

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

- SEZIONE FALLIMENTARE -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA A:

BENI IMMOBILI

**FALLIMENTO “XXXXXXXXX XXXXXXXX”
SENTENZA N° 2/2012 R.F.
Depositata il 03.02.2012**

Giudice Delegato: Dott.ssa Adele Foresta

Curatore: Avv. Teresa Chieffallo

Il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giovambattista Puteri

SOMMARIO

QUESITI	Pag. 8
QUESITI/ATTIVITA' AGGIUNTIVE	Pag. 10
PREMESSA	Pag. 11
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag. 20
QUESITO N. 1	Pag. 20
• Descrizione generale dei beni – schema dei lotti	Pag. 20
• Lotto 1	Pag. 23
• Lotto 2	Pag. 30
• Lotto 3	Pag. 37
• Lotti 4, 5, 6, 8 -caratteristiche comuni-	Pag. 44
• Lotto 4 -caratteristiche specifiche-	Pag. 49
• Lotto 5 -caratteristiche specifiche-	Pag. 51
• Lotto 6 -caratteristiche specifiche-	Pag. 52
• Lotto 7	Pag. 55
• Lotto 8 -caratteristiche specifiche-	Pag. 62
QUESITO N. 2	Pag. 66
QUESITO N. 3	Pag. 73
QUESITO N. 4	Pag. 77
• Provenienza	
• Ricostruzione ipotecaria ventennale	
• Ricostruzione catastale ventennale	
QUESITO N. 5	Pag. 85
• Divisione	
QUESITO N. 6	Pag. 95
• Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	
QUESITO N. 7...Regolarità amministrativa	Pag. 103
• Lotto 1	Pag. 103
• Lotto 2	Pag. 111
• Lotto 3	Pag. 117
• Lotto 4, 5, 6, 7	Pag. 119
• Lotto 8	Pag. 122
QUESITO N. 8	Pag. 123
• Stato di possesso, servitù	

QUESITO N. 9	Pag. 125
• Spese condominiali	
QUESITO N. 10	Pag. 125
• Costi cancellazione	
QUESITO N. 11	Pag. 125
• Regime patrimoniale	
QUESITO N. 12 –STIMA-	Pag. 126
• Premessa	
• Lotto di vendita n°1	Pag. 128
• Lotto di vendita n°2	Pag. 134
• Lotto di vendita n°3	Pag. 138
• Lotto di vendita n°4	Pag. 140
• Lotto di vendita n°5	Pag. 145
• Lotto di vendita n°6	Pag. 153
• Lotto 7 (Assegnato al condividente)	Pag. 156
• Lotto 8 (Assegnato al condividente)	Pag. 162
QUESITO N. 13	Pag. 166
• Prospetto riepilogativo lotti di vendita	
QUESITO N. 14	Pag. 166
• Documentazione fotografica	
QUESITO N. 15	Pag. 166

ALLEGATI

ALLEGATO 1 ***Verbale di conferimento incarico***

ALLEGATO 2 ***Titolo di proprietà (con provenienza)***

1. ATTO_COMPRAVENDITAF2PART14-340.pdf
2. ATTO_compravenditaF33P669.pdf
3. ATTO_compravendita terreni Foglio 2 part 449-450-451-453
4. ATTO compravendita_F33p669
5. ULTERIORE ATTO_di compravendita_F33 p669
6. ATTO_Foglio part 452
7. DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (Serrao) N° 130 VOL 301 DEL 23/03/1999
8. VERBALE PUBBLICAZIONE TESTAMENTO SERRAO FRANCESCO

ALLEGATO 3A ***Documentazione catastale***

VISURE ANTE AGGIORNAMENTI (FEBBRAIO 2012)

1. Visura per soggetto
2. Visura storica per immobile F2 particelle 14, 340, 449, 450, 451, 452, 453 (terreni)
3. Visura storica per immobile F33 particella 669 sub 21 (fabbricati)
4. Estratto di mappa

VISURE POST DICHIARAZIONE FABBRICATI FANTASMA dl 78/2010 art. 19 c 10 (DICEMBRE 2012)

5. F2 part. 581 sub1, sub2, sub3, sub4, sub5 (fabbricati)
6. Visura per soggetto
7. Estratto di mappa

VISURE POST AGGIORNAMENTI CATASTALI

8. Visura per soggetto aggiornata 16032018
9. Elaborato planimetrico
10. Elenco sub
11. Estratto di mappa aggiornato
12. Planimetria Foglio 2 particella 581 sub 7
13. Planimetria Foglio 2 particella 581 sub 8
14. Planimetria Foglio 2 particella 581 sub 9
15. Planimetria Foglio 2 particella 614 sub 1
16. Planimetria Foglio 2 particella 610 sub 1
17. Visura per soggetto aggiornata 11052018

RICOSTRUZIONE CATASTALE VENTENNALE (TERRENI E FABBRICATO)

18. Ricostruzione catastale schema riassuntivo
19. Ulteriori visure fabbricati finalizzate alla ricostruzione del Foglio 33 part. 669 sub 21 (elaborato planimetrico, Foglio 33 p. 669 e.u., p. 669 terreni, p669 sub 12, sub 27, sub 28, sub 29)

ALLEGATO 3B

OPERAZIONI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

1. RELAZIONE SULLE OPERAZIONI TECNICHE EFFETTUATE NELLE ATTIVITÀ DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

2. Istanza di demolizione punto fiduciale
3. Demolizione punto fiduciale
4. Istanza unificazione particelle divise in porzioni culturali diverse di cui alla "Circolare n. 1 del 15.01.2007 – punto 3.6 dell' Agenzia del Territorio"
5. Estratto di mappa digitale (WEGIS), per accatastamento fabbricato "fantasma" part. 581 2013
6. Estratto di mappa digitale (WEGIS), per accatastamento fabbricato "fantasma" part. 581-610 2016
7. Immissione in mappa del fabbricato part. 581-610 (tipo mappale con procedura PREGEO 10)
8. attestato approvazione tipo mappale con ricevuta
9. Elaborato planimetrico ed elenco immobili 581
10. Planimetria Foglio 2 particella 581 sub 7-8-9
11. Planimetria Foglio 2 particella 610 sub 1
12. docfa particella 581
13. docfa particella 610 sub 1
14. attestazione invio telematico docfa con ricevuta part. 581
15. attestazione invio telematico docfa con ricevuta part. 610 sub 1
16. wegis per tipo frazionamento e mappale tettoia con ricevuta

17. Immissione in mappa della tettoia e frazionamenti (con procedura PREGEO 10)
18. deposito al comune di Filadelfia tipo di frazionamento catastale con ricevuta versamento diritti di segreteria
19. attestato approvazione tipo frazionamento e mappale tettoia part. 614 sub 1
20. Elaborato planimetrico ed elenco immobili part 614
21. Planimetria Foglio 2 particella_614 sub1
22. docfa tettoia part. 614 sub 1
23. attestazione invio telematico docfa con ricevuta part. 614 sub 1
24. istanza in autotutela del 20072016
25. ricalcolo sanzioni avviso d'accertamento N.VV0024177.001/2012
26. ricevuta di pagamento ravvedimento operoso
27. modello 26 procedura docte part 615 619 620 con elaborati grafici
28. modello 26 procedura docte part 616 617 618 con elaborati grafici
29. ricevuta presentazione mod 26 part 615 619 620 variazione di qualità
30. ricevuta presentazione mod 26 part 616 617 618 variazione destinazione
31. istanza attribuzione intestazione particelle 616 617 618

ALLEGATO 4 *Visure ipotecarie*

1. visura per soggetto XXXXXXXX XXXXXXXX dicembre 2012
2. visura per soggetto XXXXXXXX XXXXXXXX giugno 2013
3. visure per immobile provincia di cz_Foglio 2 particelle 14-340-449-450-451-453-10-13-341
4. visure per immobile provincia di vv Foglio 2 particelle 14-340-449-450-451-453_f33p669sub21
5. riepilogo formalità di interesse
6. note relative alle formalità di interesse (n°15)
7. ricostruzione continuità ventennale
8. visura per soggetto XXXXXXXX XXXXXXXX maggio 2018

ALLEGATO 5 *Comunicazioni varie Tribunale di Lamezia Terme e Curatore Fallimentare*

1. istanza proroga
2. comunicazione al Curatore Fallimentare su nuovo terreno da acquisire alla massa fallimentare 13032013
3. provvedimento di autorizzazione identificazione catastale 15032013
4. richiesta autorizzazione per attività varie di regolarizzazione catastale del 02042013
5. autorizzazione del G.D. 08042013
6. prima bozza di progetto di divisione presentata nella riunione del 24072013
7. nuova istanza del 19082013 su ulteriori problematiche catastali commisurate a presentazione di nuovo progetto di divisione
8. provvedimento del G.D. del 15/10/2013 di sospensione delle operazioni peritali fino ad esito accordo di divisione
9. nuova bozza progetto di divisione depositata il 19082013
10. verbale di divisione transattiva del 01122014 conforme alla bozza depositata il 19082013
11. provvedimento del 07012015 di autorizzazione alla prosecuzione delle operazioni di stima e regolarizzazione catastale anche sulla base dell'accordo transattivo
12. istanza del 25/05/2015 e nuovo provvedimento di autorizzazione da parte del G.D. del 21/07/2015, su ulteriori problematiche catastali
13. nuova istanza del 21072016 conseguente ad accertamento sugli immobili ai sensi della legge 78/2010 con conseguente attribuzione di rendita presunta e di 5 diversi identificativi catastali, con conteggi sanzioni e compilazione di modello F24 al fine di pagamento sanzioni
14. copia avviso d'accertamento N.VV0024177.001/2012

15. istanza in autotutela di rettifica accertamento in conseguenza dell'avvenuto accatastamento
16. copia schermata pubblicazione "fabbricato fantasma"
17. calcolo tramite sistema syster del ravvedimento operoso per accatastamento fabbricato con rendita presunta
18. nuovo modello F24 con importi aggiornati
19. provvedimento del 27072016 di autorizzazione al pagamento delle sanzioni da parte del tecnico

ALLEGATO 6 *Verbali di sopralluogo*

1. Verbale del 18102012
2. Verbale del 22022013
3. Verbale del 28022013
4. Verbale del 09052013
5. Verbale del 06062013
6. Verbale del 16072013
7. Verbale del 20102015
8. Verbale del 25102015

ALLEGATO 7 *Documentazione reperita presso il comune di Filadelfia ed istanze varie*

1. Certificato di destinazione urbanistica Dicembre 2012
2. Certificato di destinazione urbanistica rettificato 28/02/2013
PROGETTO PER LA DEMOLIZIONE DI FABBRICATO IN MURATURA E LA REALIZZAZIONE DI
FABBRICATO RURALE DA ADIBIRE A CIVILE ABITAZIONE "LOCALITA' MOLINELLO"
3. Richiesta Permesso di costruire
4. Stralcio PRG
5. Relazione tecnica e agronomica
6. N.O. idrogeologico
7. Richiesta integrazione da parte del comune
8. Trasmissione progetto ASL
9. Permesso di costruire 16 del 2010
10. Attestazione inizio attività genio civile
11. Atto unilaterale d'obbligo
12. Elaborati grafici
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' REALIZZAZIONE TETTOIA DI TIPO AMOVIBILE DEL 07/02/2005 ED
ULTERIORE DEL 18/02/2005
13. DIA 07/02/2005
14. Diffida comune
15. DIA 18/02/2005
16. Ordinanza 01/2008 di ingiunzione di ripristino dello stato dei luoghi
PROGETTO FABBRICATO VIA AGOSTINO BILOTTA
17. Relazione tecnica
18. Piante
19. Permesso di costruire in sanatoria n. 27 del 2008

ALLEGATO 8 *Istanze al Comune di Filadelfia e varie*

1. Istanza al comune di Filadelfia del 14/06/2012
2. Risposta del Comune del 03/07/2012
3. Nuova Richiesta copia documenti ed informazioni istanza del 05/08/2012
4. Risposta del Comune del 06/09/2012
5. Richiesta Certificato di destinazione urbanistica del 28/11/2012

6. Verbale di acquisizione documentazione presso il Comune di Filadelfia del 29/11/2012
7. Richiesta informazioni del 29/11/2012
8. Risposta del 29/11/2012 ricevuta in data successiva a mezzo raccomandata
9. Richiesta "usi civici"
10. Spese condominiali
11. Richiesta CDU 14/05/2018

ALLEGATO 9 *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*

1. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

ALLEGATO 10 *Elaborati grafici*

LOTTE DI VENDITA DA 1 A 6

1. Schema generale dei lotti di vendita

LOTTO 1

2. Sistemazione esterna

3. Piante

4. Calcolo superfici

LOTTO 2

5. Pianta copertura e sezioni

6. Pianta piano terra e calcolo superfici

LOTTO3

7. Pianta e sezione

8. Pianta copertura e superfici

LOTTO 4

9. Planimetria terreno

LOTTO 5

10. Planimetria terreno

LOTTO 6

11. Planimetria

LOTTE ASSEGNATI AL CONDIVIDENTE DA 7 A 8

LOTTO 7

12. Pianta destinazione attuale

13. Pianta destinazione potenziale

14. Pianta calcolo superfici

LOTTO8

15. Pianta con superfici e destinazioni urbanistiche

ALLEGATO 11 *Documentazione fotografica*

1. Documentazione fotografica LOTTO 1
2. Documentazione fotografica LOTTO 2
3. Documentazione fotografica LOTTO 3

4. Documentazione fotografica LOTTO 4
5. Documentazione fotografica LOTTO 5
6. Documentazione fotografica LOTTO 6
7. Documentazione fotografica LOTTO 7 “Appartamento”
8. Documentazione fotografica LOTTO 8

ALLEGATO 12 *Stima*

1. Delibera giunta valori IMU Filadelfia
2. Delibera giunta valori IMU Curinga
3. Avviso asta immobile località Molinello
4. Costi di costruzione ordine ingegneri
5. Tabella costi di costruzione Grosseto
6. v.a.m. 2010 VV
7. v.a.m. 2011 VV
8. v.a.m. 2016 VV
9. Valori OMI

ALLEGATO 13 *Prospetto riepilogativo lotti di vendita*

1. Prospetto riepilogativo generale Lotti
2. Prospetto riepilogativo Lotto 1
3. Prospetto riepilogativo Lotto 2
4. Prospetto riepilogativo Lotto 3
5. Prospetto riepilogativo Lotto 4
6. Prospetto riepilogativo Lotto 5
7. Prospetto riepilogativo Lotto 6

QUESITI

Il sottoscritto Ing. Giovambattista Puteri, con studio in Lamezia Terme alla via Madonna della spina n°4 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro col n° 1819 nonché a quello dei CTU del Tribunale di Lamezia Terme in data 21.05.2012 ha accettato l’incarico di esperto ed il Curatore avv. Teresa Chieffallo gli ha posto i seguenti quesiti in merito agli immobili acquisiti alla massa attiva del fallimento “XXXXXXXXX XXXXXXXX”:

1. Descriva l’immobile eseguendo un numero di fotografie sufficienti a rappresentare compiutamente lo stato dello stesso, compresi gli ambienti interni, precisandone tipologia,

ubicazione, confini, epoca di costruzione, caratteristiche generali, pertinenze comuni, caratteristiche costruttive, impianti, stato di conservazione ecc. con allegazione di eventuali regolamenti condominiali e fotografie ritenute utili.

2. Riferisca sul classamento, sul reddito dominicale del terreno e sulla rendita catastale del fabbricato, sul corrispondente valore fiscale dell'immobile, sull'identificazione catastale (le eventuali difformità riscontrate al Catasto Terreni ed al Catasto Urbano e ove risultino beni non accatastati al NCEU, ma solo al NCT, occorre provvedere, previa autorizzazione del G.D. all'accatastamento ed all'indicazione nel bando dei nuovi identificativi catastali).

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

4. Precisi la provenienza del bene al fallito e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, ricostruisca in particolare la continuità dei passaggi di proprietà relativi al bene nell'ultimo ventennio precisando altresì la quota di pertinenza del fallimento.

5. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà precisando se la divisione appaia tecnicamente ottenibile stimando altresì sommariamente i costi tecnici di divisione.

6. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (iscrizioni, trascrizioni, domande giudiziali, sequestri, privilegi, servitù, ecc., ove sugli immobili siano stati trascritti sequestri o ipoteche giudiziali, individuarne la causa), compresi quelli di natura condominiale e di carattere storico-artistico.

7. Riferisca sulla regolarità amministrativa del fabbricato, gli estremi della concessione edilizia, la conformità dell'immobile al progetto approvato nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, se vi siano pratiche di sanatoria in corso ed eventuali oneri in sospeso, quantifichi poi le eventuali spese di sanatoria e di condono edilizio; per le costruzioni soggette al relativo obbligo, specifichi la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

8. Dica dello stato di possesso dell'immobile; con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, in caso di contratto di locazione registrato con data antecedente al fallimento e, quindi, opponibile alla procedura, è indispensabile che la stima

contenga indicazione motivate sul giusto canone di locazione, analizzando il canone pattuito dal fallito – locatore e dal locatario, in base ai parametri di mercato. Ove il contratto sia opponibile all'aggiudicatario ed alla procedura, dovrà tenersi conto in sede di stima dello svantaggio derivante dalla non immediata disponibilità del cespite venduto, svantaggio che per l'aggiudicatario è solo parzialmente compensato dalla percezione del canone locativo. Riferisca inoltre dell'esistenza di eventuali diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù ecc.) che delimitano la piena fruibilità del cespite.

9. Indichi eventuali spese che interessino l'immobile condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, di prossima attuazione; altre spese, anomalie o cause in corso che interessino l'immobile

10. Quantifichi gli eventuali costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.

11. Indichi il regime patrimoniale del fallito, di stato civile coniugato, mediante produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio ed indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso.

12. Determini il valore corrente di mercato attribuibile al bene o ai beni, al lordo e al netto dei

costi di sanatoria e di bonifica di cui al punto 7., con specificazione del criterio o dei criteri di stima e delle fonti di informazione utilizzate, con contestuale valutazione dell'opportunità di provvedere alla vendita in lotti al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.

13. Rediga un prospetto riassuntivo e descrittivo dei beni da utilizzare per la vendita.

14. Produca documentazione fotografica anche in formato digitale dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione anche degli interni.

15. Corredi la relazione da presentare anche in formato word e pdf e su supporto informatico di planimetrie con evidenziate le porzioni oggetto di stima, certificati catastali di classamento, documentazione attestante la regolarità amministrativa delle costruzioni, eventuali copie di contratti di locazione e dichiarazione dell'occupante, eventuali regolamenti condominiali, copia titolo di proprietà, estratto atto di matrimonio, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, documentazione fotografica, ecc.

QUESITI/ATTIVITA' AGGIUNTIVE

Con successivi provvedimenti dell'08/04/2013, del 15/10/2013, del 07/01/2015 e del 27/07/2016 conseguenti a problematiche varie poste dal sottoscritto illustrate in premessa, il G.D. ha inoltre disposto, che l'esperto proceda:

- a) *all'accatastamento dei beni insistenti sulla particella N.340 e 14 del Foglio N.2 del Comune di Filadelfia in testa a XXXXXXXX XXXXXXXX*
- b) *alla stima dell'ulteriore terreno identificato con il foglio di mappa n.2 particella 452, individuato durante le indagini peritali, ed acquisito alla massa attiva del fallimento, con atto di identificazione catastale*
- c) *alla stesura di un progetto di divisione dei beni in comproprietà*
- d) *all'accatastamento, come proprietario superficario della porzione della tettoia che insiste sulla corte (sub 1 - BCNC) della particella 293 in testa a XXXXXXXX Francesco padre del fallito XXXXXXXX XXXXXXXX*
- e) *al frazionamento del terreno agendo all'uopo sulle particelle del Catasto Terreni del comune di Filadelfia (VV) identificate al Foglio 2 con i numeri 449-450-451-452-453 ed in testa a XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX Marisa in conformità a quanto previsto nel prospetto di divisione, ivi compresa una striscia soggetta a servitù di passaggio da destinarsi a strada*
- f) *all'accatastamento della tettoia insistente sulla particella originaria 451 del Foglio 2*
- g) *alla regolarizzazione degli immobili oggetto di accertamento ai sensi della legge 78/2010 "fabbricati fantasma" ed attribuzione di rendita presunta, mediante pagamento sanzioni con ravvedimento operoso ed accatastamento sulla base della situazione reale*

In virtù della nomina il sottoscritto C.T.U.:

PREMESSO CHE

- In data 07/02/2012 ha effettuato, una serie di ispezioni ipotecarie e catastali per soggetto e per immobile sia presso la conservatoria di Vibo Valentia che presso la Conservatoria di Catanzaro tenuto conto della modifica delle competenze degli uffici in conseguenza dell'istituzione delle nuove province
- In data 11/06/2012 si è recato presso il comune di Filadelfia per effettuare richiesta di accesso agli atti relativi agli immobili di proprietà XXXXXXXXX XXXXXXXX ed estrarre copia di parte degli stessi, con rinvio ad altra data per la ricerca e consultazione di ulteriori fascicoli.
- Nella stessa data dell'11/06/2012 si è recato presso l'agenzia del territorio nonché presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vibo Valentia per effettuare visure ipotecarie nonché richiedere copia dell'atto RG 945 RP 769 per notar dottor Antonio Ruscio
- In data 14/06/2012, non essendo chiara la presenza o meno della documentazione richiesta si è recato nuovamente presso il comune di Filadelfia ed ha presentato nuova istanza con prot. n° 5015, richiedendo di estrarre copia di specifica documentazione (Allegato 8.1) e richiedendo informazioni
- In data 06/07/2012 riceveva risposta datata 29/06/2012, alla propria istanza a mezzo raccomandata a/r, che non conteneva risposta esaustiva alle proprie richieste (Allegato 8.2)
- In data 05/08/2012 effettuava nuova richiesta a mezzo raccomandata a/r con la quale si sollecitava un'esaustiva risposta da parte del responsabile dell'area tecnica. (Allegato 8.3)
- In data 18/09/2012 riceveva risposta datata 06/09/2012, con la quale si rispondeva solo parzialmente alle richieste del sottoscritto, pertanto il sottoscritto viste le

lungaggini evidenziate, si vedeva costretto ad effettuare richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale fino al 21/12/2012 (Allegato 5.1)

- In data 18/10/2012 veniva effettuato un sopralluogo sugli immobili alla presenza del Curatore fallimentare e dei comproprietari XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX Marisa (Allegato 6.1)
- In data 28/11/2012 trasmetteva a mezzo fax richiesta certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni della procedura, dal quale si possa evincere anche la presenza di eventuali vincoli (usi civici, ..etc). (Allegato 8.3)
- In data 29/11/2012, non avendo ottenuto fino a quel momento un chiaro riscontro alle richieste, il sottoscritto si è recato presso il comune di Filadelfia, e non avendo ricevuto risposta in precedenza, ha presentato nuova istanza con prot. n°126/04 RE richiedendo se esista o meno comunicazione di inizio lavori relativa alla pratica di cui alla C.E. N° 16/2010. A questo punto riscontrata la disponibilità del responsabile dell'ufficio tecnico, si è proceduto a prendere visione in contraddittorio del fascicolo inerente XXXXXXXX XXXXXXXX relativamente alla pratica di "demolizione e ricostruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione e magazzino agricolo ubicato in località "Molinello"" ed alla redazione di apposito verbale, preso atto dei documenti acquisiti ed effettuate le fotocopie, si è accertato che non risulta la comunicazione di inizio lavori prevista dall'art. 15 del DPR 380/2001, pertanto l'arch. Romano comunica che verranno adottate le procedure previste dalla normativa vigente in materia. (Allegato 8.6). Ritirava altresì estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio relativo a XXXXXXXX XXXXXXXX. (Allegato 9.1)
- In data 11/12/2012, riscontrata la disponibilità si recava nuovamente al comune di Filadelfia per il ritiro del CDU richiesto in data 28/11/2012
- In data 12-13/12/2012 effettuava nuove visure ipotecarie si recava altresì presso l'ufficio provinciale di Vibo Valentia servizio di pubblicità immobiliare per chiedere chiarimenti ed effettuare ulteriori visure

- In data 14/12/2012 si recava nuovamente al Comune di Filadelfia per estrarre ulteriori copie di documenti
- In data 16/01/2013 si recava all’Agenzia del territorio di Catanzaro per ulteriori consultazioni ipocatastali
- In data 22/02/2013 si effettuava un nuovo sopralluogo sull’immobile identificato al Foglio 2 particella 340 del NCT del Comune di Filadelfia, con l’ausilio del collaboratore nominato Arch. Domenico Perri ed un servizio fotografico
- In data 28/02/2013, proseguiva, con l’ausilio del collaboratore nominato Arch. Domenico Perri, le operazioni di rilievo degli immobili ubicati sulla particella 340 Foglio 2 del Catasto Terreni del Comune di Filadelfia, con riferimento al magazzino sottostante il fabbricato ed al garage/cantina e (Allegato 6.3)
- Nel corso delle operazioni peritali il sottoscritto individuava un nuovo immobile da acquisire alla massa attiva fallimentare sulla base dei seguenti eventi:
 1. sovrapponendo le ortofoto disponibili con le planimetrie catastali una costruzione apparentemente facente parte di terreno in testa ad altra ditta, sorgeva a cavallo delle due particelle 449 e 452, di cui quest’ultima non risultava facente parte della massa attiva fallimentare,
 2. avendo estratto copia dell’atto di compravendita Rep. 4496 Raccolta n.2807 del 14/12/2007, per Notar Sebastiano Panzarella, riscontrava che il terreno oggetto di vendita non riportava fra i confinanti lo stesso venditore che contrariamente rimaneva proprietario della particella 452, confinante con gli altri immobili venduti e che tra l’altro rimaneva interclusa e priva d’accesso.
 3. al titolo di provenienza risultava allegato un certificato di destinazione urbanistica che riportava anche la particella 452 con la seguente destinazione urbanistica: “D2 zone produttive a carattere artigianale e commerciale”
 4. Il venditore signor Vincenzo XXXX nato in Catanzaro il 24 ottobre 1962 confermava che l’importo corrisposto e dichiarato nel menzionato atto comprendeva anche la particella identificata al foglio 2 particella 452 e che già dalla data dell’atto (14 dicembre 2007) gli acquirenti ne hanno detenuto il possesso, altresì si è detto disponibile insieme alla signora Marisa XXXXXXXXX a recarsi dal Notaio per le rettifiche necessarie

- In data 13/03/2013 inviava comunicazione al curatore fallimentare sulla necessità di acquisire alla massa attiva del fallimento il terreno identificato con la particella 452 del Foglio 2, mediante atto di identificazione catastale, e quindi sentito il Notaio Dottor Sebastiano Panzarella, risultava necessario convocare le parti interessate per la sottoscrizione di un atto di identificazione catastale con la conseguente acquisizione alla massa attiva del fallimento della proprietà dell'immobile in oggetto nella quota di un ½ pro indiviso con la signora XXXXXXXXX Marisa
- In data 16-26/3/2013 e 18/06/2013 effettuava nuove ispezioni ipocatastali per la ricostruzione delle formalità ipotecarie dell'ultimo ventennio
- In data 27.03.2013 assisteva alla sottoscrizione dell'atto di ricognizione catastale, che comportava l'acquisizione alla massa attiva del fallimento, dell'immobile identificato al Catasto Terreni di Filadelfia col foglio 2 particella 452
- Sentito il Curatore nonché il G.D., nelle more dell'acquisizione della suddetta particella al fine di trattare l'intero compendio immobiliare in maniera unitaria anche in vista di una corretta divisione degli immobili di proprietà non esclusiva, le operazioni peritali rimanevano sospese
- In data 02-08/04/2013 il sottoscritto richiedeva e veniva autorizzato ad effettuare attività di regolarizzazione catastale
- In data 09/05/2013, facendo seguito all'autorizzazione alla prosecuzione delle operazioni di accatastamento (autorizzazione dell'08/04/2013), il sottoscritto, previa estrazione sulla piattaforma sister di tutti gli estratti di mappa e visure catastali necessarie, si recava insieme ai collaboratori nominati per le operazioni di accatastamento Arch. Domenico Perri ed Arch. Domenico Mamone, sui luoghi in oggetto allo scopo di individuare la maglia di punti fiduciali da utilizzare per le operazioni di accatastamento, ed iniziare le operazioni di rilievo topografico mediante strumentazione tipo Geotronics 510 M.

- In data 19/06/2013 il sottoscritto si recava presso l'archivio notarile di Catanzaro per richiedere copia del verbale di pubblicazione testamento olografo per notaio Antonio Ruscio
- In data 20/06/2013 il sottoscritto richiedeva estratto di mappa per procedura Wegis, relativo alle particelle 14, 340 Foglio 2, corrispondendo all'Agenzia delle entrate la relativa tassa prevista
- Nella riunione davanti al G.D. del 24/07/2013, viste le richieste degli interessati messe a verbale il 18/10/2012 (allegato 6.1), il sottoscritto proponeva una prima bozza di progetto di divisione transattiva (Allegato 5.6)
- In data 19/08/2013 il sottoscritto presentava una nuova istanza, in relazione a nuove problematiche catastali connesse ad un eventuale accordo di divisione, depositando una nuova bozza di progetto di divisione sulla base di quanto richiesto dalle parti nella precedente riunione, chiedendo contestualmente autorizzazione ad effettuare i frazionamenti previsti nel nuovo progetto di divisione (Allegato 5.9)
- Con provvedimento del 15/10/2013 il G.D. sospendeva le operazioni peritali fino all'esito dell'accordo di divisione
- In data 01/12/2014 veniva raggiunto un accordo fra i comproprietari con la sottoscrizione del verbale di divisione transattiva contestualmente all'allegato progetto di divisione, depositato in data 09/12/2014
- In data 07/01/2015 il G.D. emetteva provvedimento di autorizzazione alla prosecuzione delle operazioni di stima e regolarizzazione catastale sulla base della richiesta del 19/08/2013
- con istanza del 25/05/2015 il sottoscritto, previo colloquio con i funzionari dell'ex agenzia del territorio, richiedeva l'autorizzazione all'accatastamento della tettoia ricadente nella porzione di immobile assegnata alla procedura nonché se dovesse procedere all'accatastamento del magazzino insistente sulla particella 452 oggetto dell'atto di identificazione catastale facente parte della quota D del prospetto di divisione assegnata in base al predetto verbale a XXXXXXXXX Marisa.

- aggiornando le visure catastali, si è venuti a conoscenza che la particella 340 del catasto terreni Foglio 2 è stata oggetto d'accertamento ai sensi della legge n.78/2010 e s.m.e.i. datato 14/03/2012 e notificato mediante affissione all'Albo del Comune di Filadelfia il 03/05/2012, con conseguente attribuzione di rendita presunta e di 5 diversi identificativi catastali al catasto fabbricati da parte dell'Agenzia del territorio con procedura d'ufficio, per cui l'immobile non risultava correttamente inquadrato catastalmente
- sono state riscontrate irregolarità catastali (oltre che urbanistiche), relative a fabbricati presenti sia sul terreno in testa al fallito per l'intero (particella 340) che in comproprietà (particelle 451, 452, 449)
- risultava necessario provvedere, previa autorizzazione del G.D. (prov. dell'08/04/2013), all'accatastamento, ed alla redazione di planimetrie corrette, necessarie per l'indicazione nel bando dei corretti identificativi catastali e della corretta rendita catastale
- in data 20/07/2016 in riferimento all'avviso d'accertamento N: VV0024177.001/2012, sulla base del colloquio avuto con la dott.ssa Ceravolo (dipendente) dell'Agenzia delle Entrate (ex territorio) di Vibo Valentia si è appresa la necessità di procedere al pagamento delle sanzioni previste; con la possibilità di usufruire del ravvedimento operoso con riduzione ad 1/6 delle sanzioni relative all'accatastamento tardivo su fabbricati con rendita presunta, e l'applicabilità del cosiddetto "cumulo giuridico" alla sanzione amministrativa catastale, per cui la stessa non si duplica in caso di più unità immobiliari;
- i conteggi previsti nell'avviso d'accertamento menzionato sono stati ricalcolati anche tenendo conto della riduzione delle unità immobiliari (da 5 presunte a 3 effettive) sulla base dell'accatastamento depositato dal sottoscritto, a tal fine si è provveduto a depositare istanza (allegata) in autotutela di rettifica dell'avviso di accertamento;
- i conteggi ricalcolati secondo quanto specificato sono stati aggiornati secondo il modello F24 (allegato), che prevede le seguenti voci: Oneri per le attività estimali

(T001): 50€ x 3u.i.=150€; sanzione amministrativa art. 31 RDL 652/39 (T002): € 258,00 + ½ di 258€ + 4€ (cumulo giuridico)=391,00€; interessi (T003) € 15,00; Oneri vari per attribuzione di rendita presunta (spese, sopralluogo, attività estimali, notifica) (T004)= 380,00 € PER UN TOTALE DI € 936,00;

- gli oneri per il pagamento del ravvedimento operoso nell'accatastamento di fabbricati con rendita presunta, ammontano ad 1/6 del minimo edittale 1.032,00 € / 6 =172 € per ogni u.i. per un totale di 172,00 € x 3 = 516 € oltre € 7,38 per interessi per un totale di € 523,38
- con istanza del 21/07/2016 il sottoscritto ha chiesto autorizzazione al pagamento degli importi di cui sopra, con successivo recupero nelle spese di perizia
- con provvedimento del 27/07/2016 il sottoscritto è stato autorizzato al pagamento di cui sopra
- in data 5-8/52018 ha aggiornato le visure ipotecarie e catastali dalle quali ha riscontrato che c'era stata da parte dell'agenzia delle Entrate (ex-territorio) un errore per cui alcune particella avevano perso l'intestazione originaria
- in data 10/05/2018 si è recato nuovamente a Vibo Valentia per depositare istanza di rettifica
- in data 11/05/2018 ha effettuato ulteriori visure per accertarti dell'avvenuta correzione
- in data 11/05/2018, non avendo avuto le precedenti istanze al comune avuto risposta specifica, onde verificare l'eventuale esistenza di vincoli da uso civico ha effettuato richiesta di certificazione al commissario usi civici della Calabria, senza ancora aver ottenuto risposta
- in data 14/05/2018 si è recato nuovamente presso l'ufficio tecnico del Comune di Filadelfia per ritirare certificato di destinazione urbanistica aggiornato, precedentemente richiesto
- **le attività di regolarizzazione catastale svolte**, comprendenti il frazionamento in relazione all'accordo di divisione transattiva, e l'accatastamento di numerosi immobili ha comportato un innumerevole serie di complicazioni descritte in

maniera dettagliata nella **specifica relazione di cui all'allegato 3B.0 ed allegati da 3B.1 a 3B.29 cui si rimanda**

- in virtù dell'accordo di divisione, si è operata una distinzione fra lotti di vendita (quelli assegnati alla curatela) e lotti non assegnati (ai soli fini di stima finalizzati alla divisione)

Si procede alla risposta ai quesiti posti

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

QUESITO N. 1

Descriva l'immobile eseguendo un numero di fotografie sufficienti a rappresentare compiutamente lo stato dello stesso, compresi gli ambienti interni, precisandone tipologia, ubicazione, confini, epoca di costruzione, caratteristiche generali, pertinenze comuni, caratteristiche costruttive, impianti, stato di conservazione ecc. con allegazione di eventuali regolamenti condominiali e fotografie ritenute utili.

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI – SCHEMA DEI LOTTI -

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da terreni e fabbricati ubicati nel comune di Filadelfia in parte in località Molinello ed in parte nel centro abitato alla via Frà Agostino Bilotta.

