in cui l'attività urbanistica è regolata dall'art. 61 del REU *(Cfr. figure nn. 18 e 19)*.

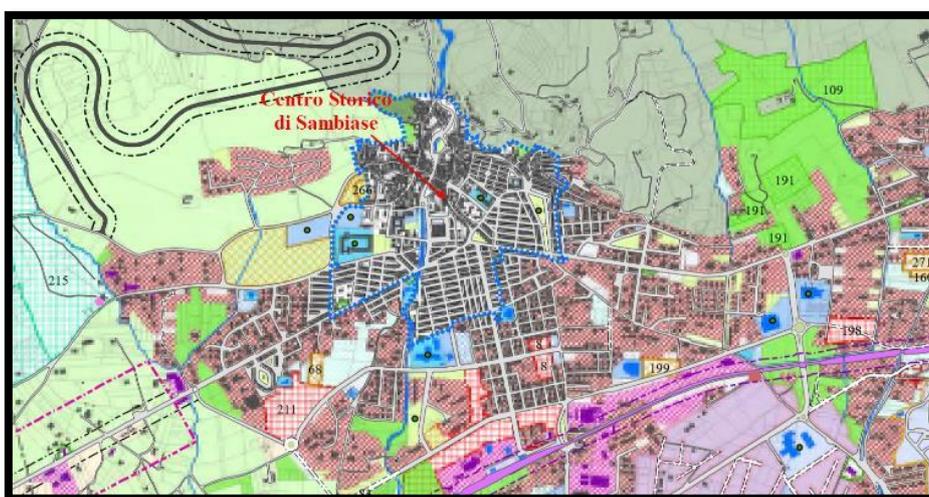


Fig. n. 18 – Stralcio zonizzazione PSC adottato



Fig. n. 19 – Stralcio Tav. 2.2 del PSC adottato

Si evidenzia che con l'adozione del predetto strumento urbanistico erano entrate in vigore le norme di salvaguardia che consentivano un adeguato coordinamento tra i due piani. Le norme di salvaguardia, infatti, consentivano agli Uffici Tecnici comunali di autorizzare gli interventi edilizi rientranti nei limiti imposti da entrambi gli strumenti di pianificazione (PRG e PSC) ma la loro durata, ai sensi dell'art. 12, comma 3 del T.U. n. 380/2001 e s.m.i., era fissata in tre anni decorrenti dalla data della pubblicazione sull'albo pretorio della delibera di adozione del piano. Considerato che la detta delibera è divenuta esecutiva il 30/4/2015 è evidente che le misure di salvaguardia sono decadute in data 30/4/2018 e, quindi, non sono più efficaci.

Per meglio facilitare l'individuazione del cespite pignorato, nelle immagini che seguono, sono state raffigurate le foto aeree della zona di ubicazione (*Cfr. fig. n. 20*).

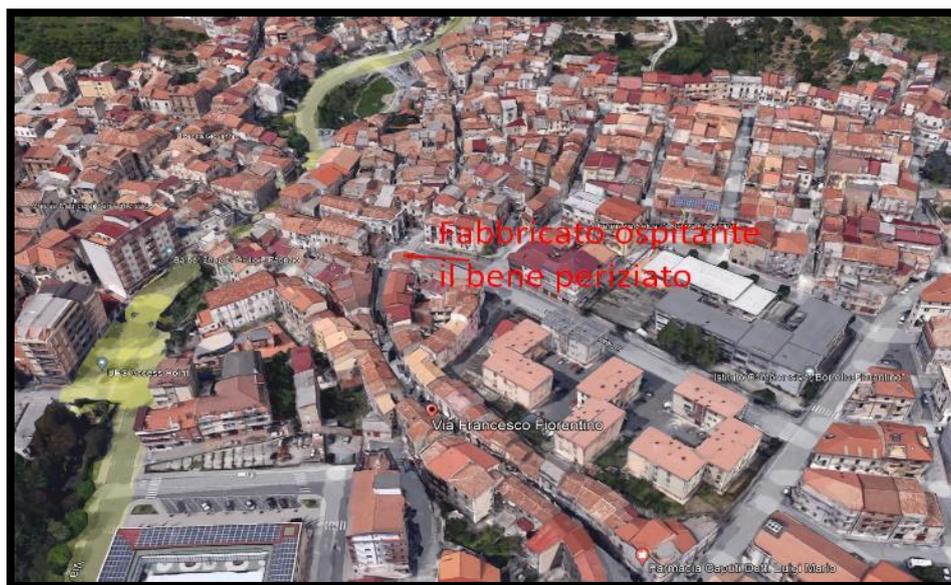


Fig. n. 20 – Stralcio foto aerea dell'area di ubicazione dei lotti n. 3

Il bene è identificato al C.U. del medesimo comune, sezione Sambiase, con gli identificativi indicati nella sottostante tabella (*Cfr. all. n. 2*):

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Vani	Consistenza (Vani/Superficie in mq)	Rendita (€)
75	688	1	1	A/4	2,5	93	19,37

Al momento del sopralluogo il fabbricato presenta prospetti in normale stato di conservazione e manutenzione (*Cfr. foto n. 22*) e con molta probabilità è stato interessato, nei primi anni del 2000, da lavori di manutenzione straordinaria.



Foto n. 22 – Prospetto su via F. Fiorentino

Dall'analisi dell'estratto della mappa catastale si è evinto che il detto fabbricato confina: **a nord** con la via pubblica denominata Via Giacomo Matteotti, **a sud** con il fabbricato identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 691, **a est** con piccola corte e fabbricato identificato con la particella 685 e **a ovest** con la via pubblica F. Fiorentino.

Si precisa infine che le coordinate GPS del fabbricato sono le seguenti: latitudine 38.967959° e longitudine 16.282546°.

Dall'analisi della documentazione catastale, reperita presso l'ufficio del territorio della provincia di Catanzaro, è emerso che il bene identificato con la particella 688 sub 1 ha assunto i precedenti identificativi catastali fin dall'impianto meccanografico e successivamente è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:

- Variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992;
- Variazione d'ufficio del 01/01/1994 per la rettifica della zona censuaria ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 75 del 24/03/1993.
- Variazione del 18/04/2011 Pratica n. CZ0102237 per presentazione di planimetria mancante;
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

La porzione di fabbricato oggetto di perizia ha una superficie utile totale di circa **52,97 mq** ed una superficie lorda pari a circa **76,80 mq** (conteggiando i muri perimetrali fino ad una larghezza di 50 cm e la metà

dei muri comuni agli altri immobili) ripartita in un piano terra, un piano primo e un piano secondo (Cfr. fig. n. 21).

Il piano terra, accessibile dal civico 94 di Via F. Fiorentino, ospita un ingresso della superficie di circa 0,86 mq e una scala in muratura, rivestita con piastrelle in gres (Cfr. all. n. 1 e successiva foto n. 23), che permette l'accesso al piano primo.

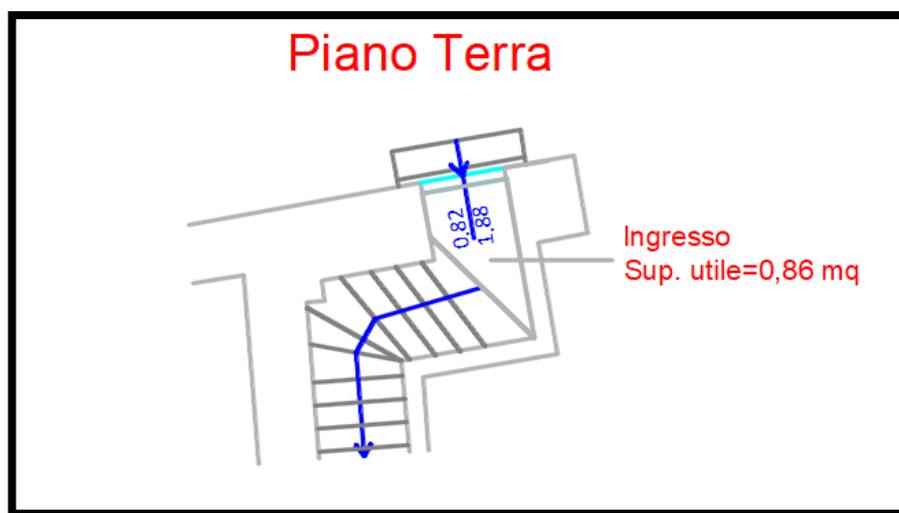


Fig. n. 21 – Rilievo piano terra rialzato dell'immobile identificato con la particella 688 sub 1



Foto n. 23 – Scala di collegamento tra piano terra e piano primo

Il piano primo, accessibile dal piano terra per mezzo di una ripida scala in muratura rivestita in gres, ha un'altezza di 2,56 m ed una superficie utile di circa 22,34 mq ripartita in un ripostiglio (sup. utile pari a circa 0,79 mq), un soggiorno (sup. utile circa 10,24 mq) e una cucina (sup. utile pari a circa 11,31 mq). Il piano ha a suo servizio un balcone della superficie complessiva di 1,64 mq.

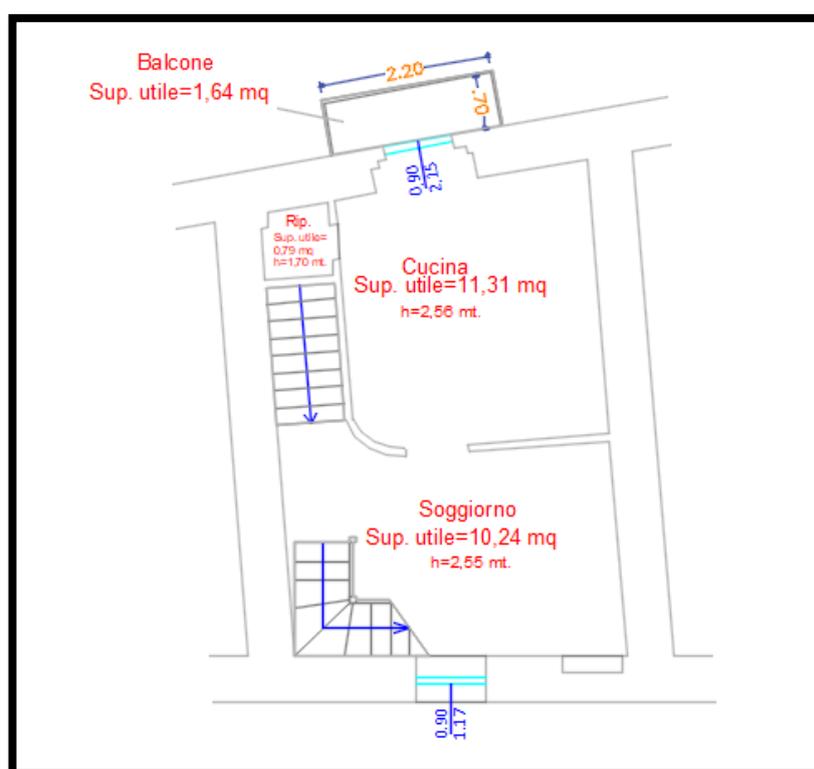


Fig. n. 22 – Rilievo piano primo dell'immobile identificato con la particella 688 sub 1

Si evidenzia che nell'ambiente soggiorno non è rispettato il rapporto di aer-illuminazione prescritto dalle norme igienico sanitarie (che stabiliscono che la superficie finestrata sia maggiore di 1/8 della superficie utile della stanza) e, pertanto, i potenziali acquirenti dovranno provvedere all'ampliamento della superficie finestrata sostenendo i relativi costi.

Al momento del sopralluogo il piano presenta le seguenti rifiniture: intonaci per civile abitazione, pavimenti in gres, porte interne in legno, infissi interni in legno-alluminio, impianto elettrico presente di cui, però, va verificata la conformità alla normativa vigente (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 24 alla n. 27*). Si rileva che nel piano è installato un climatizzatore il cui funzionamento non è stato verificato poiché l'immobile è privo di allaccio Enel.

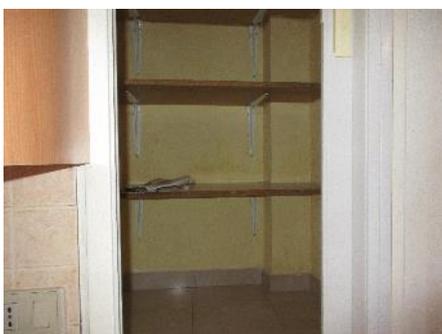


Foto n. 24 – Ripostiglio



Foto n. 25 – Soggiorno



Foto n. 26 – Cucina-Pranzo



Foto n. 27 – Cucina-Pranzo

Il piano secondo, accessibile dal piano terra per mezzo di una ripida scala con struttura in ferro e pedata in legno, ha un'altezza variabile da 2,38 m a 3,45 m e una superficie utile totale di circa 22,83 mq ripartita in un bagno (sup. utile pari a circa 4,29 mq), un disimpegno (sup. utile pari a circa 1,63 mq) e una camera da letto (sup. utile circa 18,54 mq).

Il piano ha a suo servizio un balcone, della superficie complessiva di 1,64 mq, ubicato sul lato ovest del fabbricato.

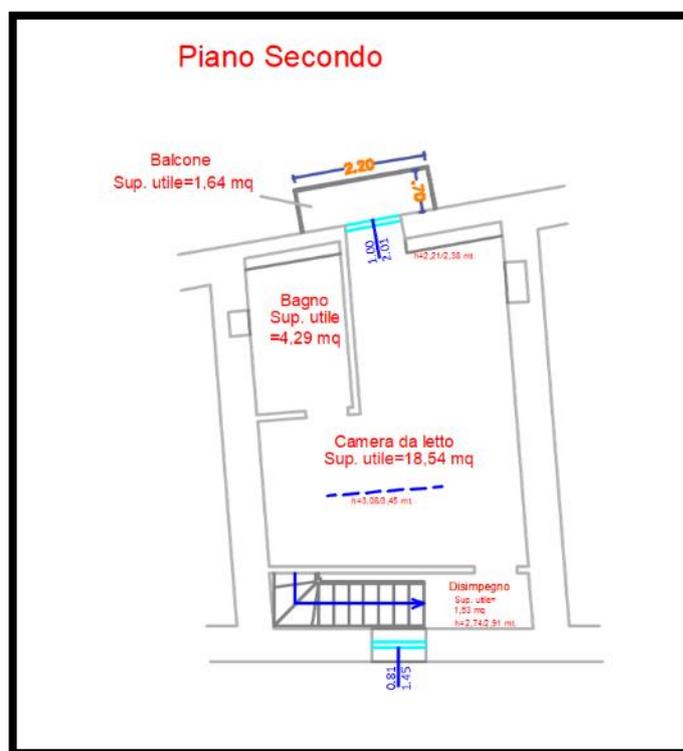


Fig. n. 23 – Rilievo piano secondo dell’immobile identificato con la particella 688 sub 1

Si evidenzia che nell’ambiente camera da letto non è rispettato il rapporto di aero-illuminazione prescritto dalle norme igienico sanitarie (che stabiliscono che la superficie finestrata sia maggiore di 1/8 della superficie utile della stanza) e, pertanto, i potenziali acquirenti dovranno provvedere all’ampliamento della superficie finestrata sostenendo i relativi costi.

Al momento del sopralluogo il piano presenta le seguenti rifiniture: intonaci per civile abitazione, pavimenti in gres, porte interne in legno, infissi interni in legno-alluminio, impianto elettrico esistente di cui, però, va verificata la conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n.

28 alla n. 31). E', inoltre, presente un climatizzatore il cui funzionamento non è stato verificato poiché l'immobile è privo di allaccio Enel.



Foto n. 28 – Scala di accesso



Foto n. 29 – Camera da letto



Foto n. 30 – Camera da letto



Foto n. 31 – Bagno

4. Quesito n. 2

“Precisi la provenienza del bene al fallito, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”.

4.1 Provenienza dei beni descritti nei lotti nn. 1,2 e 3

Il terreno, descritto nei lotti nn. 1, 2 e 3 è identificato sul foglio di mappa 70 del comune di Catanzaro con le particelle 476, 514, 528, 595, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698 699, 700, 701, 702,0703, 704, 705, 706, 709, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 750 e 751 ed è pervenuto alla società [REDACTED] dai sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Rocco Guglielmo del 21/07/2008 rep. n. 137463 registrato a Catanzaro al n. 6622 del 14/08/2008, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro ai nn. 9082 del RG e 138863 del RP.

I sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] aveva acquisito congiuntamente la proprietà dei 18/54 dei predetti beni in forza della successione testamentaria del sig. [REDACTED] apertasi in data 08/09/1940, giusto testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Arturo Principe del 08/03/1941 e successiva accettazione di eredità effettuata con verbale ricevuto in data 1/04/1941 dal cancelliere della prefettura di Catanzaro, trascritto il 04/04/1941 al n. 2894 del R.P.

I sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] avevano acquisito rispettivamente la quota di proprietà di 4/54 e 2/54 dei predetti beni in forza della successione testamentaria del sig. [REDACTED], deceduto in data 17/07/1961, giusta denuncia presentata all'ufficio del Registro di Roma al n. 47, vol. 3960,

trascritta il 23/07/1962 al n. 10527 del RP, integrata con la denuncia n. 40 vol. 4523, trascritta il 27/03/1965 al n. 4820 del R.P. e il corrispondente testamento olografo, pubblicato con verbale del notaio Raganetti del 18/11/1961.

Il sig. ██████████ ██████████, aveva acquisito la quota di proprietà di 12/54 dei predetti beni in forza della successione testamentaria del sig. ██████████ ██████████ deceduto in data 09/04/1975, giusta denuncia presentata all'ufficio del Registro di Catanzaro al n. 98, vol. 291, trascritta il 04/07/1977 al n. 11014 del RP, e il corrispondente testamento olografo, pubblicato con verbale del notaio G. Bisantis del 27/06/1975, nonché la proprietà di 6/54 dei predetti beni in forza della successione testamentaria apertasi in data 4/01/1982, giusto testamento olografo pubblicato con verbale del notaio ██████████ Bisantis del 11/07/1983, registrato a Catanzaro il 18/07/1983 al n. 3037.

I sig.ri ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ avevano acquisito congiuntamente la quota di proprietà di 12/54 dei predetti beni in forza della successione testamentaria del sig. ██████████ ██████████ deceduto in data 09/04/1975, giusta denuncia presentata all'ufficio del Registro di Catanzaro al n. 98, vol. 291, trascritta il 04/07/1977 al n. 11014 del RP, e il corrispondente testamento olografo, pubblicato con verbale del notaio G. Bisantis del 27/06/1975.

Si specifica, infine, che nel ventennio è stata accertata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

4.2 Provenienza del bene descritto nel lotto n. 4

L'immobile ubicato in via Francesco Fiorentino del comune di Lamezia Terme, censito nel medesimo comune, sezione Sambiasse, sul foglio di mappa 75 particella n. 688 sub 1 è pervenuto alla società [REDACTED], dal sig. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] Bilangione rep. n. 94088 del 24/06/2008, registrato a Lamezia Terme in data 08/07/08 al n. 1912 serie 1 T e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 08/07/2008 ai nn. 11347 del registro generale e 7180 del registro particolare.

Si specifica, infine, che nel ventennio non è stata accertata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

Nel predetto atto di vendita, relativamente alla provenienza del bene, il venditore sig. [REDACTED] ha, infatti, dichiarato che lo stesso gli è pervenuto in virtù di usucapione di fatto per pacifico, manifesto, continuato possesso ultraventennale (*Cfr. all. n. 6*).

5. Quesito n. 3

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

5.1 Vincoli terreni descritti nei lotti nn. 1,2 e 3

Il terreno descritto nei lotti nn. 1,2 e 3, ubicato località Campagnella del comune di Catanzaro (CZ) è soggetto ai vincoli di seguito indicati:

- Le particelle **705, 706 e 719** sono parzialmente ricomprese nella perimetrazione di cui al parere del settore Geologico Regionale n. 118/2003 del 15/02/2000, come aree a stabilità limitata nella quale l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 27 delle NTA del vigente P.R.G.;
- Le particelle di terreno costituenti i lotti nn.1 e 2 ricadono nel "Cono Visivo", individuato dalla balconata di Bellavista, Monte Pistoia, Corvo e Aranceto ed è sottoposto alla conservazione dinamica per eventuali insediamenti eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 134 del 03/08/2016;
- Le particelle **476, 514, 528, 595, 673, 675, 682, 684, 685, 687, 688, 689, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 711, 714, 716, 717, 718, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 733 e 750** sono comprese nella perimetrazione di un'area classificata come "**Perimetro Frane associato a rischio R2**" dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 115 del 28.12.2001;
- Le particelle **705, 706, 709, 712, 713 e 719** sono parzialmente comprese nella perimetrazione di un'area classificata come "**Perimetro Frane associato a rischio R2**" e parzialmente comprese

- nella perimetrazione di un'area classificata come **“Fascia di rispetto pericolo 4”** dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 115 del 28.12.2001;
- Le particelle **514, 684, 687, 689, 694, 695, 696, 697, 705, 712, 725, 726, 729, 730 e 750** sono comprese nella perimetrazione di un'area classificata come **“Area di Attenzione”** a seguito dell'adozione delle misure di salvaguardia del PGRA-PAI (Piano di gestione del rischio alluvioni) Frane di cui al D.S. n° 540 del 13.10.2020 (Cfr. successiva fig. n. 24);



Fig. n. 24 – Individuazione area di attenzione PGRA

Si precisa che quest'ultimo vincolo è stato istituito successivamente all'approvazione del piano di lottizzazione “Parco degli Ulivi” e, pertanto, lo stesso dovrà essere adeguato alle prescrizioni contenute nell'allegato n.1 al DS n. 540 del 13/10/2020.

Nello specifico si evidenzia che le prescrizioni indicate nell'art. 4 del DS per le aree di attenzione PGRA (Piano di gestione del rischio alluvioni) sono:

- a. Migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità idraulica;
- b. Non comportare significative alterazioni morfologiche o topografiche e un apprezzabile pericolo per l'ambiente e le persone;
- c. Non costituire in nessun caso un fattore di aumento della pericolosità idraulica né localmente, né nei territori a valle o a monte, producendo significativi ostacoli al normale libero deflusso delle acque ovvero causando una riduzione significativa della capacità di invaso delle aree interessate;
- d. Non costituire un elemento pregiudizievole all'attenuazione o eliminazione delle specifiche cause di rischio esistenti;
- e. Non pregiudicare le sistemazioni idrauliche definitive né la realizzazione degli interventi individuati dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione provvisoria e urgente;
- f. Garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza di cantieri mobili, in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un ostacolo significativo al regolare deflusso delle acque;
- g. Limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo impiegando tipologie costruttive e materiali tali da controllare la ritenzione temporanea delle acque anche attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;

h. Rispondere a criteri di basso impatto ambientale, facendo ricorso, laddove possibile, all'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

Pertanto, secondo le Misure di Salvaguardia, il piano di lottizzazione in cui sono inseriti i terreni oggetto di perizia necessita di maggiori approfondimenti di carattere idrologico e idraulico al fine di verificare i livelli di pericolosità derivanti dal rischio di alluvioni.

In conclusione tutti gli interventi consentiti dall'art. 4 lettere a), d) e g), per i quali è prevista la predisposizione dello studio idrologico e idraulico e/o lo studio di compatibilità idraulica, sono soggetti al parere vincolante dell'Autorità di Bacino che potrà fornire anche le eventuali prescrizioni per il rispetto di tutte le disposizioni di cui all'art. 4.

Si evidenzia, altresì, che i terreni descritti nei lotti nn. 1, 2 e 3 sono soggetti ai vincoli urbanistici e alle prescrizioni scaturenti dall'approvazione del Piano di lottizzazione Parco degli Ulivi in cui sono inseriti, nonché alle prescrizioni contenute nei pareri degli enti sub comunali acquisiti dal comune di Catanzaro durante l'iter di approvazione del predetto piano di lottizzazione.

Più precisamente, per le particelle inserite nel piano di lottizzazione, si evidenzia che:

- **Il Dipartimento n. 9 Infrastrutture, LL.PP, Risorse idriche, della Regione Calabria**, nel parere acquisito al protocollo del comune in data 4/11/2009 prot. n. 21876, ha subordinato il parere favorevole all'attuazione del piano di lottizzazione alle seguenti prescrizioni:

1. La progettazione degli interventi edilizi ricadenti in area R2 dovrà essere conforme all'art. 18 delle NAMS del PAI;
 2. Prima della realizzazione degli interventi edilizi si dovrà procedere alla sistemazione idraulica dell'area, attraverso la canalizzazione e convogliamento delle acque superficiali, nonché ad opere accessorie atte ad evitare l'insorgere di ristagni d'acqua sull'intera area;
 3. Dovranno essere realizzati tutti gli interventi indicati nella relazione geologica a firma della d.ssa Ernestina Manuela Roberti;
 4. Le fondazioni delle costruzioni dovranno essere posizionate ad una distanza dal piano campagna di almeno 2,00 metri;
 5. Gli interventi edilizi devono essere adattati alla tipologia dei versanti, evitando tagli superiori ai 2,5 metri;
 6. Il materiale di risulta degli scavi non potrà essere accumulato lungo i versanti;
 7. Gli interventi edilizi che su ogni lotto individuato nel piano dovrà essere corredato da idonea relazione geologica redatta in conformità a quanto previsto dalle NTC08 e s.m.i..
- **Il Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria**, nel parere espresso in data 13/04/2010 prot. n. 1617 nonché nel precedente prot. n. 10765/2009, ha indicato parere favorevole alla realizzazione del piano di lottizzazione nel rispetto delle sottostanti prescrizioni:

- a) Prima del rilascio dei permessi a costruire dovranno essere approvati i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
 - b) Trasmissione al dipartimento Urbanistica della Regione Calabria la convenzione che dovrà regolare i rapporti tra Comune e ditta lottizzante;
 - c) La costruzione dei fabbricati indicati nel piano di lottizzazione dovrà avvenire previo rilascio di idoneo permesso a costruire;
 - d) Nella realizzazione delle costruzioni nei singoli lotti dovranno essere indicate idonee aree destinate a parcheggio per come stabilito dalle NTA allegate al vigente PRG.
- **La Circoscrizione III del comune di Catanzaro** ha espresso parere favorevole all'approvazione del piano di lottizzazione Parco degli Ulivi a condizione che vengano individuate due aree da destinare rispettivamente alla costruzione di una scuola e alla realizzazione di un impianto sportivo con costi a carico della ditta lottizzante.
- **Il settore LL.PP e Gestione del territorio del comune di Catanzaro**, in data 17/12/2007 con lettera prot. n. 96206, ha espresso parere favorevole al piano di lottizzazione rispettando le seguenti prescrizioni:
- Potenziare ed adeguare l'acquedotto e la fognatura esistenti ubicato su via Degli Angioini al carico derivante dal nuovo insediamento abitativo con costi a carico della ditta lottizzante;

- Convogliamento delle acque meteoriche nel canale esistente di proprietà comunale con costi a carico della ditta lottizzante;
 - Realizzazione di un idrante soprassuolo all'incrocio tra via Degli Angioini e via Padre Francesco [REDACTED] Caruso.
- **Il Dipartimento Ambiente della Regione Calabria** ha espresso parere favorevole all'approvazione del piano Parco degli Ulivi indicando le seguenti prescrizioni che dovranno essere rispettate durante la fase esecutiva:
- Gli elementi naturali di pregio esistenti (ulivi e altre essenze tipiche della macchia mediterranea) devono essere mantenuti all'interno della area del piano mediante estirpazione e successiva ricollocazione;
 - Le piante da inserire a bordo strada o nelle aree destinate a verde devono essere essenze autoctone;
 - Le pavimentazioni da realizzare nelle aree di sosta e nei parcheggi devono essere permeabili e avere una superficie non inferiore al 50% delle aree di cui costituiscono pertinenze;
 - Prevedere un sistema di riutilizzo delle acque bianche per scopi irrigui delle aree destinate a verde;
 - Nelle costruzioni dovranno essere utilizzati materiali ecosostenibili;

- La rete fognaria a servizio dei fabbricati inseriti nel piano dovrà essere collegata a quella comunale prima dell'inizio dei lavori degli stessi;
- Applicazione della normativa di efficientamento energetico alle nuove costruzioni con l'obbligo di utilizzo di fonti rinnovabili;
- Siano realizzate delle isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti;

Ancora si evidenziano ulteriori vincoli che sono:

- Rispetto della fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente;
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- Istituzione di una servitù a favore dell'Amministrazione comunale di Catanzaro sulla viabilità interna alla lottizzazione e sui sotto servizi (acquedotto, fognatura etc.);
- Rispetto dei seguenti parametri urbanistici;
- Capacità insediativa pari a 368 abitanti;
- Superficie destinata alla viabilità pari a 6.146 mq;
- Aree da destinare a standards urbanistici pari a 18.484 mq;
- Aree per edilizia residenziale pari a 18.403 mq;
- Aree per edifici complementari pari a 18.403 mq;
- Volume con destinazione residenziale pari a 18.430,50 mc;
- Volume con destinazioni complementari pari a 18.430,50 mc;
- Altezza edifici pari a 11,50 m;
- Distanza dai confini pari a 10 m;
- Distanza dalle strade 11,50 m;

- Distanza tra fabbricati pari a 20 m;
- Piani fuori terra pari a due oltre sottotetto e seminterrato;
- Superficie da destinare a parcheggio pari a 3.686,10 mq;
- Piantumazione di circa 1.500 specie autoctone;
- Area da destinare a verde pari a 10.000 mq;
- Indice di permeabilità maggiore di 35%.

L'area oggetto di relazione è soggetta a vincolo sismico e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato dall'ufficio dell'ex Genio Civile

Sui potenziali acquirenti dei beni descritti nei lotti nn. 1, 2 e 3 oltre ai vincoli precedentemente descritti ricadono inoltre:

- Le spese per il trasferimento degli immobili;
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità;
- Gli oneri derivanti da tutte le prescrizioni contenute nella delibera di approvazione del 22/05/2013 n. 185;
- Gli oneri derivanti dall'adeguamento del piano di lottizzazione alle prescrizioni derivanti dall'inclusione delle particelle n° **514, 684, 689, 687, 694, 695, 696, 697, 705, 712, 725, 726, 729, 730 e 750** nella perimetrazione di un'area classificata come "**Area di Attenzione**" a seguito dell'adozione delle misure di salvaguardia del PGRA-PAI (**Piano di gestione del rischio alluvioni**) Frane di cui al D.S. n° 540 del 13.10.2020;

- Gli oneri derivanti dal frazionamento delle particelle 673, 674, 731 e 732 inserite nei lotti nn. 2 e 3;
- Gli oneri derivanti dalla sottoscrizione della convenzione allegata al piano e mai sottoscritta;
- Eventuali oneri scaturenti dalla scadenza del piano (termine fissato in 10 anni dall'approvazione in assenza di convenzione sottoscritta) e consistenti nella ripresentazione del piano di lottizzazione in conformità alle norme vigenti al momento della presentazione.

Si specifica che la capacità edificatoria dei terreni identificati con le particelle 673, 694, 730 e 731, inserite nei lotti nn. 2 e 3, è stata utilizzata per il calcolo della cubatura realizzabile sul lotto n.1 del piano di lottizzazione Parco degli Ulivi in cui sono inseriti.

Si evidenzia, poi, che nel caso in cui il piano di lottizzazione dovesse perdere efficacia allo scadere dei 10 anni e il potenziale acquirente del lotto n. 1 decidesse di ripresentare il piano di lottizzazione, adeguando lo stesso alle norme vigenti alla data di presentazione, i potenziali acquirenti dei lotti nn. 2 e 3 saranno obbligati a partecipare al nuovo piano di lottizzazione con l'inserimento delle porzioni delle particelle 673, 694, 730 e 731 senza possibilità di opposizione.

Dalla analisi delle formalità eseguite a nome dei soggetti esecutati non sono state riscontrate domande giudiziali aventi ad oggetto i beni descritti nella presente relazione (*Cfr. all.ti nn.3,4 e 5*).

5.2 Vincoli bene descritto nel lotto n. 4

Il fabbricato, ubicato in via F. Fiorentino del comune di Lamezia Terme (CZ), non è sottoposto alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D. Lg n. 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza e non ricade in una zona sottoposta a vincolo di natura paesaggistica (ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i.).

L'immobile è ubicato in una zona soggetta a vincolo sismico e ***rientra nella delimitazione interessata da deformazioni legate alla faglia sismica ivi esistente*** e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato dall'ufficio dell'ex Genio Civile.

Si osserva, infine, che il detto bene (Cfr. fig. n. 25) ricade una zona che non è a rischio frane.

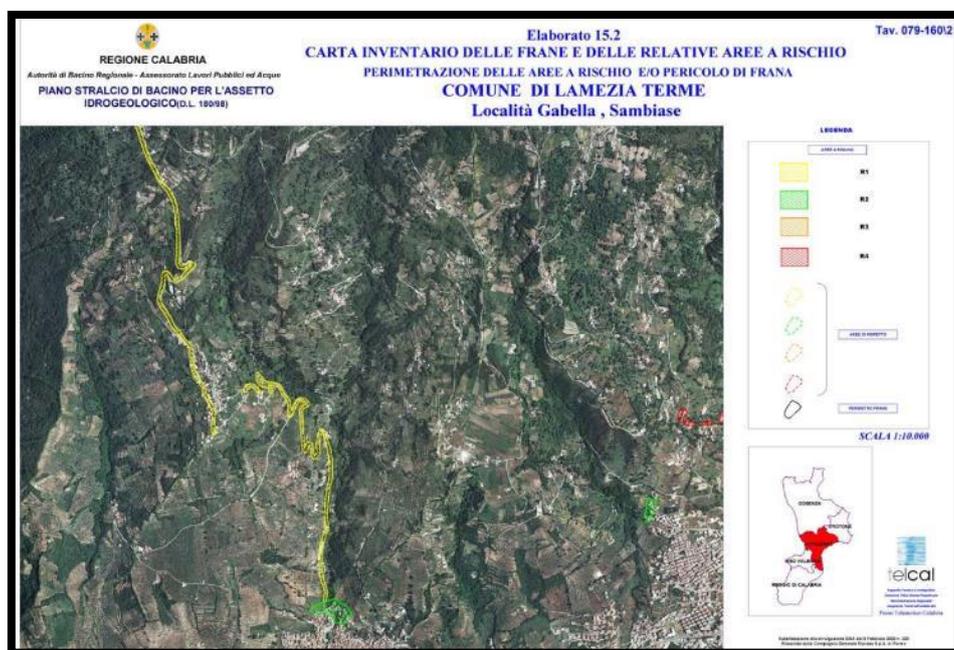


Fig. n. 25 –PAI – Area a rischio Frane

Si evidenzia che il fabbricato pignorato è soggetto alle prescrizioni e alle limitazioni contenute nel titolo 4, capo 4.1 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. individuate per la zona **A (Centro Storico)**, zona di ubicazione dell'immobile, nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L. 19/2002 e s.m.i.).

Dalla tavola P2.27 (Cfr. fig. n.26), allegata al P.R.G., si è evinto che il fabbricato, ospitante i beni pignorati, appartiene alla tipologia F (*Palazzo di fondazione o rifondazione art. 60 NTA*).



Fig. n. 26 – Stralcio Tavola P2.27 PRG – Centro Storico Sambiasse

Dalla tavola A3.01 (Cfr. fig. n.27), allegata al P.R.G., si è evinto che la qualità storico architettonica e lo stato di conservazione è indicato come integro, poco manomesso o restaurato.



Fig. n. 27 – Stralcio Tavola A3.01 PRG – Centro Storico Sambiasi

In merito alle trasformazioni edilizie ammissibili sul fabbricato oggetto di relazione, ai sensi degli articoli contenuti nel titolo 4, capo 4.1 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G., si rileva che *le trasformazioni edilizie escluse dal precedente capo devono essere attuate previa presentazione e approvazione di un piano di recupero.*

In assenza di piani di recupero sono ammissibili solamente le trasformazioni, riferite alle singole unità immobiliari, rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria, le quali devono comunque rispettare le disposizioni di cui agli articoli del capo 4.1 delle N.T.A. allegate al vigente PRG.

Si rileva, infine, che l'attività edilizia da porre in essere deve essere conforme alle prescrizioni e limitazioni imposte dalla L. n. 19 del 16/4/2002 s.m.i.

Da tutto quanto sopra esposto discende che **sui potenziali acquirenti del bene ricadono:**

- Gli oneri derivanti dalla sanatoria e/o demolizione delle opere realizzate in assenza di permesso a costruire (esplicitati forfettariamente nel paragrafo 13.2);
- Gli oneri derivanti dall'eventuale presentazione del piano di recupero in sanatoria;
- Gli oneri per l'eventuale aggiornamento catastale delle planimetrie;
- Gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dalle NTA allegate al PRG vigente;
- Gli oneri derivanti dalla micro zonizzazione sismica approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 14/4/2016;
- L'ampliamento della superficie finestrata della camera da letto del piano secondo e del soggiorno del piano primo;
- Gli oneri per l'eventuale redazione del piano di recupero ai sensi del titolo 4, capo 4.1 delle NTA allegate al PRG;
- Gli eventuali oneri, determinati da una ditta specializzata, per il controllo degli impianti;
- Gli oneri per l'allaccio Enel;
- Gli oneri per l'ottenimento del certificato di agibilità;
- Le spese per il trasferimento dell'immobile;
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità.

6. Quesito n. 4

“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 (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi relativi per le cancellazioni”

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia del Territorio di Catanzaro (Cfr. all.ti n. 3, 4 e 5) con riferimento alle proprietà nel ventennio dei signori:

➤ ██████████ -con sede in Lamezia Terme- C.F.: ██████████;

è emerso che i beni, oggetto della presente relazione sono gravati dalle formalità di seguito indicate:

- **Iscrizione contro** del 15 marzo 2012 reg. part. n. 273 reg. gen. 4016, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di concessione di cambiali (Capitale € 34.800,00 – Totale € 69.600,00), per atto redatto dal notaio Sebastiano Panzarella del 07/03/2012 rep. n. 12370/7969 a favore di ██████████ contro ██████████ L’ipoteca ha per oggetto i beni censiti al C.U. del comune di Catanzaro, sul foglio 70 particelle 113, 402, 404, 405, 475, 476, 500, 505, 508, 511,514, 515, 517, 523, 525, 528, 595.

Con l’annotazione contro del 26/01/2016 reg. part. n. 96, reg. gen. N. 1026 scaturente dall’atto del notaio Sebastiano Panzarella del 19/01/2016

rep n. 17884/11545 il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha acconsentito l'eliminazione dalla precedente ipoteca dei seguenti beni censiti al C.U. del comune di Catanzaro, sul foglio 70 particelle 511, 525, 707 (ex 508), 708 (ex 508), 710 (ex 508), 715 (ex 508).

- **Trascrizione contro** del 08 ottobre 2012 reg. part. n. 10826 reg. gen. 13540, verbale pignoramento immobili del 12/04/2012 rep n. 194 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] Il pignoramento ha per oggetto il bene censito al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Sambiase sul foglio 75 particella 688 oltre altri beni non oggetto della presente perizia.
- **Iscrizione contro** del 30 luglio 2014 reg. part. n. 709 reg. gen. 8809, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di concessione di debito (Capitale € 90.000,00 – Totale € 150.000,00), per atto redatto dal notaio Rocco Guglielmo del 24/07/2014 rep. n. 152390/31237 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Creditore ipotecario) contro [REDACTED] (Terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (Debitore non datore di ipoteca). L'ipoteca ha per oggetto i beni censiti al C.U. del comune di Catanzaro, sul foglio 70 particelle 682 e 475.
- **Trascrizione contro** del 10 febbraio 2016 reg. part. n. 1382 reg. gen. 1755, atto rep. n. 3 del 25/01/2016 stipulato dal segretario generale comune di Catanzaro relativo alla cessione di diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Catanzaro. La trascrizione ha per oggetto i beni censiti al

C.U. del comune di Catanzaro, sul foglio 70 particelle 511, 525, 707, 708, 710, e 715.

- **Iscrizione contro** del 04 aprile 2016 reg. part. n. 444 reg. gen. 4332, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di concessione di fondiario (Capitale € 70.000,00 – Totale € 90.000,00), per atto redatto dal notaio Sebastiano Panzarella del 21/03/2016 rep. n. 18140/11711 a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] L'ipoteca ha per oggetto i beni censiti al C.U. del comune di Catanzaro, sul foglio 70 particelle 684, 475, 696, 728 e 515,
- **Iscrizione contro** del 06 giugno 2016 reg. part. n. 861 reg. gen. 7660, scaturente da ipoteca giudiziaria scaturente dal decreto ingiuntivo rep. n. 256 del 04/06/2016 (Capitale € 460.529,42 – Totale € 950.000,00) a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], Di [REDACTED] e [REDACTED] L'ipoteca ha per oggetto i beni censiti al C.U. del comune di Catanzaro, sul foglio 70 particelle 682, 475, 476, 528, 595, 673, 674, 675,676, 677, 678,679,680, 681,683,684, 685,686, 687,688,689,690,691, 692, 693,694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 711, 712,713, 714, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725,726,727, 728,729, 730, 731,732,733, oltre altri beni non oggetto della presente perizia.
- **Iscrizione contro** del 17 giugno 2016 reg. part. n. 917 reg. gen. 7977, scaturente da ipoteca concessione amministrativa rep. n. 1169 del 15/06/2016 (Capitale € 3.777.204,46 – Totale € 7.554.408,92) a favore di

Equitalia S.p.A. contro [REDACTED] L'ipoteca ha per oggetto i beni censiti al C.T. del comune di Catanzaro, sul foglio 70 particelle 682, 475, 476, 514, 528, 595, 673, 674, 675,676, 677, 678,679,680, 681,683,684, 685,686, 687,688,689,690,691, 692, 693,694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 711, 712,713, 714, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725,726,727, 728,729, 730, 731,732,733, oltre altri beni non oggetto della presente perizia.

- **Iscrizione contro** del 29 luglio 2016 reg. part. n. 1142 reg. gen. 10191, scaturente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 264 del 06/06/2016 (Capitale € 844.762,24 – Totale € 900.000,00) a favore di Monte Dei Paschi di Siena leasing & factoring Banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A. contro [REDACTED] L'ipoteca ha per oggetto i beni censiti al C.T. del comune di Catanzaro, sul foglio 70 particelle 682, 475, 476, 514, 528, 595, 673, 674, 675,676, 677, 678,679,680, 681,683,684, 685,686, 687,688,689,690,691, 692, 693,694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 711, 712,713, 714, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725,726,727, 728,729, 730, 731,732,733, oltre altri beni non oggetto della presente perizia.
- **Trascrizione contro** del 05 dicembre 2016 reg. part. n. 12322 reg. gen. 15932, verbale pignoramento immobili del 22/11/2016 rep n. 983 a favore di MPS Capital Service Banca per le imprese S.P.A. con sede in Firenze e contro [REDACTED], Di [REDACTED], [REDACTED] e

Il pignoramento ha per oggetto il bene censito al C.T. del comune di Catanzaro, sul foglio 70 particella 678 oltre altri beni non oggetto della presente perizia.

- **Trascrizione contro** del 05 gennaio 2017 reg. part. n. 143 reg. gen. 163, verbale pignoramento immobili del 13/12/2016 rep n. 6662 a favore di MPS Capital Service Banca per le imprese S.P.A. con sede in Firenze e contro Il pignoramento ha per oggetto il bene censito al C.T. del comune di Catanzaro, sul foglio 70 particella 682, 475, 476, 514, 528, 595, 673, 674, 675,676, 677, 678,679,680, 681,683,684, 685,686, 687,688,689,690,691, 692, 693,694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 711, 712,713, 714, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725,726,727, 728,729, 730, 731,732,733.

- **Trascrizione contro** del 25 febbraio 2021 reg. part. n. 1885 reg. gen. 2277, sentenza dichiarativa del fallimento rep. n. 5 del 02/02/2021 a favore di MPS Capital Service Banca per le imprese S.P.A. con sede in Firenze e contro massa dei creditori fallimento

In merito ai costi da sostenersi per le cancellazioni e/o restrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sul complesso immobiliare pignorato, considerato che:

- La cancellazione di ogni singola **trascrizione pregiudizievole (pignoramenti, sequestri, domande giudiziarie, sentenza dichiarativa di fallimento)** comporta un costo per tasse ipotecarie,

imposte ipotecarie e bollo di € 294,00 (di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria);

- La cancellazione e/o restrizione **di ogni ipoteca volontaria**, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 35,00 per tasse ipotecarie;
- La cancellazione e/o restrizione **dell'ipoteca giudiziale** comporta un costo per tasse ipotecarie e bollo di € 94,00 (di cui € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria) oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 294,00.

Avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se effettuate nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 10.422,00 per i beni descritti nei lotti nn. 1 e 2, nonché di € 294,00 per i beni descritti nel lotto n. 3.

Si sottolinea, poi, che i predetti costi non sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi potrebbero subire delle variazioni.

Si osserva che nell'allegato n. 14 è stato inserito uno schema riassuntivo delle formalità ricadenti in ciascun bene.

7. Quesito n. 5

“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di

conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato"

Le visure catastali e ipotecarie, acquisite in forma aggiornata, relative al complesso immobiliare oggetto di perizia sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i numeri 2, 3, 4 e 5 della presente relazione.

Dal confronto tra le rilevazioni eseguite dal sottoscritto, in occasione del sopralluogo effettuato, e le visure catastali sono emerse le discrasie di seguito indicate per ciascun lotto:

Lotto n. 1

La superficie catastale reale delle particelle identificate sul foglio di mappa 70 con le particelle 685, 688, 689, 691, 692, 693, 705 e 717 potrebbe essere inferiore rispetto a quella indicata nelle rispettive visure catastali a causa di possibili sconfinamenti da parte dei proprietari degli immobili limitrofi.

Nella visura catastale storica della particella 500 (soppressa in data 05/11/2013 con conseguente derivazione delle particelle 696, 697 e 698) compare un'annotazione relativa all'edificazione su di essa di un fabbricato non ancora regolarizzato ai sensi della D.L. 78/2010 si rileva che siffatta annotazione, tuttavia, non figura nelle visure catastali delle particelle da essa successivamente scaturite (696, 697 e 698) né tanto meno l'esistenza del detto fabbricato è stato riscontrato in occasione del sopralluogo eseguito, congiuntamente al curatore fallimentare, come evincibile anche dalle successive figure e, pertanto, è molto probabile che si tratti di un erronea annotazione da parte dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro.



Fig. n. 28 – Stralcio foto aerea

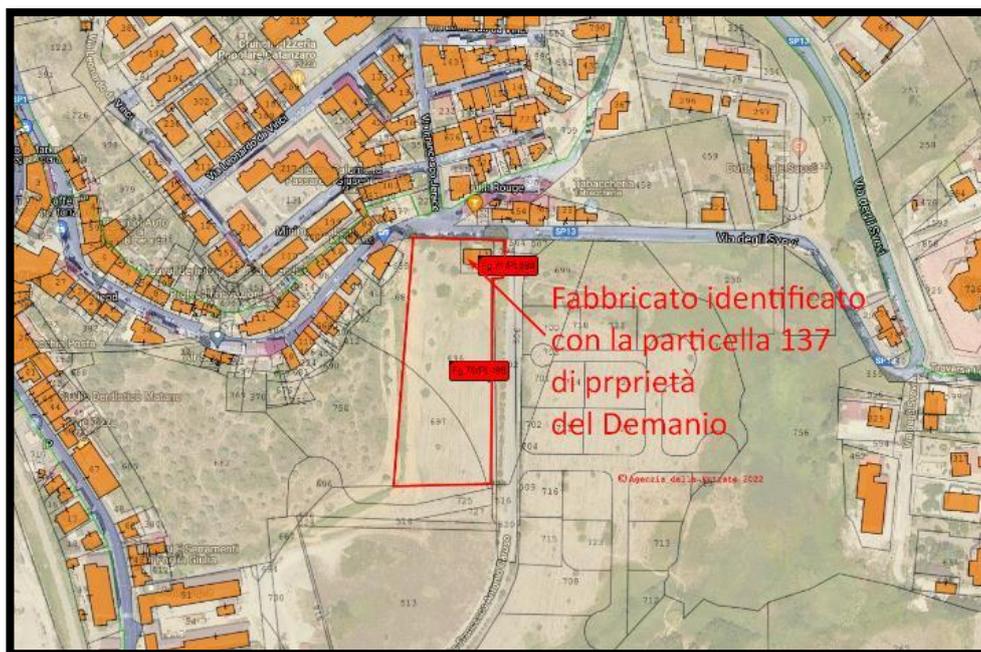


Fig. n. 29 – Stralcio sovrapposizione mappa catastale e foto aerea

Lotti nn. 2 e 3

Le particelle provvisorie identificate nello schema di frazionamento (*Cfr. all. n. 18*) con gli identificativi 673a e b, 674a e b, 731a e b e 732a otterranno l'identificativo definitivo da inserire nel decreto di trasferimento immobili solo a seguito della realizzazione del frazionamento delle particelle 673,674, 731 e 732 che dovrà essere eseguito dai potenziali acquirenti secondo lo schema rappresentato nell'allegato n. 18 prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Lotto n. 4

Si specifica, infine, che nel ventennio non è stata accertata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

8. Quesito n. 6

“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 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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 art. 40, comma 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 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85”

8.1 Regolarità edilizia lotti nn. 1, 2 e 3

Dalle indagini compiute dal sottoscritto esperto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro (CZ) è emerso che il compendio pignorato, descritto nei lotti 1, 2 e 3, è classificato nel P.R.G., approvato con decreto del Dirigente della Regione Calabria, Dipartimento n. 5 (urbanistica) e Dipartimento n. 4 (ambiente), n.14350 del 08/11/2002 e pubblicato sul B.U.R. in data 16/11/2002, come di seguito specificato:

- Le particelle **682, 476, 514, 528, 673, 675, 686, 687, 691, 694, 696, 697, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 733, 750 e 751** ricadono **in zona “C1”** (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)
- Le particelle **674, 677, 679, 681, 689, 690, 692, 693, 695, 698 e 732** ricadono **in zona “B1”** (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*);
- Le particelle **595, 676, 678, 680, 684, 685, 688 e 699** ricadono **in parte in zona “B1”** (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*) e **in parte in zona “C1”** (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)

L'attività edilizia nelle predette zone è governata dagli artt.li 39, 40, 45, 46 delle NTA allegata al PRG vigente e al piano di lottizzazione denominato Parco degli Ulivi approvato con delibera della Giunta Comunale n. 185 del 23/05/2013 (*Cfr. all.ti nn.10 e 13*).

Si specifica che tutte le particelle indicate nel lotto n. 1 e le particelle 673, 694, 730 e 731 dei lotti nn.2 e 3 ricadono nel piano di lottizzazione denominato Parco degli ulivi, che è stato approvato dalla Giunta comunale di Catanzaro con la delibera 185 del 22/05/2013, e pertanto dal 22/05/2013 l'attività edilizia è subordinata alle indicazioni contenute nella delibera di approvazione del predetto piano e alle prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dagli enti sub comunali che hanno partecipato all'iter amministrativo del piano. In tale situazione i potenziali acquirenti del lotto n. 1 dovranno dare attuazione al piano così come esso è stato approvato mentre i potenziali acquirenti dei lotti nn. 2 e 3 non potranno utilizzare i terreni identificati con le particelle 673, 694 730 e 731 a scopi edificatori dal momento che la loro capacità edificatoria è stata assorbita dal predetto piano. Si evidenzia, altresì, che nel caso in cui la vendita dei beni della presente procedura si dovesse realizzare dopo il 22 maggio 2023 (quindi dopo dieci anni dall'approvazione del piano di lottizzazione) e i potenziali acquirenti del lotto 1 dovessero presentare un nuovo piano di lottizzazione i potenziali acquirenti delle particelle 673, 694, 730 e 731 dei lotti n. 2 e 3 si vedranno costretti a inserire le predette particelle nel piano, ricadenti in zona C1, per consentire la ricostituzione del comparto oggetto di lottizzazione che è stato

approvato dal comune di Catanzaro con delibera di G.C. n. 330 del 06/06/2007.

Dall'analisi del PDL si evince che le previsioni del piano, che dovranno essere rispettate anche dal potenziale acquirente sub asta, sono:

1. Abitanti previsti nel nuovo insediamento pari a 360;
2. Volume massimo realizzabile pari a 36.861 mc di cui 18.430,50 mc per edifici residenziali e 18.430,50 per edifici non residenziali;
3. Aree da cedere al comune per sedi viarie pari a 6.143,50 mq (*Cfr. fig. n. 30*);
4. Aree da cedere al comune standard urbanistici, attrezzature e servizi pari a 18.484,00;
5. Altezza massima edifici alla gronda pari a 11,50 m;
6. Distanza dai confini di proprietà pari a 10 m;
7. Distanza dai cigli stradali pari a 10 m;
8. Piani fuori terra costruzioni pari a 3 oltre un piano seminterrato e un sottotetto;
9. Superficie da destinare a parcheggi privati pari a circa 3.686,10.

Il piano prevede la suddivisione della superficie lottizzante in 6 lotti edificabili con destinazione residenziale (max il 50% del volume massimo realizzabile) e destinazione servizi, attrezzature e attività complementari alla residenza (max 50% del volume massimo realizzabile).

La disposizione degli edifici nonché la zonizzazione del terreno lottizzato è rappresentata nella tavola n. 9 allegata allo stesso piano (*Cfr. fig. n.30*)

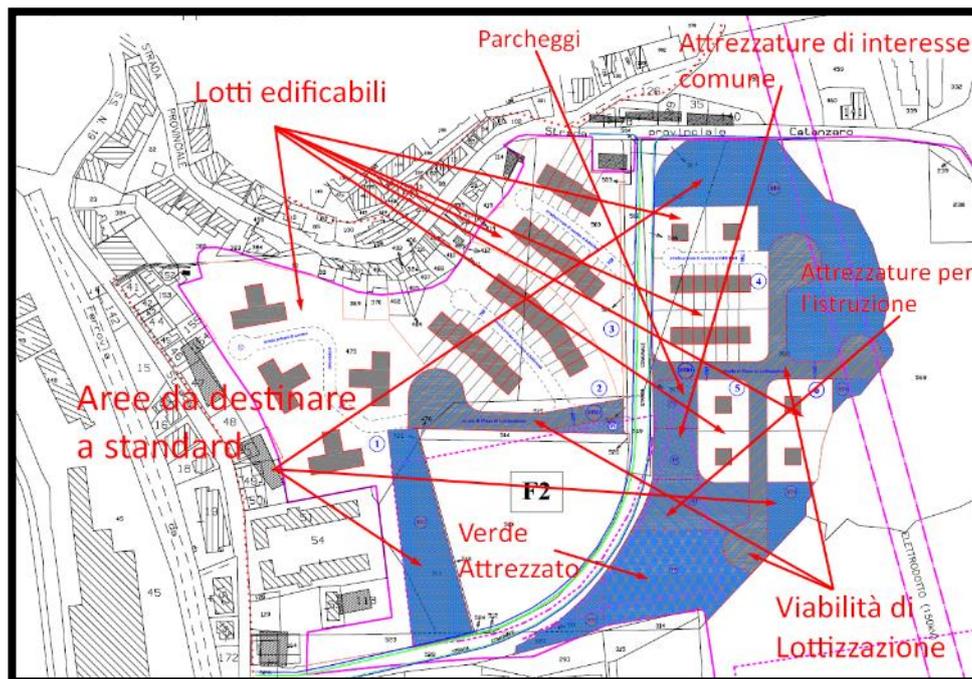


Fig. n. 30 – Stralcio Tav. 9 del PDL – Utilizzazione edilizia

Dall'analisi del piano stesso si evince che la posizione delle aree pubbliche indicate nella tavola n. 9 del Piano convenzionato di lottizzazione (standard, verde attrezzato, viabilità di lottizzazione, attrezzature per l'istruzione e attrezzature di interesse comune) è vincolante e non potrà essere modificata dal potenziale acquirente.

Si evidenzia, ancora, che le tipologie edilizie previste nel piano sono:

- Villette a schiera
- Villette singole
- Fabbricati condominiali

Per ciascuna delle predette tipologie edilizie è prevista la possibilità di realizzare un piano seminterrato da destinare a garage privato.

Nello specifico si è evinto che nel lotto n. 1 è prevista la costruzione di edifici condominiali non destinati a uso residenziale e il lotto avrà una capacità edificatoria di circa 13.911 mc di volume non residenziale.

Nel lotto n. 2 è prevista la costruzione di villette a schiera destinate sia a scopi residenziali che non residenziali. La capacità edificatoria totale del lotto è pari a 8.350 mc di cui 3.830,50 mc potranno avere destinazione residenziale e 4.519,50 mc destinazione non residenziale.

Nel lotto n. 3 è, invece, prevista la realizzazione di villette a schiera ad uso residenziale con una capacità edificatoria pari a 6.150,0 mc.

Nel lotto n. 4 è prevista la realizzazione sia di villette a schiera che di ville singole di tipo residenziale. La capacità edificatoria del predetto lotto è pari a circa 6.250,00 mc di volume residenziale.

Nei lotti 5 e 6 è prevista la realizzazione di villette singole ad uso residenziale con capacità edificatoria di 1.100,00 mc di volume per ciascun lotto (*Cfr. fig. n.31*).

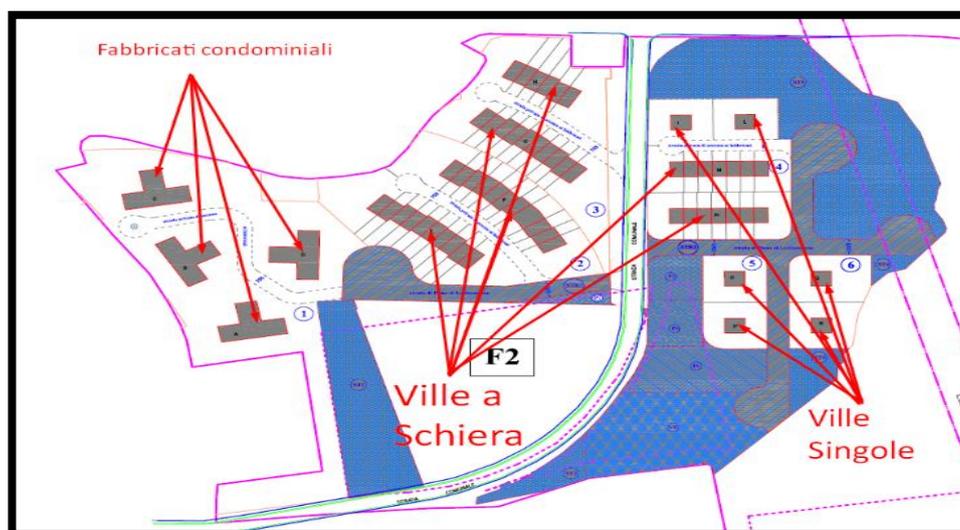


Fig. n. 31 – Stralcio Tav. 12 del PDL – Planimetria generale piano di lottizzazione

Infine si evidenzia che poiché la convenzione allegata al piano di lottizzazione non è stata sottoscritta dalle parti la durata del piano è di 10 anni, decorrenti dalla sua approvazione, decorsi i quali il piano perderà la sua efficacia e dovrà essere ripresentato e aggiornato alle norme vigenti alla data di nuova presentazione.

Si ritiene che anche il piano approvato dovrà essere adeguato alle prescrizioni scaturenti dall'inserimento delle particelle 514, 684, 689, 687, 694, 695, 696, 697, 705, 712, 725, 726, 729, 730 e 750 nella perimetrazione dell'area classificata come "Area di Attenzione" a seguito dell'adozione delle misure di salvaguardia del PGRA-PAI (Piano di gestione del rischio alluvioni) Frane di cui al D.S. n° 540 del 13.10.2020.

L'adeguamento a quest'ultima norma, richiede l'acquisizione del parere vincolate dell'autorità di Bacino regionale che potrebbe stabilire un diverso posizionamento delle ville a schiera dei lotti 2 e 3 del piano nonché della villetta singola del lotto 6.

8.2 Regolarità edilizia lotto n. 4

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) è emerso che il fabbricato, censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sambiasse, sul foglio di mappa 75 con la particella 688 sub 1, è stato costruito in epoca incerta ma comunque antecedente al 1954 e tale circostanza emerge dallo stralcio dell'aerofotogrammetria dell'**E.I.R.A.** (che risale al 1954), di seguito rappresentato (*Cfr. fig. n.32*).

Trattandosi di un immobile ante 67 può essere regolarmente alienato, *ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47²*, pur tuttavia si evidenzia che lo status di alienabilità dei cespiti in argomento non implica la loro automatica conformità sotto il profilo prettamente urbanistico atteso che le due condizioni sono nettamente distinte dalla legge la quale ammette la possibilità di alienare gli immobili costruiti prima del primo settembre 1967 (*data di entrata in vigore della legge Ponte*) ma non ne contempla l'automatica legittimità sotto il profilo strettamente urbanistico³. Si precisa, inoltre, negli anni compresi tra il 1942 e 1967 gli interventi edilizi relativi alle costruzioni realizzate all'interno dei centri abitati dovevano essere legittimati, ai sensi della legge urbanistica n. 1150 del 17/8/1942, dal rilascio della licenza edilizia, mentre tale rilascio non era richiesto per le costruzioni realizzate in data antecedente al 17/8/1942 con la conseguenza che è possibile ritenere legittimamente edificato il fabbricato oggetto di relazione solo se è stato costruito in epoca precedente al 17/08/1942.

²Si riporta il comma 2, secondo periodo, dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47: "Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo."

³"Secondo il disposto dell'art. 40 l. 28 febbraio 1985 n. 47, gli immobili costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967 sono liberamente commerciabili qualunque sia l'abuso edilizio commesso dall'alienante a condizione che, nell'atto pubblico di trasferimento, risulti inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, senza che rilevi, pertanto, ai fini della legittimità del trasferimento, la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero la esistenza di una concessione in sanatoria." (Cfr. Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162).

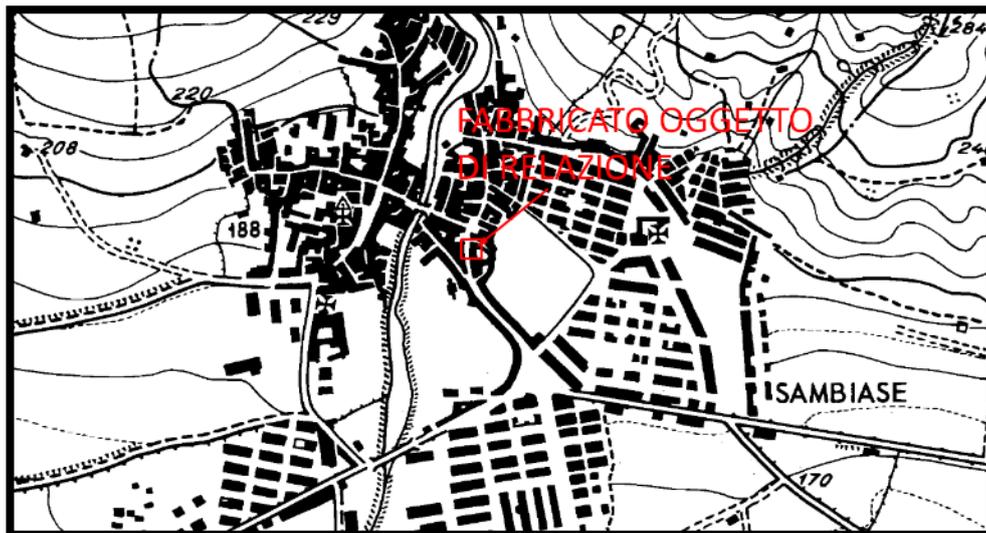


Fig. n.32 – Stralcio aerofotogrammetria E.I.R.A. –Anno 1954

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Condoni del comune di Lamezia Terme è, inoltre, emerso che per il fabbricato ospitante i cespiti pignorati non sono state presentate domande di condono e non è mai stata rilasciata alcuna concessione edilizia in sanatoria per come accertato dal responsabile dell'ufficio Condoni. Dalle predette ricerche è, infine, emerso che il fabbricato è stato oggetto di lavori manutenzione straordinaria ed è privo del certificato di agibilità.

Si rammenta, poi, che il **certificato di agibilità** è un documento fondamentale per i proprietari di abitazioni atteso che:

- Attesta la vivibilità dell'immobile;
- Le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio ospitante l'immobile;
- Le condizioni di sicurezza di tutti gli impianti installati nell'immobile;
- La conformità dell'immobile al progetto di costruzione.

Si evidenzia che dal novembre 2016 i Comuni non rilasciano più il certificato di agibilità e che i soggetti titolari del permesso di costruire sono tenuti a presentare al Comune di ubicazione dell'immobile, per mezzo di un tecnico abilitato, una segnalazione certificata di agibilità corredata dalla seguente documentazione:

- Attestazione di asseverazione delle condizioni di sicurezza, redatta da un professionista abilitato;
- Certificato di collaudo statico, o certificato di idoneità statica, o relazione tecnica sul comportamento strutturale dell'edificio;
- Documentazione sul rispetto delle norme sulle barriere architettoniche;
- Documentazione catastale;
- Documentazione sulla sicurezza degli impianti;
- Attestazione di prestazione energetica (APE).

I costi per il rilascio del certificato di agibilità, escludendo le eventuali prove sui materiali da costruzione che si dovessero rendere necessarie, sono pari a circa € **2.000,00**.

Si mette in evidenza che i potenziali aggiudicatari dei beni descritti nel lotto n. 3 potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 solo se saranno rispettate le prescrizioni imposte dall'ultima legge sul condono e il curatore dovesse certificare l'esistenza di debiti generanti la presente procedura esecutiva precedenti al 02/10/2003, data di

entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

9. Quesito n. 7

“In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza del condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell’art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

Dalle ricerche eseguite presso il comune di Lamezia Terme, settore Condoni, è emerso che per il bene ubicato in via F. Fiorentino del comune di Lamezia Terme, censito nel medesimo comune, sezione Sambiase, sul foglio di mappa 75 particella 688 sub 1 non sono state presentate domande di condono.

Dal confronto, infine, tra la planimetria catastale (Cfr. fig. n. 33) e il rilievo eseguito dal sottoscritto (Cfr. fig. n. 34) sono emerse **nel piano secondo** le seguenti difformità:

- Diverso posizionamento del balcone sul prospetto ovest e della finestra sul prospetto est;
- Diverso posizionamento della porta di ingresso alla camera da letto.

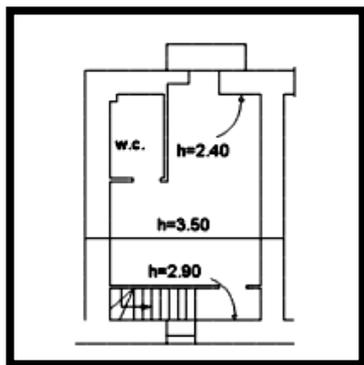


Fig. n.33 – Planimetria
Catastale piano secondo



Fig. n. 34 -Rilievo piano secondo

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento si dovrà, pertanto, provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale sostenendo un costo che si aggira intorno ad € 1.500,00.

10. Quesito n. 8

“Verifichi se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.

Si evidenzia che in materia di usi civici la normativa statale fa una distinzione fra gli usi civici insistenti sulle terre private e usi civici insistenti sulle terre civiche o demani civici.

Il fondo privato gravato dagli usi civici è normalmente commerciabile, l'omessa menzione degli stessi non ha conseguenza sul trasferimento immobiliare, sebbene il potenziale acquirente potrebbe essere onerato del pagamento di una somma per la futura liquidazione del vincolo, e la trascrizione del decreto di trasferimento non comporta per il potenziale acquirente alcuna conseguenza sull'imprescrittibilità degli usi civici non indicati atteso che essi seguono il fondo.

Le terre civiche (demani civici), invece, sono inalienabili, inespropriabili per pubblica utilità, inusucapibili e comportano un divieto d'esecuzione forzata. Attualmente in Calabria non esistono archivi documentali in grado di offrire una prova assoluta dell'esistenza di usi civici gravanti sui terreni ed è la Regione Calabria - Ufficio Usi Civici - l'unico ente deputato a certificare l'esistenza di usi civici (art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dell'art. 29 della legge 1766/27). Il Commissario usi civici con la nota prot. n. 620 del 25/09/2013 aveva già precisato che la sussistenza del vincolo dell'uso civico non può essere attestata né da perizie di parte né dal certificato di destinazione urbanistica se prima non sia stato avviato e portato a compimento, con l'emissione della relativa certificazione, il procedimento amministrativo relativo alla ricognizione e/o mappatura demaniale del vincolo dell'uso civico. In merito il sottoscritto consulente precisa che in data 20/01/2022 ha inoltrato, a mezzo PEC, alla Regione Calabria - Ufficio Usi Civici – una formale richiesta di certificazione circa l'esistenza del vincolo di uso civico sui terreni oggetto di relazione e l'ente, in risposta alla predetta richiesta, ha

a trasmesso in data 15/02/2022, via PEC, la nota prot. n. 73390 (Cfr. all. n.11) con cui comunicava che da una verifica eseguita tramite ricerca informatica è risultato che i terreni oggetto di relazione, ubicati nei comuni di Catanzaro e Lamezia Terme, non sono stati oggetto di accertamento demaniale. Nella stessa comunicazione in ottemperanza alla legge n. 18 del 21/8/2007 onerava gli uffici tecnici dei comuni di Catanzaro e Lamezia Terme di verificare presso i propri archivi l'esistenza di eventuali accertamenti demaniali sui terreni oggetto di perizia. Circa l'esecuzione o meno di detti accertamenti, tuttavia, il sottoscritto non ha mai ricevuto dagli enti preposti notizia alcuna. In tale situazione, il sottoscritto sottolinea che per l'accertamento dell'esistenza di usi civici occorre richiedere alla Regione Calabria - Ufficio Usi Civici – la nomina di un professionista PID con spese a carico dei soggetti nei cui interessi sono svolte le operazioni peritali.

10. Quesito n. 9

“Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il 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. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le

correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”.

9.1 Definizione di valore di mercato

Il valore di mercato è esplicitato dall'art. 4, par.1 lett.76, Regolamento UE n.° 575/2013 che lo definisce testualmente come “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

9.2 Calcolo dell'abbattimento forfetario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (β)

Premesso che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo avremo che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza

di qualità o la difformità della cosa venduta, la mancata e/o errata indicazione in perizia degli oneri (ivi compresi, ad esempio, quelli di sanatoria, maggiorazione della spesa per lo smaltimento di rifiuti tossici eventualmente rinvenuti e/o necessità di sostituire le parti con presenza di eternit, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, etc.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo.

Tale circostanza, tuttavia, è stata tenuta in debito conto nella stima dei beni attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che, per i beni descritti nel lotto n. 1 è pari al **8%**, mentre per il lotto n. 2 è pari al **65%** (atteso che i terreni ivi descritti sono occupati, sono oggetto di una causa di rivendicazione pendente presso il Tribunale civile di Catanzaro e dovranno essere frazionati con oneri a carico degli acquirenti.)

Per il lotto n. 3 il coefficiente β applicato è pari al **45%** (atteso che i terreni ivi descritti sono occupati e dovranno essere frazionati con oneri a carico degli acquirenti) mentre per il lotto n. 4 è pari al **5%** poiché è libero.

9.3 Stima dei beni pignorati descritti nei lotti n. 1, 2, 3 e 4

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati descritti nei lotti nn. 1, 2, 3 e 4 si è utilizzato il metodo denominato **Market Comparison Approach (MCA)** che è una metodologia obbligatoria per la valutazione dei beni immobili a garanzia di credito garantito da ipoteca (*Art.*

120-duodecies del Decreto legislativo 72/2016 e successive Linee Guida ABI edizione 2022).

Si precisa che il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, impianti tecnologici, ecc.) e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il predetto metodo si applica quando nella stima del valore di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali la stima del prezzo marginale è possibile, perché si sono riscontrate indicazioni delle stesse nel mercato. Esso quindi è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) e un insieme d'immobili di confronto (**comparabili**) che sono beni aventi caratteristiche simili, prezzi noti e sono stati contrattati di recente nel segmento di mercato a cui appartiene il subject. Il principio elementare su cui si fonda il procedimento in esame consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile, sostituibile con altri simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per altro immobile con le stesse caratteristiche.

L'applicazione del MCA prevede, poi, degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (degli immobili usati come comparabili) per le differenti caratteristiche degli

immobili presi a confronto rispetto a quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Si precisa che il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della stessa caratteristica e può avere sia valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale) che valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale) o addirittura valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili.

Nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi e questa procedura si articola in più fasi che possono essere così riassunte:

- ***Analisi del mercato*** (per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato);
- ***Scelta delle caratteristiche immobiliari;***
- ***Compilazione della tabella dei dati;***
- ***Analisi dei prezzi marginali;***
- ***Redazione della tabella di valutazione.***

Tanto premesso si precisa che nel caso di specie la rilevazione dei dati immobiliari è stata svolta con l'ausilio della piattaforma Sister dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. all. n. 16*) mentre la scelta delle caratteristiche immobiliari, descritte nel successivo paragrafo, è stata operata sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e su quelle degli immobili utilizzati come comparabili.

I dati immobiliari rilevati, poi, sono stati riassunti nella tabella dei dati che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto (comparabili A, B e C) nonché le caratteristiche del cespite oggetto di stima (Subject).

Si specifica, infine, che la tabella di valutazione dei prezzi marginali riporta i prezzi marginali per ciascuna caratteristica immobiliare di confronto considerata e che nella stessa sono stati rappresentati i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e aggiustati con quelli marginali di ciascuna caratteristica.

La somma, poi, tra i prezzi di mercato dei comparabili e gli aggiustamenti degli stessi con i prezzi marginali ci ha permesso di calcolare il valore di mercato del subject (come media dei prezzi corretti dei comparabili).

Comparabili

La ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare è stata eseguita avvalendosi della piattaforma Sister ed ha riguardato uno spazio temporale di 36 mesi. L'ubicazione dei comparabili utilizzati rispetto ai beni da stimare è indicata nelle sottostanti immagini:

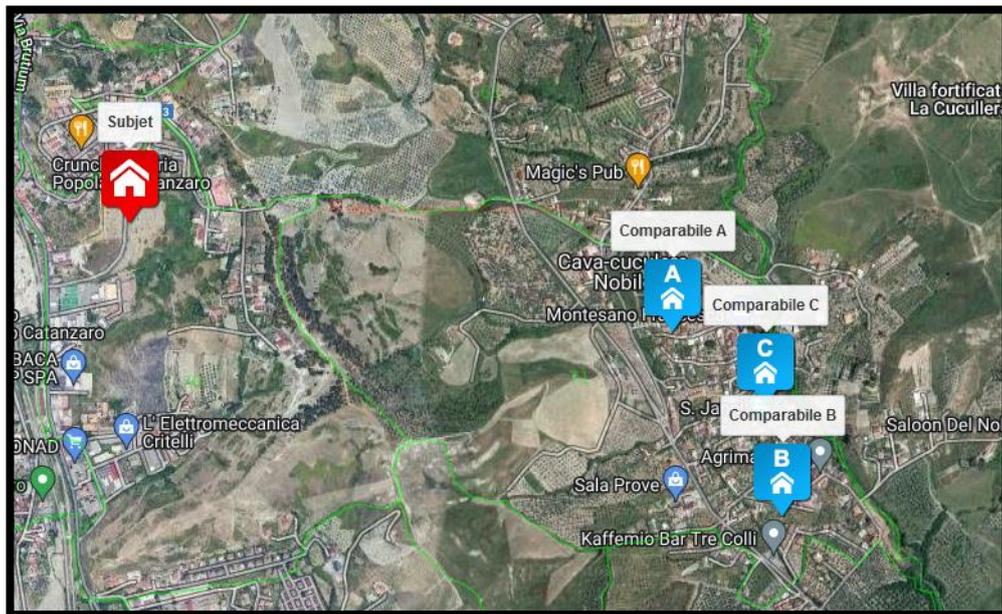


Fig. n. 35 -Individuazione beni da stimare (Subjet) e Comparabili utilizzati con destinazione diversa da quella agricola

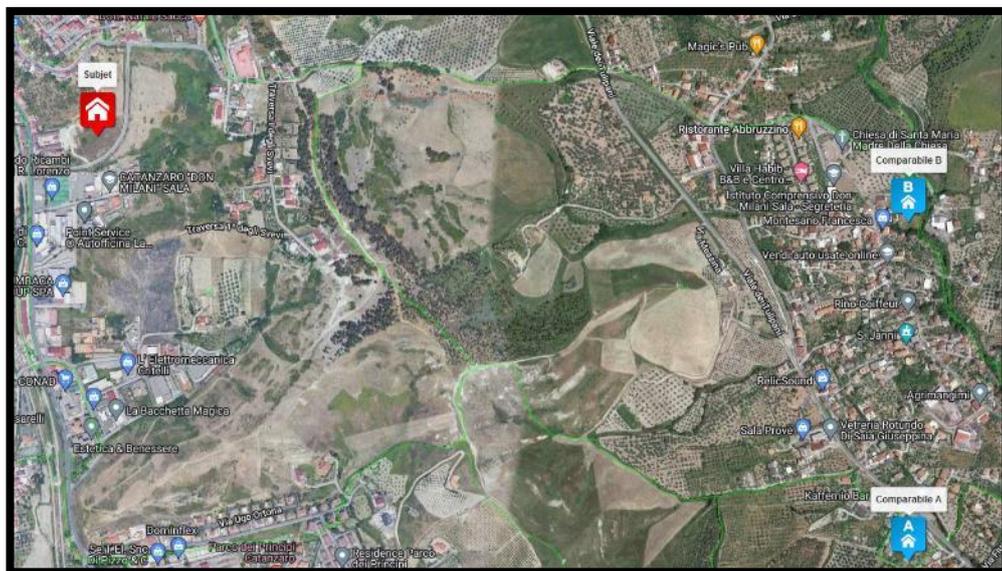


Fig. n. 36 -Individuazione beni da stimare (Subjet) e Comparabili utilizzati con destinazione agricola



Fig. n. 37 -Individuazione beni da stimare (Subjet) e Comparabili utilizzati – Lotto n.4 – Comune di Lamezia Terme

Si puntualizza che nel mercato di riferimento tra le compravendite individuate ne sono state considerate tre (*Cfr. all. n. 16*) i cui dati principali, per ciascun lotto, sono sintetizzati nelle sottostanti tabelle:

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione immobile	Superficie catastale (mq)
A	Notaio Carmen Infantino rep. n. 46868 del 09/09/2021	Catanzaro	688
B	Notaio Gianluca Pellicanò rep. n. 1370 del 26/11/2021	Catanzaro	931
C	Notaio Rocco Guglielmo rep. n. 161858 del 17/09/2020	Catanzaro	602

Tab. 1 - Comparabili utilizzati per la stima dei lotti nn. 1,2 e 3 ubicati nel comune di Catanzaro con destinazione diversa da quella agricola

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione immobile	Superficie lorda (mq)
A	Notaio Roberta Crispino rep. n. 14394 del 31/07/2018	Catanzaro	3.600,00
B	Notaio Pasquale Salvatore Placida rep. n. 9539 del 29/11/2019	Catanzaro	1.713,00

Tab. 2 - Comparabili utilizzati per la stima del lotto nn. 2 e 3 ubicato nel comune di Catanzaro con destinazione agricola

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione immobile	Superficie catastale (mq)
A	Notaio Sebastiano Panzarella rep. n. 46868 del 09/09/2021	Lamezia Terme, Sambiase	141,06
B	Notaio Sebastiano Panzarella rep. n. 23882 del 12/02/2021	Lamezia Terme, Sambiase	201,00
C	Notaio Sebastiano Panzarella rep. n. 24406 del 11/08/2021	Lamezia Terme, Sambiase	102,00

Tab. 3 - Comparabili utilizzati per la stima del lotto n. 4 ubicato nel comune di Lamezia Terme

Descrizione delle caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima dei terreni descritti nei lotti nn. 1, 2 e 3 sono:

Data (mesi)
Superficie lorda (mq)

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima del fabbricato descritto nel lotto n. 4 sono:

Data (mesi)
Superficie lorda (mq)
Balconi (mq)
Servizi (bagni) (n.)
Deposito/Cantina
Posizione

Data

La data dell'atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabili A, B e C).

La scala di misura della data è cardinale discreta, mentre l'unità di misura è il mese. Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l'ammontare della caratteristica

sarà pari a 3 mesi. Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi delle quotazioni del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il segno atteso del prezzo marginale della data è:

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quotazioni 2021}; \text{Quotazioni 2022}) - \text{Min}(\text{Quotazioni 2021}; \text{Quotazioni 2022})]}{\text{Min}(\text{Quotazioni 2021}; \text{Quotazioni 2022})} \times P$$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nello specifico si è riscontrato che le quotazioni medie dei fabbricati e dei terreni edificabili nell'ultimo anno è rimasto invariato sia nel comune di Catanzaro che di Lamezia Terme e, pertanto, i prezzi marginali riferiti alla data sono pari a zero.

Superficie commerciale lorda

Si precisa che nel calcolo della superficie dei lotti nn. 1,2 e 3 si è fatto riferimento alla superficie catastale aggiornata con il rilievo eseguito in data 18/06/2022, mentre per il calcolo della superficie del fabbricato descritto nel lotto n. 4 si è fatto riferimento alla superficie commerciale lorda sia per il bene

oggetto di perizia che per i comparabili.

Si precisa, poi, che il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali, per i lotti nn. 1,2 e 3, è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili e che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie castale.

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali del lotto n. 4, è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili moltiplicato per il rapporto di posizione che è pari a 0,695 (che è stato ottenuto dividendo il prezzo medio minimo di ciascun comparabile con quello massimo).

Il prezzo medio è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie commerciale lorda totale⁴.

Il calcolo è stato sintetizzato, per ciascun lotto, nelle successive tabelle:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 20.000,00	688	29,07
B	€ 25.000,00	931	26,85
C	€ 30.000,00	602	49,83
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 26,85			

Tab. 4 – Lotti nn.1, 2 e 3 – Destinazione diversa da quella agricola

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 10.000,00	3.600	2,78
B	€ 12.000,00	1.713	2,92
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 2,78			

Tab. 5 – Lotti nn.2 e 3 – Destinazione agricola

⁴La superficie commerciale lorda è stata calcolata con la seguente formula:

$$S_l = S_i + 0,30 \times S_b + 0,5 \times S_c$$

Dove

S_l = Superficie lorda

S_c = Superficie cantina/deposito

S_b = Superficie balconi

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 26.000,00	144,84	179,51
B	€ 60.000,00	232,33	258,25
C	€ 23.000,00	116,67	197,13
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 179,51x0,695087=124,77€/mq			

Tab. 6 – Lotto n.4

Il costo marginale, riferito alla superficie dei balconi e della cantina/deposito, del lotto n. 4 è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale.

- 0,30 per i balconi;
- 0,50 per la cantina/deposito

Pertanto si ha che il prezzo marginale della superficie **dei balconi** moltiplicato per il relativo indice mercantile è:

➤ **37,43 €/mq (=124,77 €/mq x 0,30)**

Il prezzo marginale della superficie della cantina moltiplicato per il relativo indice mercantile è:

➤ **62,39 €/mq (=124,77 €/mq x 0,50)**

Servizi

I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo dell'immobile. La scala di misura dei servizi è cardinale e le unità di misura sono il numero o i metri quadrati. Il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo d'impianto deprezzato (solitamente in modo lineare),

considerando la durata e la vetustà. Essendo C il costo d'impianto a nuovo, t l'età effettiva, n la vita economica, il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$P_{serv} = C (1-t/n)$$

Nel caso di specie si è assunto $C = 850,00$ €/mq; Vita utile = 15 anni e vetustà media pari a 14 anni per i bagni dei singoli comparabili e, pertanto, il prezzo marginale per il lotto n.3 è di seguito indicato:

Lotto n.3

Il prezzo marginale per il bagno del comparabile 1 sarà pari a € 653,36;

Il prezzo marginale per il bagno del comparabile 2 sarà pari a € 428,40;

Il prezzo marginale per il bagno del comparabile 3 sarà pari a € 340,00.

Posizione

La caratteristica posizione è rappresentata mediante una scala nominale ed è espressa numericamente con una variabile dicotomica, il cui significato riguarda la vicinanza o meno al centro commerciale del quartiere in cui sono localizzati i beni oggetto di stima.

Stima del valore di mercato del bene descritto nel lotto n.1

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A, B e C) e al subject (bene oggetto di relazione) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n. 8)

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	€ 20.000,00	€ 25.000,00	€ 30.000,00	-	(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	8	7	17	0	0%
Superficie principale (mq)	688,00	931,00	602,00	54.116,00	Indice mercantile 1

Tabella n. 7

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (*Cfr. tabella n. 8*).

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 26,85	€ 26,85	€ 26,85

Tabella n. 8

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A, B e C) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (*Cfr. tabella n. 9*)

Tabella di Valutazione			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 20.000,00	€ 25.000,00	€ 30.000,00
Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 1.434.541,80	€ 1.428.017,25	€ 1.436.850,90
Prezzo corretto	1.454.541,80	1.453.017,25	1.466.850,90

Tabella n. 9

Il test di verifica dei prezzi corretti, facendo riferimento ai comparabili A, B e C, si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che si calcola con la seguente relazione:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

e il test si considera superato se $d\% \leq 3\div 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nel caso di specie la divergenza percentuale, facendo riferimento ai prezzi corretti dei comparabili A, B e C, è pari a 0,95% e il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € **1.458.136,65** (€

1.454.541,80+1.453.017,25+1.466.850,90) /3)).

Il valore di mercato in precedenza determinato, per quanto espresso nel paragrafo 15.2, è stato ridotto

- Del **8%** del suo valore al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e, pertanto, il valore finale del bene sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	(%)	Valore a base d'asta (€)
1	€ 1.458.136,65	8%	€ 1.341.485,72

Stima del valore di mercato dei beni descritti nei lotti n. 2 e 3

Premesso che per i lotti n. 2 e 3 si è resa necessaria una doppia valutazione, dal momento che una parte dei terreni in esso ricompresi (più specificamente quelli identificati con le particelle 673,694, 730 e 731) fanno parte del comparto che ha originato il piano di lottizzazione e dal quale non possono essere estrapolati nell'ipotesi di ripresentazione del piano a scadenza, si precisa che nella prima valutazione i beni sono stati considerati come edificabili mentre nella seconda valutazione come non edificabile.

Nella prima stima i dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A, B e C) e al subject (bene oggetto di relazione) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (*Cfr. tabella n. 10*)

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	€ 20.000,00	€ 25.000,00	€ 30.000,00	-	(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	8	7	17	0	0%
Superficie principale (mq)	688,00	931,00	602,00	2.904,59	Indice mercantile 1 (Lotto n.2+Lotto n.3)

Tabella n. 10

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (*Cfr. tabella n. 11*).

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 26,85	€ 26,85	€ 26,85

Tabella n. 11

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A, B e C) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (*Cfr. tabella n. 12*).

Tabella di Valutazione			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 20.000,00	€ 25.000,00	€ 30.000,00
Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 59.515,44	€ 52.990,89	€ 61.824,54
Prezzo corretto	79.515,44	77.990,89	91.824,54

Tabella n. 12

Si evidenzia che il Prezzo corretto del comparabile C non si è allineato con gli altri comparabili e, pertanto, si è escluso. Il test di verifica dei prezzi corretti, facendo riferimento ai comparabili A e C, si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che si calcola con la seguente relazione:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

e il test si considera superato se $d\% \leq 3\div 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nel caso di specie la divergenza percentuale, facendo riferimento ai prezzi corretti dei comparabili A e B, è pari a 1,95% e il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € 78.753,17 ((€ 79.515,44+77.990,89) /2)).

Da cui discende che il valore del lotto n. 2 è pari a € 68.931,63 e il valore del lotto n. 3 è pari a € 9.821,54.

Nella seconda stima i dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A e B terreni con destinazione non edificabile) e al *subject* (bene oggetto di relazione) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (*Cfr. tabella n. 13*)

Market Comparison Approach				
Tabella dati				
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	€ 10.000,00	€ 5.000,00	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	39	26	0	0 % annuo
Superficie totale (mq)	3.600,00	1.713,00	2.904,59	Indice mercantile 1

Tabella n. 13

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (*Cfr. tabella n. 14*).

Market Comparison Approach			
Tabella prezzi marginali			
Data (mesi)	€	-	€ -
Superficie totale (mq)	€	2,78	€ 2,78

Tabella n. 14

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A, B e C) e l'immobile da valutare (*Subject*) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (*Cfr. tabella n. 15*)

Tabella di Valutazione		
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B
Prezzo	€ 10.000,00	€ 5.000,00
Data (mesi)	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	-€ 1.931,69	€ 3.309,97
Prezzo corretto	€ 8.068,31	€ 8.309,97

Tabella n. 15

Il test di verifica dei prezzi corretti, facendo riferimento ai comparabili A e B, si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che si calcola con la seguente relazione:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

e il test si considera superato se $d\% \leq 3\div 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nel caso di specie la divergenza percentuale, facendo riferimento ai prezzi corretti dei comparabili A e B, è pari a 3,00% e il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € **8.189,14** ((€ **8.068,31+8.309,97**) /2)).

Da cui discende che il valore del lotto n. 2 è pari a € 7.167,85 e il valore del lotto n. 3 è pari a € 1.021,29.

Il valore di mercato dei terreni descritti nei lotti n. 2 è, pertanto, compreso tra € 68.931,63 (se il terreno viene considerato edificabile) ed € 7.167,85 (se viene considerato privo di edificazione) e, pertanto, il valore medio dello stesso sarà pari a € 38.049,74 €

Il valore di mercato dei terreni descritti nei lotti n. 3 è, pertanto, compreso tra € 9.821,54 (se il terreno viene considerato edificabile) ed € 1.021,29 (se viene

considerato privo di edificazione) e, pertanto, il valore medio dello stesso sarà pari a € 5.421,41 €

I valori in precedenza determinati, per quanto espresso nel paragrafo 15.2, sono stati ridotti:

- Per il lotto n. 2 del **65%** del suo valore al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti, della doppia occupazione, del ricorso di rivendicazione pendente presso il Tribunale di Catanzaro;
- Per il lotto n. 3 del **45%** del suo valore al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti, dell'occupazione

Si evidenzia, infine, che dal valore dei predetti beni è stato detratto anche il costo per eseguire il frazionamento che sarà a carico dei potenziali acquirenti, e, pertanto, il valore finale dei beni sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	β (%)	Costo frazionamento (€)	Valore a base d'asta (€)
2	€ 38.049,74	65%	€ 1.381,00	€ 11.936,41
3	€ 5.421,00	45%	€ 449,00	€ 2.532,55

Stima del valore di mercato del bene pignorato descritto nel lotto n.4

Nella stima del valore di mercato i dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A, B e C) e al subject (bene oggetto di relazione) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (*Cfr. tabella n. 16*)

Market Comparison Approach					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	€ 26.000,00	€ 60.000,00	€ 23.000,00	-	(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	27	15	9	0	0%
Superficie principale (mq)	141,06	201,00	102,00	79,73	Indice mercantile 1
Balconi (mq)	12,60	12,40	4,73	3,28	Indice mercantile 0,30
Servizi (bagni) (n.)	3	2	2	1,00	Costo Realizzo 850 €/mq Vita = 15 anni; Vetustà = 14 anni
Deposito/Cantina	0,00	55,22	27	0,00	Indice mercantile 0,50
Posizione	0	1	1	1	0= vicinanza al centro quartiere (P.zza Fiorentino) 1= non vicinanza al centro quartiere

Tabella n. 16

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (*Cfr. tabella n. 17*).

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 124,77	€ 124,77	€ 124,77
Balconi (mq)	€ 37,43	€ 37,43	€ 37,43
Servizi (bagni) (n.)	€ 653,37	€ 428,40	€ 340,00
Deposito	€ 62,39	€ 62,39	€ 62,39

Tabella n. 17

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A, B e C) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (*Cfr. tabella n. 18*).

Tabella di Valutazione			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 26.000,00	€ 60.000,00	€ 23.000,00
Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	-€ 7.652,14	-€ 15.130,86	-€ 2.778,63
Balconi (mq)	-€ 348,86	-€ 341,37	-€ 54,27
Deposito	€ -	-€ 3.444,90	-€ 1.653,20

Servizi (bagni) (n.)	-€ 1.306,73	-€ 428,40	-€ 340,00
Prezzo corretto	16.692,27	40.654,47	18.173,90

Tabella n. 18

Il test di verifica dei prezzi corretti, facendo riferimento ai comparabili A e B, si basa sulla divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola con la seguente relazione:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

e il test si considera superato se $d\% \leq 3 \div 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nel caso di specie i prezzi corretti degli immobili, poiché la divergenza (D) tra i comparabili A, B e C è pari a 143,55%, differiscono per effetto della restante caratteristica (posizione) di cui non si è riusciti a determinare il prezzo marginale.

Per determinare sia il valore di mercato del bene immobile che il prezzo marginale della caratteristica posizione si è dovuto ricorrere al sistema di stima. Il sistema di stima è una metodologia matematica con cui si separa dal valore dei comparabili l'effetto della caratteristica posizione, calcolandone il prezzo marginale, e nel contempo anche il valore di mercato del subject (bene oggetto di stima).

Il sistema di equazioni (che costituiscono il sistema di stima) si presenta nel modo seguente:

$$S = (D^T x D)^{-1} D^T P$$

Dove

S= vettore delle incognite

D^T = Matrice trasposta dei coefficienti

D=Matrice dei coefficienti

P= Vettore dei prezzi corretti ottenuti dalla tabella n.18 del MCA

Nel caso di specie

- le incognite, sono rappresentate dal prezzo marginale della caratteristica posizione e dal valore del subject e costituiscono il vettore delle incognite s di seguito rappresentato

$$s = \begin{bmatrix} V \\ P_{\text{pos}} \end{bmatrix}$$

- i prezzi corretti costituiscono il vettore dei termini noti p:

$$P = \begin{bmatrix} € 16.692,27 \\ € 40.654,47 \\ € 18.173,90 \end{bmatrix}$$

- i coefficienti delle incognite costituiscono la matrice dei coefficienti D costruita sulle differenze della caratteristica (stato di manutenzione)

$$D = \begin{bmatrix} 1 & -1 \\ 1 & 0 \\ 1 & 0 \end{bmatrix}$$

dove nella prima colonna sono riportati i coefficienti del valore di mercato del subject (pari all'unità).

- D^T è la matrice **D** trasposta costruita sostituendo le colonne con le righe

$$D^T = \begin{bmatrix} 1 & 1 & 1 \\ -1 & 0 & 0 \end{bmatrix}$$

Per esteso la soluzione del sistema di equazioni è la seguente:

$$\begin{array}{c} V \\ p_{\text{pos}} \end{array} = \begin{array}{c} | \\ 1 \quad 1 \quad 1 \\ -1 \quad 0 \quad 0 \\ | \end{array} \times \begin{array}{c} | \\ 1 \quad -1 \\ 1 \quad 0 \\ 1 \quad 0 \\ | \end{array}^{-1} \times \begin{array}{c} | \\ 1 \quad 1 \quad 1 \\ -1 \quad 0 \quad 0 \\ | \end{array} \times \begin{array}{c} € 16.692,27 \\ € 40.654,47 \\ € 18.173,90 \end{array} = \begin{array}{c} € 29.414,19 \\ € 12.721,92 \end{array}$$

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € **29.414,19**.

Il valore di mercato in precedenza determinato, per quanto espresso nel paragrafo 15.2, è stato ridotto:

- Del **5%** del suo valore al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti;

e, pertanto, il valore finale del bene sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	β (%)	Valore a base d'asta (€)
3	€ 29.414,19	5%	€ 27.943,48

9.4 Individuazione lotto

Lotto n.1

Piena proprietà di un terreno della superficie catastale di circa 54.116 mq, ubicato in località Campagnella del comune di Catanzaro (CZ) e censito al C.T. del medesimo comune al foglio n.70 con le particelle 476, 514, 528, 595, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 697, 698 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 733, 750 e 751.

Nel P.R.G. vigente le predette particelle sono classificate come di seguito specificato:

- Le particelle **682, 476, 514, 528, 675, 686, 687, 691, 696, 697, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 733, 750 e 751** ricadono in **zona “C1”** (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)
- Le particelle **677, 679, 681, 689, 690, 692, 693, 695 e 698** ricadono **in zona “B1”** (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*);
- Le particelle 595, 676, 678, 680, 684, 685, 688 e 699 ricadono **in parte in zona “B1”** (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani*)

*esistenti) e in parte in zona “C1” (Zona residenziale di espansione
residenza, servizi, attrezzature e attività complementari)*

L'attività edilizia nelle predette zone è governata dal piano di lottizzazione denominato Parco degli Ulivi approvato con delibera della Giunta Comunale n. 185 del 23/05/2013.

Valore totale lotto € **1.341.485,72**

Lotto n.2

Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 2.542,35 mq, ubicato in località Campagnella del comune di Catanzaro (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n.70 con le particelle 673a,674a, 694, 730 e 731a. L'identificativo definitivo delle particelle 673a,674a e,731a sarà ottenuto dal frazionamento delle particelle 673,674 e 731 che dovrà essere eseguito dai potenziali acquirenti secondo lo schema rappresentato nell'allegato n. 18 prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Nel P.R.G. vigente le predette particelle sono classificate come di seguito specificato:

- ✓ Le particelle **673a, 694,730 e 731a** ricadono in **zona “C1”** (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)

- La particella **674a** ricade in zona “**B1**” (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*);

Valore totale lotto

€ 11.936,41

Lotto n.3

Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 362,24 mq, ubicato in località Campagnella del comune di Catanzaro (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n.70 con le particelle 673b,674b, 731b e 732a. L’identificativo definitivo delle particelle 673b,674b,731b e 732 sarà ottenuto dal frazionamento delle particelle 673,674,731 e 732 che dovrà essere eseguito dai potenziali acquirenti secondo lo schema rappresentato nell’allegato n. 18 prima dell’emissione del decreto di trasferimento.

Nel P.R.G. vigente le predette particelle sono classificate come di seguito specificato:

- ✓ Le particelle **673b e 731b** ricadono in zona “**C1**” (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)
- Le particelle **674b e 732** ricadono in zona “**B1**” (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*);

Valore totale lotto

€ 2.532,55

Lotto n.4

Piena proprietà di un fabbricato cielo terra, ubicato in Via F. Fiorentino n. 94 del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sambiasse, al foglio n. 75 con la particella 688 sub 1. L'immobile, risalente ad epoca precedente al 1967, è costituito da tre piani f.t. ed ha una superficie utile totale di circa 52,97 mq (0,86 mq al piano terra, 22,34 mq al piano primo e 22,83 mq al piano secondo) ed ha al suo servizio due balconi, della superficie ciascuno di 1,64 mq, ubicati rispettivamente al piano primo e secondo del fabbricato.

Valore totale lotto € 27.943,48

12. Quesito n. 10

“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), 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 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 sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta”

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie si veda l'allegato n. 7 della presente relazione.

Lotto n. 1

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un terreno, della superficie catastale di circa 54.116 mq, ubicato in località Campagnella del comune di Catanzaro (CZ) e censito al C.T. del medesimo comune al foglio n.70 con le particelle 476, 514, 528, 595, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 697, 698 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 733, 750 e 751.

Nel P.R.G. vigente le predette particelle sono classificate come di seguito specificato:

- Le particelle **682, 476, 514, 528, 675, 686, 687, 691, 696, 697, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 733, 750 e 751** ricadono in **zona “C1”** (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)
- Le particelle **677, 679, 681, 689, 690, 692, 693, 695 e 698** ricadono in **zona “B1”** (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*);

- Le particelle 595, 676, 678, 680, 684, 685, 688 e 699 ricadono in parte **in zona “B1”** (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*) e in **parte in zona “C1”** (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)

L'attività edilizia nelle predette zone è governata dal piano di lottizzazione denominato Parco degli Ulivi approvato con delibera della Giunta Comunale n. 185 del 23/05/2013.

COMUNE DI UBICAZIONE: Catanzaro (CZ).

VIA: Località Campagnella

CONFINI: a **nord** con le particelle di terreno censite sullo stesso foglio di mappa con i nn. 382, 32, 33, 34, 369, 370, 749, 403, 424, 408, 753, 754, 380, 412, 413, 414, 415, 499, 137, 504, 507 e con la strada provinciale SP 13 (denominata via Degli Svevi), a **ovest** con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con le particelle 152, 42, 339, 45, 154, 47, 48, 340, 612, 54, e con il terreno, oggetto di azione di rivendicazione giudiziale promosso dai sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], nonché dagli eredi legittimi dei defunti signori [REDACTED] e [REDACTED], identificato come lotto n. 2, a **sud** in parte con la strada comunale denominata via Padre Francesco [REDACTED] Caruso e in parte con il terreno identificato con il terreno ceduto al comune di Catanzaro (identificato con le particelle 513,

707 e 708), a **est** con terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con le particella 230, 756 e 766

ESTENSIONE: Superficie catastale: 54.116 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Lotto	Ubicazione	Foglio	Particella	Qualità/ Categoria	Sup (mq)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)
1	Catanzaro	70	476	Uliveto	36	0,21	0,14
		70	514	Seminativo	42	1,45	0,52
		70	528	Seminativo	1	0,01	0,01
		70	595	Seminativo	35	0,08	0,03
		70	675	Sem. arb.	320	0,66	0,25
		70	676	Uliveto	141	0,84	0,55
		70	677	Uliveto	55	0,33	0,21
		70	678	Uliveto	43	0,26	0,17
		70	679	Uliveto	9	0,05	0,03
		70	680	Uliveto	80	0,48	0,31
		70	681	Uliveto	58	0,34	0,22
		70	682	Uliveto	10.893	64,7	42,19
		70	684	Uliveto	1.261	7,49	4,88
		70	685	Uliveto	400	2,38	1,55
		70	686	Uliveto	757	4,5	2,93
		70	687	Uliveto	350	2,13	1,39
		70	688	Uliveto	100	0,59	0,39
		70	689	Uliveto	60	0,36	0,23
		70	690	Uliveto	30	0,18	0,12
		70	691	Uliveto	10	0,06	0,04
		70	692	Uliveto	25	0,15	0,1
		70	693	Uliveto	50	0,3	0,19
		70	695	Uliveto	21	0,12	0,08
		70	696	Uliveto	4.859	28,86	18,82
70	697	Uliveto	2.480	14,73	9,61		
70	698	Uliveto	172	1,02	0,67		
70	699	Uliveto	941	2,19	0,73		

		70	700	Uliveto	634	1,47	0,49
		70	701	Uliveto	400	0,93	0,31
		70	702	Uliveto	98	0,23	0,08
		70	703	Uliveto	153	0,36	0,12
		70	704	Uliveto	2	0,01	0,01
		70	705	Seminativo	4.293	15,52	5,54
		70	706	Seminativo	6.192	22,39	7,99
		70	709	Seminativo	1.121	4,05	1,45
		70	711	Seminativo	896	3,24	1,16
		70	712	Seminativo	698	2,52	0,9
		70	713	Seminativo	920	3,33	1,19
		70	714	Seminativo	663	2,4	0,86
		70	716	Seminativo	684	2,47	0,88
		70	717	Seminativo	386	1,4	0,5
		70	718	Seminativo	236	0,85	0,3
		70	719	Seminativo	222	0,8	0,29
		70	720	Seminativo	993	3,59	1,28
		70	721	Seminativo	998	3,61	1,29
		70	722	Seminativo	869	3,14	1,12
		70	723	Seminativo	848	3,07	1,09
		70	724	Seminativo	858	3,1	1,11
		70	725	Seminativo	1.164	6,91	4,51
		70	726	Uliveto	401	2,38	1,55
		70	727	Uliveto	236	1,4	0,91
		70	728	Uliveto	3	0,02	0,01
		70	729	Seminativo	2.160	7,81	2,79
		70	733	Uliveto	252	1,5	0,98
		70	750	Uliveto	4.390	26,07	17
		70	751	Uliveto	117	0,69	0,45

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED] - con sede in Lamezia Terme - C.F.: [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: atto di compravendita a rogito del notaio Rocco Guglielmo del 21/07/2008 rep. n. 137463 registrato a

Catanzaro al n. 6622 del 14/08/2008, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro ai nn. 9082 del RG e 138863 del RP

STATO DI COMPROPRIETÀ: Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: **Iscrizione contro** del 15 marzo 2012 reg. part. n. 273 reg. gen. 4016, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di concessione di cambiali (Capitale € 34.800,00 – Totale € 69.600,00), per atto redatto dal notaio Sebastiano Panzarella del 07/03/2012 rep. n. 12370/7969 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] **Con l'annotazione contro** del 26/01/2016 reg. part. n. 96, reg. gen. N. 1026 scaturente dall'atto del notaio Sebastiano Panzarella del 19/01/2016 rep n. 17884/11545 il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha acconsentito l'eliminazione dalla precedente ipoteca dei seguenti beni censiti al C.U. del comune di Catanzaro, sul foglio 70 particelle 511, 525, 707 (ex 508), 708 (ex 508), 710 (ex 508), 715 (ex 508).

Iscrizione contro del 30 luglio 2014 reg. part. n. 709 reg. gen. 8809, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di concessione di debito (Capitale € 90.000,00 – Totale € 150.000,00), per atto redatto dal notaio Rocco Guglielmo del 24/07/2014 rep. n. 152390/31237 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Creditore ipotecario) contro [REDACTED] (Terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (Debitore non datore di ipoteca)

Iscrizione contro del 04 aprile 2016 reg. part. n. 444 reg. gen. 4332, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di concessione di fondiario (Capitale € 70.000,00 – Totale € 90.000,00), per atto redatto dal notaio

Sebastiano Panzarella del 21/03/2016 rep. n. 18140/11711 a favore di
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] contro

[REDACTED]
Iscrizione contro del 06 giugno 2016 reg. part. n. 861 reg. gen. 7660,
scaturente da ipoteca giudiziaria scaturente dal decreto ingiuntivo rep. n. 256
del 04/06/2016 (Capitale € 460.529,42 – Totale € 950.000,00) a favore di
Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED],

e [REDACTED]

Iscrizione contro del 17 giugno 2016 reg. part. n. 917 reg. gen. 7977,
scaturente da ipoteca conc. Amministrativa rep. n. 1169 del 15/06/2016
(Capitale € 3.777.204,46 – Totale € 7.554.408,92) a favore di Equitalia S.p.A.
contro [REDACTED]

Iscrizione contro del 29 luglio 2016 reg. part. n. 1142 reg. gen. 10191,
scaturente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 264
del 06/06/2016 (Capitale € 844.762,24 – Totale € 900.000,00) a favore di
Monte Dei Paschi di Siena leasing & factoring Banca per i servizi finanziari
alle imprese S.p.A. contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 05 dicembre 2016 reg. part. n. 12322 reg. gen.
15932, verbale pignoramento immobili del 22/11/2016 rep n. 983 a favore di
MPS Capital Service Banca per le imprese S.P.A. con sede in Firenze e contro
[REDACTED], Di [REDACTED], [REDACTED] e

Trascrizione contro del 05 gennaio 2017 reg. part. n. 143 reg. gen. 163, verbale pignoramento immobili del 13/12/2016 rep n. 6662 a favore di MPS Capital Service Banca per le imprese S.P.A. con sede in Firenze e contro

██████████

Trascrizione contro del 25 febbraio 2021 reg. part. n. 1885 reg. gen. 2277, sentenza dichiarativa del fallimento rep. n. 5 del 02/02/2021 a favore di MPS Capital Service Banca per le imprese S.P.A. con sede in Firenze e contro massa dei creditori fallimento ██████████

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene al momento del sopralluogo è libero. Si evidenzia però, che la superficie catastale reale delle particelle identificate sul foglio di mappa 70 con i nn. 685, 688, 689, 691, 692, 693, 705 e 717 potrebbe essere inferiore rispetto a quella indicata nelle rispettive visure catastali a causa delle occupazioni da parte dei proprietari degli immobili adiacenti.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Nel P.R.G. vigente le predette particelle sono classificate come di seguito specificato:

- Le particelle **682, 476, 514, 528, 675, 686, 687, 691, 696, 697, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 733, 750 e 751** ricadono in **zona “C1”** (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)

- Le particelle **677, 679, 681, 689, 690, 692, 693, 695 e 698** ricadono **in zona “B1”** (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*);
- Le particelle **595, 676, 678, 680, 684, 685, 688 e 699** ricadono **in parte in zona “B1”** (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*) e **in parte** in zona **“C1”** (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)

L'attività edilizia nelle predette zone è governata dal piano di lottizzazione denominato Parco degli Ulivi approvato con delibera della Giunta Comunale n. 185 del 23/05/2013.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 1.341.485,72

Lotto n. 2

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 2.542,35 mq, ubicato in località Campagnella del comune di Catanzaro (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n.70 con le particelle 673a,674a, 694, 730 e 731a. L'identificativo definitivo delle particelle 673a,674a e,731a sarà ottenuto dal frazionamento delle particelle 673,674 e 731 che dovrà essere eseguito dai potenziali acquirenti secondo lo schema rappresentato nell'allegato n. 18 prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Nel P.R.G. vigente le predette particelle sono classificate come di seguito specificato:

- ✓ Le particelle **673a, 694,730 e 731a** ricadono in **zona "C1"** (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)
- La particella **674a** ricade in **zona "B1"** (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*);

COMUNE DI UBICAZIONE: Catanzaro (CZ).

VIA: Località Campagnella.

CONFINI: a **nord** con gli immobili censiti sullo stesso foglio di mappa con i nn. 129, 54, 603, 299 e 695 (lotto n. 1), a **ovest** con gli immobili identificati sullo stesso foglio di mappa con le particelle 603, 299, 54 e lotto n. 3, a **sud** con terreni descritti nel lotto n. 3 e strada comunale denominata via Padre

Francesco [REDACTED] Caruso e a est con terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 733, 675 e 729 (lotto n.1) nonché con l'immobile identificato con la particella 603.

ESTENSIONE: Superficie catastale aggiornata con il rilievo eseguito in data 18/06/2022: 2.542,35 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Ubicazione	Foglio	Particella	Qualità/ Categoria	Sup (mq)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)
Catanzaro	70	673 a	Sem. arb.	841,53		
	70	674 a	Sem. arb.	782,47		
	70	694	Uliveto	40	0,24	0,15
	70	730	Seminativo	270	0,98	0,35
	70	731 a	Seminativo	608,35		

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED] -con sede in Lamezia Terme C.F.: [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: atto di compravendita a rogito del notaio Rocco Guglielmo del 21/07/2008 rep. n. 137463 registrato a Catanzaro al n. 6622 del 14/08/2008, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro ai nn. 9082 del RG e 138863 del RP

STATO DI COMPROPRIETÀ: Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 15 marzo 2012 reg. part. n. 273 reg. gen. 4016, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di concessione di cambiali (Capitale € 34.800,00 – Totale € 69.600,00), per atto redatto dal notaio Sebastiano Panzarella del 07/03/2012 rep. n. 12370/7969 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro **Con**

l'annotazione contro del 26/01/2016 reg. part. n. 96, reg. gen. N. 1026 scaturente dall'atto del notaio Sebastiano Panzarella del 19/01/2016 rep n. 17884/11545 il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha acconsentito l'eliminazione dalla precedente ipoteca dei seguenti beni censiti al C.U. del comune di Catanzaro, sul foglio 70 particelle 511, 525, 707 (ex 508), 708 (ex 508), 710 (ex 508), 715 (ex 508).

Iscrizione contro del 06 giugno 2016 reg. part. n. 861 reg. gen. 7660, scaturente da ipoteca giudiziaria scaturente dal decreto ingiuntivo rep. n. 256 del 04/06/2016 (Capitale € 460.529,42 – Totale € 950.000,00) a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED],

e [REDACTED]

Iscrizione contro del 17 giugno 2016 reg. part. n. 917 reg. gen. 7977, scaturente da ipoteca conc. Amministrativa rep. n. 1169 del 15/06/2016 (Capitale € 3.777.204,46 – Totale € 7.554.408,92) a favore di Equitalia S.p.A. contro [REDACTED]

Iscrizione contro del 29 luglio 2016 reg. part. n. 1142 reg. gen. 10191, scaturente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 264 del 06/06/2016 (Capitale € 844.762,24 – Totale € 900.000,00) a favore di Monte Dei Paschi di Siena leasing & factoring Banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A. contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 05 dicembre 2016 reg. part. n. 12322 reg. gen. 15932, verbale pignoramento immobili del 22/11/2016 rep n. 983 a favore di MPS Capital Service Banca per le imprese S.P.A. con sede in Firenze e contro

██████████, Di ██████████, ██████████ e

Trascrizione contro del 05 gennaio 2017 reg. part. n. 143 reg. gen. 163, verbale pignoramento immobili del 13/12/2016 rep n. 6662 a favore di MPS Capital Service Banca per le imprese S.P.A. con sede in Firenze e contro

██████████

Trascrizione contro del 25 febbraio 2021 reg. part. n. 1885 reg. gen. 2277, sentenza dichiarativa del fallimento rep. n. 5 del 02/02/2021 a favore di MPS Capital Service Banca per le imprese S.P.A. con sede in Firenze e contro massa dei creditori fallimento ██████████

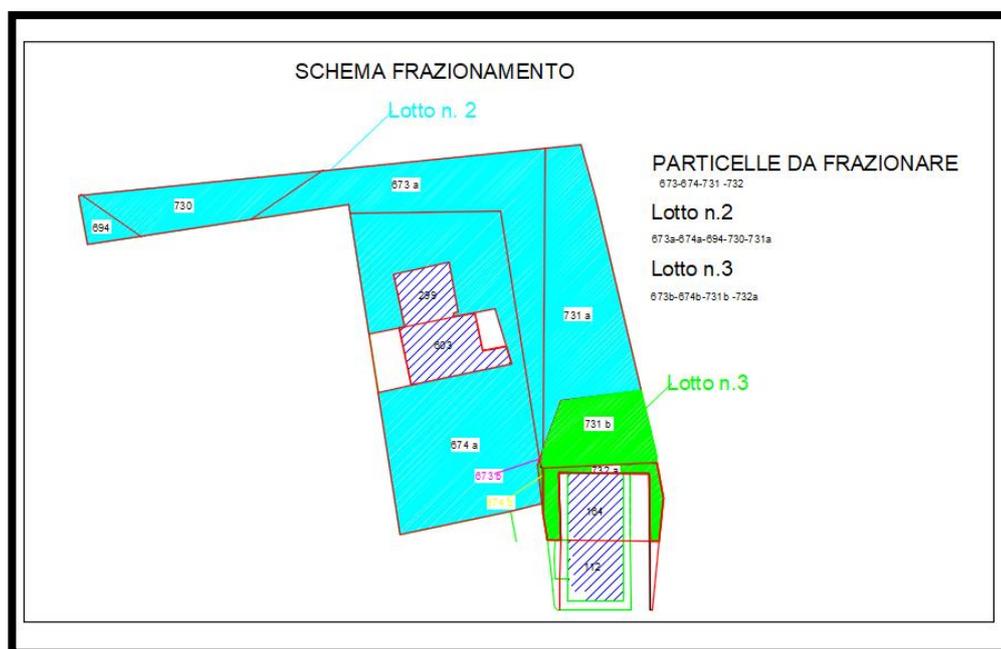
STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene al momento del sopralluogo è occupato.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: nel P.R.G. approvato con decreto del Dirigente della Regione Calabria, Dipartimento n. 5 (urbanistica) e n. 4 (ambiente) n.14350 del 08/11/2002, pubblicato sul B.U.R. in data 16/11/2002, è classificato come di seguito specificato:

- Le particelle **673a, 694, 730 e 731a** ricadono in zona “**C1**” (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)
- La particella **674a** ricade in zona “**B1**” (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*);

Si specifica, poi, che in caso di ripresentazione del Piano di lottizzazione le parti di terreno identificate nello schema di lottizzazione con le particelle provvisorie 673a,694, 730 e 731a dovranno essere, necessariamente, inserite nel piano e tale circostanza dovrà essere specificata nel decreto di trasferimento.

SCHEMA FRAZIONAMENTO:



Si sottolinea che le particelle provvisorie identificate sul foglio di mappa 70 con i nn. 673a, 674a e 731a prima della vendita dovranno essere oggetto di frazionamento per come rappresentato nell'allegato n. 18.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 11.936,41

Lotto n. 3

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 362,24 mq, ubicato in località Campagnella del comune di Catanzaro (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n.70 con le particelle 673b,674b, 731b e 732a. L'identificativo definitivo delle particelle 673b,674b,731b e 732 sarà ottenuto dal frazionamento delle particelle 673,674,731 e 732 che dovrà essere eseguito dai potenziali acquirenti secondo lo schema rappresentato nell'allegato n. 18 prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Nel P.R.G. vigente le predette particelle sono classificate come di seguito specificato:

- ✓ Le particelle **673b e 731b** ricadono in **zona "C1"** (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)
- Le particelle **674b e 732** ricadono in **zona "B1"** (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*);

COMUNE DI UBICAZIONE: Catanzaro (CZ).

VIA: Località Campagnella.

CONFINI: a **nord** con gli immobili censiti sullo stesso foglio di mappa con i nn. 129,164 e terreni descritti nel lotto n. 2, a **ovest** con gli immobili identificati sullo stesso foglio di mappa con le particelle 164, 527 e 529, a **sud**

con la strada comunale denominata via Padre Francesco [REDACTED] Caruso e a est terreni descritti nel lotto n. 2.

ESTENSIONE: Superficie catastale aggiornata con il rilievo eseguito in data 18/06/2022: circa 362,24 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Ubicazione	Foglio	Particella	Qualità/ Categoria	Sup (mq)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)
Catanzaro	70	673 b	Sem. arb.	1,47		
	70	674 b	Sem. arb.	4,88		
	70	731b	Seminativo	240,15		
	70	732	Uliveto	115,74		

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED] -con sede in Lamezia

Terme C.F.: [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: atto di compravendita a rogito del notaio Rocco Guglielmo del 21/07/2008 rep. n. 137463 registrato a Catanzaro al n. 6622 del 14/08/2008, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro ai nn. 9082 del RG e 138863 del RP

STATO DI COMPROPRIETÀ: Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 15 marzo 2012 reg. part. n. 273 reg. gen. 4016, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di concessione di cambiali (Capitale € 34.800,00 – Totale € 69.600,00), per atto redatto dal notaio Sebastiano Panzarella del 07/03/2012 rep. n. 12370/7969 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] **Con l'annotazione contro** del 26/01/2016 reg. part. n. 96, reg. gen. N. 1026 scaturente dall'atto del notaio Sebastiano Panzarella del 19/01/2016 rep n.

17884/11545 il sig. [REDACTED] ha acconsentito l'eliminazione dalla precedente ipoteca dei seguenti beni censiti al C.U. del comune di Catanzaro, sul foglio 70 particelle 511, 525, 707 (ex 508), 708 (ex 508), 710 (ex 508), 715 (ex 508).

Iscrizione contro del 06 giugno 2016 reg. part. n. 861 reg. gen. 7660, scaturente da ipoteca giudiziaria scaturente dal decreto ingiuntivo rep. n. 256 del 04/06/2016 (Capitale € 460.529,42 – Totale € 950.000,00) a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED],

e [REDACTED]

Iscrizione contro del 17 giugno 2016 reg. part. n. 917 reg. gen. 7977, scaturente da ipoteca conc. Amministrativa rep. n. 1169 del 15/06/2016 (Capitale € 3.777.204,46 – Totale € 7.554.408,92) a favore di Equitalia S.p.A. contro [REDACTED]

Iscrizione contro del 29 luglio 2016 reg. part. n. 1142 reg. gen. 10191, scaturente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 264 del 06/06/2016 (Capitale € 844.762,24 – Totale € 900.000,00) a favore di Monte Dei Paschi di Siena leasing & factoring Banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A. contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 05 dicembre 2016 reg. part. n. 12322 reg. gen. 15932, verbale pignoramento immobili del 22/11/2016 rep n. 983 a favore di MPS Capital Service Banca per le imprese S.P.A. con sede in Firenze e contro [REDACTED], Di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

Trascrizione contro del 05 gennaio 2017 reg. part. n. 143 reg. gen. 163, verbale pignoramento immobili del 13/12/2016 rep n. 6662 a favore di MPS Capital Service Banca per le imprese S.P.A. con sede in Firenze e contro

██████████

Trascrizione contro del 25 febbraio 2021 reg. part. n. 1885 reg. gen. 2277, sentenza dichiarativa del fallimento rep. n. 5 del 02/02/2021 a favore di MPS Capital Service Banca per le imprese S.P.A. con sede in Firenze e contro massa dei creditori fallimento ██████████

STATO DI OCCUPAZIONE: Si evidenzia che il terreno descritto nel lotto n. 3 è occupato.

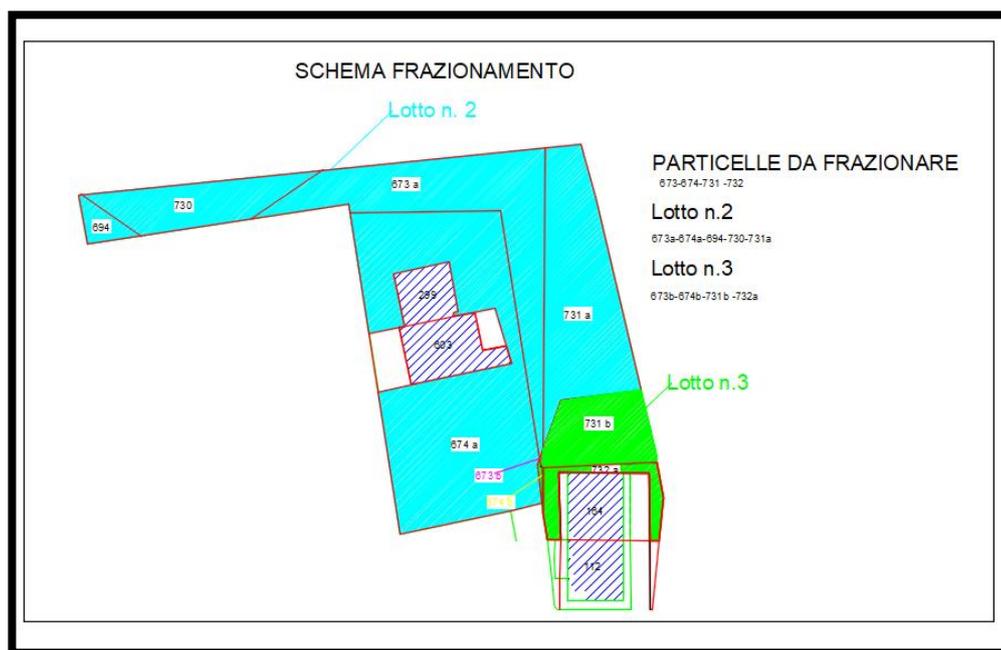
REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: nel P.R.G. approvato con decreto del Dirigente della Regione Calabria, Dipartimento n. 5 (urbanistica) e n. 4 (ambiente) n.14350 del 08/11/2002, pubblicato sul B.U.R. in data 16/11/2002, è classificato come di seguito specificato:

- Le particelle **673b e 731b** ricadono in zona “**C1**” (*Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari*)
- Le particelle **674b e 732** ricadono in zona “**B1**” (*Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*);

Si specifica, poi, che in caso di rappresentazione del Piano di lottizzazione le parti di terreno identificate nello schema di lottizzazione con le particelle

provvisorie 673b e 731b dovranno essere, necessariamente, inserite nel piano e tale circostanza dovrà essere specificata nel decreto di trasferimento.

SCHEMA FRAZIONAMENTO:



Si sottolinea, poi, che le particelle provvisorie identificate sul foglio di mappa 70 con i nn. 673b, 674b, 731b e 732a prima della vendita dovranno essere oggetto di frazionamento per come rappresentato nell'allegato n. 18

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 2.532,55

Lotto n. 4

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un fabbricato cielo terra, ubicato in Via F. Fiorentino n. 94 del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sambiase, al foglio n. 75 con la particella 688 sub 1.

L'immobile, risalente ad epoca precedente al 1967, è costituito da tre piani f.t. ed ha una superficie utile totale di circa 52,97 mq (di cui 0,86 mq al piano terra, 22,34 mq al piano primo e 22,83 mq al piano secondo) ed ha al suo servizio due balconi della superficie ciascuno di 1,64 mq e ubicati rispettivamente al piano primo e secondo del fabbricato.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ).

VIA: Località Sambiase, via F. Fiorentino n. 94

CONFINI: **a nord** con la via pubblica denominata Via Giacomo Matteotti, **a sud** con il fabbricato identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 691, **a est** con piccola corte e fabbricato identificato con la particella 685 e **a ovest** con la via pubblica F. Fiorentino

ESTENSIONE: Superficie utile totale: 52,97 mq. Superficie lorda totale pari a circa 76,80 mq. Superficie commerciale pari a 80,71 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Vani	Consistenza (Vani/Superficie in mq)	Rendita (€)
75	688	1	1	A/4	2,5	93	19,37

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED] -con sede in Lamezia Terme C.F.: [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: dell'atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] Bilangione rep. n. 94088 del 24/06/2008, registrato a Lamezia Terme in data 08/07/08 al n. 1912 serie 1 T e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 08/07/2008 ai nn. 11347 del registro generale e 7180 del registro particolare. Si specifica, infine, che nel ventennio non è stata accertata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c. Nel predetto atto di vendita, il venditore sig.

in merito alla provenienza del bene ha dichiarato che lo stesso gli è pervenuto in virtù di usucapione di fatto per pacifico, manifesto, continuato possesso ultraventennale

STATO DI COMPROPRIETÀ: Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: **Trascrizione contro** del 08 ottobre 2012 reg. part. n. 10826 reg. gen. 13540, verbale pignoramento immobili del 12/04/2012 rep n. 194 a favore di [REDACTED] e contro Edilsystem S.R.L.

Trascrizione contro del 25 febbraio 2021 reg. part. n. 1885 reg. gen. 2277, sentenza dichiarativa del fallimento rep. n. 5 del 02/02/2021 a favore di MPS Capital Service Banca per le imprese S.P.A. con sede in Firenze e contro massa dei creditori fallimento [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene al momento del sopralluogo è libero.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: il fabbricato, censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sambiasi, sul foglio di mappa 75 con la particella 688 sub 1, è stato costruito in epoca incerta ma antecedente al 1954 (quindi ante 67) e, pertanto, *ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47*, può essere alienato.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non Presente.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 27.943,48

17. Quesito 17

“Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni”

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno del complesso immobiliare oggetto della presente perizia costituisce l'allegato n. 1 della presente relazione.

18. Conclusioni

In conclusione il più probabile valore di mercato da attribuire al compendio immobiliare oggetto di relazione, di proprietà della società fallita, è pari a € **1.383.898,16** per come specificato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore di mercato a base d'asta (€)
1	1.341.485,72 €
2	11.936,41 €
3	2.532,55 €
4	27.943,48 €

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione, che i valori sopra espressi per ciascun lotto sono da intendersi esclusi d'iva (22%) e che i costi di aggiornamento catastale, specificati nel paragrafo 8.2, restano a carico dei potenziali acquirenti e non possono essere considerati esaustivi.

Si rende, inoltre, noto al potenziale acquirente che per la diversa utilizzazione del compendio rispetto alla destinazione d'uso indicata dal sottoscritto in perizia è necessario richiedere un parere di fattibilità ai preordinati uffici comunale e sovracomunali e si rende necessario il rispetto di tutte le prescrizioni urbanistiche contenute nelle NTA e nel regolamento edilizio.

Si evidenzia, ancora, che poiché non è mai stata sottoscritta dalle parti la convenzione allegata al piano di lottizzazione denominato Parco degli Ulivi, approvato con delibera della Giunta Comunale n. 185 del 23/05/2013, la durata del piano è di 10 anni, decorrenti dalla sua approvazione, e alla sua scadenza il piano cesserà di avere efficacia e dovrà essere ripresentato

aggiornato alle norme sopraggiunte successivamente alla sua prima approvazione con costi a carico del potenziale acquirente.

Si specifica, poi, che in caso di ripresentazione del Piano di lottizzazione le parti di terreno dei lotti 2 e 3 identificati

E nello schema di lottizzazione con le particelle provvisorie 673a e b, 694, 730 e 731a e b, dovranno essere, necessariamente, inserite nel piano e tale circostanza dovrà essere specificata nel decreto di trasferimento dei lotti nn.2 e 3.

Si sottolinea che le particelle provvisorie indicate nello schema di frazionamento (*Cfr. all. n. 18*) identificate sul foglio di mappa 70 con i nn. 673aeb, 674 a e b, 731 a e b e 732 a (lotti nn.2 e 3) prima dell'emissione del decreto di trasferimento dovranno essere frazionati con costi a carico dei potenziali acquirenti.

Si specifica, altresì, che i costi per la cancellazione delle formalità trascritte e quelli per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, indicati nel paragrafo 11, che sono a carico dei potenziali acquirenti, non sono esaustivi poiché la loro dipendenza è temporale e sono comunque soggetti all'approvazione da parte della conservatoria dei registri immobiliari.

Si specifica, infine, che i costi per l'eventuale sanatoria, per il rilascio del certificato di agibilità e l'aggiornamento catastale sono indicativi e potrebbero subire delle modifiche e che la vendita sarà a corpo e non a misura e, pertanto, le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Con l'auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 26.07.2022

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo