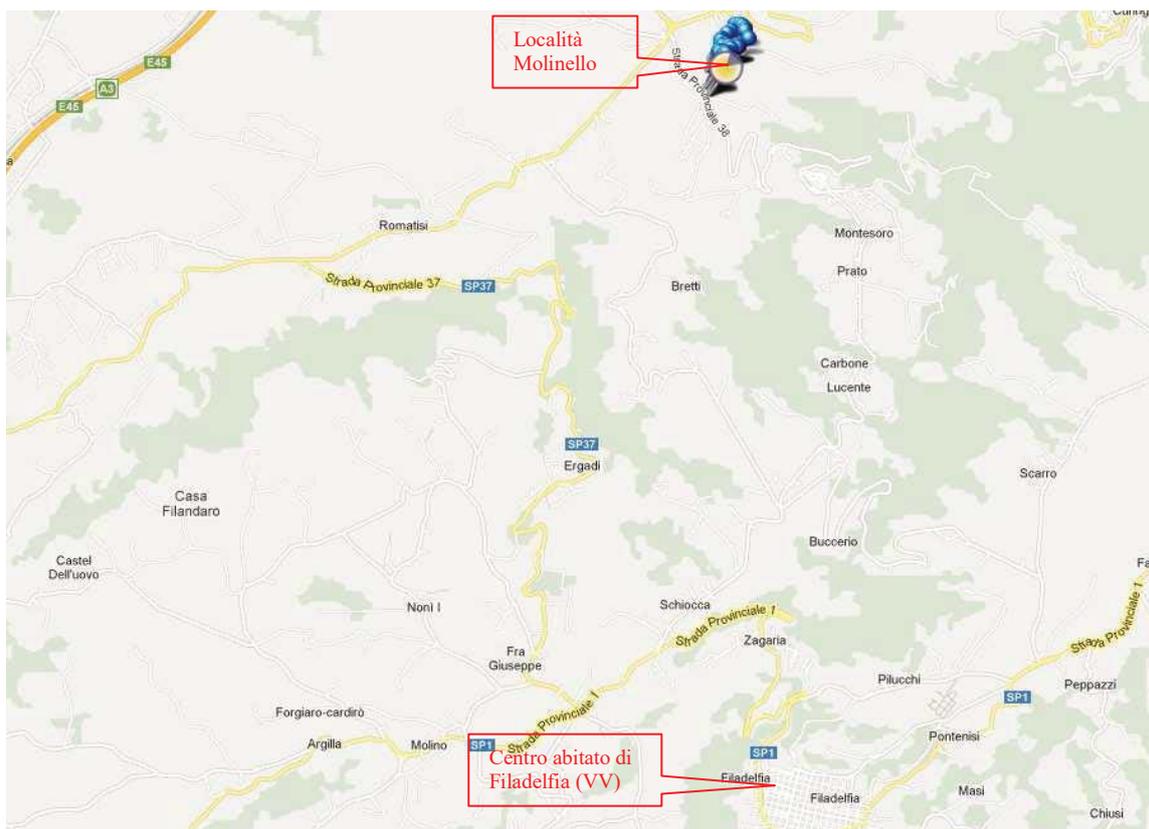


Figura 1 - Ubicazione immobili

Alla località Molinello, sede dell'attività oggetto di fallimento, si trovano una serie di particelle facenti parte del Foglio 2 del catasto terreni, aventi in parte destinazione

agricola ed in parte edificabile. Una ricostruzione, delle specifiche destinazioni dei terreni dal punto di vista urbanistico nonché dell'effettivo utilizzo degli stessi è stata possibile in seguito ad una laboriosa attività di ricerca presso vari enti pubblici e di studio delle informazioni reperite, nonché mediante rilievi in sito.

Lo stato degli immobili, è visivamente riscontrabile nella figura seguente, che dà un'idea qualitativa della situazione di fatto.

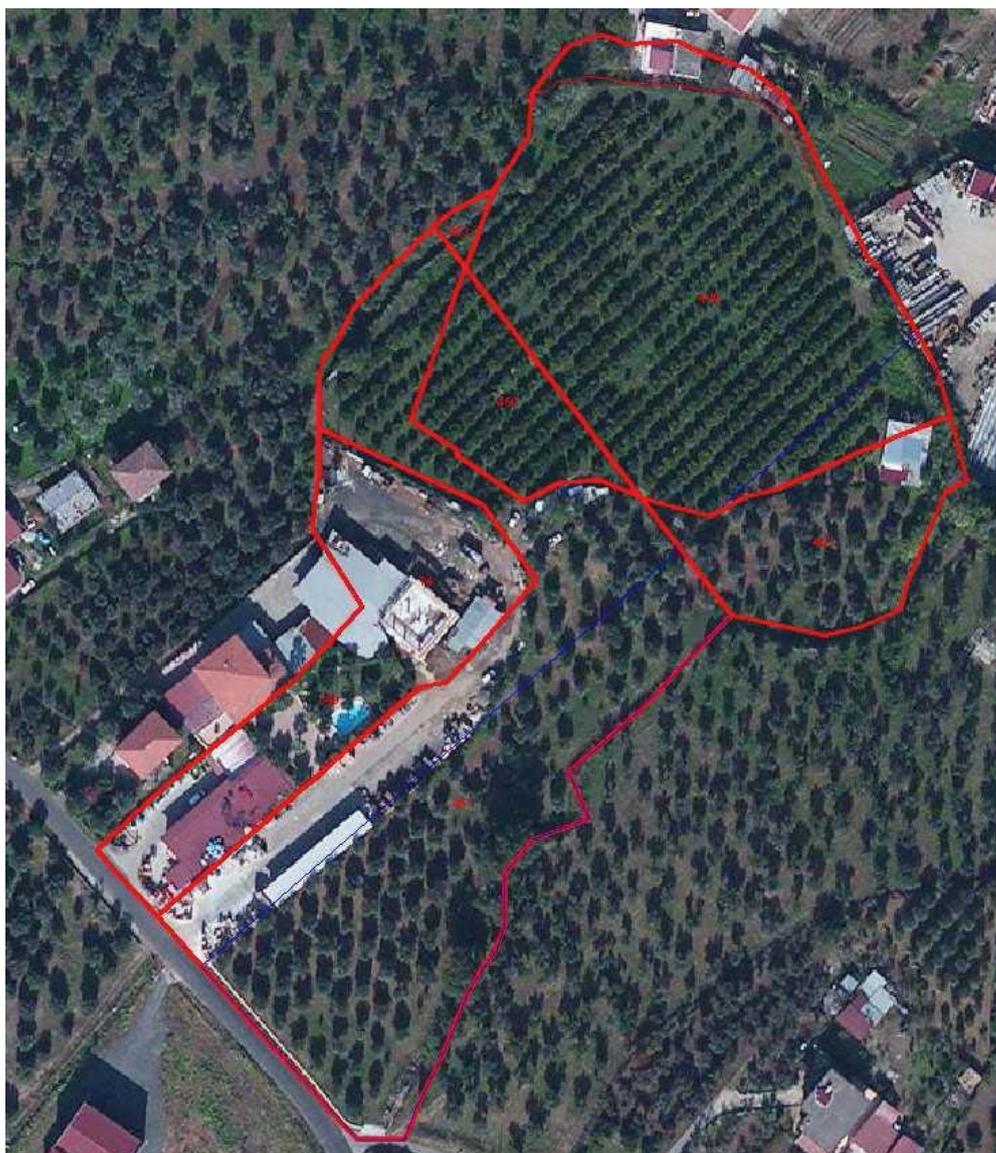


Figura 2 - Sovrapposizione Ortofotografica-Estratto di mappa catastale-

La non perfetta coincidenza dei confini catastali con quelli evidenziati dall'ortofoto dimostra delle discrasie che sono in parte da attribuirsi alla non perfetta

sovrapponibilità dei sistemi di riferimento utilizzati, in parte all'approssimazione delle cartografie catastali, che com'è noto non hanno valore probatorio ai fini del riconoscimento della proprietà.

Nella descrizione che segue, pur avendo riscontrato le dette discrasie, si farà riferimento alle consistenze risultanti dagli atti catastali e quindi dai titoli di proprietà, poiché le lievi differenze sono comunque compatibili con le dette approssimazioni insite nei criteri estimativi, e comunque i lotti di vendita (a corpo) che verranno individuati saranno chiaramente individuabili in sito oltre che nell'allegata documentazione fotografica.

Gli immobili al momento dell'incarico, sono costituiti da una serie di terreni e fabbricati in parte in testa al solo XXXXXXXX XXXXXXXX ed in parte cointestati per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno a XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX Marisa. Nello specifico le particelle del Foglio 2 del Comune di Filadelfia numeri 14 e 340 sono proprietà esclusiva XXXXXXXX XXXXXXXX e quindi acquisite per intero alla massa attiva del fallimento, le particelle 449, 450, 451, 452, 453 risultano in comproprietà per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$.

I beni fondiari, come già accennato, sono tutti siti in agro di Filadelfia (VV), in zona suburbana e marginale. Confinano a sud-ovest con la strada provinciale n. 38, a sud sud-est con proprietà Bevilacqua, a nord con il territorio del comune di Curinga e ad ovest con proprietà Bardari e proprietà XXXXXXXX.

Sulla base del verbale di divisione transattiva e dei conseguenti aggiornamenti catastali, di cui meglio si dirà nei capitoli relativi agli specifici quesiti si è operata una divisione in lotti:

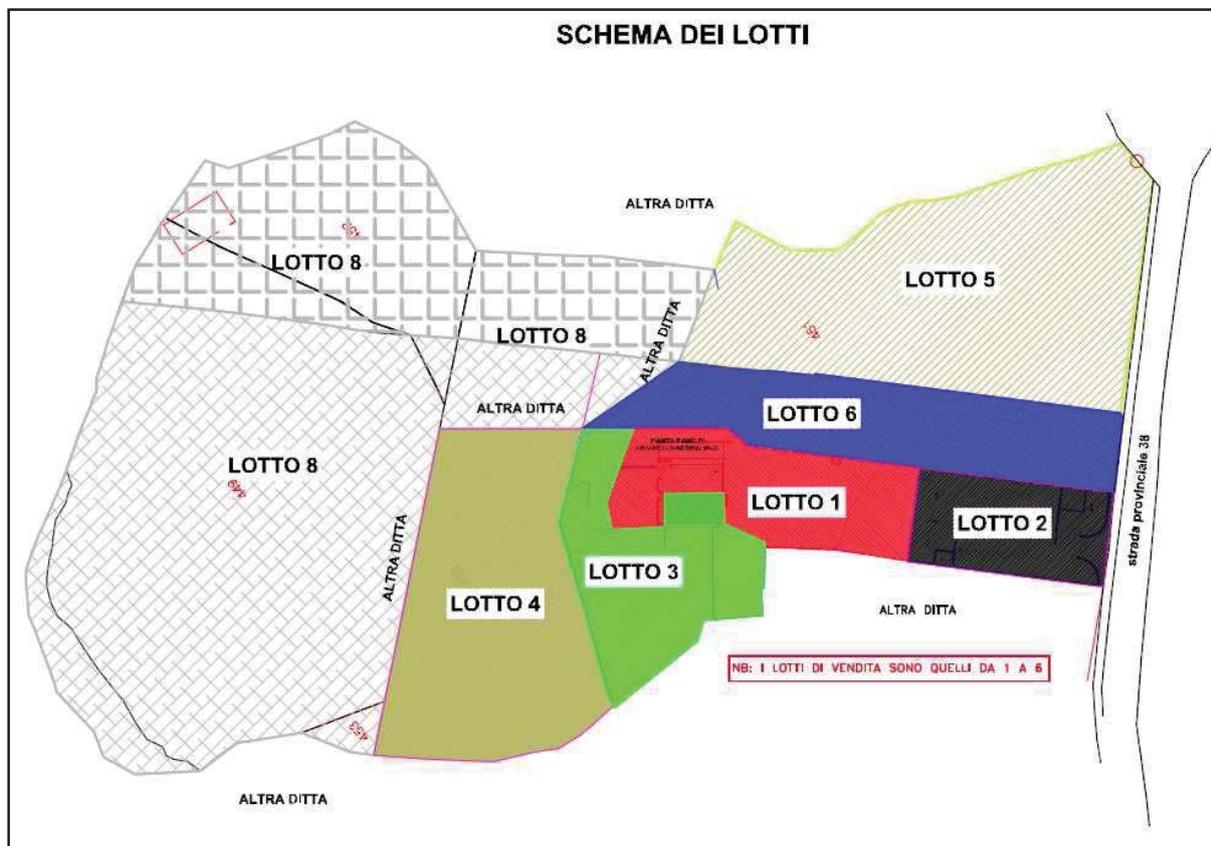


Figura 3 schema dei lotti

Mentre la particella 340 (originaria) risulta di fatto edificata (Lotti 1, 2 e 3), il resto del terreno (LOTTI 4, 5, 6, 8) ha in parte destinazione agricola in parte destinazione edificabile, risulta pertanto necessario dare sia un corretto inquadramento agricolo che urbanistico.

LOTTO 1

PARTICELLE ORIGINARIE DEL CATASTO TERRENI 340,14 FOGLIO 2 ORA PARTICELLA 581 DEL CATASTO FABBRICATI (SUB 7 e 10)

CONFINI

L'immobile comprensivo di tutte le pertinenze assegnate al Lotto 1, confina a sud-ovest con il Lotto 2, a sud-est con il Lotto 6 a nord-est con il lotto 3 ed a Nord Ovest in parte con il lotto 3 ed in parte con XXXXXXXXX Francesco.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO, UBICAZIONE, INQUADRAMENTO DELLA ZONA,
EPOCA DI COSTRUZIONE, CARATTERISTICHE GENERALI, PERTINENZE

Sulla particella originaria 340 e 14 Foglio 2 del Catasto Terreni del Comune di Filadelfia, insistono un fabbricato per civile abitazione realizzato con un progetto di demolizione di un fabbricato in muratura di pietrame, ed altri immobili che verranno descritti nel seguito facenti parte del lotto 2 e del lotto 3 . Detto fabbricato si sviluppa su due livelli, ed è coperto a quattro falde con tegole di tipo tradizionale.



FOTO 1 - Ingresso LOTTO 1



FOTO 2 - Prato con piscina

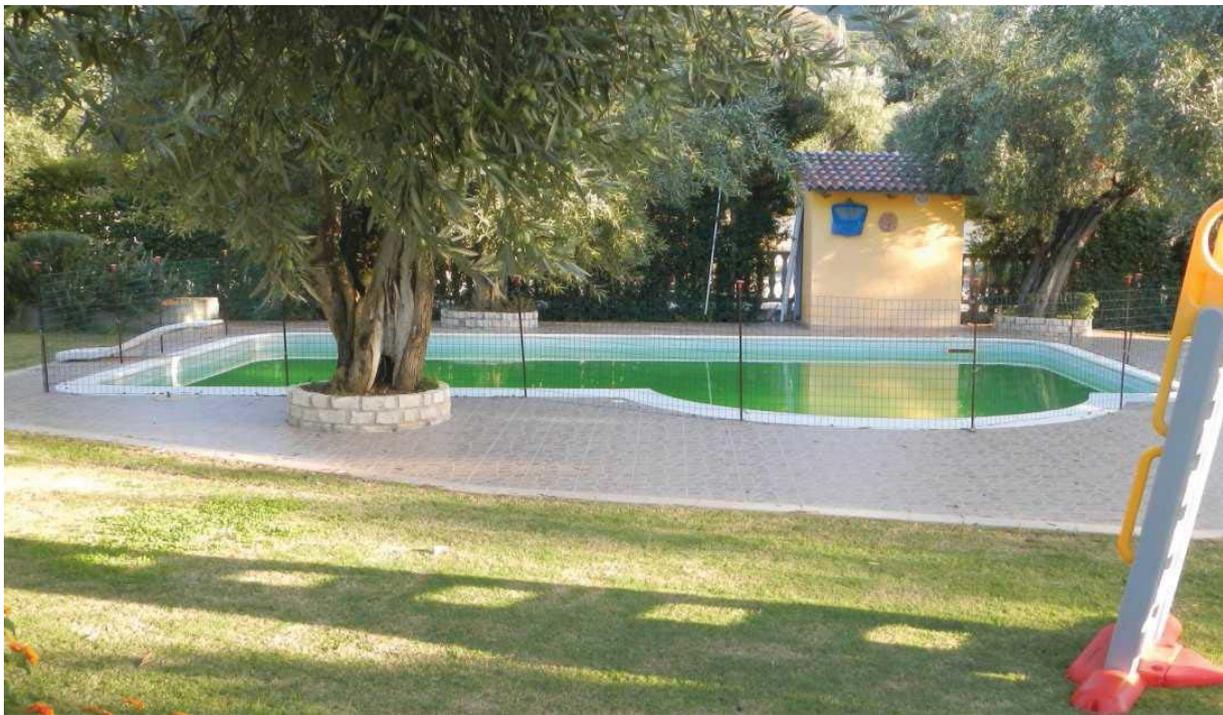


FOTO 3 - Piscina

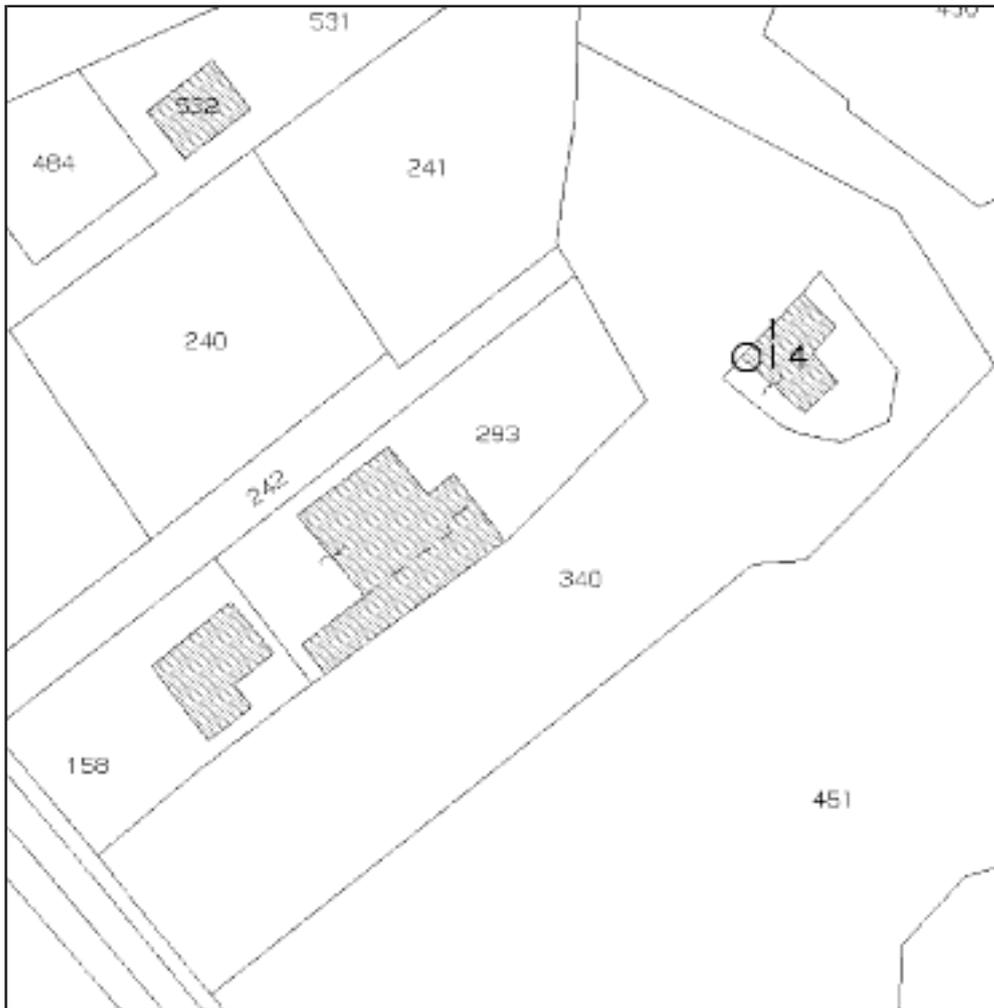


Figura 4 - Estratto di mappa catastale prima degli aggiornamenti

Al livello inferiore ove sorge un locale deposito/cantina dell'estensione di circa 119 mq con annesso bagnetto ed un piazzale di 211 mq pavimentato in cls, si accede a piedi dal giardino attraverso una scaletta di comunicazione, e con i mezzi anche pesanti passando attraverso un'area identificata negli atti di aggiornamento catastale come area urbana (part. 581 sub 6) e particella 617 del catasto terreni, entrambe assoggettate a servitù di passaggio. Al livello superiore si trova una corte esclusiva dell'estensione di circa 1100 mq, oltre ad un area urbana dell'estensione di 372 mq. L'edificio è di recente costruzione (anni 2011/2012) e ben rifinito.

Il fabbricato è costituito da una struttura in c.a. gettata in opera, l'ossatura è costituita da telai portanti realizzati mediante pilastri e travi in c.a. realizzati in opera, nelle due

direzioni, i solai sono a nervatura in c.a. e laterizi. Le murature di tamponatura sono realizzate in doppia parete di mattoni forati tipo UNI ed intonaco. La tramezzatura interna è realizzata in elementi di mattoni forati posti a coltello.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE, DOTAZIONI, FINITURE, IMPIANTI E STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Il livello superiore è destinato a civile abitazione (abitazione Xxxxxxxx Xxxxxxxx), costituita da due camerette da letto, con adiacente bagno dotato di lavello, wc, bidet e cabina doccia, un'ampia camera da letto matrimoniale con annessa cabina armadio ed in adiacenza un secondo bagno dotato di lavello, wc, bidet, vasca ad idromassaggio e cabina doccia, cucina con ripostiglio, soggiorno/salone, i balconi si sviluppano su tre lati. La suddetta abitazione ha accesso sul lato sud-ovest da un'area pavimentata carrabile, che affaccia in un giardino con annessa piscina estesa circa 50mq.

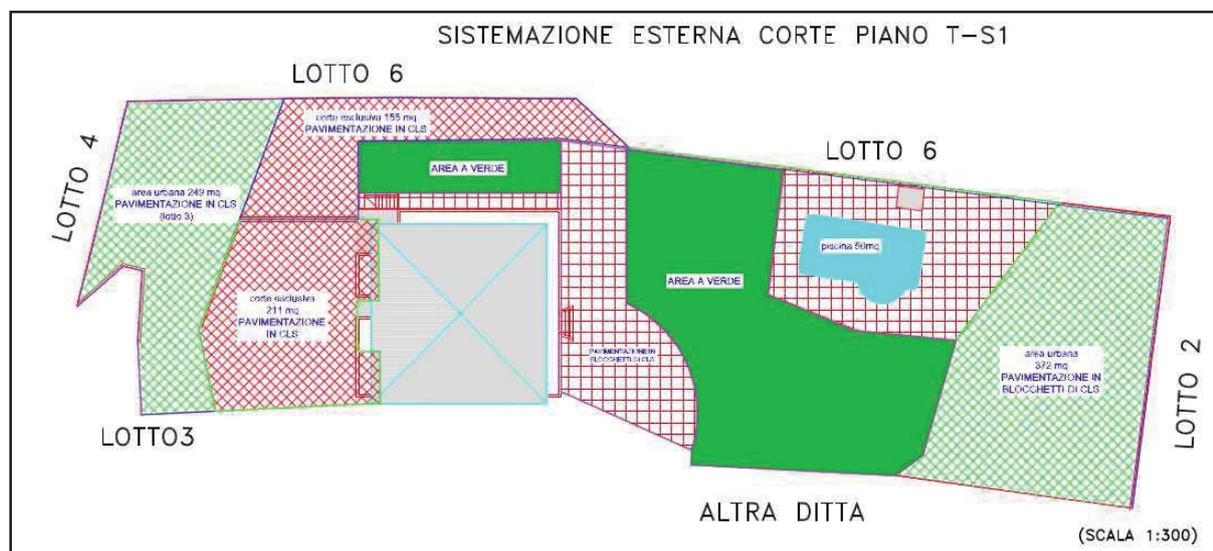


Figura 5 - Sistemazione esterna generale piano T LOTTO 1

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di colore marroncino chiaro. Le pareti sono intonacate e rivestite con finiture di ottima qualità, l'altezza dal pavimento al soffitto è di metri 3,00. Gli infissi esterni sono bianchi in alluminio, l'immobile è

regolarmente dotato di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento autonomo ad elementi radianti in alluminio.

L'abitazione ha una superficie lorda coperta di 189 mq e balconi per una superficie di 69mq. La superficie commerciale complessiva ragguagliata tenuto conto del deposito e del giardino è pari a 255mq, oltre l'area urbana di mq 372, soggetta a servitù di passaggio.

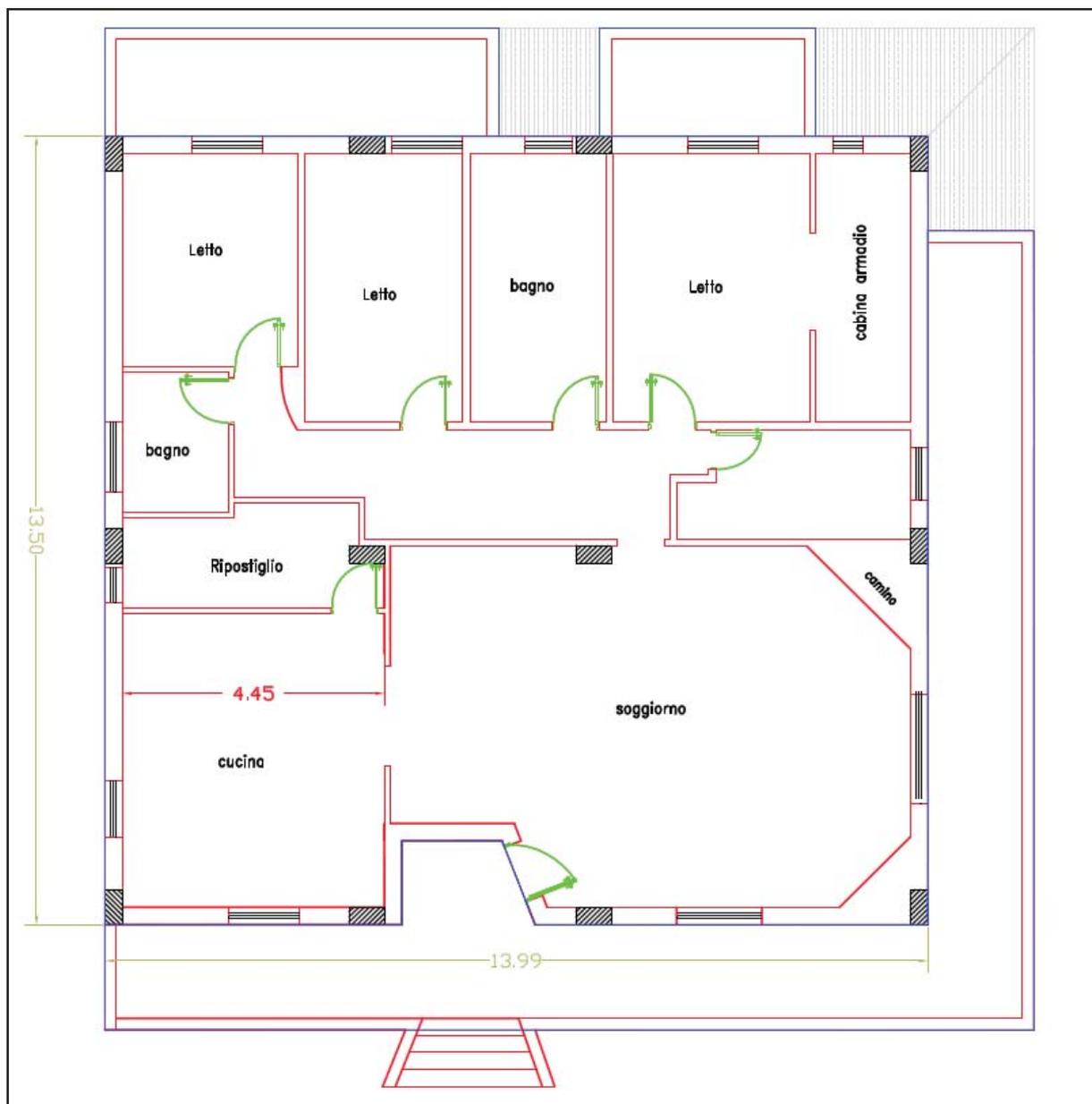


Figura 9 - Pianta civile abitazione piano terra

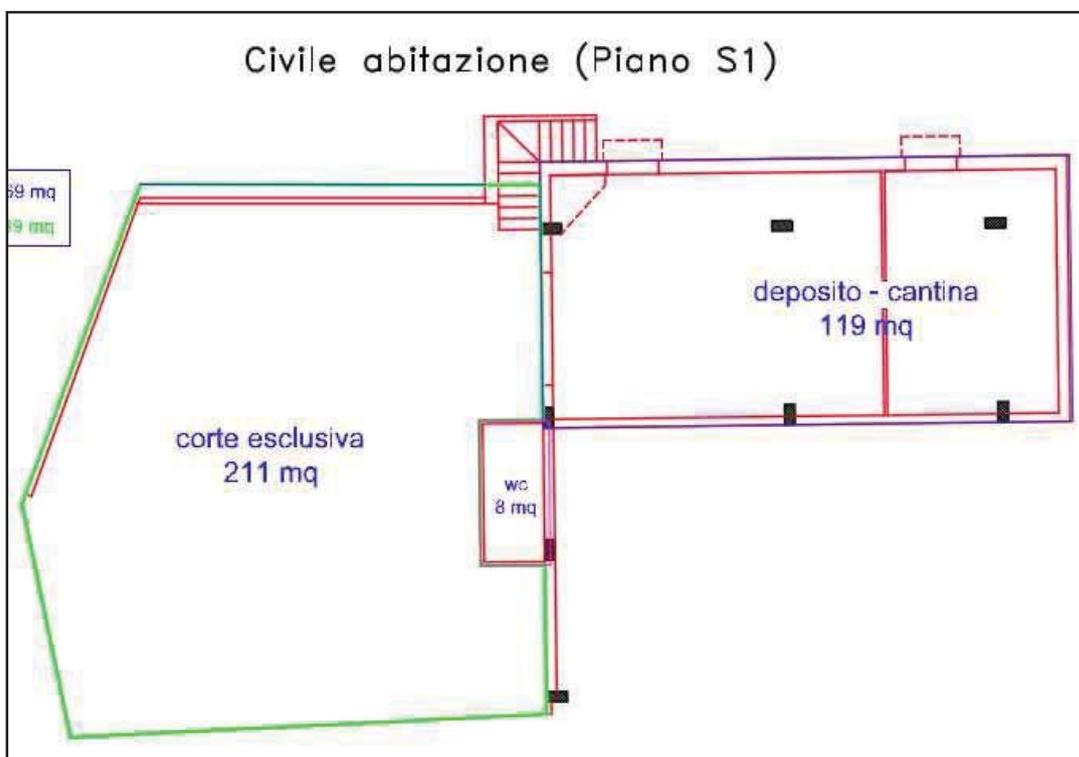
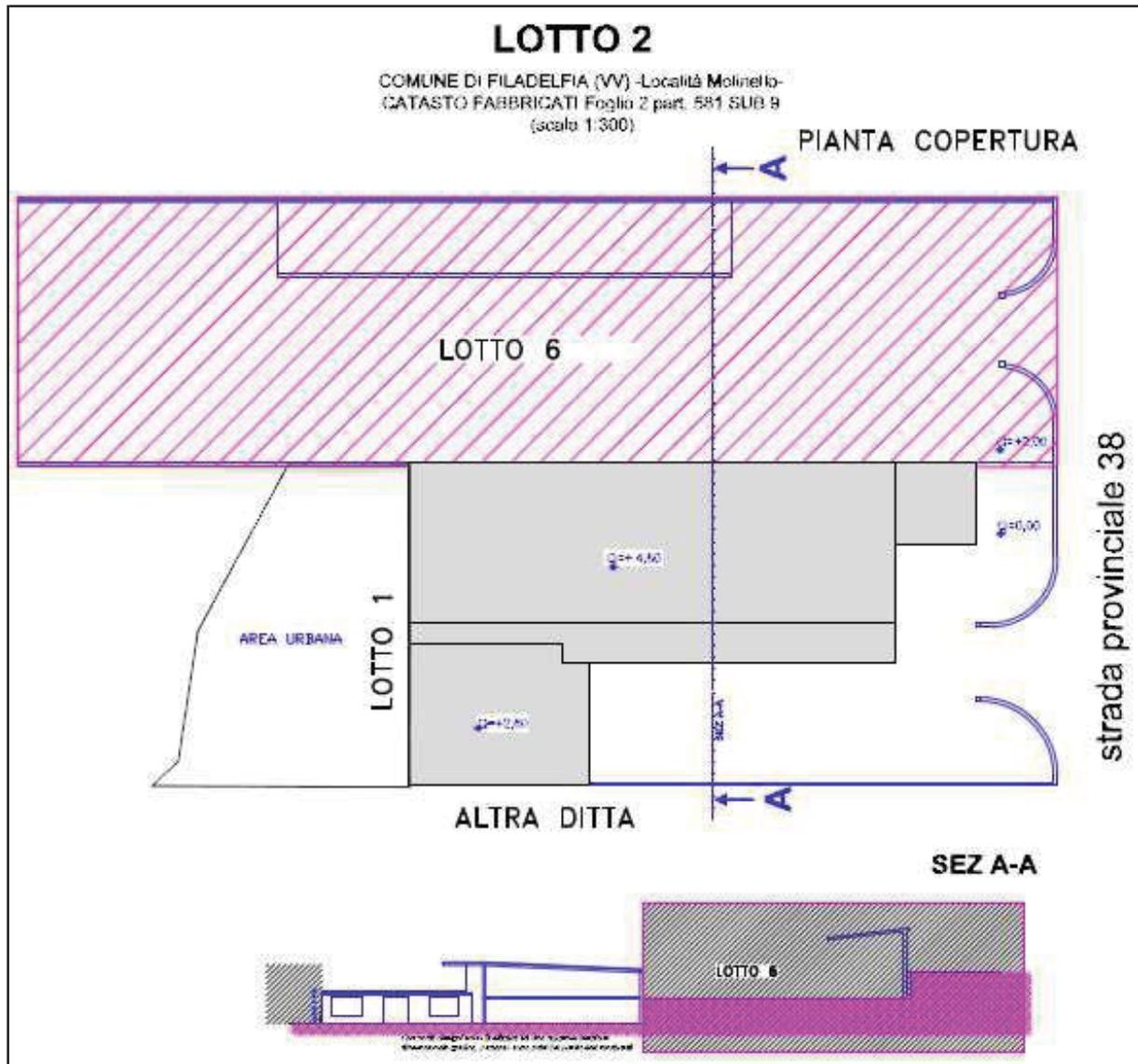


Figura 10 - Lotto 1 piano S1

LOTTO 2

PARTICELLE ORIGINARIE DEL CATASTO TERRENI 340 FOGLIO 2 ORA

PARTICELLA 581 DEL CATASTO FABBRICATI (SUB 9)



CONFINI

L'immobile confina con l'area urbana facente parte del lotto 1, con il lotto 6, con la strada provinciale n°38 e con altra ditta.

CARATTERISTICHE GENERALI

TIPOLOGIA, UBICAZIONE, INQUADRAMENTO DELLA ZONA, EPOCA DI COSTRUZIONE, CARATTERISTICHE GENERALI, PERTINENZE

Il presente immobile, inserito con le operazioni di aggiornamento catastale, nel catasto fabbricati al Foglio 2 particella 581 sub9 (ex part. 340 del catasto terreni) rappresentava la parte principale dell'attività della ditta fallita aperta anche al pubblico. Tale area era stata oggetto d'accertamento ai sensi della legge 78/2010 "fabbricati fantasma" insieme agli altri immobili insistenti sull'ex particella 340 del catasto terreni.

Tale struttura è stata realizzata dopo la presentazione della DIA prot. n° 712 del 07/02/2005 e successiva rettifica prot. 965 del 18/02/2005 per il ricovero delle derrate e degli attrezzi agricoli, a circa 16 ml dalla strada provinciale n.38 che conduce a Montesoro, nei pressi del Bivio Polito – Montesoro Filadelfia.

L'area interessata pavimentata con lastroni di cls ed avente accesso direttamente dalla strada provinciale 38, è composta da una piazzale scoperto di circa 630 mq di cui circa 133 mq sono coperti da una pensilina (Allegato 10.6),



FOTO 4 piazzale scoperto

da un'area coperta aperta solo dalla parte che dà sul piazzale scoperto di circa 316 mq (metri 25,40x12 utili), da un'ulteriore piccola tettoia di 37 mq chiusa da due lati posta sul lato destro vicino l'ingresso, da due ulteriori ambienti chiusi della superficie di 167 mq (H= 4,60 m) e 131 mq (H=2,60) e da una stanzetta dedicata ad ufficio di circa 17 mq ricavata all'interno di quest'ultimo ambiente.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE, DOTAZIONI, FINITURE, IMPIANTI E STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'area coperta è caratterizzata da una tettoia in acciaio poggiante su un telaio di tubi quadri rettangolari e correnti trasversali, sorretta da una maglia di pilastri in acciaio tipo IPE 200/250 mm. Il manto di copertura è realizzato con onduline autoportanti coibentate ancorate alla struttura con travetti ad Omega da 80mm zincati. Le grondaie sono realizzate in alluminio preverniciato.



FOTO 5 - area coperta

La DIA presentata prevedeva la realizzazione di una tettoia delle dimensioni di ml 32,00x 12,50, con lo scopo di riparare dalle intemperie il materiale edile di cui il proprietario era rivenditore. In seguito a diffida da parte del comune nella quale si contestava l'incompatibilità dell'uso dichiarato con la destinazione agricola, in data 18/02/2005, con prot. n° 965 si presentava ulteriore DIA, con la quale si dichiarava un uso per il ricovero delle derrate e degli attrezzi agricoli.

La tettoia in parola ha dimensioni pari a circa ml 25,50 x 15 compresi i circa 3 ml di pensilina, se si tiene conto del locale chiuso con cui confina misura circa 37 metri a fronte dei 32 metri dichiarati nella DIA.



FOTO 6 – locale chiuso (H=4,6 m)

Su una parte della suddetta tettoia è realizzata una scaffalatura su due livelli, utilizzata per il deposito di materiale edile, oltre una serie di scaffalature perimetrali. Sul lato di confine con il lotto 6, c'è una porta che mette in comunicazione la tettoia con la particella 617 del lotto 6. Tale porta se richiesto dovrà essere rimossa con spese a carico degli aggiudicatari.

La tettoia è parzialmente interrata rispetto al lotto 6, pertanto è delimitata sul lato lungo da un muro di sostegno sormontato da blocchi, mentre sugli altri lati chiusi è delimitata da pannelli lisci di lamiera coibentata.

Questa “tettoia”, confina sul lato più interno con altro locale chiuso, seminterrato su due lati che si articola su due livelli. L’ingresso principale di tale locale protetto da una pensilina in legno, è ubicato frontalmente al cancello d’ingresso, e presenta subito a sinistra una porta d’accesso che dava accesso alla sala mostra (immobile in testa ad altra ditta). La parte più alta di tale locale presenta in cima ad una scaletta una porta che lo mette in comunicazione con l’area urbana facente parte del lotto 1. **Tale porta se richiesto dovrà essere rimossa con spese a carico degli aggiudicatari.**

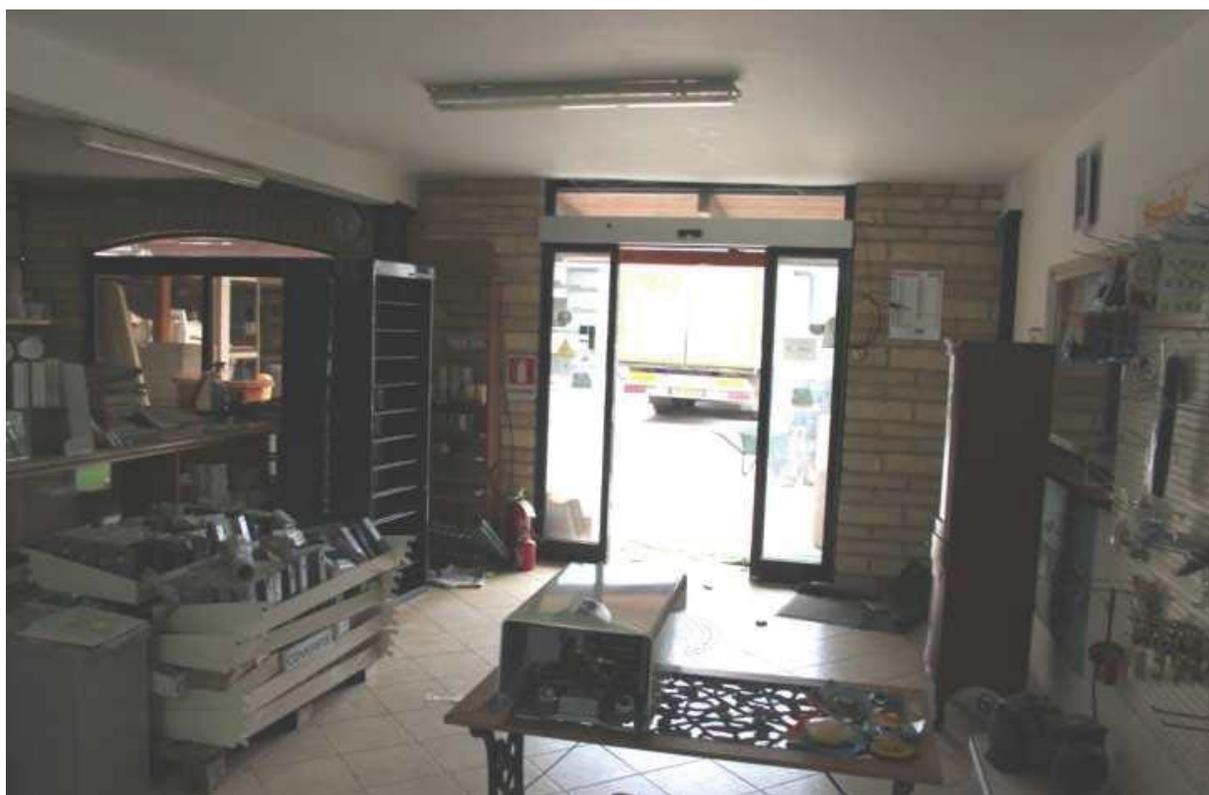


FOTO 7 - accesso locale chiuso (h=2.6)

L’area esterna è pavimentata con lastroni di cls, mentre il locale interno è pavimentato con piastrelle di ceramica.

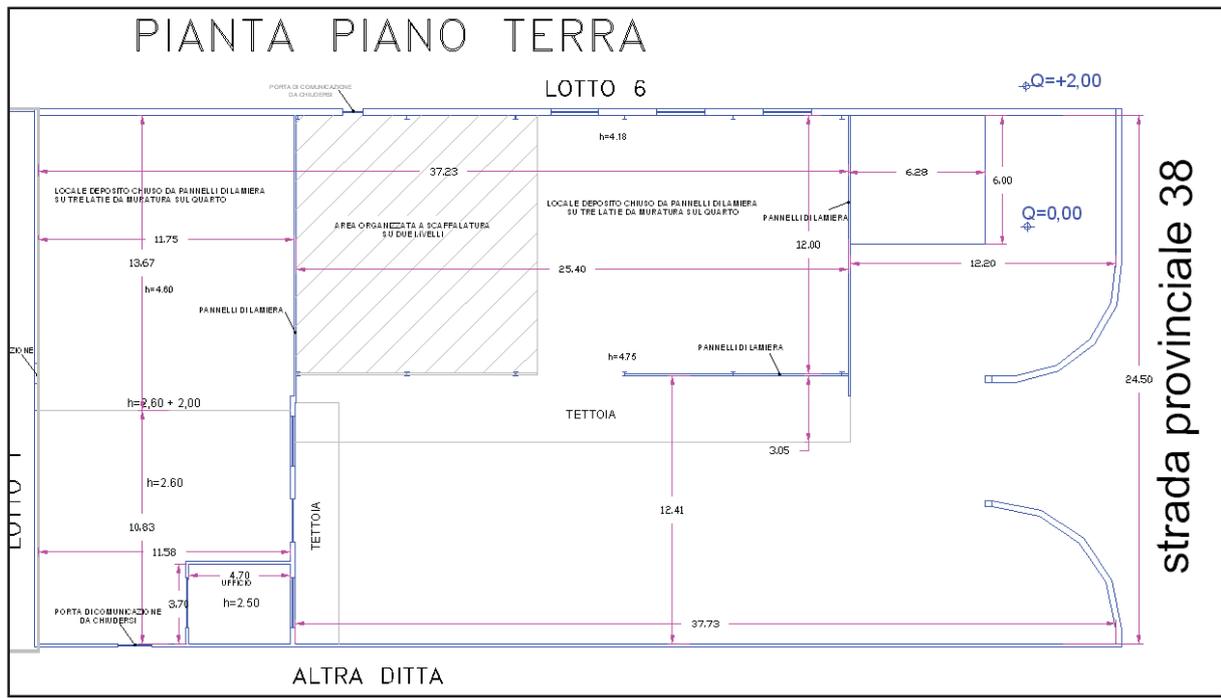


Figura 6 -pianta piano terra-

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria catastale, dalla quale si evince la conformazione dettagliata del locale in oggetto (Allegato 3A),

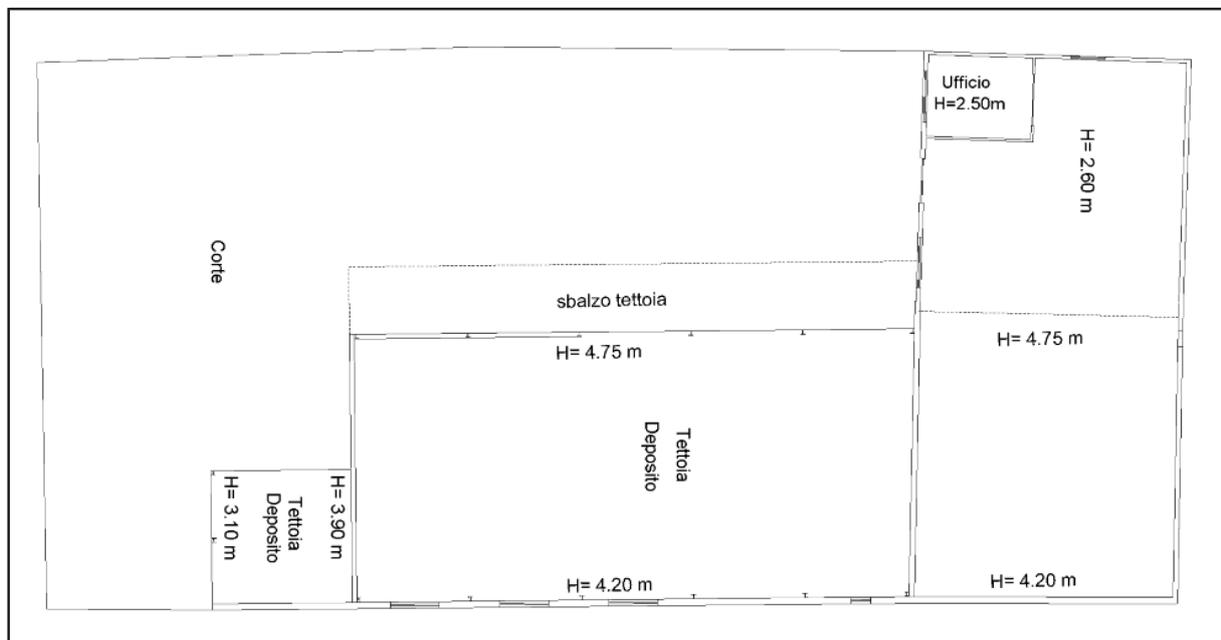


Figura 7 stralcio planimetria catastale

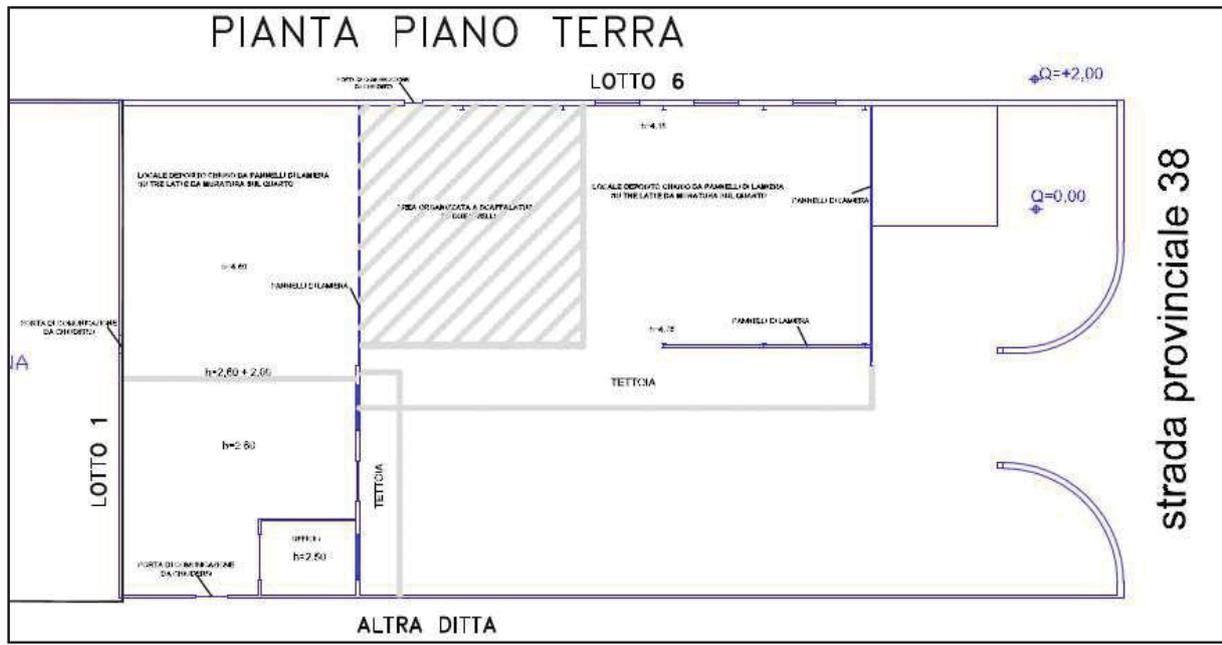


Figura 8 pianta piano terra

LOTTO 3

**PARTICELLE ORIGINARIE DEL CATASTO TERRENI 340 FOGLIO 2 ORA
 PARTICELLA 581 DEL CATASTO FABBRICATI (SUB 8 e 6) e part 610
 sub1(sola proprietà superficciaria)**

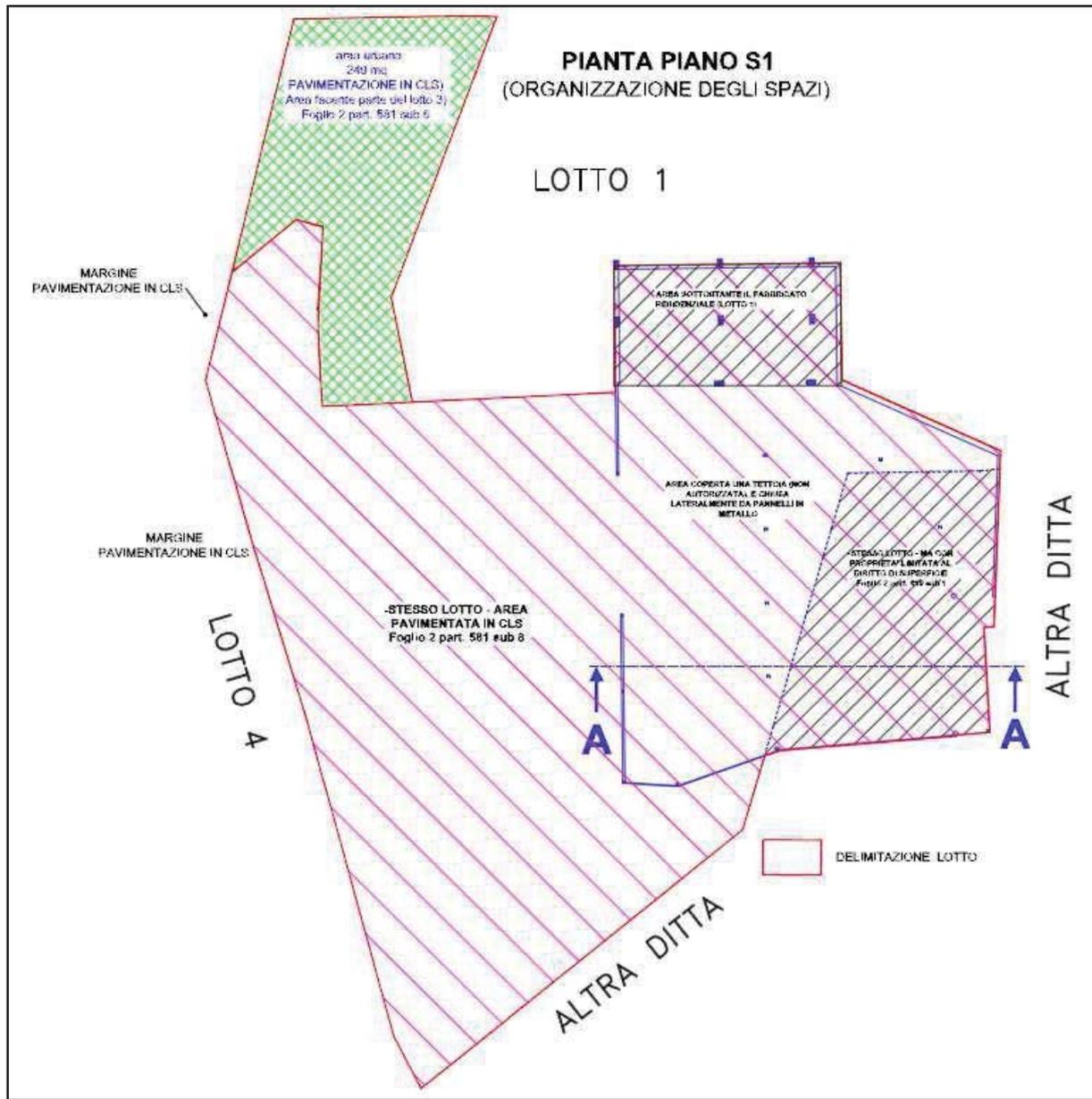


Figura 9 - Lotto 3

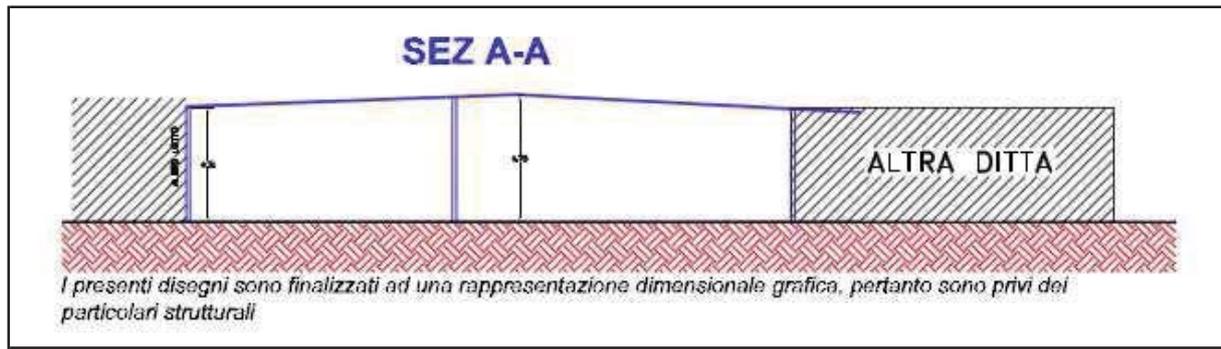


Figura 10 - Lotto 3 sezione

CONFINI

L'immobile confina con i lotti 1 e 6 su un lato, con il lotto 4 su altro lato e con ditta XXXXXXXXXXXX Francesco salvo altri.

CARATTERISTICHE GENERALI

TIPOLOGIA, UBICAZIONE, INQUADRAMENTO DELLA ZONA, EPOCA DI COSTRUZIONE, CARATTERISTICHE GENERALI, PERTINENZE

Il presente immobile, inserito con le operazioni di aggiornamento catastale, nel catasto fabbricati al Foglio 2 particella 581 sub 6 e sub 8 (ex part. 340 del catasto terreni) nonché particella 610 sub1 (sola proprietà superficiaria) rappresenta un'ulteriore area destinata a deposito materiali edili (parte scoperta) e parcheggio automezzi (area coperta) dalla ditta fallita. Tale area era stata oggetto d'accertamento ai sensi della legge 78/2010 "fabbricati fantasma" insieme agli altri immobili insistenti sull'ex particella 340 del catasto terreni.

Tale struttura è stata realizzata senza alcuna richiesta di autorizzazione al Comune ed agli uffici regionali dell'ex genio civile.

Tale immobile consiste in:

1) un'area pavimentata con lastroni di cls di circa 249 mq accatastata nelle operazioni di aggiornamento catastale come area urbana (sub 6), in maniera tale da poter trascrivere servitù di passaggio a favore del lotto 4 (particelle 613, 620) nonché del lotto 1 (particella 581 sub 7), per l'accesso coi mezzi al magazzino sottostante

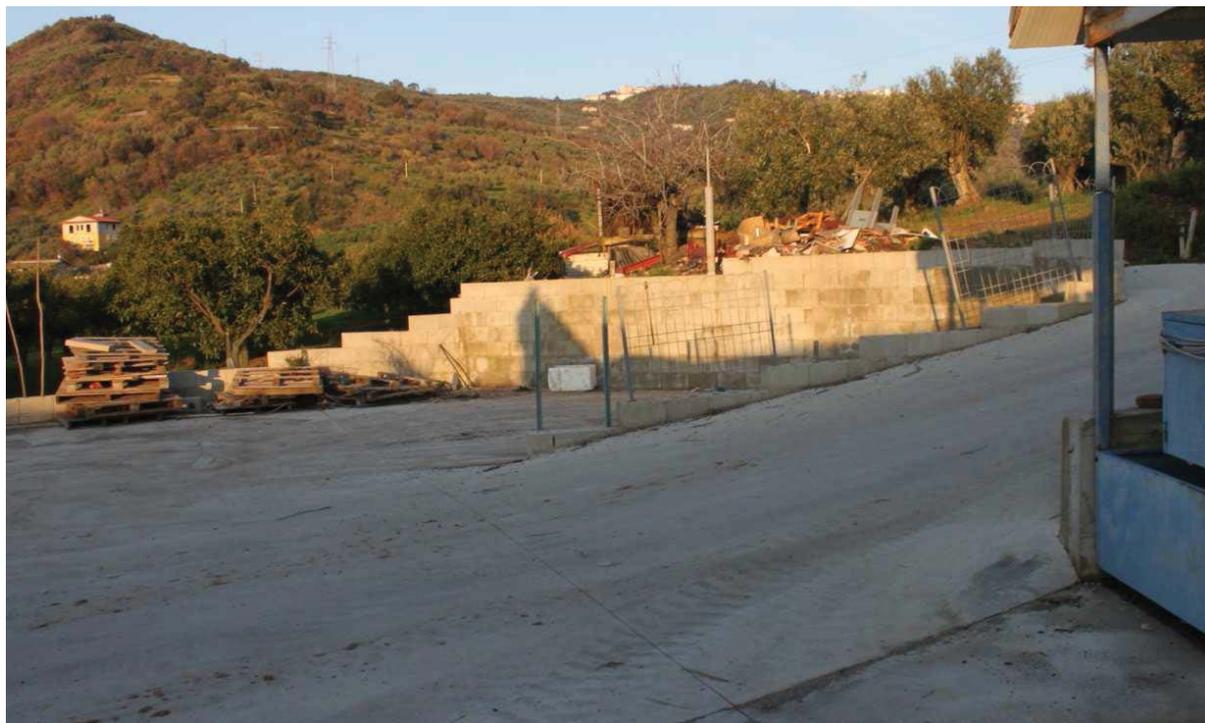


FOTO 8 area urbana

2) un'area pavimentata in cls dell'estensione di circa 1035 mq, utilizzata dalla ditta fallita come piazzale per il deposito di materiale ed il parcheggio di automezzi



FOTO 9 piazzale scoperto

3) Un'area sottostante il fabbricato residenziale dell'estensione di circa 126 mq



FOTO 10 area sottostante fabbricato residenziale (sub 7)



FOTO 11 area coperta (fatiscente) adibita a parcheggio veicoli

4) un'area coperta da tettoia chiusa lateralmente da pannelli in metallo che comprensiva di quella sottostante il fabbricato (di 126 mq) ha un'estensione di circa 512 mq

5) un'area di 230 mq, che pur essendo proprietà di altra ditta (particella 610 sub 1), ha una continuità strutturale con la tettoia descritta in precedenza per cui si ritiene che la proprietà superficaria sia di competenza della ditta fallita e pertanto costituente unico immobile rispetto a quello descritto al punto precedente. Per tale motivo le operazioni di aggiornamento catastale hanno previsto, previa specifica autorizzazione del G.D., la costituzione di una nuova particella intestata a XXXXXXXXX XXXXXXXX per la sola proprietà superficaria.



FOTO 12 sola proprietà superficaria (part. 610 sub 1)

CARATTERISTICHE SPECIFICHE, DOTAZIONI, FINITURE, IMPIANTI E STATO DI CONSERVAZIONE DELL' IMMOBILE

L'area coperta è caratterizzata da una tettoia a due falde delle dimensioni di circa 25x25 metri costituita da una maglia di tubolari rettangolari su cui poggia una lamiera grecata, agganciata al fabbricato esistente ed a una serie di pilastri in acciaio, le grondaie sono realizzate in alluminio preverniciato. Le pareti perimetrali sono in parte chiuse da pannelli di lamiera sul lato Nord Ovest ed in parte da muri di sostegno sul lato sud-est. Le altre pareti rimangono aperte per una larghezza di circa nove metri. L'uscita sul retro, nella parte di cui è accertata la sola proprietà superficiale accatastata come particella 610 sub 1, dà accesso alla proprietà Xxxxxxxx Francesco.

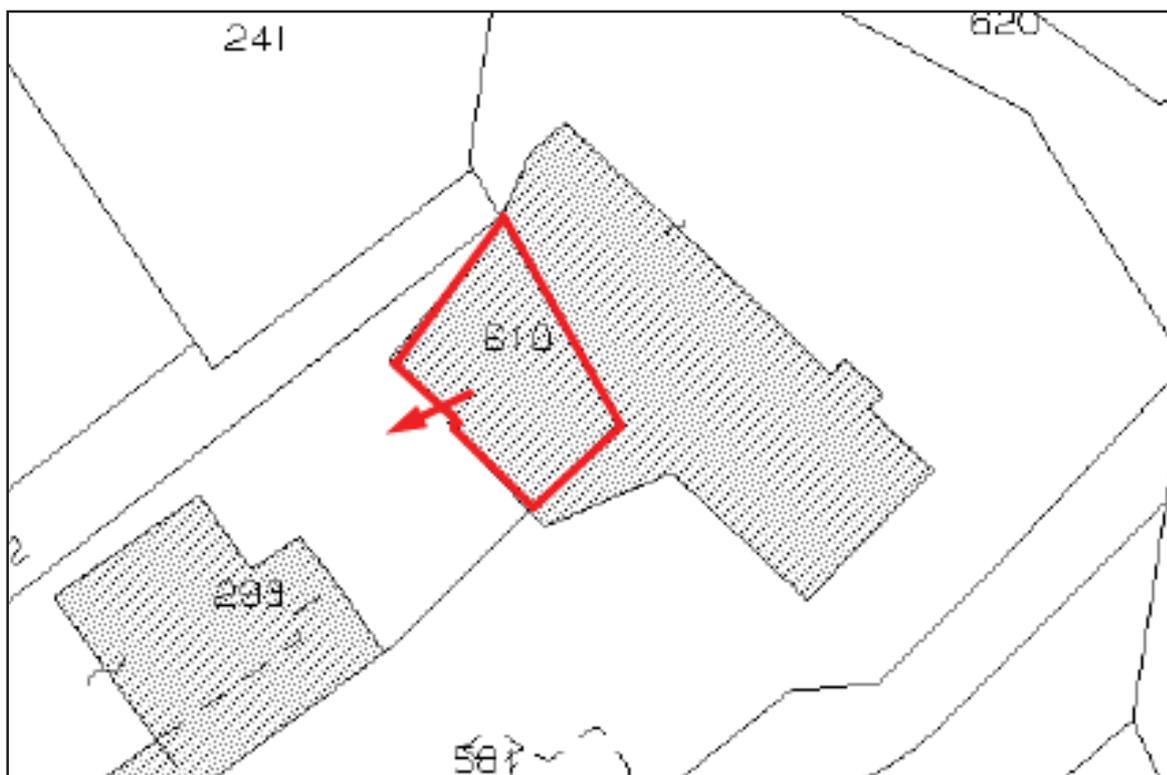


Figura 11 parte della tettoia di cui si detiene la sola proprietà superficiale

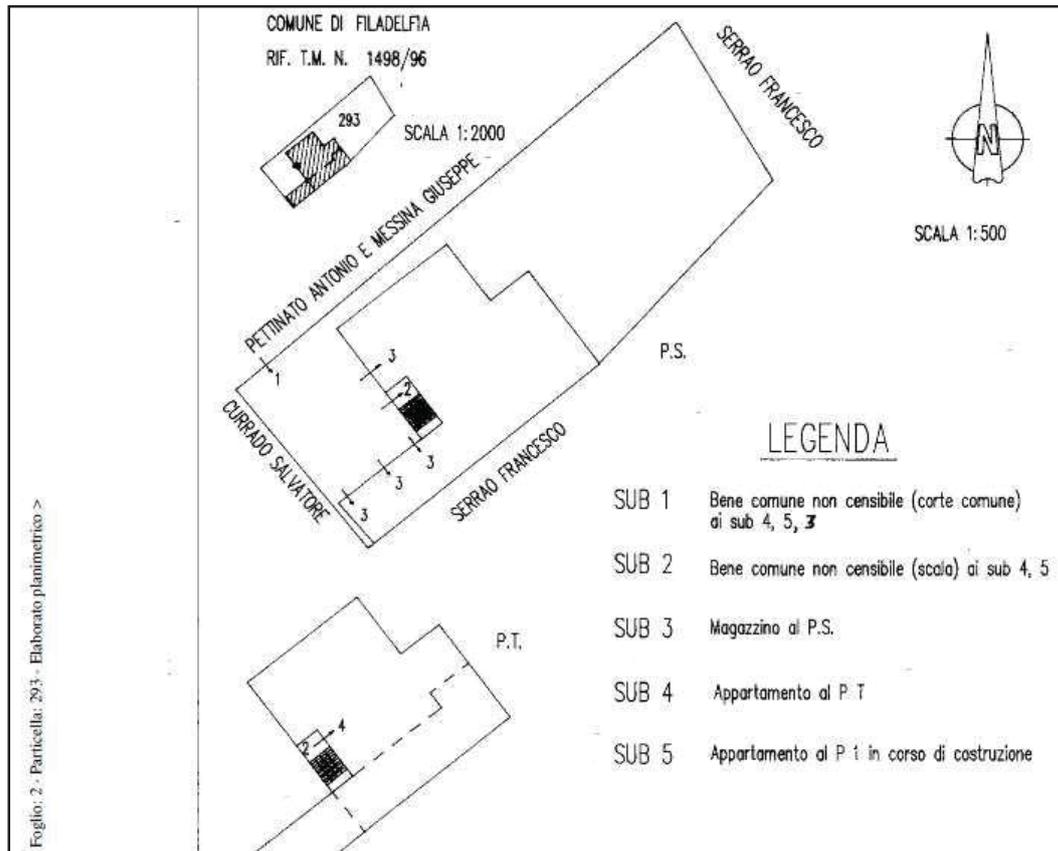


Figura 12 elaborato planimetrico part. 293 in testa a Serrao Francesco

LOTTI 4, 5, 6, 8 (CARATTERISTICHE COMUNI)

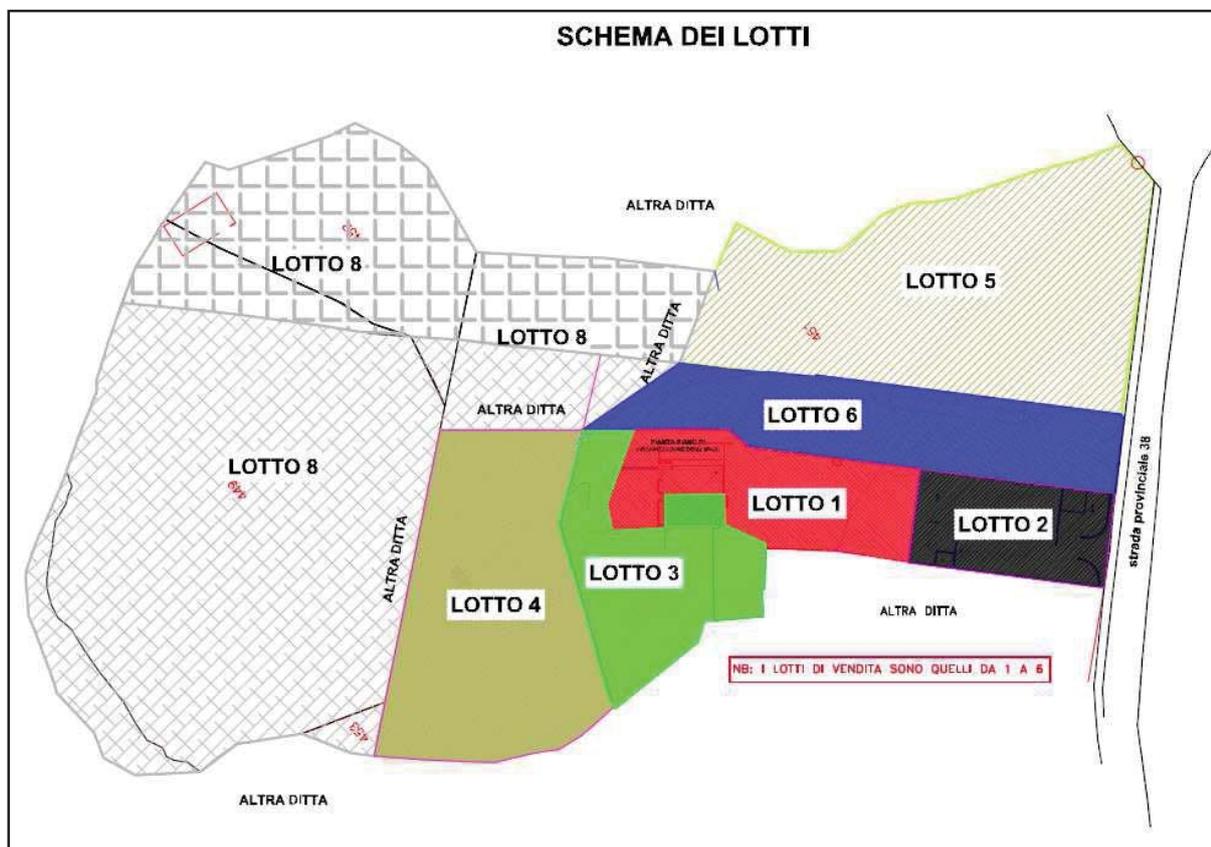


Figura 13 - Beni fondiari LOTTI 4, 5, 6, 8 (delimitati dalla linea color magenta)

Sono costituiti da beni fondiari identificati con le particelle originarie (prima delle operazioni di aggiornamento catastale) 449, 450, 451, 452, 453. Tali beni in seguito all'accordo di divisione transattiva che ha determinato il frazionamento del terreno, ed all'accatastamento, di cui meglio si dirà nello specifico quesito, allo stato attuale sono identificate con i numeri 449, 452, 453, 612, 613, 615, 616, 617, 618, 619, 620. Tali beni, poiché hanno in parte destinazione agricola ed in parte sono edificabili devono essere inquadrati sia sotto l'aspetto agricolo che sotto quello urbanistico.

Inquadramento agricolo

Sulla base dei dati catastali originari, le caratteristiche colturali sono quelle della tabella seguente:

DATI IDENTIFICATIVI			REDDITO				Intestazione	Superficie catastale (mq)
Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Dominicale	Agrario		
2	449	AA	Uliveto	2	2,02	1,21	Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx e	392
2	449	AB	Agrumeto		192,39	97,48	Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx e	9934
2	449	AC	Pascolo		0,19	0,11	Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx e	214
2	450		Agrumeto	U	37,96	19,23	Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx e	1960
2	451	AA	Uliveto	1	87,29	37,83	Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx e	11268
2	451	AB	Agrumeto		24,83	12,58	Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx e	1282
2	452 *		Uliveto	1	20,76	9	Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx e	2680
2	453		Uliveto	1	1,01	0,44	Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx e	130

Pertanto il riparto colturale è il seguente:

Uliveto	mq	14.470
Agrumeto	mq	13.176
<u>Pascolo</u>	<u>mq</u>	<u>21</u>
TOTALE	mq	27.860

Il fondo Molinello, costituito dalle particelle su riportate, ha forma altamente irregolare, con altimetria di circa 120 metri sul livello del mare. Il terreno è di tipo compatto con elevata presenza di scheletro (pietre affioranti) dovuto probabilmente sia alla sua costituzione nativa sia ai vari straripamenti che si sono succeduti nel tempo del vicino torrente Turrina, distante in linea d'area circa 100 m dalla particella n. 449.

Questa sua caratteristica ne riduce sensibilmente l'appetibilità dal punto di vista agricolo, perché tutte le operazioni colturali risultano molto più onerose e difficoltose da eseguire.

Circa l'uliveto vi è da dire che si tratta di vecchie piante coltivate in asciutto, con sesti regolari in prossimità della strada SP 38 e con piante sparse prive di sesto nella zona interna. Tutte le piante di olivo sono state interessate da un'energica capitozzatura che

si è resa necessaria per rinvigorire e ringiovanire le piante stesse che oramai erano diventate poco o nulla produttive. Tale intervento, per come è facile intuire ha ridotto drasticamente la chioma delle piante (apparato aereo) e di conseguenza ridotto la produzione.

Riguardo l'agrumeto vi è da dire che si tratta di un impianto realizzato circa 20 anni fa (1992), con sesto di ml 6.00/4.00; la cultivar impiantata è il clementino comune. Le piante non presentano un sviluppo vegetativo eccellente, anzi, in una consistente parte dell'agrumeto, si presentano debilitate o con stentato sviluppo aereo; inoltre molte delle primitive piante sono state reimpiantate per le numerosissime fallanze.

Durante i sopralluoghi si è avuto anche modo di verificare che l'agrumeto è stato dotato di impianto irriguo a micro portata.

Inquadramento urbanistico -

Nello strumento urbanistico, ancora vigente presso il Comune di Filadelfia, risulta che i terreni in oggetto ricadono in due distinte zone: la prima è inquadrata come E2 (zona di particolare interesse agricolo), la seconda D2 (zona produttiva a carattere artigianale e commerciale). (Allegato 7.2)

Nella figura che segue è demarcata la linea di separazione fra l'area edificabile e quella a destinazione agricola.

Tuttavia, ai sensi della Legge Regionale n, 40 del 31/12/2015 e n, 28 del 05/08/2016 "Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 16 aprile 2002, n, 19 "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria"; le zone diverse da quelle A, B, e C, nei Comuni che non hanno adottato i nuovi strumenti urbanistici (PSC) previsti dalla legge regionale, e nelle more dell'approvazione del PSC, riacquisiscono la loro originaria destinazione agricola. Pertanto attualmente la destinazione dei terreni (Uliveti) al di sopra della linea di demarcazione di cui alla figura 14 che segue hanno la seguente destinazione urbanistica:

“Classe E1 (Zona Agricola) per gli interventi ed i criteri per l'edificazione in zona agricola si demanda a quanto previsto dagli artt. 50, 51 e 52 della Legge Urbanistica Regionale del 16/04/2002 e s.m.i.”;

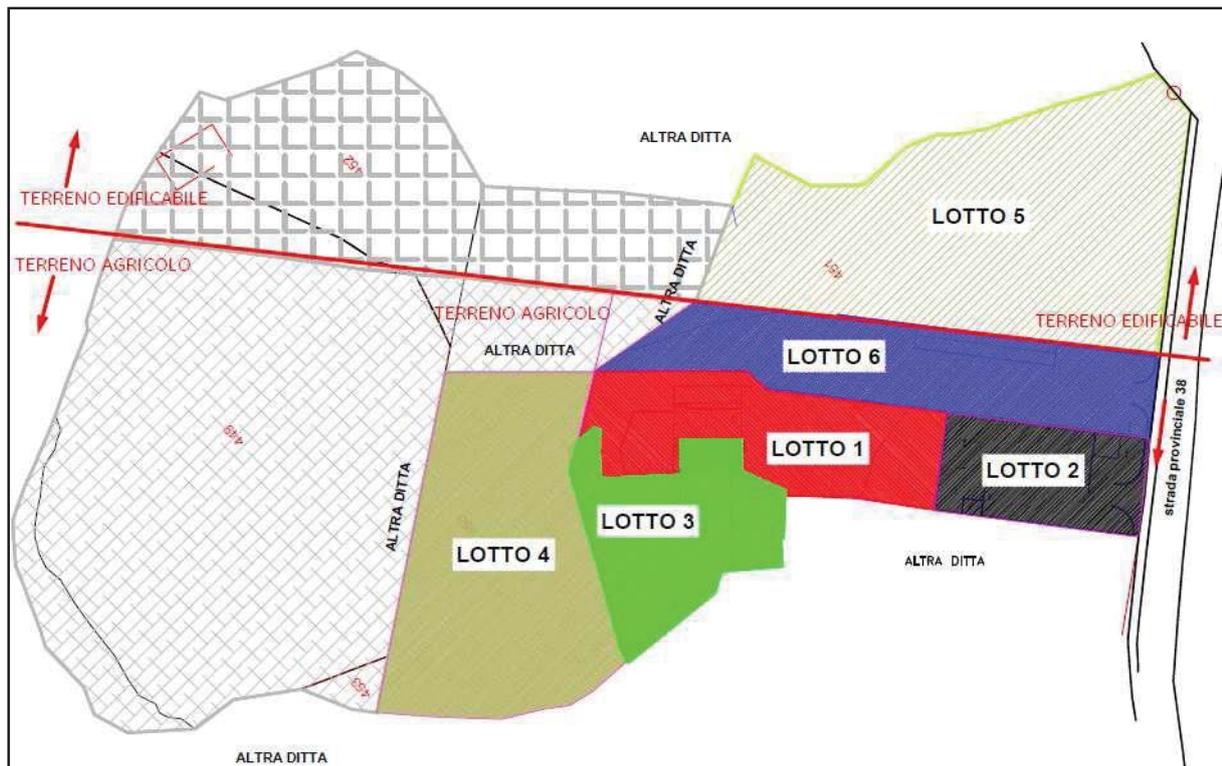


Figura 14 - Linea rossa di confine fra area edificabile ed area agricola

La consistenza effettiva di area edificabile/agricola, tenuto conto del rilievo viene stimata in mq 10.504 (5000mq + 5504mq). Tale area viene definita nel PRG zona D2 (Zone produttiva a carattere artigianale e commerciale), in tale area: *“l'utilizzazione edilizia dovrà avvenire tramite planivolumetrico o piano attuativo convenzionale esteso almeno 5.000 mq, reperendo aree a standard in misura del 10%.....”*.

La restante parte di terreno, può definirsi di Classe E2 (Zona di particolare interesse agricolo) che rappresenta le aree che il P.R.G. distingue e tutela per la presenza di razionali impianti colturali, per particolari potenzialità produttive, e perché concorrono a definire pregevoli paesaggi agrari. E' prescritta solo la residenza per gli addetti in agricoltura....” Suddetta area a destinazione prevalente “Agrumeto”, è estesa per una superficie complessiva effettiva di circa mq 15.293 (11.391mq+3902mq), oltre ad un'area priva di vegetazione pari a circa mq 2.216 adibita a piazzale (progetto di divisione -Allegato 7.2 ed Allegato 5.9 di cui si riporta di seguito un estratto)

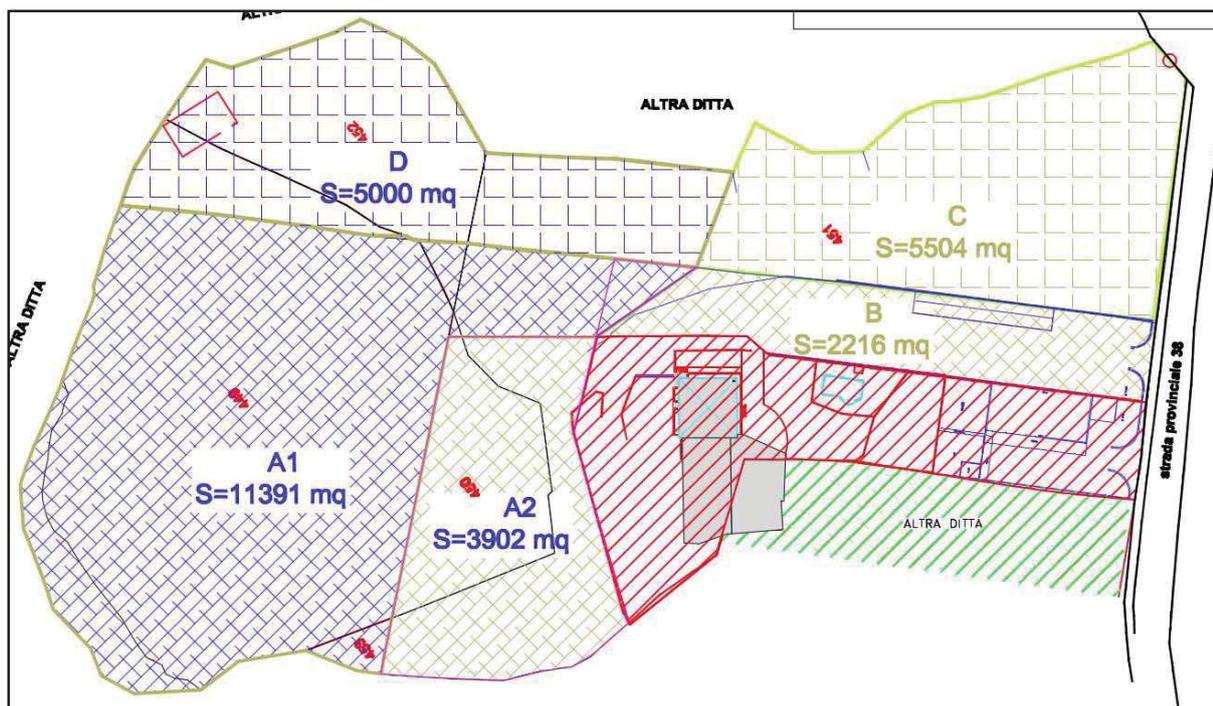


Figura 15 – Estratto dal progetto di divisione

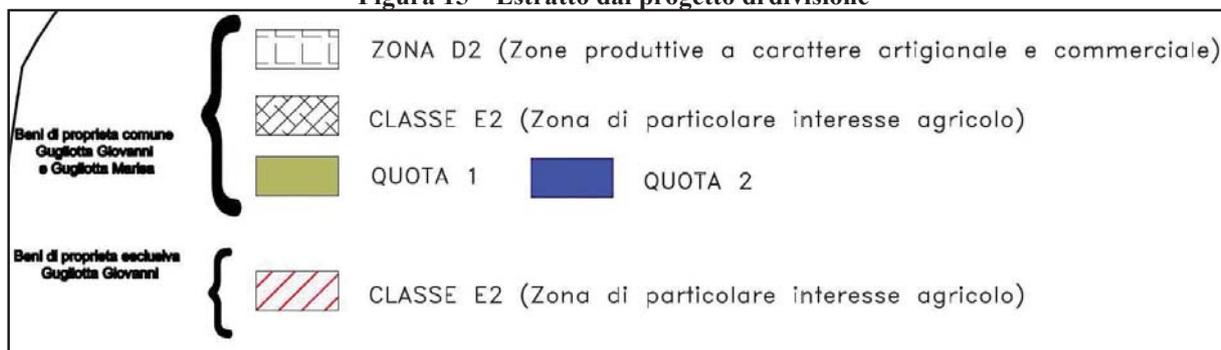


Figura 16 – Legenda di Fig. 4

Dalla sovrapposizione delle planimetrie catastali originarie con il PRG, tenuto conto delle consistenze catastali degli immobili, e della consistenza delle singole frazioni di particella in relazione alla destinazione urbanistica si ottengono i dati della tabella che segue, ricavati dell'estratto catastale di mappa originario (prima degli atti di aggiornamento catastale), nella quale vengono riportati gli intestati attuali, le nuove intestazioni in conseguenza della divisione, l'estensione, la classe, la rendita ed il valore fiscale di ogni singola particella di ogni singolo lotto:

IMMOBILI CATASTO TERRENI												
DATI IDENTIFICATIVI				REDDITO				Intestazione	Superficie catastale (mq)	valore fiscale	Stato attuale	Altre Informazioni
Foglio	Particella	Porzione		Qualità	Classe	Dominicale	Agrario					
2	613		ex 450	LOTTO 4	Agrumeto	U	37,35	19,12	Xxxxxxxx Xxxxxxxx (1/2) Xxxxxxxx Marisa	1949	€ 4.201,88	da intestarsi a Xxxxxxxx Xxxxxxxx
2	620	AA	ex 451	LOTTO 4	Agrumeto		34,86	17,66	Xxxxxxxx Xxxxxxxx (1/2) Xxxxxxxx Marisa	1800	€ 3.921,75	da intestarsi a Xxxxxxxx Xxxxxxxx
2	620	AB	ex 451	LOTTO 4	Uliveto		1,87	1,12	Xxxxxxxx Xxxxxxxx (1/2) Xxxxxxxx Marisa	362	€ 210,38	da intestarsi a Xxxxxxxx Xxxxxxxx
2	615		ex 451	LOTTO 5	Uliveto	2	28,08	16,85	Xxxxxxxx Xxxxxxxx (1/2) Xxxxxxxx Marisa	5438	3159	TERRENO EDIFICABILE/ AGRICOLO da intestarsi a Xxxxxxxx Xxxxxxxx
2	616	AA	ex 451	LOTTO 6	Incol ster				Xxxxxxxx Xxxxxxxx (1/2) Xxxxxxxx Marisa	1388		da intestarsi a Xxxxxxxx Xxxxxxxx
2	617	AB	ex 451	LOTTO 6	Incol ster				Xxxxxxxx Xxxxxxxx (1/2) Xxxxxxxx Marisa	823		da intestarsi a Xxxxxxxx Xxxxxxxx
2	618		ex 451	LOTTO 6	Incol ster				Xxxxxxxx Xxxxxxxx (1/2) Xxxxxxxx Marisa	94		da intestarsi a Xxxxxxxx Xxxxxxxx
2	449	AA		LOTTO 8	Uliveto	2	2,02	1,21	(1/2) Xxxxxxxx	392	€ 227,25	da intestarsi a Xxxxxxxx Marisa
2	449	AB		LOTTO 8	Agrumeto		192,4	97,48	Xxxxxxxx Xxxxxxxx (1/2) Xxxxxxxx Marisa	9934	porz agricola di 9054 mq € 19726,56	fraz di 880 mq è edificabile da intestarsi a Xxxxxxxx Marisa
2	449	AC		LOTTO 8	Pascolo Arb.		0,19	0,11	(1/2) Xxxxxxxx	214	€ 21,38	da intestarsi a Xxxxxxxx Marisa
2	452	AA		LOTTO 8	Uliveto	1	20,31	8,8	Xxxxxxxx Xxxxxxxx (1/2) Xxxxxxxx Marisa	2622	€ 2.284,88	TERRENO EDIFICABILE / AGRICOLO da intestarsi a Xxxxxxxx Marisa
2	452	AB		LOTTO 8	Agrumeto		1,12	0,57	Xxxxxxxx Xxxxxxxx	58	€ 126,00	da intestarsi a Xxxxxxxx Marisa (1/1)
2	453			LOTTO 8	Uliveto	1	1,01	0,44	(1/2) Xxxxxxxx	130	€ 113,63	da intestarsi a Xxxxxxxx Marisa
2	612		ex 450	LOTTO 8	Agrumeto	U	0,21	0,11	Xxxxxxxx Xxxxxxxx (1/2) Xxxxxxxx Marisa	11	€ 23,63	da intestarsi a Xxxxxxxx Marisa
2	619		ex 451	LOTTO 8	Uliveto	2	12,63	7,58	Xxxxxxxx Xxxxxxxx (1/2)	2446	porz agricola di 946 mq € 549,53	fraz di 1500 mq è edificabile da intestarsi a Xxxxxxxx Marisa

LOTTO 4

(CARATTERISTICHE SPECIFICHE)

Confini

Il suddetto lotto confina su un lato con il lotto 1 ed il lotto 3, su due lati con il Lotto 8 (assegnato a Xxxxxxxx Marisa) e sul restante lato con altra ditta.

Descrizione

È costituito dalla parte residuale di terreno agricolo, in seguito all'accordo di divisione transattiva, rimasto di spettanza della massa attiva fallimentare identificato nel Nuovo

Catasto Terreni del Comune di Filadelfia con il foglio 2 particelle 613 (ex 450) e particelle 620 (ex 451).

È stato già precisato che la non perfetta coincidenza dei confini catastali con quelli effettivi determina delle discordanze fra superfici catastali risultanti dalle visure e quelle effettivamente misurate che vengono nel seguito utilizzate per la stima.

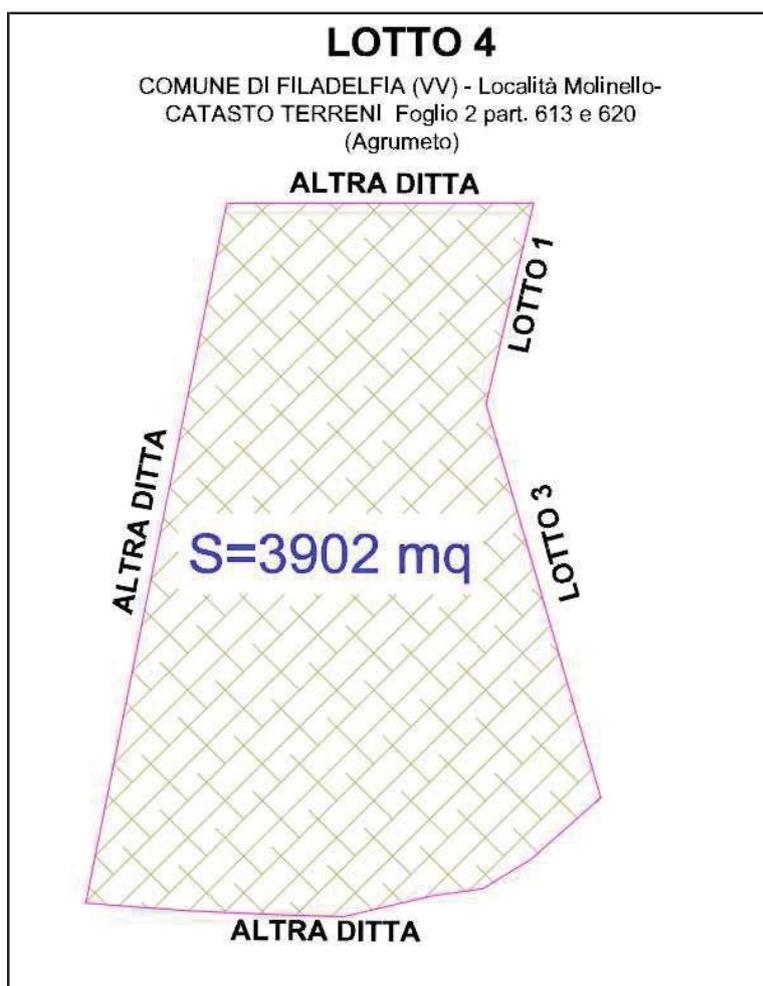


Figura 17 planimetria lotto 4

Mentre la particella 613 è per intero agrumeto, la particella 620, è catastalmente suddivisa nelle due porzioni AA agrumeto pari a mq 1800, ed AB uliveto pari a mq 362. Trattandosi quest'ultima di una porzione trascurabile, rispetto alla consistenza complessiva del Lotto, lo stesso verrà considerato per intero Agrumeto (circa cento piante) della dimensione effettiva di mq 3902 come in figura.

Urbanisticamente, tale lotto può definirsi di Classe E2 (Zona di particolare interesse agricolo) che rappresenta le aree che *il P.R.G. distingue e tutela per la presenza di razionali impianti colturali, per particolari potenzialità produttive, e perché concorrono a definire pregevoli paesaggi agrari. E' prescritta solo la residenza per gli addetti in agricoltura....*”

LOTTO 5

(CARATTERISTICHE SPECIFICHE)

Confini

Il suddetto lotto confina con il lotto 6, con la strada provinciale n°38, con il lotto 8 (XXXXXXXXXX Marisa) e con altra ditta.

Descrizione

È costituito dalla parte residuale di terreno edificabile, rimasto di spettanza della massa attiva fallimentare in seguito all'accordo di divisione transattiva, identificato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Filadelfia con il foglio 2 particella 615 (ex 451).

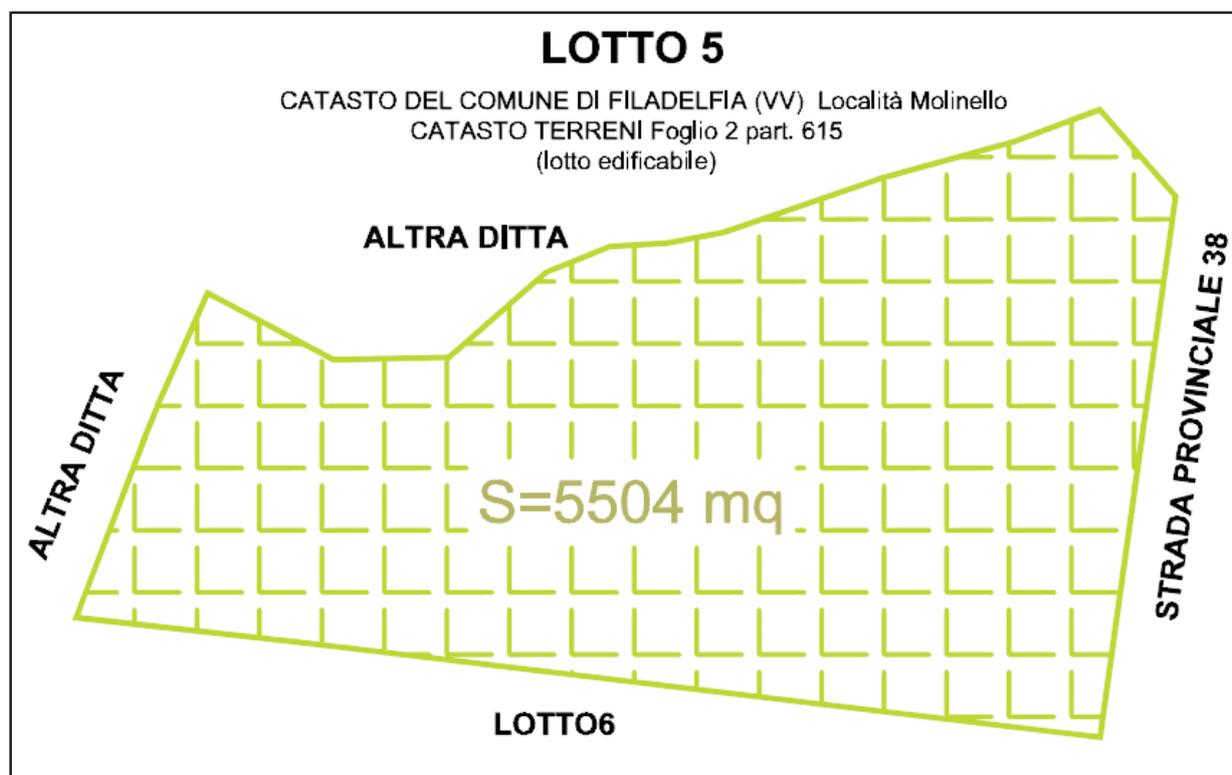


Figura 18 planimetria lotto 5

È stato già precisato che la non perfetta coincidenza dei confini catastali con quelli effettivi determina delle discordanze fra superfici catastali risultanti dalle visure e quelle effettivamente misurate che vengono nel seguito ed utilizzate per la stima.

La particella 615 è per intero Uliveto, di dimensione effettiva di mq 5504 come in figura. Il tipo di coltivazione non è di particolare interesse ai fini della stima trattandosi di terreno edificabile.

Urbanisticamente, infatti tale area viene definita nel PRG zona D2 (Zone produttiva a carattere artigianale e commerciale), in tale area: *“l'utilizzazione edilizia dovrà avvenire tramite planivolumetrico o piano attuativo convenzionale esteso almeno 5.000 mq, reperendo aree a standard in misura del 10%.....”*

Tuttavia, ai sensi della Legge Regionale n, 40 del 31/12/2015 e n, 28 del 05/08/2016 "Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 16 aprile 2002, n, 19 "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria"; le zone diverse da quelle A, B, e C, nei Comuni che non hanno adottato i nuovi strumenti urbanistici (PSC) previsti dalla legge regionale, e nelle more dell'approvazione del PSC, riacquisiscono la loro originaria destinazione agricola. Pertanto attualmente la destinazione dei terreni (Uliveti) hanno la seguente destinazione urbanistica:

“Classe E1 (Zona Agricola) per gli interventi ed i criteri per l'edificazione in zona agricola si demanda a quanto previsto dagli artt. 50, 51 e 52 della Legge Urbanistica Regionale del 16/04/2002 e s.m.i.”;

LOTTO 6

(CARATTERISTICHE SPECIFICHE)

Confini

Il suddetto lotto confina da un lato con il lotto 1, il lotto 2 ed il lotto 3, dal lato opposto con il lotto 5, con la strada provinciale 38 e con il Lotto8 (XXXXXXXXX Marisa)

Descrizione

È costituito dalla parte residuale dell'ex particella 451, avente catastalmente ed urbanisticamente destinazione agricola, rimasta di spettanza della massa attiva fallimentare in seguito all'accordo di divisione transattiva, identificato nel Nuovo

Catasto Terreni del Comune di Filadelfia con il foglio 2 particelle 616, 617, 618, e per quanto riguarda la tettoia, nel Catasto Fabbricati col Foglio 2 Particella 614 sub1 Categoria C/7.

Tale area, è di fatto un grande piazzale in parte pavimentato in cemento ed in parte asfaltato, costituente anche la via d'accesso dalla strada provinciale 38 per altri lotti.

La particella 614 è una tettoia estesa circa 200 mq, che nelle operazioni di aggiornamento catastale è stato necessario accatastare al Catasto Fabbricati con categoria C/7 (tettoie chiuse o aperte).

La particella 617 (vedi figura) è una via d'accesso dalla strada provinciale 38 assoggettata a servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei terreni:

- 1) di proprietà XXXXXXXXX Marisa (come da verbale di divisione transattiva) identificati con le particelle del Catasto Terreni numeri 449, 452, 453, 612, 619,
- 2) del Lotto 4 (terreni identificati con le particelle 613 e 620 del Foglio 2),
- 3) del Lotto 3 (identificato al Catasto Fabbricati con il foglio 2 particella 581 sub 6 e sub 8 e particella 610 sub 1)
- 4) del lotto 1 (particella 581 sub 7 e 10 del catasto fabbricati), con la precisazione che il sub 10 è stato accatastato come area urbana e sulla stessa esiste un accesso della particella 293 del catasto fabbricati in testa a XXXXXXXXX Francesco.

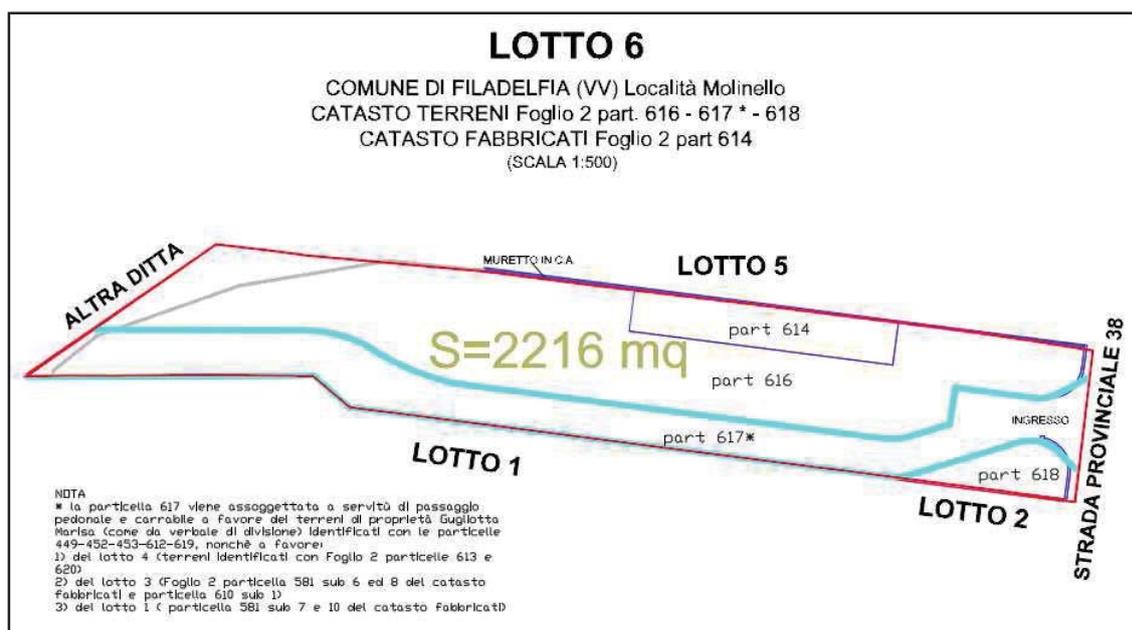


Figura 19 -planimetria lotto 6



FOTO 13 tratto soggetto a servitu di passaggio (lato sinistro)

La particella 616 è un'area estesa circa 1400 mq, che nelle operazioni di aggiornamento catastale è stato necessario accatastare al Catasto Terreni come piazzale successivamente rettificato ad incolto per problemi di intestazione catastale.

La particella 618 è un'area residua estesa circa 100 mq, anch'essa accatastata al Catasto Terreni come piazzale, successivamente rettificato ad incolto per problemi di intestazione catastale.

Urbanisticamente, tale lotto può definirsi di Classe E2 (Zona di particolare interesse agricolo) che rappresenta le aree che *il P.R.G. distingue e tutela per la presenza di razionali impianti colturali, per particolari potenzialità produttive, e perché concorrono a definire pregevoli paesaggi agrari. E' prescritta solo la residenza per gli addetti in agricoltura....*”

È stato già precisato che la non perfetta coincidenza dei confini catastali con quelli effettivi determina delle discordanze fra superfici catastali risultanti dalle visure e quelle effettivamente misurate che vengono nel seguito utilizzate per la stima.

Nel suo complesso il Lotto è esteso 2216 mq comprensivi dei circa 200mq occupati dalla tettoia

LOTTO 7

Il lotto 7 è un immobile assegnato, a XXXXXXXXX Marisa, sulla base dell'accordo di divisione transattiva.

Il bene in oggetto è un locale tecnico posto al piano terzo di un fabbricato per civile abitazione, censito al catasto urbano del Comune di Filadelfia, al foglio di mappa 33 particella 669 sub 21 ed ubicato in via Agostino Bilotta del Comune di Filadelfia, conforme agli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia in sanatoria n.27 del 2008.

Confini

L'immobile confina con vano scala e proprietà Conidi su di un lato, con spazio di isolamento sugli altri lati.



FOTO 14 Ubicazione immobile



FOTO 15 Ubicazione immobile

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO, UBICAZIONE, INQUADRAMENTO DELLA ZONA,
EPOCA DI COSTRUZIONE, CARATTERISTICHE GENERALI, PERTINENZE

Il fabbricato è ubicato in una zona non molto distante dal centro storico del comune di Filadelfia, e fa parte di una lottizzazione denominata "lottizzazione Serrao", servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DOTAZIONI E FINITURE E STATO DI
CONSERVAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Struttura e finiture del fabbricato

Il fabbricato è costituito da una struttura in c.a. gettata in opera, L'ossatura è costituita da telai portanti realizzati mediante pilastri e travi in c.a. realizzati in opera, nelle due direzioni, le scale poggiano su travi a ginocchio

Le murature di tamponatura sono realizzate a cassetta spessa 30 cm di mattoni forati tipo UNI con interposto isolamento termico. La tramezzatura interna è realizzata in elementi di mattoni forati posti a coltello e malta cementizia, ben ancorati tra di loro ed alle strutture orizzontali e verticali.

Gli intonaci sono del tipo civile a tre strati di malta composta, di cui l'ultima a fratazzino.

I pavimenti sono in monocottura di prima scelta formato 30x30, pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle ceramicate.



FOTO 16 facciata laterale



FOTO 17 Ingresso principale

CARATTERISTICHE SPECIFICHE, DOTAZIONI, FINITURE, IMPIANTI E STATO DI CONSERVAZIONE DELL' IMMOBILE

**-IMMOBILE NON RESIDENZIALE –
FOGLIO 33 PARTICELLA 669 SUB 21
Via Agostino Bilotta FILADELFIA (VV)**

Il locale in oggetto è ubicato al terzo piano di un fabbricato a destinazione residenziale, con accesso dalla corte del fabbricato attraverso vano scala, composto sulla base della destinazione dichiarata in progetto da tre locali tecnici, due locali di sgombero e due ripostigli come da figura che segue. (Allegato 10.12)

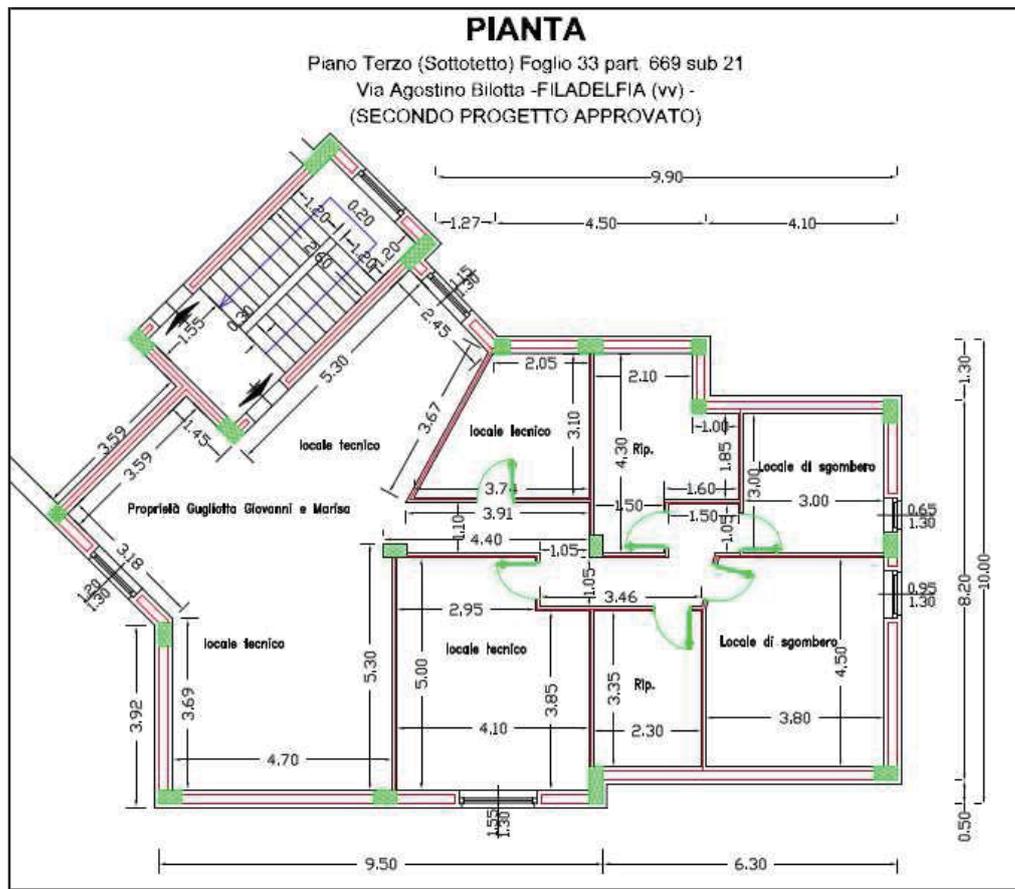


Figura 20 Pianta immobile

Poiché detto immobile, per come si evince dalla documentazione fotografica (Allegato 11.7) presenta di fatto finiture e predisposizioni idonee ad una destinazione residenziale, e poiché tale destinazione potenziale è compatibile con la L.R. 21/2010 art.6 c.5 bis “*piano casa*” (attualmente prorogata al 31/12/2018), per come peraltro già autorizzato sull’immobile adiacente con permesso di costruire 24/2012 l’immobile verrà descritto e stimato con tale ipotesi.

L’immobile con tale ipotesi di destinazione residenziale è composto da una zona cucina/soggiorno di circa 44mq, una camera da letto di circa 21 mq ed altri spazi di servizio della dimensione complessiva di 36 mq.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Le pareti sono intonacate e rivestite con latte di calce. L’altezza dal pavimento al soffitto che si presenta a falde inclinate è variabile. Gli infissi esterni sono scuri in legno.

L'immobile è regolarmente dotato di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento autonomo ad elementi radianti in alluminio.

L'appartamento si presenta in buono stato di finitura.

La superficie, sulla base delle divisioni interne attuali e delle predisposizioni attuali è organizzata come da figura che segue (Allegato 10.13)

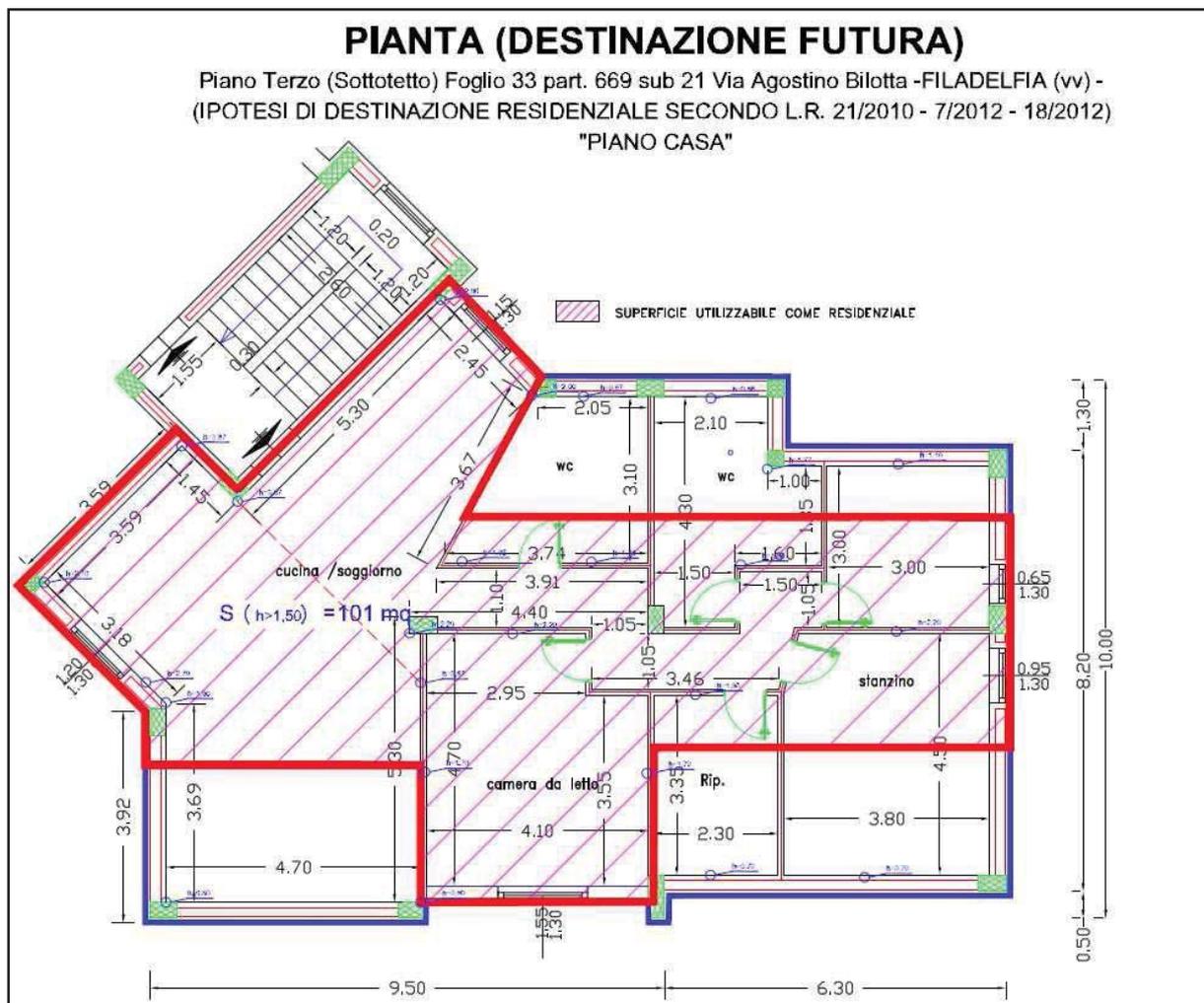


Figura 21 - destinazione futura



FOTO 18 - cucina soggiorno



FOTO 19 -camera da letto-

Tenuto conto comunque che le superfici con altezza inferiore ad 1,5 metri devono essere escluse dalla superficie residenziale, e che vengono computate quelle con altezza media ponderale di almeno metri 2,30, Con tale ipotesi la superficie effettiva residenziale commerciale computata è pari a 101 mq. (Allegato 10.14)

Nell'allegato menzionato vengono riportati i particolari delle sezioni trasversali e delle superfici computate a destinazione residenziale.

LOTTO 8 **(CARATTERISTICHE SPECIFICHE)**

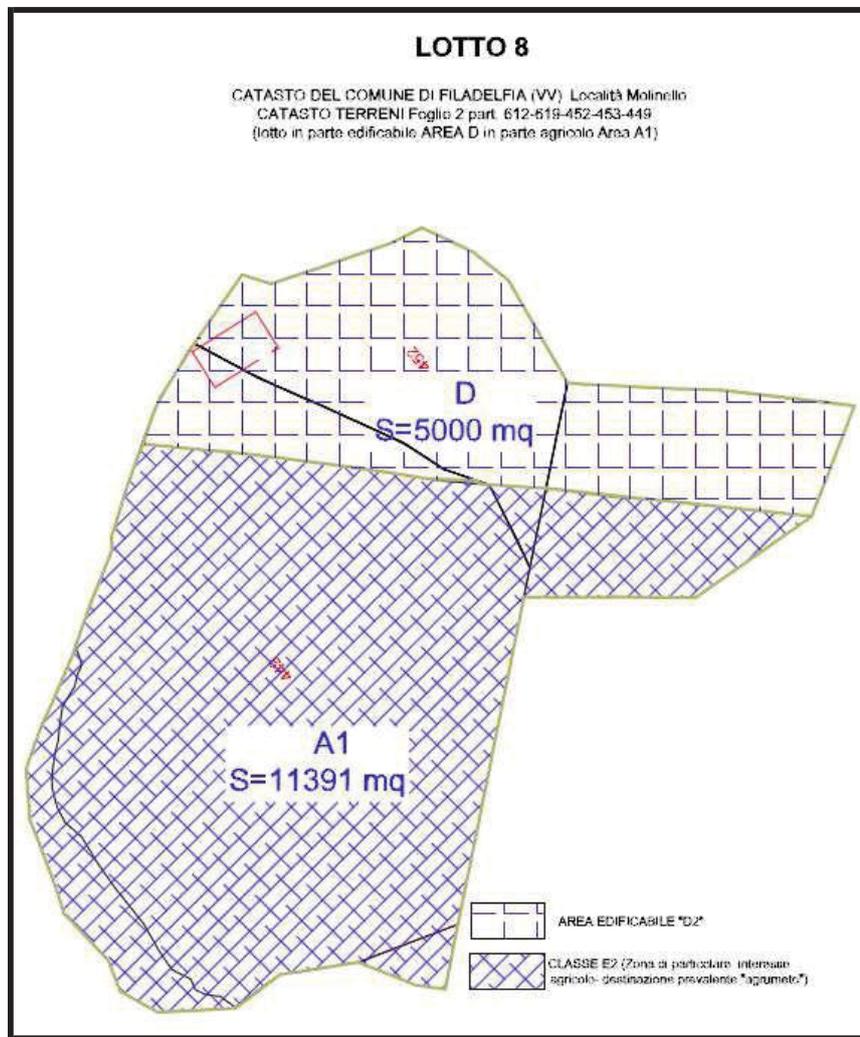


Figura 22 -planimetria lotto 8

Il suddetto lotto sulla base dell'accordo di divisione transattiva è stato assegnato alla Sig.ra XXXXXXXXX Marisa.

Confini

Il suddetto lotto confina con il lotto 4, il lotto 5 ed il lotto 6, facenti parte della massa attiva fallimentare "XXXXXXXXX XXXXXXXX", e con altre ditte sui restanti lati,

Descrizione

I terreni di cui al presente lotto sono identificati nel Nuovo Catasto Terreni del comune di Filadelfia con il foglio 2 particelle 449, 452, 453, 612 (ex 450), 619 (ex 451). Tale lotto sulla base dell'accordo di divisione transattiva è stato assegnato alla comproprietaria XXXXXXXXX Marisa unitamente al lotto 7.

Tale area, per come evidenziato nella figura che segue, ha in parte destinazione agricola ed in parte destinazione edificabile.

L'area a destinazione agricola (identificata con la sigla A1) ha un'estensione di circa 11.391 mq, definita urbanisticamente di Classe E2 (Zona di particolare interesse agricolo) che rappresenta le aree che *il P.R.G. distingue e tutela per la presenza di razionali impianti colturali, per particolari potenzialità produttive, e perché concorrono a definire pregevoli paesaggi agrari. È prescritta solo la residenza per gli addetti in agricoltura....*"



Figura 23 - ortofoto delle aree di interesse del lotto 8

La coltura prevalente è quella di agrumeto con le caratteristiche descritte dettagliatamente nel paragrafo precedente relativo alla descrizione generale dei fondi con destinazione agricola, le aree con presenza di ulivi totalizzano non più di 15 piante.

L'area a destinazione edificabile (fino all'anno 2015) ha un'estensione di circa 5000 mq, definita urbanisticamente, nel PRG zona D2 (Zone produttiva a carattere artigianale e commerciale), in tale area: *"l'utilizzazione edilizia dovrà avvenire tramite planivolumetrico o piano attuativo convenzionale esteso almeno 5.000 mq, reperendo aree a standard in misura del 10%....."*.

Tuttavia, ai sensi della Legge Regionale n, 40 del 31/12/2015 e n, 28 del 05/08/2016 "Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 16 aprile 2002, n, 19 "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria"; le zone diverse da quelle A, B, e C, nei Comuni che non hanno adottato i nuovi strumenti

urbanistici (PSC) previsti dalla legge regionale, e nelle more dell'approvazione del PSC, riacquisiscono la loro originaria destinazione agricola. Pertanto attualmente la destinazione dei terreni (Uliveti) hanno la seguente destinazione urbanistica:

“Classe E1 (Zona Agricola) per gli interventi ed i criteri per l'edificazione in zona agricola si demanda a quanto previsto dagli artt. 50, 51 e 52 della Legge Urbanistica Regionale del 16/04/2002 e s.m.i.”;

Per completezza descrittiva si evidenzia che tale area è di fatto un uliveto e nei pressi del confine est vi è una costruzione in mattoni e tetto in lamiera utilizzato come deposito.



FOTO 20 - locale deposito presente sul lotto 8

QUESITO N. 2

Riferisca sul classamento, sul reddito dominicale del terreno e sulla rendita catastale del fabbricato, sul corrispondente valore fiscale dell'immobile, sull'identificazione catastale (le eventuali difformità riscontrate al Catasto Terreni ed al Catasto Urbano e ove risultino beni non accatastati al NCEU, ma solo al NCT, occorre provvedere, previa autorizzazione del G.D. all'accatastamento ed all'indicazione nel bando dei nuovi identificativi catastali).

Gli immobili relativi alla procedura in oggetto, per come si presentavano al momento dell'inizio delle operazioni peritali con l'aggiunta della nuova particella acquisita alla massa attiva fallimentare mediante atto di identificazione catastale autorizzato in data 18/03/2013, vengono riassunti nella tabella che segue:

IMMOBILI DEL CATASTO TERRENI FACENTI PARTE DELLA MASSA ATTIVA										
DATI IDENTIFICATIVI			REDDITO							
Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Dominicale	Agrario	Intestazione	Superficie catastale (mq)	Superficie totale (mq)	Stato attuale
2	449	AA	Uliveto	2	2,02	1,21	Xxxxxxxxx XXXXXXXX eXXXXXXXXXX	392	10540	9700 mq agrumeto - 840 mq destinazione D2
2	449	AB	Agrumeto		192,39	97,48	Xxxxxxxxx XXXXXXXX eXXXXXXXXXX	9934		
2	449	AC	Pascolo		0,19	0,11	Xxxxxxxxx XXXXXXXX eXXXXXXXXXX	214		
2	450		Agrumeto	U	37,96	19,23	Xxxxxxxxx XXXXXXXX eXXXXXXXXXX	1960	1960	agrumeto
2	451	AA	Uliveto	1	87,29	37,83	Xxxxxxxxx XXXXXXXX eXXXXXXXXXX	11268	12550	mq 7262 D2 Commerciale artigianale (uliveto) - mq 1528 agrumeto- mq 1446 uliveto - mq 2314 piazzale pavimentato
2	451	AB	Agrumeto		24,83	12,58	Xxxxxxxxx XXXXXXXX eXXXXXXXXXX	1282		
2	452 *		Uliveto	1	20,76	9	Xxxxxxxxx XXXXXXXX eXXXXXXXXXX	2680	2680	
2	453		Uliveto	1	1,01	0,44	Xxxxxxxxx XXXXXXXX eXXXXXXXXXX	130	130	130 mq agrumeto
2	14		fabbr. rurale				Xxxxxxxxx	330	330	Demolito
2	340		Uliveto				Xxxxxxxxx	4480	4480	particella edificata e da accatastare al catasto fabbricati

* La particella 452 è stata acquisita nel corso delle indagini peritali alla massa attiva del fallimento (nella quota di 1/2) con atto di identificazione catastale, in seguito a segnalazione del sottoscritto che ha individuato un'errata individuazione degli immobili nel titolo di provenienza

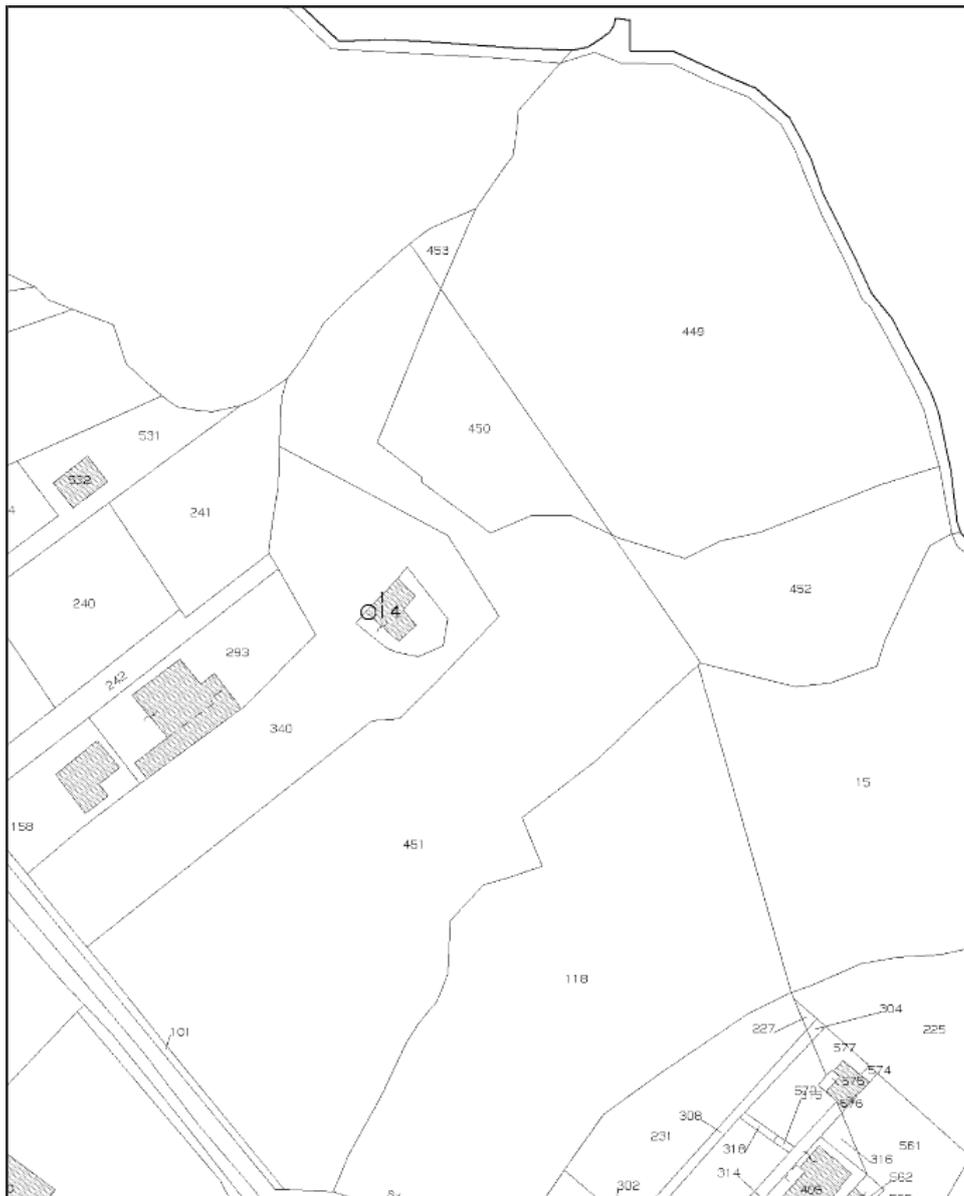


Figura 24 - Estratto di mappa catastale originario

Nelle more della risoluzione delle problematiche, di acquisizione della nuova particella alla massa attiva fallimentare, si è venuti a conoscenza di un accertamento dell'agenzia delle entrate con accatastamento d'ufficio ed attribuzione di rendita presunta agli immobili che sorgevano sulla particella 340 Foglio 2 del Catasto Terreni, pertanto il quadro degli immobili (dal punto di vista catastale) mutava, ed all'immobile ubicato nei pressi del centro abitato di Filadelfia alla via Agostino Bilotta identificato al catasto fabbricati con il foglio 33 particella 669 sub 21, si venivano ad aggiungere

nel catasto fabbricati la particella 581 sub 1,2,3,4,5 con attribuzione di rendita presunta ai sensi della L.78/2010, e nello specifico l'estratto di mappa risultava aggiornato con l'inserimento a fianco della particella 340 del simbolo (< >), stante ad indicare l'accertamento con attribuzione di rendita presunta.

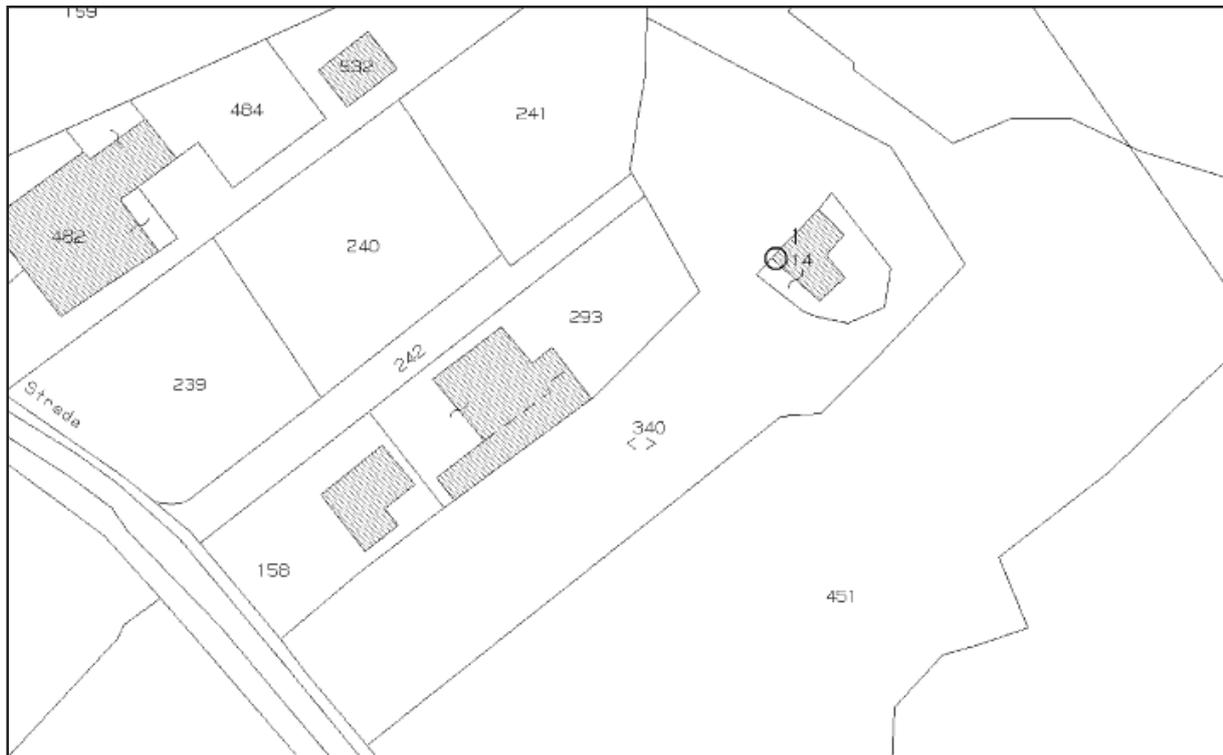


Figura 25 - estratto di mappa con segnalazione accertamento

Pertanto il quadro degli immobili risultanti al catasto fabbricati, risultava come da tabella che segue:

IMMOBILI CATASTO FABBRICATI FACENTI PARTE DELLA MASSA ATTIVA									
DATI IDENTIFICATIVI			REDDITO						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestazione
33	669	21			in corso costruz.				XXXXXXXXX Giov. (9/18) XXXXXXXXX M. (9/18)
2	581	1			C/2	2	400 mq	537,12	XXXXXXXXX x Giov. L. 78/2010 Attribuzione provvisoria numero d'ufficio (part. 340 C.T.)

2	581	2		C/7	U	170 mq	8,78	Xxxxxxxx x Giov.	L. 78/2010 Attribuzione provvisoria numero d'ufficio (part. 340 C.T.)
2	581	3		A/7	U	5,5vani	284,05	Xxxxxxxx x Giov.	L. 78/2010 Attribuzione provvisoria numero d'ufficio (part. 340 C.T.)
2	581	4		C/6	3	100	118,79	Xxxxxxxx x Giov.	L. 78/2010 Attribuzione provvisoria numero d'ufficio (part. 340 C.T.)
2	581	5		C/2	2	100	134,28	Xxxxxxxx x Giov.	L. 78/2010 Attribuzione provvisoria numero d'ufficio (part. 340 C.T.)

In conseguenza dell'accertamento in oggetto, in data 29/09/2016 usufruendo del ravvedimento operoso oltre che dell'orientamento dell'ufficio che a preso atto dell'intervenuta sentenza sul cumulo giuridico (secondo cui la sanzione da pagare deve far riferimento ad un'unica unità immobiliare pur trovandoci nel caso di più unità immobiliari) è stata definita la questione.

Pertanto si è proceduto all'accatastamento dell'immobile secondo le effettive destinazioni d'uso e consistenze, riducendo altresì le unità immobiliari da 5 a 3, con conseguente ricalcolo del dovuto in relazione al citato accertamento.(allegato 3B.23-24-25)

Essendo altresì nelle more intervenuto un accordo sulla divisione dei beni in comproprietà, si è proceduto su specifica autorizzazione del G.D. ad effettuare i frazionamenti per rendere possibile la divisione. (Allegati 3B vari, ed Allegati 5.6 5.7 5.8)

Pertanto il quadro definitivo degli immobili con relativi dati catastali, ed i riferimenti al lotto può essere riassunto nella tabella che segue:

IMMOBILI CATASTO FABBRICATI													
DATI IDENTIFICATIVI			REDDITO										
Foglio	Particella	Sub			Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita €	valore fiscale	Intestazione		
33	669	21		LOTTO 7	in corso costruz.						Xxxxxxxxxx Giov. (9/18)XXXXXXXXX M.	da intestarsi a XXXXXXXXXXXX Marisa	
2	581	7	ex 340,14	LOTTO 1	A/7	U	9 vani	252 mq	464,81	€ 58.566,06	Xxxxxxxxxx Giov. (1/1)		
2	581	10	ex 340,14	LOTTO 1	area urbana			372 mq			Xxxxxxxxxx Giov. (1/1)		
2	581	9	ex 340,14	LOTTO 2	C/1	1	382 mq	512 mq	1992,59	€ 85.362,56	Xxxxxxxxxx Giov. (1/1)		
2	581	6	ex 340,14	LOTTO 3	area urbana			249 mq			Xxxxxxxxxx Giov. (1/1)		
2	581	8	ex 340,14	LOTTO 3	C/6	1	494 mq	571 mq	459,23	€ 57.862,98	Xxxxxxxxxx Giov. (1/1)		
2	610	1	ex 293	LOTTO 3	C/6	1	225 mq	227 mq	209,16	€ 26.354,16	Xxxxxxxxxx Francesco	* proprietà per l'area *sola propr. superficiliaria	
2	614	1	ex 451	LOTTO 6	tettoia	C/7	U	199 mq	10,28	€ 1.295,28	Xxxxxxxxxx Giov. (9/18)	tettoia da intestarsi a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX	
IMMOBILI CATASTO TERRENI													
DATI IDENTIFICATIVI			REDDITO										
Foglio	Particella	Porzione			Qualità	Classe	Dominicale	Agrario	Intestazione	Superficie catastale (mq)	valore fiscale	Stato attuale	Altre Informazioni
2	613		ex 450	LOTTO 4	Agrumeto	U	37,35	19,12	Xxxxxxxxxx XXXXXXXX (1/2) XXXXXXXX Marisa	1949	€ 4.201,88	TERRENO EDIFICABILE/ AGRICOLO	da intestarsi a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX
2	620	AA	ex 451	LOTTO 4	Agrumeto		34,86	17,66	Xxxxxxxxxx XXXXXXXX (1/2) XXXXXXXX Marisa	1800	€ 3.921,75		da intestarsi a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX
2	620	AB	ex 451	LOTTO 4	Uliveto		1,87	1,12	Xxxxxxxxxx XXXXXXXX (1/2) XXXXXXXX Marisa	362	€ 210,38		da intestarsi a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX
2	615		ex 451	LOTTO 5	Uliveto	2	28,08	16,85	Xxxxxxxxxx XXXXXXXX (1/2) XXXXXXXX Marisa	5438	3159		da intestarsi a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX
2	616	AA	ex 451	LOTTO 6	Incol ster				Xxxxxxxxxx XXXXXXXX (1/2) XXXXXXXX Marisa	1388			da intestarsi a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX
2	617	AB	ex 451	LOTTO 6	Incol ster				Xxxxxxxxxx XXXXXXXX (1/2) XXXXXXXX Marisa	823			da intestarsi a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX
2	618		ex 451	LOTTO 6	Incol ster				Xxxxxxxxxx XXXXXXXX (1/2) XXXXXXXX Marisa	94			da intestarsi a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX
2	449	AA		LOTTO 8	Uliveto	2	2,02	1,21	(1/2) XXXXXXXX	392	€ 227,25		da intestarsi a XXXXXXXXXXXX Marisa
2	449	AB		LOTTO 8	Agrumeto		192,4	97,48	Xxxxxxxxxx XXXXXXXX (1/2) XXXXXXXX Marisa	9934	porz agricola di 9054 mq € 19726,56	fraz di 880 mq è edificabile	da intestarsi a XXXXXXXXXXXX Marisa
2	449	AC		LOTTO 8	Pascolo Arb.		0,19	0,11	(1/2) XXXXXXXX	214	€ 21,38		da intestarsi a XXXXXXXXXXXX Marisa
2	452	AA		LOTTO 8	Uliveto	1	20,31	8,8	Xxxxxxxxxx XXXXXXXX (1/2) XXXXXXXX Marisa	2622	€ 2.284,88	TERRENO EDIFICABILE / AGRICOLO	da intestarsi a XXXXXXXXXXXX Marisa
2	452	AB		LOTTO 8	Agrumeto		1,12	0,57	Xxxxxxxxxx XXXXXXXX	58	€ 126,00		da intestarsi a XXXXXXXXXXXX Marisa (1/1)
2	453			LOTTO 8	Uliveto	1	1,01	0,44	(1/2) XXXXXXXX	130	€ 113,63		da intestarsi a XXXXXXXXXXXX Marisa
2	612		ex 450	LOTTO 8	Agrumeto	U	0,21	0,11	Xxxxxxxxxx XXXXXXXX (1/2) XXXXXXXX Marisa	11	€ 23,63		da intestarsi a XXXXXXXXXXXX Marisa
2	619		ex 451	LOTTO 8	Uliveto	2	12,63	7,58	Xxxxxxxxxx XXXXXXXX (1/2)	2446	porz agricola di 946 mq € 549,53	fraz di 1500 mq è edificabile	da intestarsi a XXXXXXXXXXXX Marisa

In seguito alle attività di frazionamento ed aggiornamento catastale, le nuove particelle, con evidenza del tipo di piantumazione sono riportate nella figura seguente:



Figura 26 - Estratto di mappa catastale aggiornato Anno 2018 sovrapposto ad ortofoto

Le categorie catastali, assegnate agli immobili in oggetto sono le seguenti:

<i>Tabella categorie catastali di interesse</i>
A/7 Abitazioni in villini
C/1 Negozi e botteghe
C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
C/7 Tettoie chiuse od aperte

In merito alle consistenze catastali dei terreni si evidenzia la non perfetta coincidenza dei confini catastali con quelli evidenziati dall'ortofoto. Tali discrasie sono in parte da attribuirsi alla non perfetta sovrapposibilità dei sistemi di riferimento utilizzati, in parte all'approssimazione delle cartografie catastali, che com'è noto non hanno valore probatorio ai fini del riconoscimento della proprietà. Pertanto tenuto conto di tali approssimazioni verranno indicate le consistenze catastali, che potranno discostarsi seppur lievemente dalle superfici rilevate utilizzate nelle operazioni di stima.

Valore catastale

Il valore catastale riportato nell'apposita colonna delle tabelle che precedono è la base imponibile per il calcolo della tassa dell'imposta di registro e dell'iva, utilizzata nel caso di acquisto di immobili. Le imposte risultano calcolate su tale valore fiscale ma negli atti di compravendita, a seguito delle nuove disposizioni di legge, è necessario indicare il prezzo realmente pagato. I coefficienti utilizzati per il calcolo del valore fiscale, che tengono conto anche della rivalutazione sono quelli riportati nella tabella seguente:

Per la prima casa	rendita catastale non rivalutata x 115,5
Per tutti gli altri fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A,C (escluse A/10 e C/1)	rendita catastale non rivalutata x 126
Per i fabbricati del gruppo B	rendita catastale non rivalutata x 147
Per i fabbricati A/10 e D	rendita catastale non rivalutata x 63
Per i fabbricati C1 ed E	rendita catastale non rivalutata x 42,84
Per i terreni non edificabili (agricoli e non)	reddito dominicale non rivalutato x 112,50

In merito alle operazioni di aggiornamento catastale, è stato redatto apposito fascicolo oltre ad una relazione dettagliata sulle attività svolte e relativa documentazione allegato alla presente relazione. (Allegato 3B)

QUESITO N.3

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

Anche per le finalità di cui al quesito successivo, sono state effettuate visure per soggetto e per immobile al fine di ricostruire la storia degli immobili in oggetto.

Si precisa che è stato necessario effettuare visure sia presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vibo Valentia che di Catanzaro, infatti ricadendo l'immobile nella provincia di Vibo Valentia di nuova istituzione, gli archivi di suddetta provincia riportano solo la situazione *post* 10/04/2002. Per la ricostruzione dello storico del ventennio è stato necessario effettuare visure anche su più soggetti e su entrambe le province, in quanto come è noto non sempre vi è corrispondenza tra visure per immobile e visure per soggetto poiché gli immobili possono mutare il proprio identificativo nel corso del tempo per vari motivi. Le visure catastali sono riportate nell'allegato 3A, divise in tre distinti gruppi:

- 1) Visure ante aggiornamenti/regolarizzazioni catastali
- 2) Visure aggiornate in seguito all'accertamento di cui al dl 78/2010, pubblicato all'albo pretorio del comune di Filadelfia fino al 02/07/2012
- 3) Visure aggiornate successive agli aggiornamenti catastali

Vengono riportate inoltre le visure planimetriche così come redatte negli atti di aggiornamento catastale.

Le visure ipotecarie sono riportate nell'allegato 4, da un controllo incrociato fra le varie visure, e da una selezione di quelle ritenute attinenti gli immobili in oggetto è stato ricavato il seguente elenco di formalità, che per comodità sono state numerate con numeri progressivi da 1 a 15.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' IN CUI E' PRESENTE IL SOGGETTO	SOGGETTO		N.PR.	FORMALITA'	IMMOBILI INTERESSATI
	A FAVORE	CONTRO			
	XXXXXXXXX X XXXXXXXXX	XXXXX CONCETTA	1	TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/02/2003- Registro Particolare 769 Registro Generale 945 Pubblico ufficiale DOTT. ANTONIO RUSCJO Repertorio 23440/9737 del10/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in FILADELFIA(VV) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico	FOGLIO 2 PARTICELLA 340 - 14 - 13/A
	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (3/12 - 3/18 - 9/18) - XXXXXXXXXX MARISA ((3/12 - 3/18 - 9/18))	xxx CATERINA (2/12 - 2/18 - 6/18) - ALESSANDR A (2/12 - 2/18 - 6/18)- ANNA MARIA (2/12 - 2/18 - 6/18)-	2	TRASCRIZIONE A FAVORE del11/01/2007- Registro Particolare 191 Registro Generale 243 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 3182/1890 del15/12/2006 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Immobili siti in FILADELFIA(VV) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico	UNITA NEGOZIALE 1: FOGLIO 33 PART. 669 SUB 27 UNITA NEGOZIALE 2: FOGLIO 33 PART. 669 SUB 28 UNITA NEGOZIALE 3: FOGLIO 33 PART. 669 SUB 12-21-29
	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (1/2) - XXXXXXXXXX MARISA (1/2)	Xxxxxx VINCENZO	3	TRASCRIZIONE A FAVORE del21/12/2007- Registro Particolare 6204 Registro Generale 8599 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 4496/2807 del14/12/2007 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Immobili siti in FTLADELFTA(VV) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico	TERRENO Foglio 2 part 449-450- 451-453
	XXXXXXXXXX ANTONIO - CARUSO MARIA	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (1/2) - XXXXXXXXXX MARISA (1/2)	4	TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2009- Registro Particolare 2620 Registro Generale 3630 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 7106/4413 dell0/06/2009 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Immobili siti in FILADELFIA(VV) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico	Via Fra' Agostino Bilotta Catasto Fabbricati Foglio 33 Part. 669 sub 29 e sub 36
	L.I.K.E. SRL - SASSUOLO (MO)	XXXXXXXXXX X XXXXXXXXXX	5	TRASCRIZIONE CONTRO del 07/01/2010- Registro Particolare 20 Registro Generale 24 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 740/2009 del30/10/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FILADELFIA(VV) Nota disponibile in formato elettronico	per la quota di 1/2 Via Fra' Agostino Bilotta Catasto Fabbricati Foglio 33 Part. 669 sub 21 e sub 35
	L.I.K.E. SRL - SASSUOLO (MO)	XXXXXXXXXX X XXXXXXXXXX	5.1	Annotazione n. 185 del 20/04/2011 (CANCELLAZIONE)	

	COMUNE DI FILADELFA	XXXXXXXX X XXXXXXXX	6	TRASCRIZIONE CONTRO del 03/03/2010- Registro Particolare 1019 Registro Generale 1276 Pubblico ufficiale ROMANO BEATRICE Repertorio 31015/10838 del 08/02/2010 ATTO TRA VIVI- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Immobili siti in FILADELFIA(VV) Nota disponibile in formato elettronico	FABBR. RURALE Foglio 2 part. 14 - TERRENO Foglio 2 part 340
	XXXXXXXXX ANTONIO - CARUSO MARIA	XXXXXXXXX XXXXXXXXX (1/2) - XXXXXXXXX MARISA (1/2)	7	TRASCRIZIONE CONTRO del30/05/2011- Registro Particolare 2265 Registro Generale 3216 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 10780/6909 del 24/05/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in FILADELFA(VV) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico	Abitazione A/3 Via Fra' Agostino Bilotta Catasto Fabbricati Foglio 33 Part. 669 sub 35
	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX NATO A LAMEZIA TERME IL 06/06/1984	XXXXXXXXX X XXXXXXXXX NATO A LAMEZIA TERME IL 06/06/1984	8	TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/2012 - Registro Particolare 784 Registro Generale 873 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 24 del 03/02/2012 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico	
	CURATORE FALL. XXXXXXXXX XXXXXXXXX (1/2) - XXXXXXXXX MARISA (1/2)	Vincenzo xxxx 24/10/1962	9	TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/2013 - Registro Particolare 1577 Registro Generale 2180 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 14075/9078 del 27/03/2013 ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Immobili siti in FILADELFA(VV) Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6204 del 2007	Foglio 2 part. 452
DERIVANTI DALLE VISURE	EQUITALIA ETR S.P.A. SEDE COSENZA	Xxxxx CONCETTA	10	ISCRIZIONE del 22/09/2007 - Registro Particolare 1586 Registro Generale 6312 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 12803/139 del 17/09/2007 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Nota disponibile in formato elettronico	TERRENI FOGLIO 2 PART 14-340 E FABBRICATI FOGLIO 3 PART 613 SUB 5

Xxxxxx CONCETTA	xxx VINCENZO	11	TRASCRIZIONE del 10/08/2000- Registro Particolare 13211 Registro Generale 16942 Pubblico ufficiale RUSCIO ANTONIO Repertorio 21706/8902 del 01/08/2000 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico	TERRENI FOGLIO 2 PART 14-340 e 13/A
Xxxxxx VINCENZO	Xxxx FRANCESCO nato a CATANZARO il 25/05/1909	12	Successione N. 130 Vol. 301 testamentaria (Testamento pubblicato il 09/11/1998 NOTAIO Antonio Ruscio reg a Vibo Valentia il 10,11,1998 al n. 1484	TERRENI FOGLIO 2 PART 10 (originaria della 449-450), 13 (originaria della 451-452-453- 340), 14 (fabbr. rurale) +
Xxxxx CATERINA (1/3) - ALESSANDRA (1/3)- ANNA MARIA (1/3)-	xxxx FRANCESCO nato a CATANZARO il 25/05/1909	13	atto di compravendita a rogito notar Antonio Ruscio da Filadelfia, in data 15 ottobre 1998, repertorio n. 20582, registrato in Vibo Valentia il 20 ottobre 1998 al n. 1889 e trascritto in Catanzaro il 21 ottobre 1988 ai n.ri 19870/16034	TERRENI FOGLIO 33 PART. 391 - 37/D
Xxxxx FRANCESCO 25/05/1909	xxx ISABELLA 23/03/1911	14	TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2004 - Registro Particolare 4962 Registro Generale 7235 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 97/198 del 03/07/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CURINGA (CZ) Nota disponibile in formato elettronico NB: La seguente trascrizione del 14/11/2007 RG 7727 RP 5508 successione Rep. 593/309 del 03/08/2007 riporta anche l'immobile già dichiarato nella precedente dichiarazione	TERRENI FOGLIO 33 PART. 391 + ALTRI
Xxxx FRANCESCO 25/05/1909	xxxx ISABELLA 23/03/1911	15	TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2007 - Registro Particolare 5508 Registro Generale 7727 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 593/309 del 03/08/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in FILADELFIA(VV), FRANCAVILLA ANGITOLA(VV), MONTEROSSO CALABRO(VV)	TERRENI FOGLIO 33 PART. 391 + ALTRI

QUESITO N.4

Precisi la provenienza del bene al fallito e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, ricostruisca in particolare la continuità dei passaggi di proprietà relativi al bene nell'ultimo ventennio precisando altresì la quota di pertinenza del fallimento.

I titoli di proprietà, nonché quelli di provenienza relativi all'ultimo ventennio sono raccolti nell'allegato 2 alla presente perizia.

PROVENIENZA DEI BENI LOTTO 1

Gli immobili facenti parte del Lotto 1, sulla base delle operazioni di regolarizzazione catastale, identificati al foglio 2 part 581 sub 7 e sub10 del catasto fabbricati del Comune di Filadelfia (VV), risultano in testa a XXXXXXXXX XXXXXXXX nato in Lamezia Terme il 6 giugno 1984 c.f.XXXXXXXX.

L'immobile è pervenuto al signor XXXXXXXXX XXXXXXXX per l'intero mediante Atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Antonio Ruscio n. Repertorio 23440/9737 del 10/02/2003 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di VIBO VALENTIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/02/2003 RP 769 RG 945, dalla sig.ra XXXXXX Concetta, nata in Filadelfia il 2 aprile 1965, c.f. XXXXXXXXXX. Con il suddetto atto il signor XXXXXXXXX XXXXXXXX acquistava la particella 14 costituente fabbr. rur. di 330 mq, e la particella 340 del Foglio 2 del Catasto Terreni, originarie dell'attuale particella 581 del catasto fabbricati.

PROVENIENZA DEI BENI LOTTO 2

L'immobile facente parte del Lotto 2 identificato, sulla base delle operazioni di regolarizzazione catastale, al foglio 2 part 581 sub9 del catasto fabbricati del Comune di Filadelfia (VV), risulta in testa a XXXXXXXXX XXXXXXXX nato in Lamezia Terme il 6 giugno 1984 c.f. XXXXXXXXXXXX.

L'immobile è pervenuto al signor XXXXXXXXX XXXXXXXX per l'intero mediante Atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Antonio Ruscio n. Repertorio 23440/9737 del 10/02/2003 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di VIBO VALENTIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/02/2003 RP 769 RG 945, dalla sig.ra XXXXXX Concetta, nata in Filadelfia il 2 aprile 1965, c.f.

XXXXXXXXXX.. Con il suddetto atto il signor XXXXXXXX XXXXXXXX acquistava la particella 14 costituente fabbr. rur. di 330 mq, e la particella 340 del Foglio 2 del Catasto Terreni, originarie dell'attuale particella 581 del catasto fabbricati.

PROVENIENZA DEI BENI LOTTO 3

Gli immobili facenti parte del Lotto 3 identificati, sulla base delle operazioni di regolarizzazione catastale, al foglio 2 part 581 sub 6 e sub8 del catasto fabbricati del Comune di Filadelfia (VV), risultano in testa a XXXXXXXX XXXXXXXX nato in Lamezia Terme il 6 giugno 1984 c.f. XXXXXX.

L'immobile è pervenuto al signor XXXXXXXX XXXXXXXX per l'intero mediante Atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Antonio Ruscio n. Repertorio 23440/9737 del 10/02/2003 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di VIBO VALENTIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/02/2003 RP 769 RG 945, dalla sig.ra XXXXX XXXX, nata in Filadelfia il 2 aprile 1965, c.f. GLTCCT65D42D587N. Con il suddetto atto il signor XXXXXXXX XXXXXXXX acquistava la particella 14 costituente fabbr. rur. di 330 mq, e la particella 340 del Foglio 2 del Catasto Terreni, originarie dell'attuale particella 581 del catasto fabbricati.

L'ulteriore particella facente parte del Lotto 3 identificata con il foglio 2 particella 610, è priva di titolo di provenienza, in quanto l'area è di proprietà XXXXXXXX Francesco, la tettoia che vi sorge sopra è della ditta fallita. Per tale motivo su specifica autorizzazione del G.D., è stata creata ulteriore particella la cui proprietà superficiaria è stata intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX.

PROVENIENZA DEI BENI LOTTO 4

Gli immobili facenti parte del Lotto 4 identificati, sulla base delle operazioni di regolarizzazione catastale, al foglio 2 particelle 613, 620 del catasto terreni del Comune di Filadelfia (VV), risultano in testa a XXXXXXXX XXXXXXXX nato in Lamezia Terme il 6 giugno 1984 c.f. XXXXXXXX, e MARISA XXXXXXXX, nata in Lamezia Terme il 3 dicembre 1985 C. F. XXXXXXXX.

L'immobile è pervenuto al signor XXXXXXXX XXXXXXXX e Marisa, nella quota di ½ ciascuno mediante Atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Sebastiano Panzarella n.

Repertorio 4496/2807 del 14/12/2007 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di VIBO VALENTIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2007 RP 6204 RG 8599, dal sig. XXXXXXX XXXX, nato in Catanzaro il 24 ottobre 1962, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX.

Con il suddetto atto i signori XXXXXXXXXXX XXXXXXX e Marisa acquistavano le particelle 449, 450, 451, 453, derivanti dal frazionamento delle originarie particelle 10 e 13, di cui la 450 e la 451 sono originarie delle particelle di cui al presente lotto.

PROVENIENZA DEI BENI LOTTO 5

Gli immobili facenti parte del Lotto 5 identificati, sulla base delle operazioni di regolarizzazione catastale, al foglio 2 particella 615 del catasto terreni del Comune di Filadelfia (VV), risultano in testa a XXXXXXX XXXXXXX nato in Lamezia Terme il 6 giugno 1984 c.f. XXXXXXXXXXX, e MARISA XXXXXXXXXXX, nata in Lamezia Terme il 3 dicembre 1985 C. F. XXXXXXX.

L'immobile è pervenuto ai signori XXXXXXXXXXX XXXXXXX e Marisa, nella quota di ½ ciascuno mediante Atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Sebastiano Panzarella n. Repertorio 4496/2807 del 14/12/2007 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di VIBO VALENTIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2007 RP 6204 RG 8599, dal sig. XXXXXXX XXXXX, nato in Catanzaro il 24 ottobre 1962, c.f. XXXXXXXXXXX.

Con il suddetto atto i signori XXXXXXXXXXX XXXXXXX e Marisa acquistavano le particelle 449, 450, 451, 453, derivanti dal frazionamento delle originarie particelle 10 e 13, di cui la 451 è originaria delle particella di cui al presente lotto.

PROVENIENZA DEI BENI LOTTO 6

Gli immobili facenti parte del Lotto 6 identificati, sulla base delle operazioni di regolarizzazione catastale, al foglio 2 particelle 616, 617, 618 del catasto terreni del Comune di Filadelfia (VV), nonché al foglio 2 particella 614 sub 1 del catasto fabbricati, risultano in testa a XXXXXXX XXXXXXX nato in Lamezia Terme il 6 giugno 1984 c.f. XXXXXXX

e MARISA XXXXXXXXXXX, nata in Lamezia Terme il 3 dicembre 1985 C. F. XXXXXX.
L'immobile è pervenuto ai signori XXXXXXXXXXX XXXXXXXX e Marisa, nella quota di ½ ciascuno mediante Atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Sebastiano Panzarella n. Repertorio 4496/2807 del 14/12/2007 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di VIBO VALENTIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2007 RP 6204 RG 8599, dal sig. XXXXX XXXX, nato in Catanzaro il 24 ottobre 1962, c.f. XXXXXXXXXXX.

Con il suddetto atto i signori XXXXXXXXXXX XXXXXXXX e Marisa acquistavano le particelle 449, 450, 451, 453, derivanti dal frazionamento delle originarie particelle 10 e 13, di cui la 451 è originaria delle particelle di cui al presente lotto.

PROVENIENZA DEI BENI LOTTO 7

L'immobile facente parte del Lotto 7 identificato, al foglio 33 particelle 669 sub 21 del catasto fabbricati del Comune di Filadelfia (VV), risulta in testa a XXXXXXXX XXXXXXXX nato in Lamezia Terme il 6 giugno 1984 c.f. GGLGNN84H06M208Z, e MARISA XXXXXXXXXXX, nata in Lamezia Terme il 3 dicembre 1985 C. F. XXXXXXXX.

L'immobile è pervenuto ai signori XXXXXXXX XXXXXXXX e Marisa, nella quota di ½ ciascuno mediante Atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Sebastiano Panzarella n. Repertorio 3182/1890 del 15/12/2006 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di VIBO VALENTIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/2007 RP 191 RG 243, dalle signore CATERINA XXXXX, ALESSANDRA XXXXX e ANNA MARIA XXXXX.

PROVENIENZA DEI BENI LOTTO 8

Gli immobili facenti parte del Lotto 8 identificati, sulla base delle operazioni di regolarizzazione catastale, al foglio 2 particelle 449, **452**, 453, 612, 619, del catasto terreni del Comune di Filadelfia (VV), risultano in testa a XXXXXXXX XXXXXXXX nato in Lamezia Terme il 6 giugno 1984 c.f. XXXXXXXXXXX, e MARISA XXXXXXXXXXX, nata in Lamezia Terme il 3 dicembre 1985 C. F. XXXXXXXX ciascuno per la quota indivisa di 1/2.

Gli immobili identificati con le particelle 449, 453, 612, 619, sono pervenuti al signor XXXXXXXXX XXXXXXXX e Marisa, nella quota di ½ ciascuno mediante Atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Sebastiano Panzarella n. Repertorio 4496/2807 del 14/12/2007 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di VIBO VALENTIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2007 RP 6204 RG 8599, dal sig. VINCENZO SERRAO, nato in Catanzaro il 24 ottobre 1962, c.f. XXXXXXXXX
Con il suddetto atto i signori XXXXXXXXX XXXXXXXX e Marisa acquistavano le particelle 449, 450, 451, 453, derivanti dal frazionamento delle originarie particelle 10 e 13, originarie delle particelle di cui al presente lotto.

L'immobile identificato con la particella 452 è pervenuto al signor XXXXXXXXX XXXXXXXX e Marisa, nella quota di ½ ciascuno mediante:

1) Atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Sebastiano Panzarella n. Repertorio 4496/2807 del 14/12/2007 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di VIBO VALENTIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2007 RP 6204 RG 8599, dal sig. XXXXXXXX, nato in Catanzaro il 24 ottobre 1962, c.f. XXXXXXXX e

2) atto di identificazione catastale con il quale si rettificava l'omessa indicazione della particella 452 nell'atto precedentemente menzionato

RICOSTRUZIONE IPOTECARIA VENTENNALE

TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 340 – 14				
SOGGETTO		N.P.R.	FORMALITA'	IMMOBILI INTERESSAT
A FAVORE	CONTRO			
XXXXXXXXX X XXXXXXXXX	XXXXXXXXX CONCETTA	1	TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/02/2003- Registro Particolare 769 Registro Generale 945 Pubblico ufficiale DOTT. ANTONIO RUSCJO Repertorio 23440/9737 del10/02/2003 ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA Immobili siti in FILADELFIA(VV) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico	TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 340 – 14 (FABBR. RURALE) e 13/A

GALATI CONCETTA	XXXXXX VINCENZO	11	TRASCRIZIONE del10/08/2000- Registro Particolare 13211 Registro Generale 16942 Pubblico ufficiale RUSCIO ANTONIO Repertorio 21706/8902 del 01/08/2000 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico	TERRENI FOGLIO 2 PART 14-340 e 13/A
SERRAO VINCENZO	XXXXX FRANCESCO nato a CATANZARO il 25/05/1909	12*	Successione N. 130 Vol. 301 testamentaria (Testamento pubblicato il 09/11/1998 NOTAIO Antonio Ruscio reg a Vibo Valentia il 10,11,1998 al n. 1484	TERRENI FOGLIO 2 PART 10 (originaria della449-450), 13 (originaria della 451-452-453-340), 14 (fabbr. rurale) + ALTRI

**La presente formalità costituisce pubblicazione di testamento del 1996, sugli immobili in oggetto non ci sono formalità iscritte in data precedente a quella di pubblicazione del testamento.*

TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLE 449-450-451-452-453

SOGGETTO		N.PR.	FORMALITA'	IMMOBILI INTERESSAT
A FAVORE	CONTRO			
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (1/2) - XXXXXXXXXXXX MARISA (1/2)	XXXXXX VINCENZO	3	TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/12/2007- Registro Particolare 6204 Registro Generale 8599 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 4496/2807 del14/12/2007 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Immobili siti in FTLADELFTA(VV) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico	TERRENO Foglio 2 part 449-450-451-453
CURATORE FALL. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (1/2) (Cur. Fall.) - XXXXXXXXXX MARISA (1/2)	Vincenzo XXXX 24/10/1962	9	TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/2013 - Registro Particolare 1577 Registro Generale 2180 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 14075/9078 del 27/03/2013 ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Immobili siti in FILADELFIA(VV) Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6204 del 2007	Foglio 2 part. 452
XXXXXX VINCENZO	XXXXXX FRANCESCO nato a CATANZARO il 25/05/1909	12*	Successione N. 130 Vol. 301 testamentaria (Testamento pubblicato il 09/11/1998 NOTAIO Antonio Ruscio reg a Vibo Valentia il 10,11,1998 al n. 1484	TERRENI FOGLIO 2 PART 10 (originaria della449-450), 13 (originaria della 451-452-453-340), 14 (fabbr. rurale) + ALTRI

** La presente formalità costituisce pubblicazione di testamento del 1996, sugli immobili in oggetto non ci sono formalità iscritte in data precedente a quella di pubblicazione del testamento.*

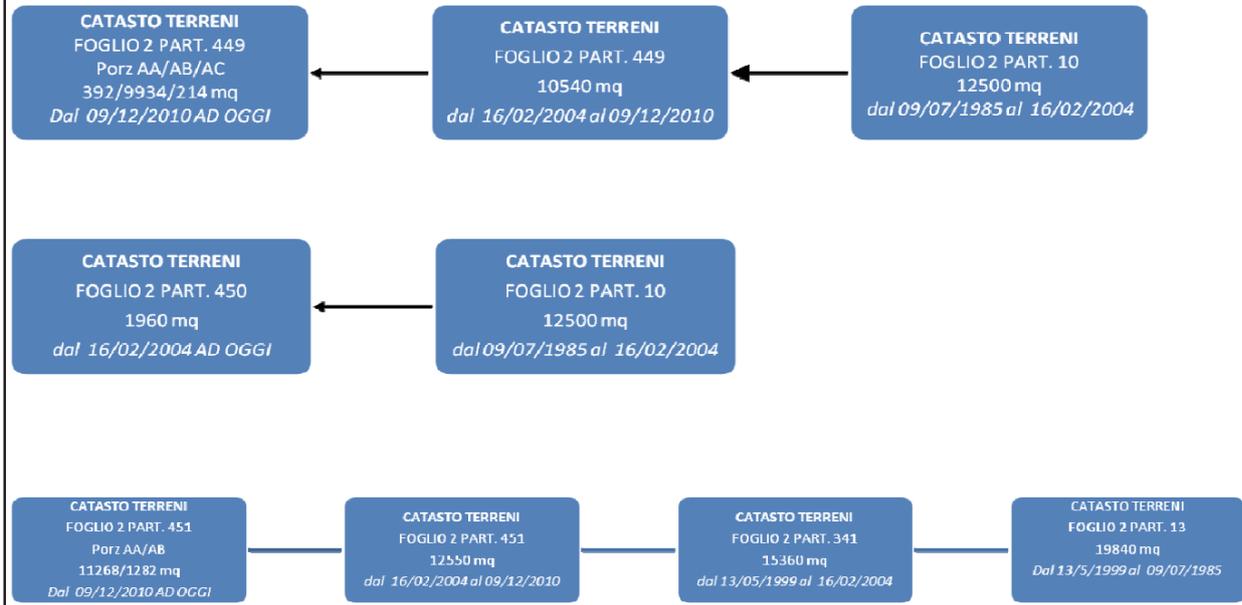
FABBRICATI FOGLIO 33 PARTICELLA 669 sub 21

SOGGETTO		N.PR.	FORMALITA'	IMMOBILI INTERESSAT
A FAVORE	CONTRO			

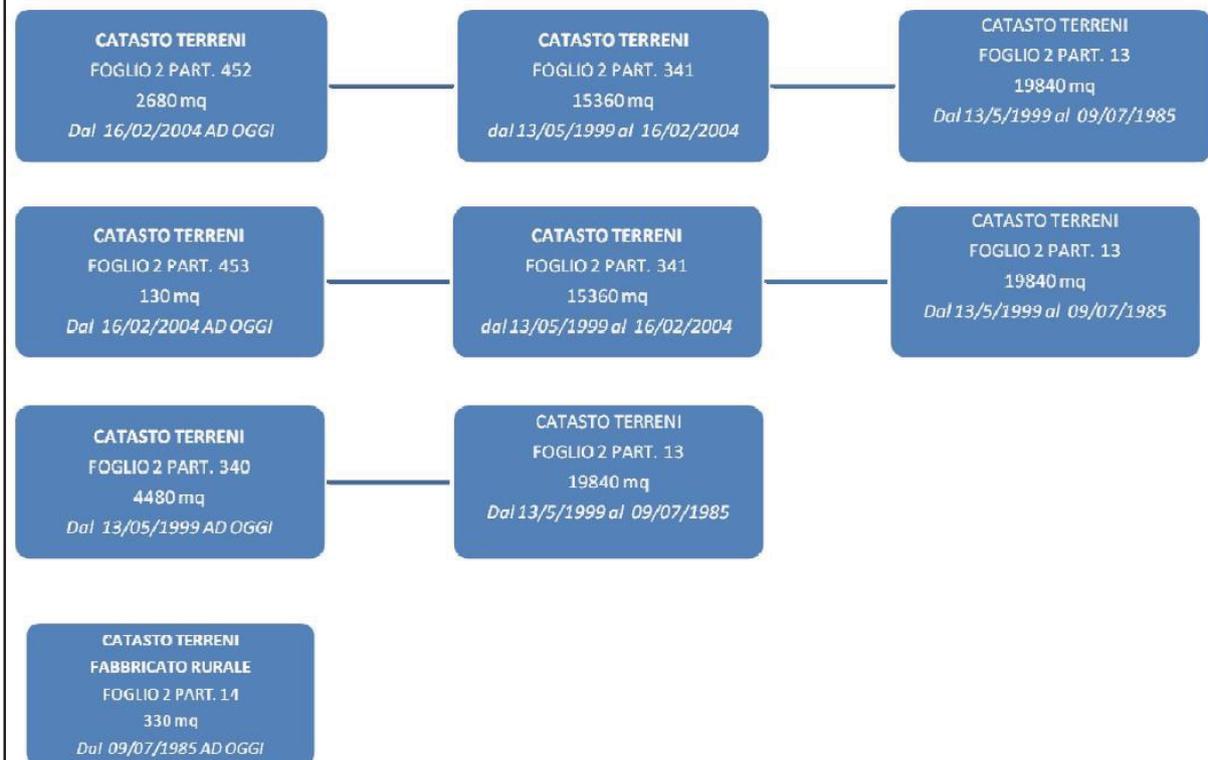
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (u1 3/12 – u2 3/18 – u3 9/18) - XXXXXXXXXX MARISA ((u1 3/12 – u2 3/18 – u3 9/18))	XXXXX CATERINA (u1 2/12 – u2 2/18 – u3 6/18) - ALESSANDRA (u1 2/12 – u2 2/18 – u3 6/18)- ANNA MARIA (u1 2/12 – u2 2/18 – u3 6/18)-	2	TRASCRIZIONE A FAVORE del11/01/2007- Registro Particolare 191 Registro Generale 243 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 3182/1890 del15/12/2006 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Immobili siti in FILADELFFIA(VV) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico	UNITA NEGOZIALE 1: FOGLIO 33 PART. 669 SUB 27 UNITA NEGOZIALE 2: FOGLIO 33 PART. 669 SUB 28 UNITA NEGOZIALE 3: FOGLIO 33 PART. 669 SUB 12-21-29
XXXXX CATERINA (1/3) - ALESSANDRA (1/3)- ANNA MARIA (1/3)-	XXXXX FRANCESCO nato a CATANZARO il 25/05/1909	13	Atto di compravendita a rogito notar Antonio Ruscio da Filadelfia, in data 15 ottobre 1998, repertorio n. 20582, registrato in Vibo Valentia il 20 ottobre 1998 al n. 1889 e trascritto in Catanzaro il 21 ottobre 1998 ai n.ri 19870/16034	TERRENI FOGLIO 33 PART. 391 - 37/D
XXXXXX FRANCESCO 25/05/1909	XXXXXX ISABELLA 23/03/1911	14	TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2004 - Registro Particolare 4962 Registro Generale 7235 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 97/198 del 03/07/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CURINGA (CZ) Nota disponibile in formato elettronico <u>NB: La seguente trascrizione del 14/11/2007 RG 7727 RP 5508 successione Rep. 593/309 del 03/08/2007 riporta anche l'immobile già dichiarato nella precedente dichiarazione</u>	TERRENI FOGLIO 33 PART. 391 + ALTRI
XXXXX FRANCESCO 25/05/1909	XXXX ISABELLA 23/03/1911	15	TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2007 - Registro Particolare 5508 Registro Generale 7727 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 593/309 del 03/08/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in FILADELFFIA(VV), FRANCAVILLA ANGITOLA(VV), MONTEROSSO CALABRO(VV) Nota disponibile in formato elettronico	TERRENI FOGLIO 33 PART. 391 + ALTRI

La ricerca delle formalità è stata effettuata sulla base di una ricostruzione storica dei numeri delle particelle catastali che gli immobili interessati hanno assunto, si riporta di seguito uno stralcio della ricostruzione che è stata effettuata riportata in forma integrale nell'allegato 3A.25

Ricostruzione storica catastale ultimo ventennio –
CATASTO TERRENI-



Ricostruzione storica catastale ultimo ventennio –
CATASTO TERRENI-





QUESITO N.5

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà precisando se la divisione appaia tecnicamente ottenibile stimando altresì sommariamente i costi tecnici di divisione.

Sin dal primo sopralluogo del 18/10/2012, nella fase di accertamento e verifica sui beni immobili (Allegato 6.1), constatato che parte dei beni oggetto delle indagini peritali risultavano in comproprietà fra i il fallito “XXXXXXXXX XXXXXXXXX” e la sorella Marisa il sottoscritto valutata la possibilità di procedere ad una divisione, ha posto la questione ai comproprietari.

Tuttavia nella fase di accertamento delle proprietà, il sottoscritto si accorgeva che non tutti i beni di XXXXXXXXX XXXXXXXXX risultavano regolarmente acquisti alla massa attiva fallimentare, per cui tale regolarizzazione diventava propedeutica alla proposta di un eventuale progetto di divisione.

Infatti, una costruzione apparentemente facente parte di terreno in testa ad altra ditta, sorgeva a cavallo delle due particelle 449 e 452, di cui quest’ultima non risultava facente parte della massa attiva fallimentare, inoltre avendo estratto copia del titolo di provenienza, atto di compravendita Rep. 4496 Raccolta n.2807 del 14/12/2007, per Notar Sebastiano Panzarella, si riscontrava che il terreno oggetto di vendita non riportava fra i confinanti lo stesso venditore che contrariamente doveva rimanere proprietario della particella 452, confinante con gli altri immobili venduti e che tra l’altro rimaneva interclusa e priva d’accesso.

Accertava inoltre allo stesso atto risultava allegato un certificato di destinazione urbanistica che riportava anche la particella 452 con la seguente destinazione urbanistica: “D2 zone produttive a carattere artigianale e commerciale.

Contattato il venditore tale signor Vincenzo XXXXX nato in Catanzaro il 24 ottobre 1962, lo stesso confermava che l’importo corrisposto e dichiarato nel menzionato atto comprendeva anche la particella identificata al foglio 2 particella 452 e che già dalla data dell’atto (14 dicembre 2007) gli acquirenti ne hanno detenuto il possesso, altresì dichiarava la propria disponibilità a recarsi dal Notaio per le rettifiche necessarie.

In data 13/03/2013 inviava pertanto comunicazione al curatore fallimentare sulla necessità di acquisire alla massa attiva del fallimento il terreno identificato con la particella 452 del Foglio 2, mediante atto di identificazione catastale, e quindi sentito il Notaio Dottor Sebastiano Panzarella, risultava necessario convocare le parti interessate per la sottoscrizione di un atto di identificazione catastale con la conseguente acquisizione alla massa attiva del fallimento della proprietà dell’immobile in oggetto nella quota di un ½ pro indiviso con la signora XXXXXXXXX Marisa.

Pertanto, sentito il Curatore fallimentare ed il G.D., nelle more dell’acquisizione della suddetta particella al fine di trattare l’intero compendio immobiliare in maniera unitaria anche in vista di una corretta divisione degli immobili di proprietà non esclusiva, le operazioni peritali rimanevano sospese.

Successivamente alla sottoscrizione dell’atto di identificazione catastale in data 27/03/2013, si teneva una riunione davanti al G.D. in data 24/07/2013, nella quale il sottoscritto, previo studio estimativo proponeva una prima bozza di progetto di divisione transattiva (Allegato 5.6), che prevedeva un’equa divisione degli immobili con valore equivalente delle due quote di spettanza di XXXXXXXXX Marisa e della Curatela “XXXXXXX XXXXXXX”, come da tabella che segue:

Quadro sintetico valori quote di divisione (Le quote computate devono intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto di fatto e diritto in cui si trovano già noto alle parti)							QUOTA 1	QUOTA 2	
SETTORE	DESTINAZIONE URBANISTICA	DESTINAZIONE EFFETTIVA	Stot circa mq	Valore unitario base€/mq	Valore corretto	Valore base	Gugliotta Giovanni	Gugliotta Marisa	
A	E2 "AGRICOLA"	AGRUMETO	15.090,00	4,50 €	4,50 €	67.905,00 €		X	
B	E2 "AGRICOLA"	PRIVA DI VEGETAZIONE*	2.419,00	3,50 €	4,55 €	11.006,45 €	X		
C	D2		5.000,00	20,00 €	23,20 €	116.000,00 €	X		
D	D2	**	5.504,00	20,00 €	16,40 €	90.265,60 €		X	
ATTICO						30.732,18 €	X		
* Il valore stimato tiene conto della tettoia presente sul suddetto terreno e di ogni onere							157.738,63 €	158.170,60 €	
** Il valore tiene conto del magazzino presente sul terreno in oggetto e di ogni onere							in cifra tonda	158.000,00 €	158.000,00 €



Figura 27 - prima bozza progetto di divisione del 24072013 – beni Via Agostino Bilotta

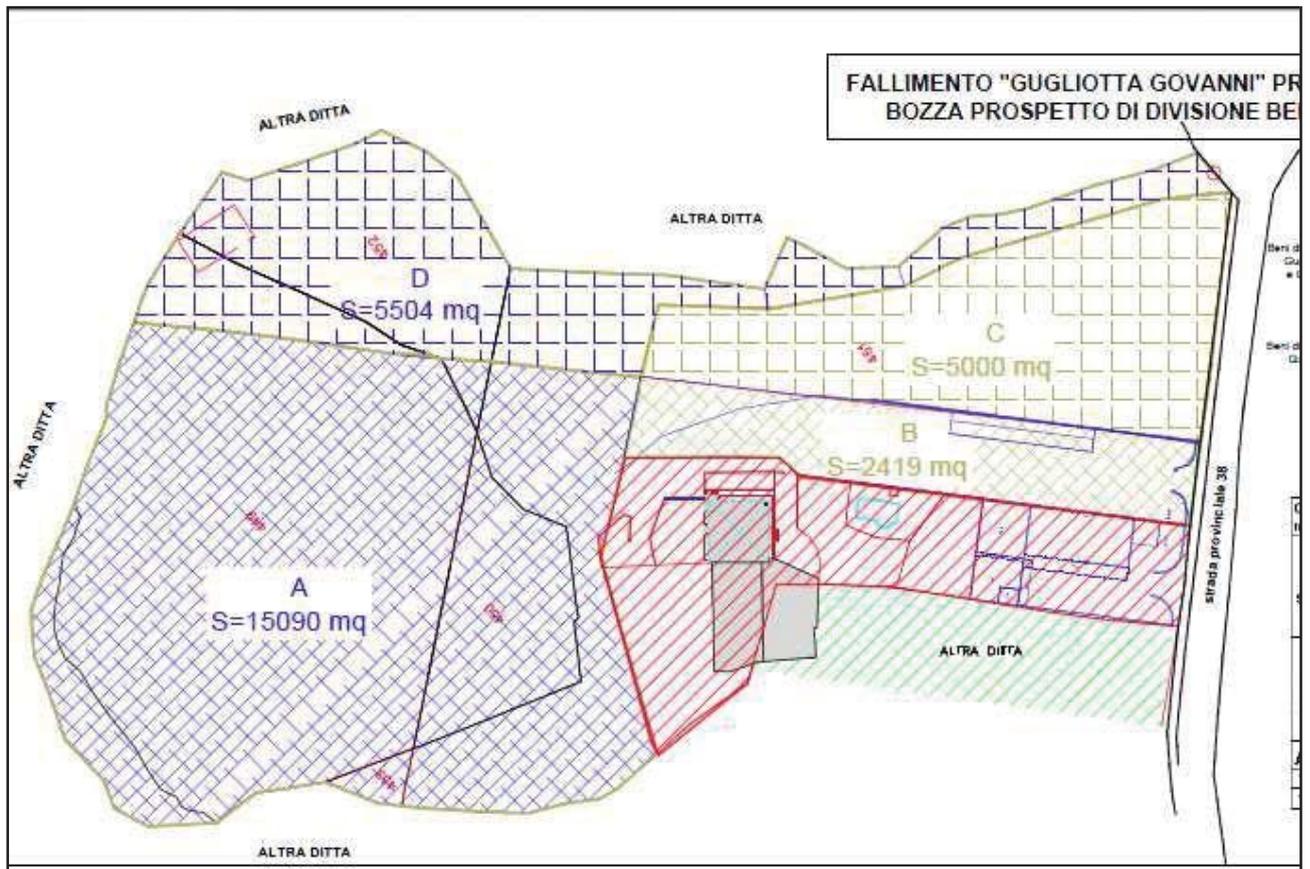


Figura 28 - prima bozza progetto di divisione del 24072013 -beni località Molinello

La suddetta proposta non trovava l'accordo della signora XXXXXXXXX Marisa, la quale chiedeva l'assegnazione dell'attico di via Agostino Bilotta, la seduta veniva pertanto rinviata con richiesta al sottoscritto di redigere una nuova proposta che tenesse conto delle esigenze delle parti.

In data 19/08/2013 il sottoscritto presentava una nuova istanza, allegando alla stessa una nuova proposta di progetto di divisione, chiedendo sin da quel momento l'autorizzazione a procedere con i frazionamenti ed accatastamenti necessari per dar seguito al progetto di divisione proposto nell'eventualità di accettazione dello stesso. (Allegato 5.9)

Conseguentemente a tale istanza, con provvedimento del 15/10/2013 il G.D. sospendeva le operazioni peritali fino all'esito dell'accordo di divisione.

In data 01/12/2014 veniva raggiunto un accordo fra i comproprietari con la sottoscrizione del verbale di divisione transattiva che veniva depositato in data 09/12/2014 unitamente al progetto di divisione definitivo.

Lo stesso prevedeva, in pratica l'accettazione del progetto di divisione depositato in data 19/08/2013 con la condizione che venisse garantito alla comproprietaria XXXXXXXXX Marisa "il diritto di servitù sul fondo che nell'allegato "n. 2" è contrassegnato dalla lettera B e tratteggiato con il colore verde, nonché sull' area contrassegnata nello stesso allegato "n. 2" dalla lettera F, di proprietà esclusiva di XXXXXXXXX XXXXXXXX. Tale diritto di servitù di passaggio potrà essere esercitato sia a piedi che con automezzi e ciò sempre in modo da arrecare al suddetto fondo servente il minor danno possibile;"

Uno stralcio dell'accordo del progetto di divisione definitivo (Allegato 5.10), è il seguente:

Quadro sintetico valori quote di divisione (Le quote computate devono intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto di fatto e diritto in cui si trovano già noto alle parti)								QUOTA 1	QUOTA 2
SETTORE	DESTINAZIONE URBANISTICA	DESTINAZIONE EFFETTIVA	Stot circa mq	Valore unitario base€/mq	Valore corretto	Valore base	Gugliotta Giovanni	Gugliotta Marisa	
A1	E2 "AGRICOLA"	AGRUMETO	11.391,00	4,50 €	4,50 €	51.259,50 €		X	
A2	E2 "AGRICOLA"	AGRUMETO	3.902,00	4,50 €	4,50 €	17.559,00 €	X		
B	E2 "AGRICOLA"	PRIVA DI VEGETAZIONE*	2.216,00	3,50 €	4,55 €	10.082,80 €	X		
C	D2		5.504,00	20,00 €	23,20 €	127.692,80 €	X		
D	D2	**	5.000,00	20,00 €	16,40 €	82.000,00 €		X	
ATTICO						30.732,18 €		X	
* Il valore stimato tiene conto della tettoia presente sul suddetto terreno e di ogni onere							155.334,60 €	163.991,68 €	
** Il valore tiene conto del magazzino presente sul terreno in oggetto e di ogni onere							DIFFERENZA QUOTE	8.657,08 €	

Figura 29 - Stralcio accordo di divisione definitivo allegato 5.10 (quote)

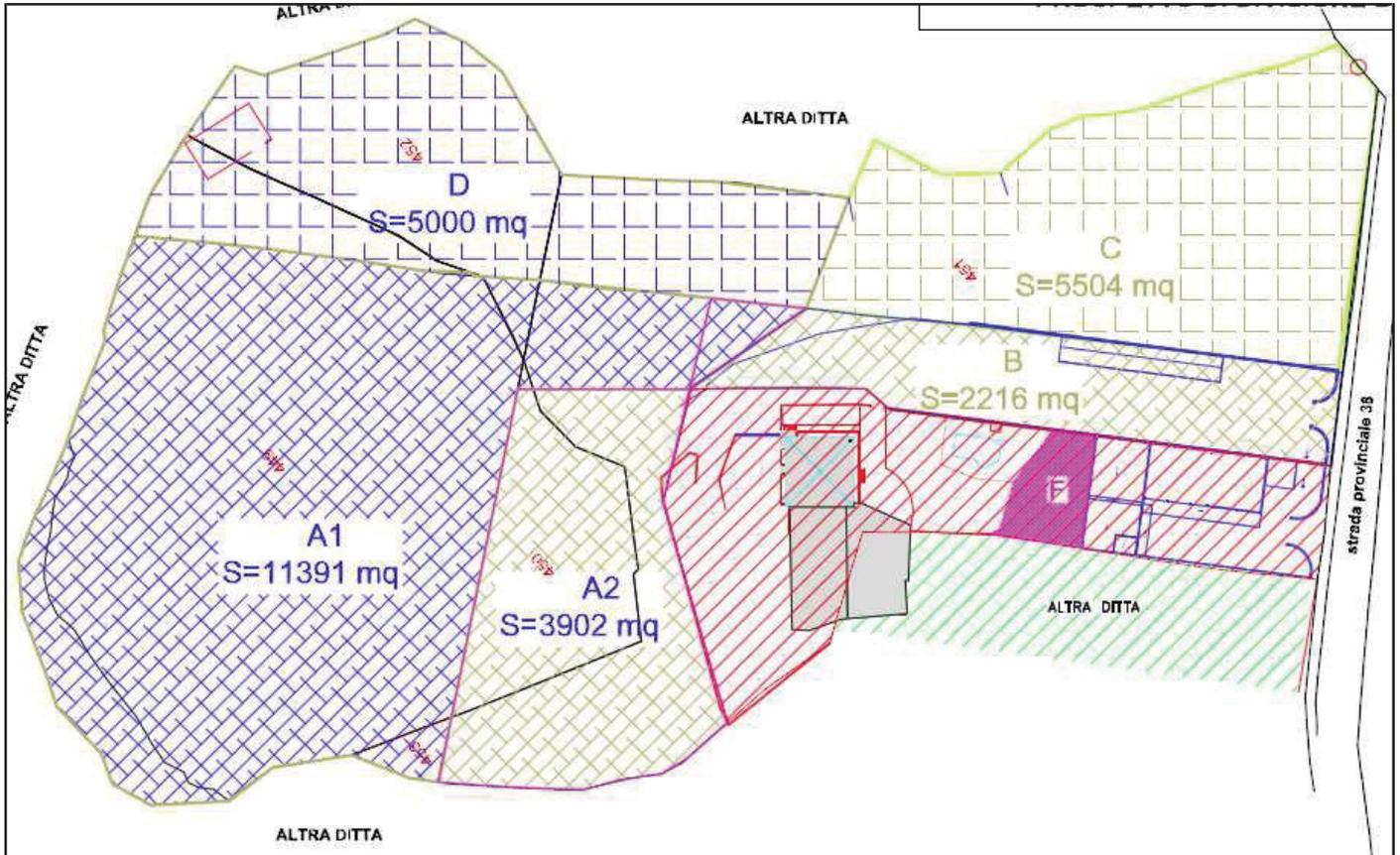


Figura 30 -Stralciaccio accordo di divisione definitivo allegato 5.10 (beni località "Molinello")

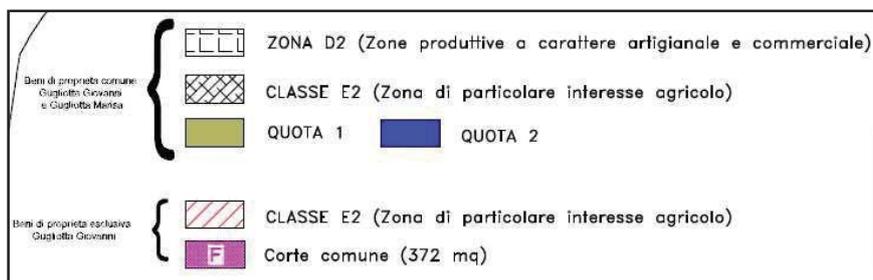


Figura 31 - Stralciaccio accordo di divisione definitivo allegato 5.10 Legenda



Figura 32 -Figura 25 -Stralcio accordo di divisione definitivo allegato 5.10 (beni via Agostino Bilotta)

In data 07/01/2015 il G.D., facendo seguito al precedente provvedimento di sospensione emetteva provvedimento di autorizzazione alla prosecuzione delle operazioni di stima e regolarizzazione catastale sulla base della richiesta del sottoscritto del 19/08/2013.

Rinviando alla relazione di cui all'allegato 3B, in merito all'illustrazione delle ulteriori problematiche riscontrate nelle operazioni di accatastamento/frazionamento, all'esito delle attività di regolarizzazione catastale, l'estratto di mappa che inizialmente era il seguente:



Figura 33 estratto di mappa catastale ante aggiornamenti catastali

In ottemperanza a quanto stabilito con l'accordo di divisione, dopo le operazioni di accatastamento e frazionamento è il seguente (Allegato 3A).

Nella figura segue con i riquadri di colore magenta sono state evidenziate le particelle di nuova istituzione, in verde i nuovi fabbricati inseriti in mappa con indicazione dei lotti di appartenenza.

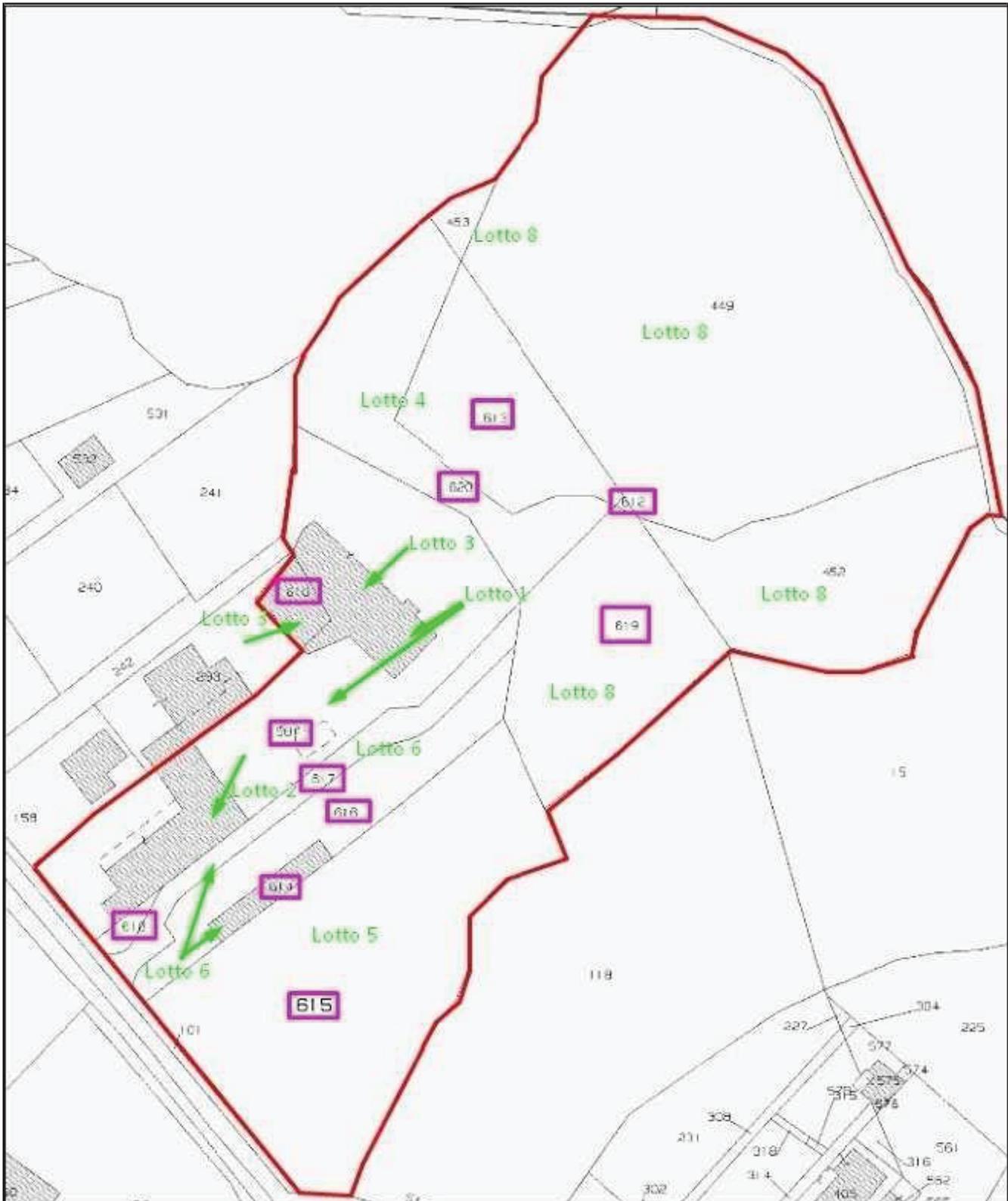


Figura 34 - Estratto di mappa attuale con evidenziazione dei lotti, dei nuovi fabbricati e dei frazionamenti

La particella 617 facente parte del lotto 6, è da destinarsi a strada per come previsto nel verbale di divisione transattiva, l'area identificata dalla lettera F nel verbale di divisione transattiva anch'essa da assoggettarsi a servitù di passaggio è stata accatastata al catasto urbano come area urbana **particella 581 sub 10**, come da figura che segue:

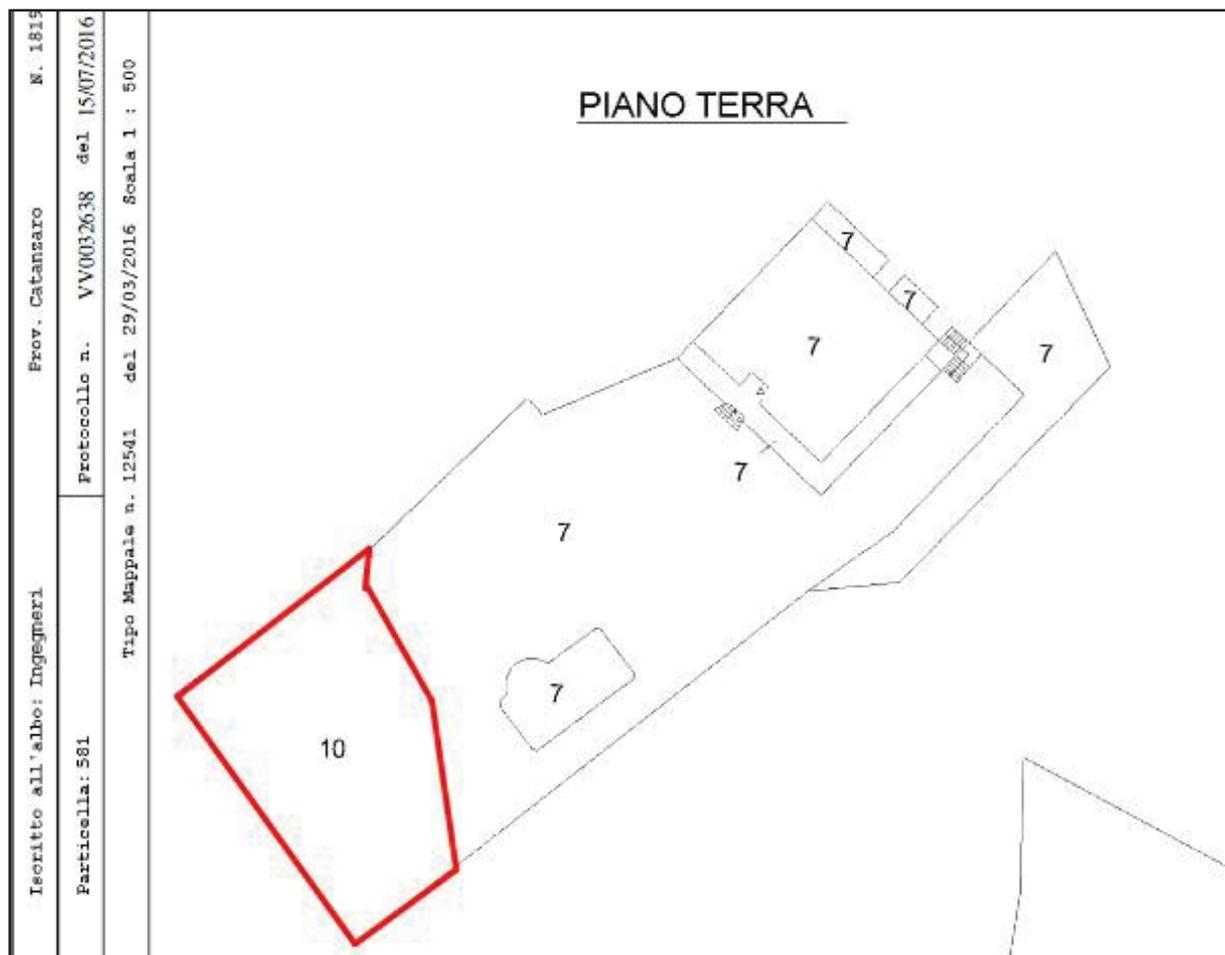


Figura 35 -stralcio elaborato planimetrico

Per esigenze connesse altresì, all'autonomia dei lotti per come individuati (nell'ambito della proprietà del fallimento XXXXXXXXX), è stata altresì individuata un'ulteriore area urbana identificata dalla particella 581 sub 6, facente parte del Lotto 3, da assoggettarsi a servitù di passaggio a favore del Lotto 1 e del Lotto 4.

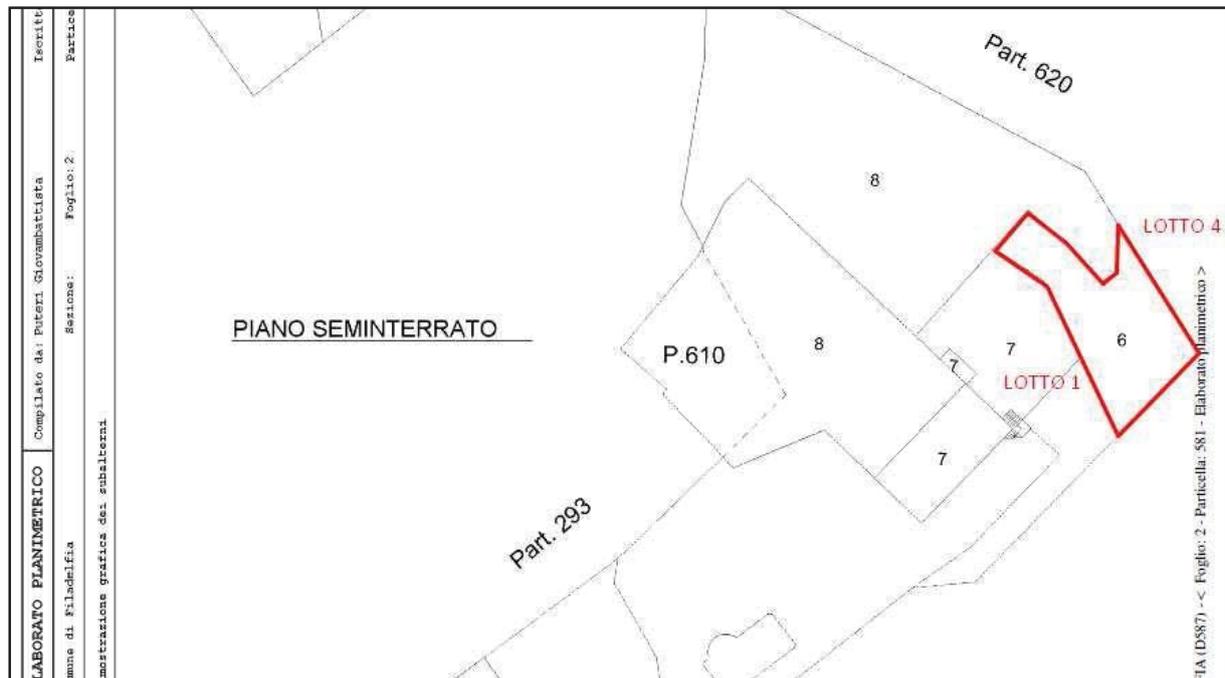


Figura 36 - stralcio elaborato planimetrico part 581 piano seminterrato

I Lotti 1, 2 e 3 sono gli immobili facenti parte della massa attiva fallimentare di cui già il fallimento XXXXXXXX XXXXXXXX deteneva la piena proprietà (fatte salve le considerazioni successive).

I lotti 4, 5 e 6 sono quelli assegnati a XXXXXXXX XXXXXXXX in virtù del verbale di divisione transattiva.

Il Lotto 8 (particelle 449, 452, 453, 612, 619) ed il Lotto 7 (locale in via Frà Agostino Bilotta), sono quelli assegnati a XXXXXXXX Marisa in virtù del verbale di divisione transattiva.

QUESITO N.6

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (iscrizioni, trascrizioni, domande giudiziali, sequestri, privilegi, servitù, ecc., ove sugli immobili siano stati trascritti sequestri o ipoteche giudiziali, individuarne la causa), compresi quelli di natura condominiale e di carattere storico-artistico.

Gli immobili oggetto di perizia, aggiornati catastalmente successivamente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, sono originati dalle seguenti

particelle del catasto terreni del comune di Filadelfia identificate con Foglio 2
particella 449, 450, 451, 452, 453, 340, 14.

La particella del catasto fabbricati identificata dal n. 669 sub 21 Foglio 33 è rimasta immutata.

Da un'analisi delle formalità iscritte sulle suddette particelle si segnalano le seguenti:

SOGGETTO		N.P.R.	FORMALITA'	IMMOBILI INTERESSAT
A FAVORE	CONTRO			
L.I.K.E. SRL - SASSUOLO (MO)	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	5	TRASCRIZIONE CONTRO del 07/01/2010- Registro Particolare 20 Registro Generale 24 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 740/2009 del30/10/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FILADELFIA(VV)	per la quota di 1/2 Via Fra' Agostino Bilotta Catasto Fabbricati Foglio 33 Part. 669 sub 21 e sub 35
L.I.K.E. SRL - SASSUOLO (MO)	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	5.1	Annotazione n. 185 del 20/04/2011 (CANCELLAZIONE)	
COMUNE DI FILADELFIA	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	6	TRASCRIZIONE CONTRO del 03/03/2010- Registro Particolare 1019 Registro Generale 1276 Pubblico ufficiale ROMANO BEATRICE Repertorio 31015/10838 del 08/02/2010 ATTO TRA VIVI- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Immobili siti in FILADELFIA(VV)	FABBR. RURALE Foglio 2 part. 14 - TERRENO Foglio 2 part 340
MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX NATO A LAMEZIA TERME IL 06/06/1984	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX NATO A LAMEZIA TERME IL 06/06/1984	8	TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/2012 - Registro Particolare 784 Registro Generale 873 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 24 del 03/02/2012 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO	
EQUITALIA ETR S.P.A. SEDE COSENZA	XXXXX CONCETTA	10	ISCRIZIONE del 22/09/2007 - Registro Particolare 1586 Registro Generale 6312 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 12803/139 del 17/09/2007 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602	TERRENI FOGLIO 2 PART 14-340 E FABBRICATI FOGLIO 3 PART 613 SUB 5

La numerazione progressiva delle stesse segue quella dell'elenco di cui all'allegato 4.6.

Si traggono le seguenti conclusioni:

- 1) La nota al numero progressivo 5 non è di rilievo in quanto è stata cancellata

2) La nota trascritta di cui al progressivo 6, costituisce atto unilaterale d'obbligo riferito, alla richiesta di permesso di costruire relativa alla demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso agricolo (attuale Lotto 1). La nota di trascrizione riporta testualmente:

“il Sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX ha premesso: - che in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio dr. antonio ruscio del 10 febbraio 2003 repertorio n. 23.440 trascritto a vibo valentia in data 27.02.2003 ai n.ri 945/769, e' proprietario dell'appezzamento di terreno agricolo, con sovrastante fabbricato rurale, sito in comune di filadelfia, localita' "molinello" esteso are quarantotto e centiare dieci (are 48,10) circa, riportato nel catasto terreni del comune di filadelfia al foglio di mappa 2 (due) particelle: 14 (quattordici), di qualita' fabbricato rurale, di are 3,30, senza reddito;* 340 (trecentoquaranta), di qualita' uliveto, di classe 1, di are 44,80, con reddito dominicale di euro 34,71 ed agrario di euro 15,04.- che il comune di filadelfia con determina n. 67 del 3 aprile 2003 regolarmente pubblicata ai sensi di legge nell'albo pretorio ed avente ad oggetto la conformazione del p.r.g. alla legge urbanistica della regione calabria n 19 del 16 aprile 2002 ammette la costruzione di fabbricati su una superficie minima d'intervento di mq 10.000 (diecimila), consentendo l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unita' colturale minima e subordinando il rilascio del relativo permesso a costruire alla trascrizione del vincolo, applicabile una sola volta, sugli immobili asserviti all'edificazione e funzionali al raggiungimento dell'unita' colturale minima (mq. 10.000); - che con riferimento al terreno sopradescritto di sua proprieta' sito in agro di filadelfia, esteso mq. 4810 (quattromilaottocentodieci) catastalmente individuato al foglio di mappa 2 (due) dalla particelle 14 (quattordici) e 340 (trecentoquaranta) ha presentato in data 21 dicembre 2009 al comune di filadelfia una richiesta di permesso a costruire protocollo n 9791 per la realizzazione di un fabbricato da adibire a civile abitazione; - che con l'atto in oggetto - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 52 della legge urbanistica regione calabria del 16.4.2002 n. 19 - l'interessato intervenuto - al fine di ottenere il rilascio del suddetto permesso di costruire - ha inteso procedere all'apposizione del vincolo di non edificazione sul terreno suddescritto sito in agro di filadelfia, esteso are quarantotto e centiare dieci (are 48,10) riportato in catasto terreni di filadelfia al foglio di mappa 2 (due) dalle particelle 14 (quattordici) e 340 (trecentoquaranta); - che ai sensi dell'art. 56 della su citata legge regionale calabria n. 19 all'atto del rilascio del permesso di costruire per le costruzioni da realizzare il vincolo di inedificazione relativamente alla superficie agraria asservita deve essere trascritto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari. tutto cio' premesso il sig. xxxxxxxxx xxxxxxxx ha vincolato in conformita' alle norme di attuazione del vigente p.r.g. del comune di filadelfia, il terreno riportato in catasto al foglio di mappa 2 (due) dalle particelle 14 (quattordici) e 340 (trecentoquaranta) per una sola volta in funzione della costruzione del fabbricato da realizzarsi in agro di filadelfia in localita' "molinello" al fine di ottenerne il relativo permesso di costruire. quanto sopra e' stato assunto dal sig. xxxxxxxxx xxxxxxxx, quale vincolo volumetrico (per se', successori ed aventi causa) con riferimento ai vigenti strumenti urbanistici”.*

Suddetta nota fa riferimento alla legge urbanistica regionale n°19 del 2002, nello specifico gli articoli di interesse sono l'art.51, 52, 56, con la suddetta trascrizione è stato pertanto trascritto un vincolo volumetrico di inedificabilità sulla sola particella 340 e 14 di mq totali 4810.

Si segnala che la relazione agronomica allegata alla richiesta di permesso di costruire (regolarmente rilasciata) fa riferimento ad una superficie aziendale di 29990 mq, di cui 490 incolto e 29500 utilizzata, ed esprime altresì "parere tecnico" favorevole alla costruzione di un fabbricato rurale di 369,8 mq.

3) la nota di cui al progressivo 8 rappresenta la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento di cui alla presente procedura

4) la nota con il progressivo 10 rappresenta iscrizione di ipoteca legale sull'immobile 14 e 340 da parte dell'ETR, contro XXXXX Concetta ma si segnala che tale trascrizione è avvenuta il 22/09/2007 e cioè dopo la vendita e relativa trascrizione della vendita dell'immobile da XXX Concetta a XXXXXXXXX XXXXXXXX del 10/02/2003

VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Con istanza del 28/11/2012 il sottoscritto richiedeva al Comune di Filadelfia certificato di destinazione urbanistica dal quale fosse possibile evincere presenza di eventuali vincoli (Allegati 8.7).

Nel CDU veniva segnalata la presenza del **vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23**, nonché l'**asservimento della particella 340**, per come prescritto per il rilascio del permesso di costruire n.16/2010 ai sensi della legge urbanistica art. 52 e 56 con trascrizione del vincolo.

Si segnala altresì, che seppur non segnalato nel CDU, sull'immobile identificato dalla particella attuale 581 sub 9 (ex 340) **LOTTO 2**, esiste un ingiunzione di ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 31 del D.L. del 06.06.2001 n.380, per violazione di norme in materia di edilizia con ordinanza del Comune di Filadelfia n° 1 del 21/01/2008, e successivo verbale n-09/08 del 17/06/2008 di accertamento di

inadempienza **all'ordinanza di ingiunzione di ripristino dello stato dei luoghi** redatto dalla polizia municipale con prot. N. 1091/P.M.

In virtù di tale procedimento in essere si ricorda che l'art. 31 del D.L. del 06.06.2001 n.380 recita: *"Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita"*

Il successivo comma 4, invece, puntualizza che *"L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente"*.

A tale riguardo, il Consiglio di Stato ha statuito che *"il provvedimento con il quale viene disposta l'acquisizione gratuita dell'opera abusiva al patrimonio comunale, ha nella configurazione della suddetta disposizione, carattere meramente dichiarativo, in quanto interviene automaticamente per effetto dell'inottemperanza all'ordine di demolizione"*.

In tal modo, aderendo all'orientamento giurisprudenziale divenuto pressoché costante nel corso degli ultimi anni (tra le tante, Cons. Stato Sez. V, 15.7.2013, n. 3834, Cons. Stato Sez. VI, 8.2.2013, n. 718, Cons. Stato Sez. V, 12.12.2008, n. 6174, T.A.R. Lazio Latina Sez. I, 14.2.2014, n. 130, T.A.R. Campania Napoli Sez. II, 22.1.2014, n. 457, Cass. Pen. Sez. III, 7.12.2011, n. 45705), i giudici di Palazzo Spada hanno affermato che l'effetto ablatorio, in caso d'inottemperanza all'ordinanza di demolizione da parte del destinatario, si verifica *ope legis* alla scadenza del termine di novanta giorni dalla notifica dell'ordinanza medesima.

In altre parole, la semplice scadenza del termine per ottemperare all'ingiunzione di demolizione determina l'automatica applicazione della sanzione amministrativa del

trasferimento coattivo all'ente comunale della proprietà dell'immobile abusivamente realizzato.

In sostanza, l'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione costituisce solo il titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, ma non è costitutivo del trasferimento del diritto di proprietà, essendo questo già avvenuto *ope legis*.

Pertanto poiché il suddetto immobile è stato oggetto di tale ordinanza, in qualsiasi momento il comune potrebbe perfezionarne il trasferimento ai beni comunali, e tale provvedimento potrebbe avvenire anche nei confronti di un acquirente sub-asta poiché il momento dell'acquisizione decorre dal novantesimo giorno dall'ingiunzione di demolizione.

Nella sottostante tabella vengono analizzati punto per punto tutti i possibili oneri.

	DESCRIZIONE VINCOLO	ESITO
A	Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Nessuno
B	Vincoli legali di cui alla legge 1089/39 sostituita dalla d.lgs 490/99 (beni ambientali ed architettonici)	Nessuno
C	Vincoli ed oneri di natura condominiale Spese condominiali ordinarie (fisse, di gestione o manutenzione) – Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute – Eventuali spese scadute non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia - Eventuali cause in corso -	Su quelli che saranno i lotti di vendita Lotti da 1 a 6, non esistono spese condominiali.
D	Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, usi civici	Il comune non ha indicato nel CDU alcun vincolo da uso civico, per come si può leggere nel seguito del paragrafo inoltre è stata effettuata una ricerca nella banca dati "usi civici", dalla stessa si evince che la località "molinello" non rientra fra quelle segnalate dal commissario usi civici nella frazione Montesoro del comune di Filadelfia. Tuttavia non avendo certezza sull'originaria nomenclatura di tale area è stata effettuata ulteriore istanza alla Regione Calabria per ulteriori delucidazioni in merito.
E	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature	TRASCRIZIONE CONTRO del 03/03/2010- Registro Particolare 1019 Registro Generale 1276 Pubblico ufficiale ROMANO BEATRICE Repertorio 31015/10838 del 08/02/2010 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO immobili particelle 340 e 14 Foglio 2 catasto terreni di Filadelfia, quindi inerente i Lotti 1,2,3
F	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	Regime di separazione dei beni

G	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione ecc.)	Assenza di garanzia per vizi occulti, se ne tiene conto nella stima. Esistono servitù, su quota parte dei lotti 1, 3 e 6, per come dettagliato nel corpo della perizia
H	Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	Non sono presenti domande giudiziali.
I	Difformità catastali	Nessun immobile risultava accatastato al catasto fabbricati, con il presente incarico la situazione è stata regolarizzata
L	Difformità urbanistico-edilizie	Ci sono numerose difformità urbanistiche su più lotti, le stesse verranno meglio esplicitate nella risposta al successivo quesito

In merito a quanto detto al punto D della precedente tabella, dalla banca dati usi civici della Regione Calabria è stato possibile reperire la seguente documentazione, dalla quale si evince che la località di cui agli immobili della presente procedura non dovrebbe essere interessata. In ogni caso per averne la certezza si ritiene utile inviare specifica richiesta al commissario usi civici Regione Calabria (Allegato 8.9)

In esecuzione di tali ordinanze spettarono a Filadelfia Piano della Gorna di tom: 34, Fiaarazza di tom: 23, Fellà di tom: 76, Trafontane di tom: 22, Mastora di tom: 23, Cuturi di tom: 15 e Montagna di tom: 523, ed a Montesoro: Boccalapane di tom: 125, Manca di tom: 35, Scarro di tom: 73 e Fossa del Lupo di tom: 20.

Figura 37 - atti banca dati usi civici

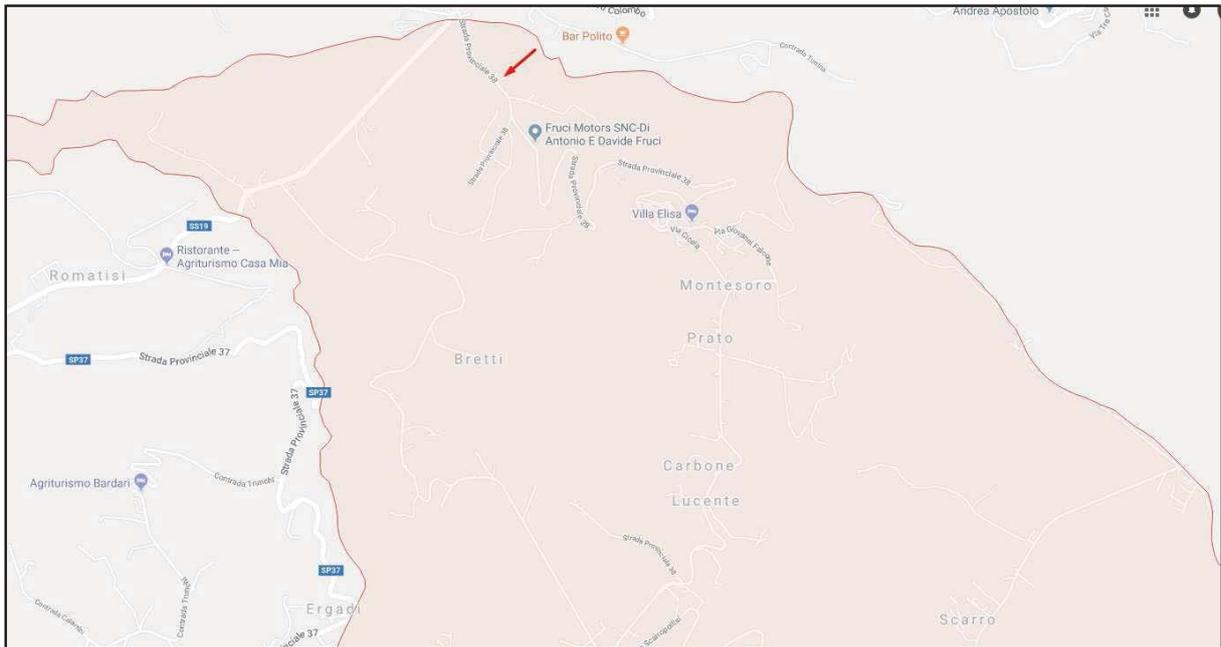


Figura 38 -località comune di Filadelfia

A) Che a favore della popolazione di detto Comune si esercitano, o si pretendono esercitare, diritti di uso civico di semina, pascolo, legnatico, raccolta di ghiande e castagne, estrazione di minerali e simili, da far valere a norma di legge, sui terreni in appresso indicati, di proprietà privata, o ex feudali, od ecclesiastici:

*Zella - Abontagna - Piano della Gornia -
Bucolopane - Scarro - Banca - Semani di
Abontesoro - Stagliate Fosse del Lupo -
Fossa del Lupo in Alto - Suterio -
Bellisario - Ficaranna - Trefontane -
Abastora - Cicutari -*

Figura 39 -atti banca dati usi civici

QUESITO N.7

Riferisca sulla regolarità amministrativa del fabbricato, gli estremi della concessione edilizia, la conformità dell'immobile al progetto approvato nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, se vi siano pratiche di sanatoria in corso ed eventuali oneri in sospeso, quantifichi poi le eventuali spese di sanatoria e di condono edilizio; per le costruzioni soggette al relativo obbligo, specifichi la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli immobili di cui alla presente procedura, presentano problematiche di vario genere per cui si ritiene utile rispondere al quesito esaminando la situazione di ogni singolo lotto.

LOTTO 1

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in seguito a richiesta di permesso di costruire del 21/12/2009, con un progetto per la demolizione di un fabbricato in muratura di pietrame, e la realizzazione di un fabbricato rurale in c.a. da adibire a civile abitazione. Il permesso di costruire è stato rilasciato in **data 05/08/2010** con il numero 16/2010. Il progetto autorizzato (allegato 7), prevede i seguenti allegati grafici:

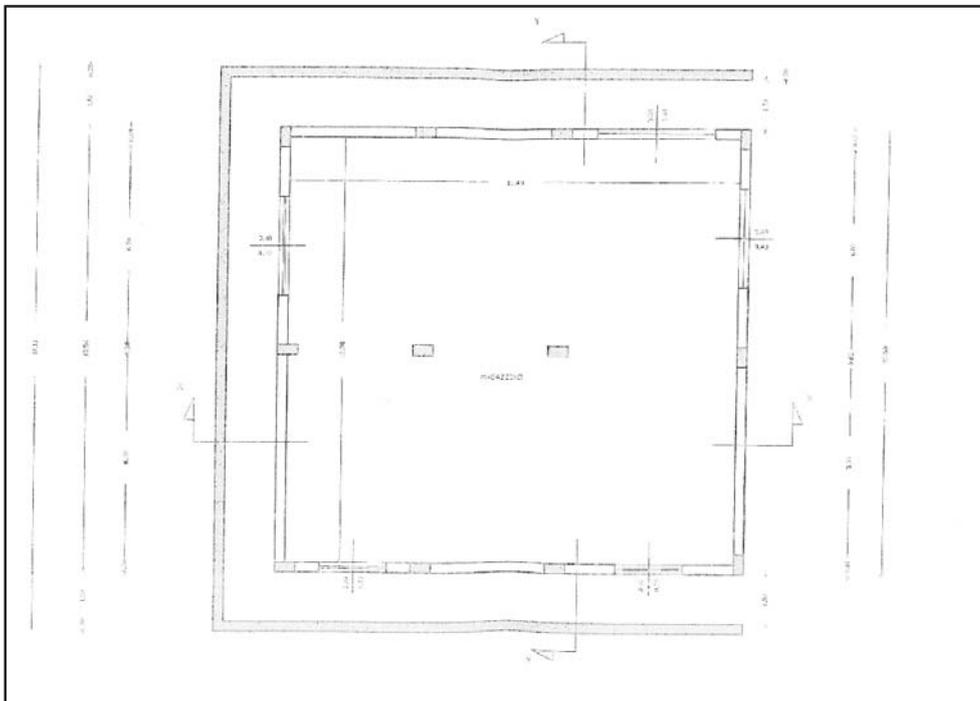


Figura 40 - progetto pianta piano S1

Il CDU specifica che i criteri per l'edificazione in zona agricola sono da ricercarsi in quanto previsto dagli art. 50, 51, e 52 della Legge Urbanistica Regionale del 16/04/1992 n.19 e s.m.i e le Linee guida di pianificazione Regionale.

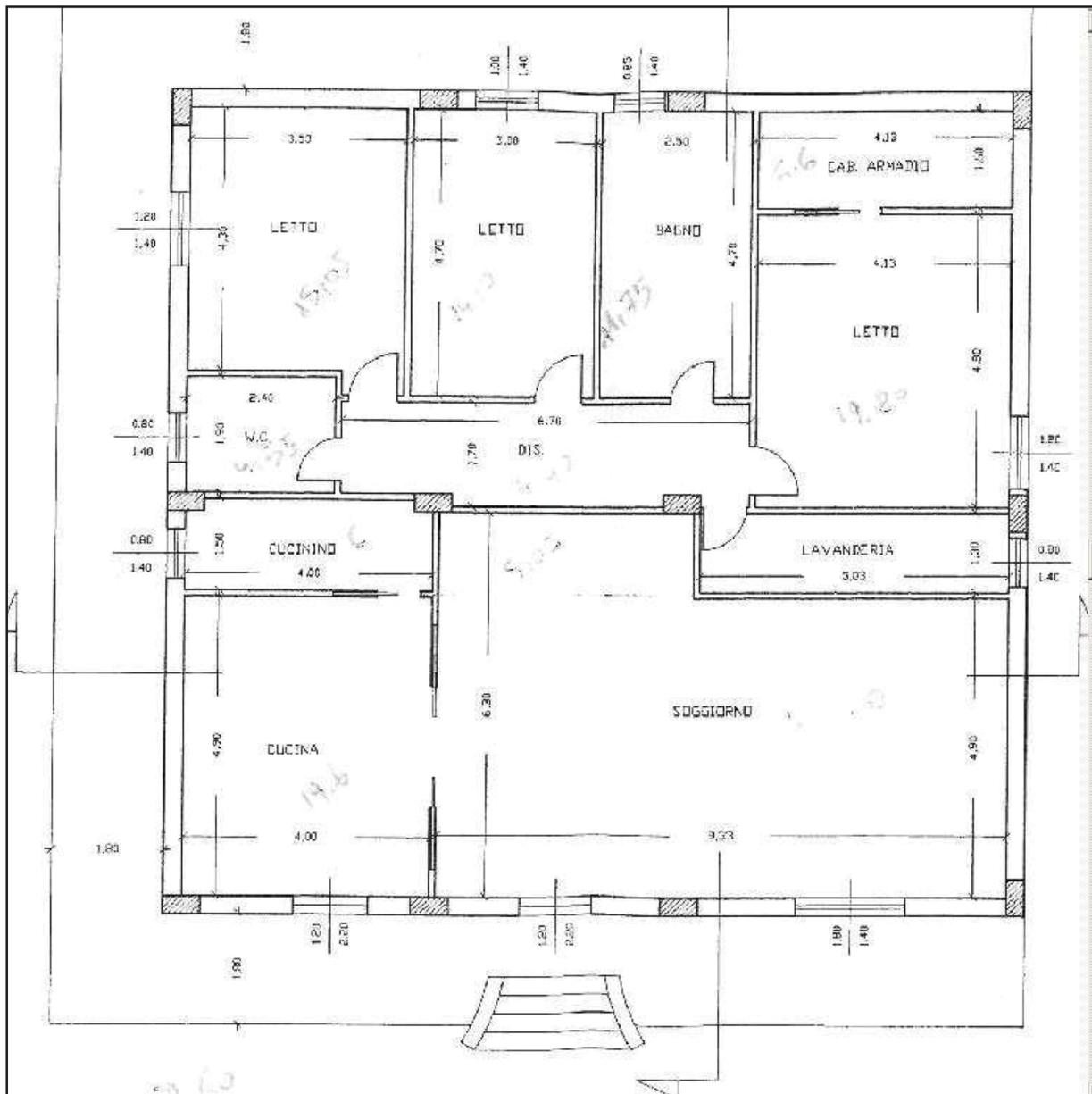


Figura 41 - planimetria di progetto

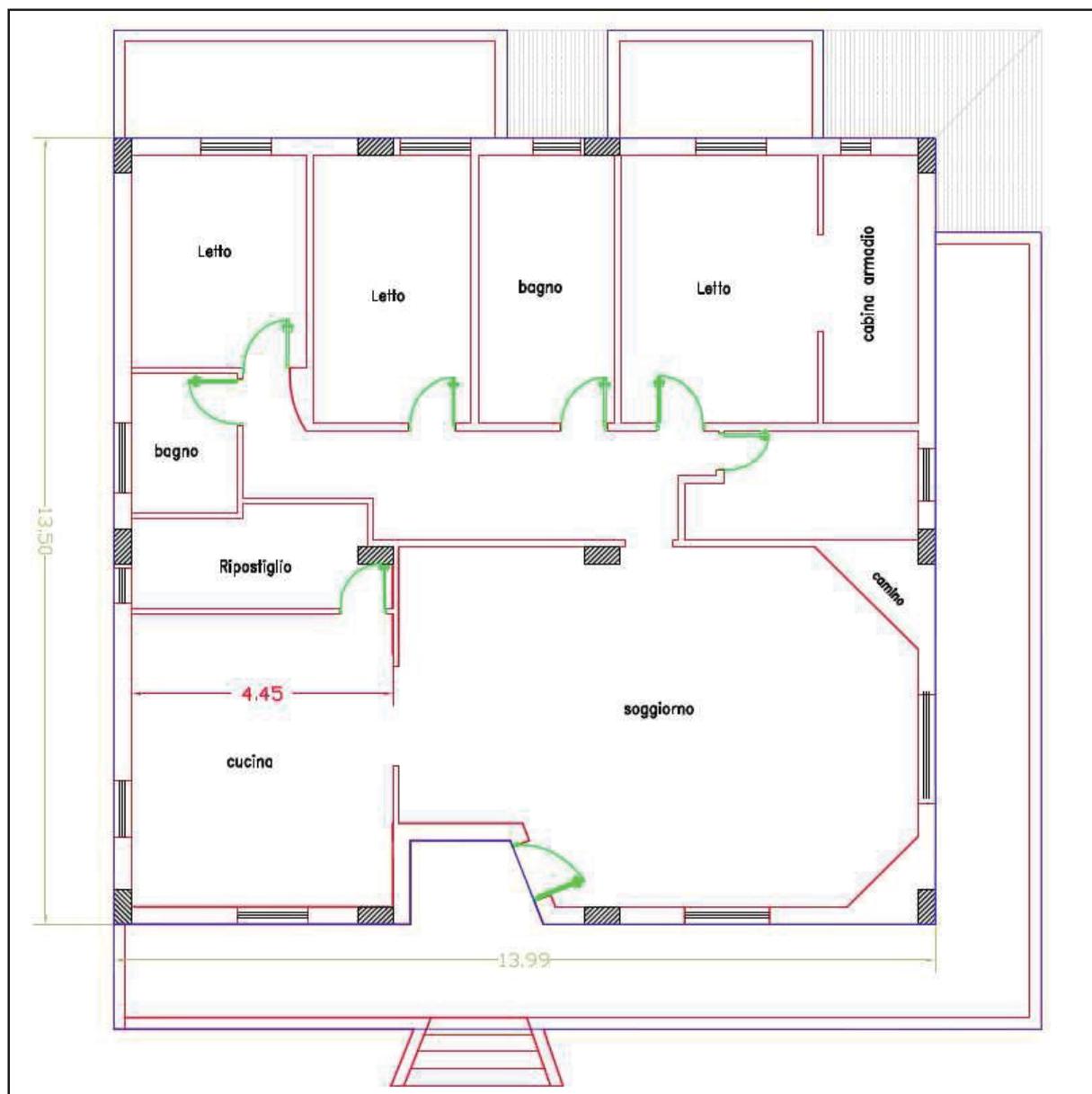


Figura 42 planimetria di fatto

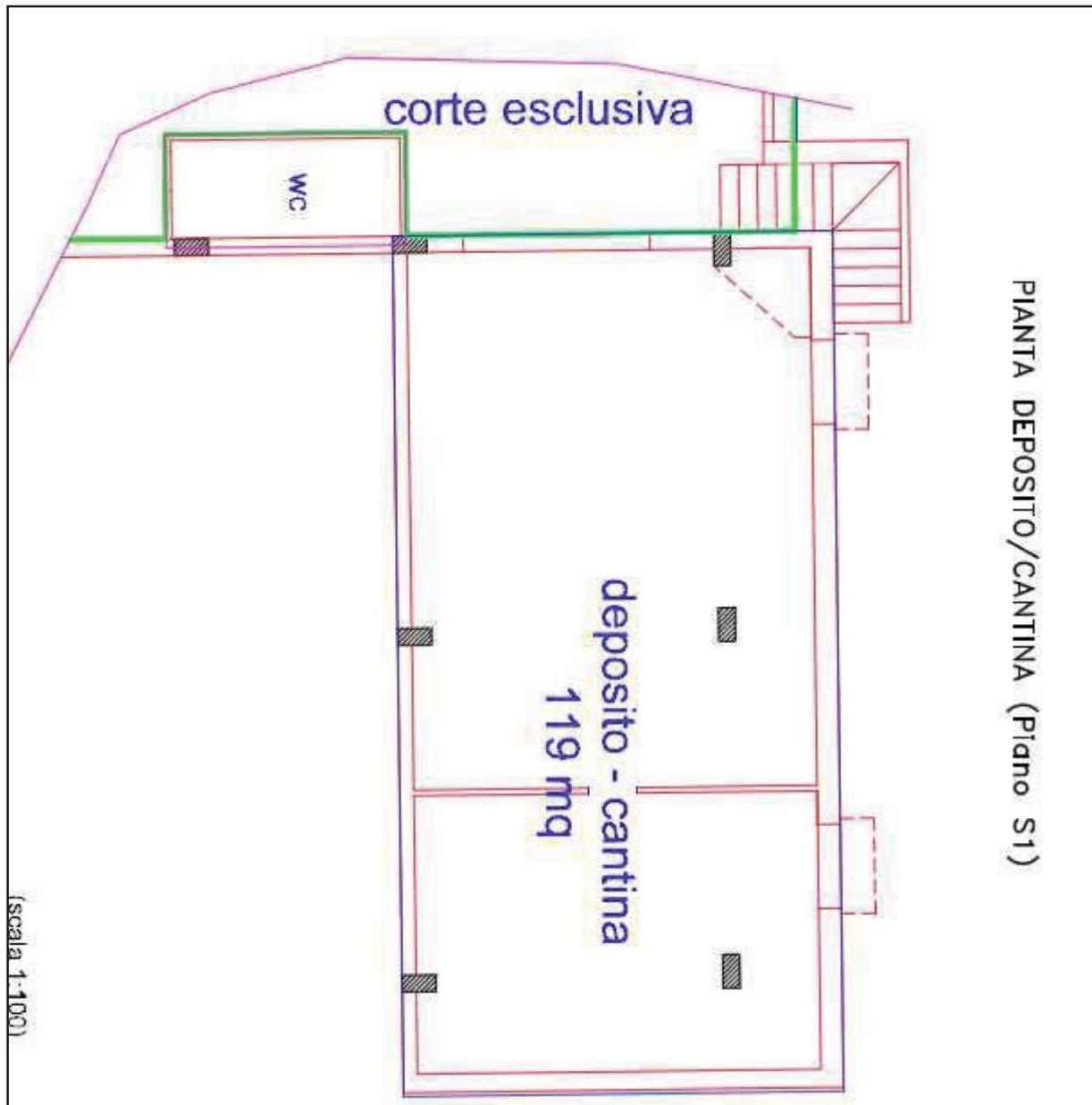


Figura 43 pianta piano seminterrato

La relazione tecnica di progetto, con la premessa che l'indice di fabbricabilità è di 0.013 mq/mq per strutture a scopo residenziale e 0,1 per le sole attività di produttività, $h_{max}=7,5$ mt n.piani fuori terra 2, distanza dai confini 5 ml, distanza tra fabbricati 10 ml, prevede il seguente calcolo planivolumetrico:

- 1) superficie disponibile totale mq 4810
- 2) Superficie utilizzata per magazzino,
deposito di attrezzi agricoli e derrate mq 1894
- 3) superficie costruibile per magazzino mq 184,90
- 4) superficie da costruire per magazzino mq 184,90
- 5) Fabbricato esistente da demolire mq 184,90
- 6) Superficie da costruire per abitazione mq 184,90

Pertanto prevede di realizzare una volumetria a scopo residenziale pari a quella del fabbricato demolito al piano terra, oltre un magazzino della stessa superficie al piano seminterrato. Dal confronto fra lo stato di fatto e di progetto si rilevano numerose difformità:

- 1) Al piano terra si riscontrano lievi differenze nelle divisioni interne, e nella posizione delle finestre
- 2) Al piano seminterrato è stato realizzato un deposito/cantina di 119 mq con divisioni interne ed un bagnetto di 8mq, a fronte di un magazzino 184,90 mq
- 3) Parte della superficie sottostante il fabbricato è stata lasciata aperta a porticato sul lato Nord-Ovest dove è stato effettuato uno sbancamento e realizzata una tettoia agganciata al fabbricato, che insieme al suddetto porticato totalizza una superficie coperta di circa 742 mq (tali aree fanno parte del Lotto 3)

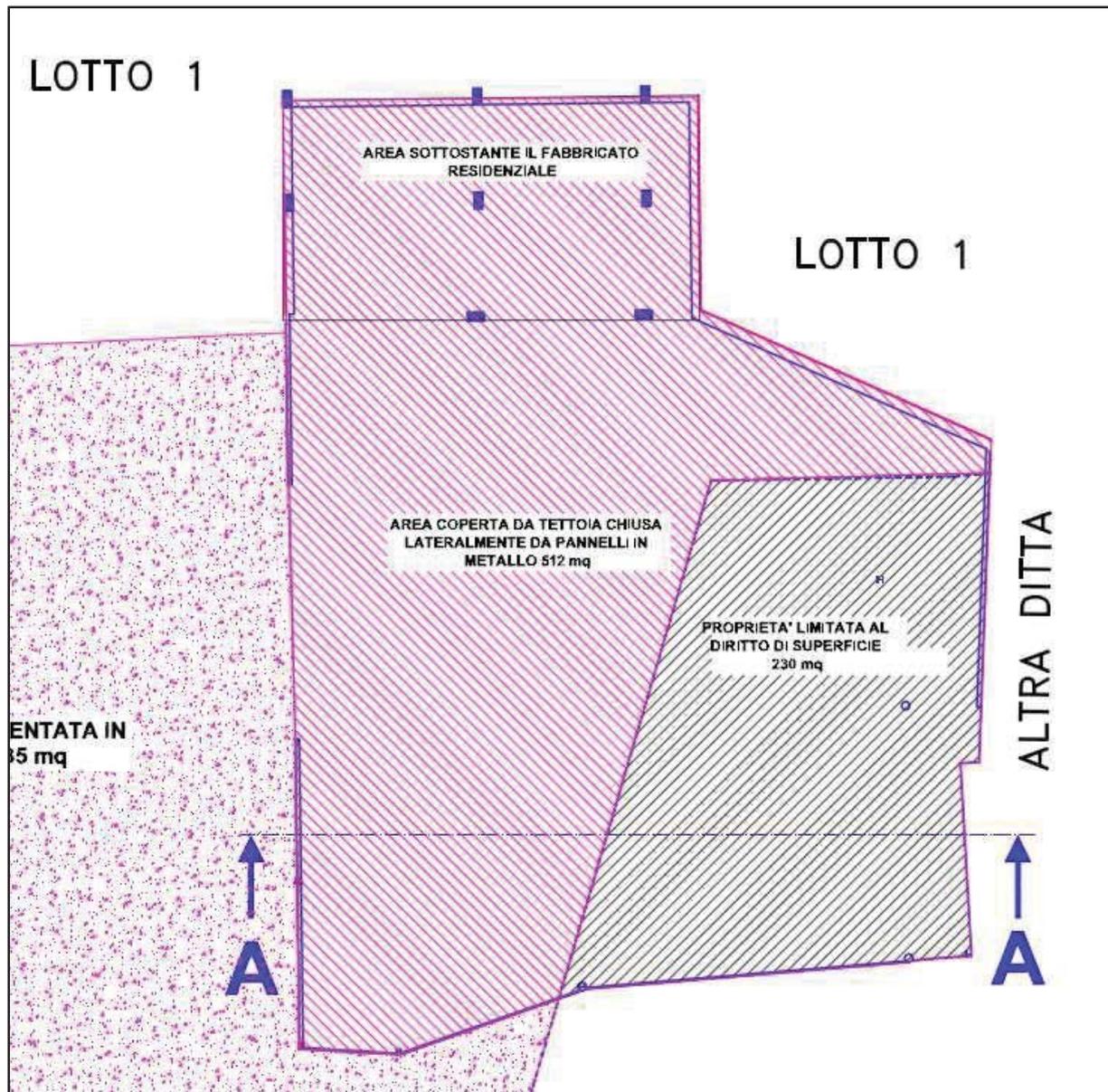


Figura 44 tettoia in metallo agganciata all'abitazione

Le difformità indicate al punto 1 e 2, sono sanabili mediante presentazione di DIA in sanatoria, tuttavia poiché non è stata reperita all'interno del fascicolo la comunicazione di inizio lavori¹ con relativa documentazione relativa all'impresa esecutrice dei lavori, si pone il problema dell'eventuale decadenza del permesso di costruire con eventuale necessità di nuova richiesta di permesso di costruire in sanatoria.

Da ricerche effettuate, la giurisprudenza prevalente prevede, che l'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporti l'applicazione delle eventuali sanzioni previste dal Regolamento Edilizio o dalla normativa che prescrive ulteriori adempimenti, contestuali alla comunicazione di inizio dei lavori ma non può ravvisarsi un effetto decadenziale relativamente al diritto di costruire. Ciò che rileva infatti è che l'inizio lavori sia effettivamente avvenuto entro l'anno dal rilascio del permesso di costruire, con onere della prova da fornire a cura dell'interessato.

Pertanto per tentare di stabilire l'effettiva data di inizio lavori, sono state ricercate due aerofotogrammetrie di data antecedente e successiva al rilascio del permesso di costruire. Nello specifico nelle due foto che seguono datate 26/04/2010 e 20/08/2011 si rileva nell'area interessata una modifica dello stato dei luoghi, seppur non vi è certezza che si tratti proprio dei lavori che riguardano il detto progetto, la cosa a parere del sottoscritto può sicuramente essere un indizio del fatto che i lavori siano

1

Art. 52

Criteria per l'edificazione in zona agricola

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiariale che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

2. *Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni¹.*

3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

Art. 56 c.2 LR 19/2002

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo

effettivamente iniziati, prima del 05/08/2011 ossia prima di un anno dal rilascio del permesso di costruire del 05/08/2010.



FOTO 21 -foto aerea del 26/04/2010



FOTO 22 -foto aerea del 20/08/2011

Nell'ipotesi in cui questa prova, o altra prova adducibile dall'acquirente sub-asta (nell'ipotesi in cui si ponga questa problematica) non fosse ritenuta idonea e si procedesse a una nuova istruttoria, a parere del sottoscritto non sarebbe certa la possibilità di ottenimento di un nuovo permesso di costruire. Infatti da un'attenta lettura della legge urbanistica regionale 19/2002, a proposito di costruzioni in zona agricola², in base all'art. 56 c.2, posto l'indice di 0,013 mq/mq per costruzioni di tipo residenziale, il terreno da asservire sarebbe pari a circa 14.223,00 mentre il terreno di proprietà esclusiva XXXXXXXXX XXXXXXXX è pari a mq 4.810.

Non c'è e non è ottenibile allo stato il certificato di agibilità, l'immobile altresì è privo di certificazione energetica.

LOTTO 2

In merito al Lotto n.2, identificato con la particella 581 sub 9 Foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Filadelfia, ex particella 340 Foglio 2 del catasto terreni, sussiste la problematica già accennata nella risposta al precedente quesito.

In data 07/02/2005, XXXXXXXXX XXXXXXXX trasmette al comune di Filadelfia denuncia di inizio attività con allegato progetto per la realizzazione di una tettoia amovibile di dimensioni metri 32,00 x metri 12,70 con struttura a travi verticali del tipo IPE 250, manto di copertura in onduline autoportanti coibentate ancorate alla struttura mediante Omega da 80mm zincate, attestando la conformità delle opere ai vigenti strumenti urbanistici ed altre norme di sicurezza ed igienico sanitarie. Nella relazione tecnica si dice che tale tettoia avrà lo scopo di riparare dalle intemperie il materiale edile di cui il proprietario è rivenditore.

²

Recita: "L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporterà l'applicazione delle eventuali sanzioni previste dal Regolamento Edilizio o dalla normativa che prescrive ulteriori adempimenti, contestuali alla comunicazione all'inizio dei lavori (presentazione DURC ai sensi del D.lgs n. 81/2008, deposito documentazione sulla sicurezza degli impianti di cui al D.M. 37/2008, presentazione della documentazione volta al rispetto della normativa sismica come da D.M.n. 2/2005 e n. 2/2008 nonché L. 1086/71 ecc.), ma **non può ravvisarsi un effetto decadenziale relativamente al diritto di costruire**. L'importanza di tale dichiarazione (anche se non costituisce piena prova) è comunque evidente e acquisisce notevole valore, soprattutto a distanza di tempo , in quanto **l'assenza della stessa legittima una presunzione di decadenza con la conseguente inversione dell'onere della prova dell'inizio dei lavori (da fornire, a cura dell'interessato, con qualsiasi mezzo) che in tal caso si pone a carico del privato costruttore e non del Comune (Consiglio di Stato, sez. V, 15 aprile 1983, n. 131; Consiglio di Stato, sez. V, 06-05-1998, n. 652**

In data 10/02/2005 il comune sospende la DIA diffidando la ditta dall'intraprendere qualsiasi attività edilizia in quanto l'intervento è incompatibile con la destinazione urbanistica dell'area. (zona agricola).

In data 18/02/2005 con prot. n.965 il proprietario presenta nuova DIA, con modifica della destinazione d'uso a "ricovero delle derrate e degli attrezzi agricoli".

In data 08/01/2008 viene emesso da parte della polizia municipale verbale di contravvenzione alle norme in materia di edilizia a carico del sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX per aver eseguito opere abusive e/o in difformità alla D.I.A. del 7-18/02/2005, il verbale allegato elenca le seguenti difformità:

- 1) Cambio destinazione d'uso della tettoia del tipo amovibile in acciaio, utilizzata come pertinenza dell'attività commerciale anziché ad uso agricolo;
- 2) Realizzazione della tamponatura esterna sul lato est della tettoia con mattoni in tufo dello spessore di 20 cm ed altezza di ml 2,30, sovrastante un muro contenimento in cemento armato dell'altezza di ml 2,00 della lunghezza complessiva di 32,00 ml circa;
- 3) Realizzazione della tamponatura esterna sul lato nord della tettoia dell'altezza complessiva di circa 4,30 ml e della lunghezza complessiva di 12,50 ml;
- 4) Gli elaborati progettuali allegati alla Denuncia di Inizio Attività con i relativi calcoli strutturali, non sono stati depositati presso la Regione Calabria - Dipartimento LL.PP. ed Acque - Servizio Tecnico decentrato di Vibo Valentia (ex Genio Civile);
- 5) Non è pervenuta la comunicazione di inizio lavori con allegato il D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva) dell'impresa esecutrice.

In data 21/01/2008 è stata emessa l'ordinanza di ingiunzione di ripristino dello stato dei luoghi

In data 17/06/2008 è stato emesso verbale n-09/08 di accertamento di **inadempienza all'ordinanza di ingiunzione di ripristino dello stato dei luoghi** dalla polizia municipale con prot. N. 1091/P.M.

In conseguenza di quanto sopra, ai sensi della normativa vigente trascorsi 90 giorni dall'ingiunzione di demolizione l'immobile passa al patrimonio comunale.

Seppur l'acquisizione al patrimonio comunale dell'immobile *ope legis*, opera automaticamente dal 90° giorno successivo all'ingiunzione di demolizione, una volta accertata l'inottemperanza da parte dell'ingiunto (17/06/2008), trascorsi ormai 10 anni non è intervenuto alcun provvedimento di perfezionamento mediante trascrizione del verbale di inottemperanza che costituisce titolo ed immissione in possesso, né è stata chiarita la potenziale estensione del terreno da acquisirsi al patrimonio comunale (nel limite di dieci volte l'estensione dell'opera abusiva). Poiché l'abuso accertato con il verbale dell'8 gennaio 2008, riguarda una struttura di $32 \times 12,50 = 400$ mq, il limite massimo del terreno acquisibile ammonta a mq 4000.

Ai fini della stima dell'immobile rileva a parere del sottoscritto la probabilità che venga perfezionato tale trasferimento, essendoci una serie di elementi che lasciano pensare ad una possibilità molto remota che il comune acquisisca concretamente il possesso dell'immobile, infatti:

1) L'amministrazione ha ritenuto di concedere sulla stessa particella, il permesso di costruire 16/2010 relativo ad immobile residenziale condizionato all'asservimento con vincolo di inedificabilità³ sul terreno per un estensione di 4810 mq che di fatto è avvenuto con atto notarile trascritto in data 03/03/2010.

2) Tale comportamento concludente, porterebbe a pensare che il comune abbia inteso ritrasferire l'immobile all'interessato, a parere del sottoscritto senz'altro si può concludere che un eventuale perfezionamento dell'acquisizione al patrimonio comunale mediante trascrizione ed immissione in possesso dell'immobile già acquisito a titolo originario, non potrà andare oltre l'estensione dell'opera abusiva e del suo terreno di pertinenza che viene identificato con l'intero Lotto 2 della presente perizia pari a mq 1282.

³ "...il sig. xxxxxxxx xxxxxxxx ha vincolato in conformita' alle norme di attuazione del vigente p.r.g. del comune di filadelfia, il terreno riportato in catasto al foglio di mappa 2 (due) dalle particelle 14 (quattordici) e 340 (trecentoquaranta) per una sola volta in funzione della costruzione del fabbricato da realizzarsi in agro di filadelfia in localita' "molinello" al fine di ottenerne il relativo permesso di costruire quanto sopra e' stato assunto dal sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, quale vincolo volumetrico (per se', successori ed aventi causa) con riferimento ai vigenti strumenti urbanistici.."

3) Trattandosi di bene del patrimonio disponibile “*Il bene pubblico (patrimonio disponibile) può essere usucapito dai privati qualora emerga la volontà della P.A. di non utilizzarlo in funzione di pubblica utilità e la volontà di rinunciare a tale destinazione*”, tale volontà è stata ampiamente dimostrata con il provvedimento di rilascio di Permesso di Costruire su altro fabbricato insistente sulla stessa particella e conseguente asservimento in favore di XXXXXXXXX XXXXXXXXX di un terreno (o parte dello stesso) che di fatto sarebbe (o potrebbe essere) di proprietà comunale.

4) Vi sono dubbi sulla correttezza formale degli atti emessi, infatti il verbale di accertamento dell’inottemperanza come l’ordinanza di ingiunzione di ripristino dello stato dei luoghi, sono privi di una chiara identificazione del bene da trasferirsi al patrimonio comunale, sia in termini di identificativi catastali sia in termini di estensione (Allegato 7.16)⁴



Figura 45 planimetria particolareggiata di progetto

4

In sostanza il procedimento previsto dall'art. 31 del T.U. edilizia individua due momenti differenti: in un primo tempo abbiamo l'ordine di demolizione che deve indicare analiticamente le opere abusivamente realizzate, in modo da permettere al destinatario, in primo luogo, di difendersi, e, secondariamente, di rimuoverle spontaneamente. In caso di inottemperanza, segue il provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale che **deve indicare gli elementi necessari ad individuare il bene ai fini della trascrizione**

Sulla base del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, lo stato dei luoghi si presenta differente rispetto alla DIA menzionata e rispetto anche a quanto accertato dai tecnici comunali (allegati 6 e 10), si rilevano le seguenti ulteriori difformità:

- 1) Lunghezza della tettoia pari a metri 37,20 a fronte dei 32 metri di progetto
- 2) presenza di una sbalzo (pensilina) sulla facciata principale di circa 1,5 metri
- 3) presenza di un ulteriore tettoia della dimensione di circa 6x6 più bassa di quella principale

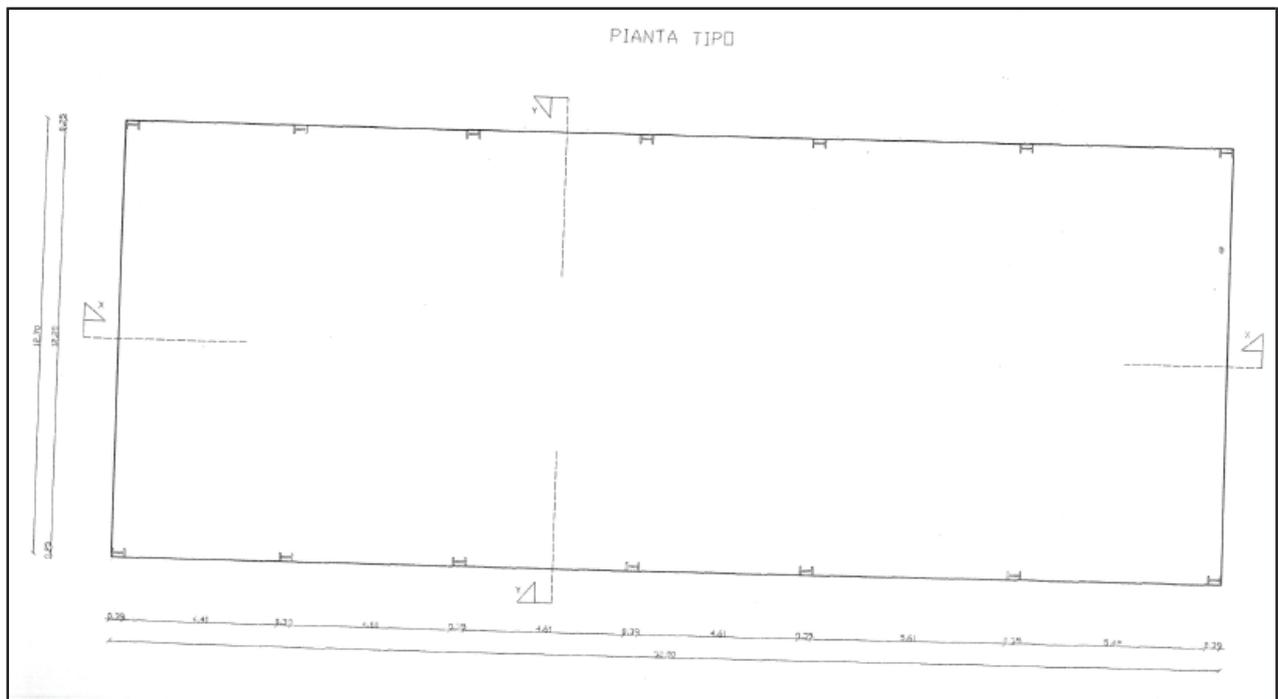


Figura 46 - pianta tipo

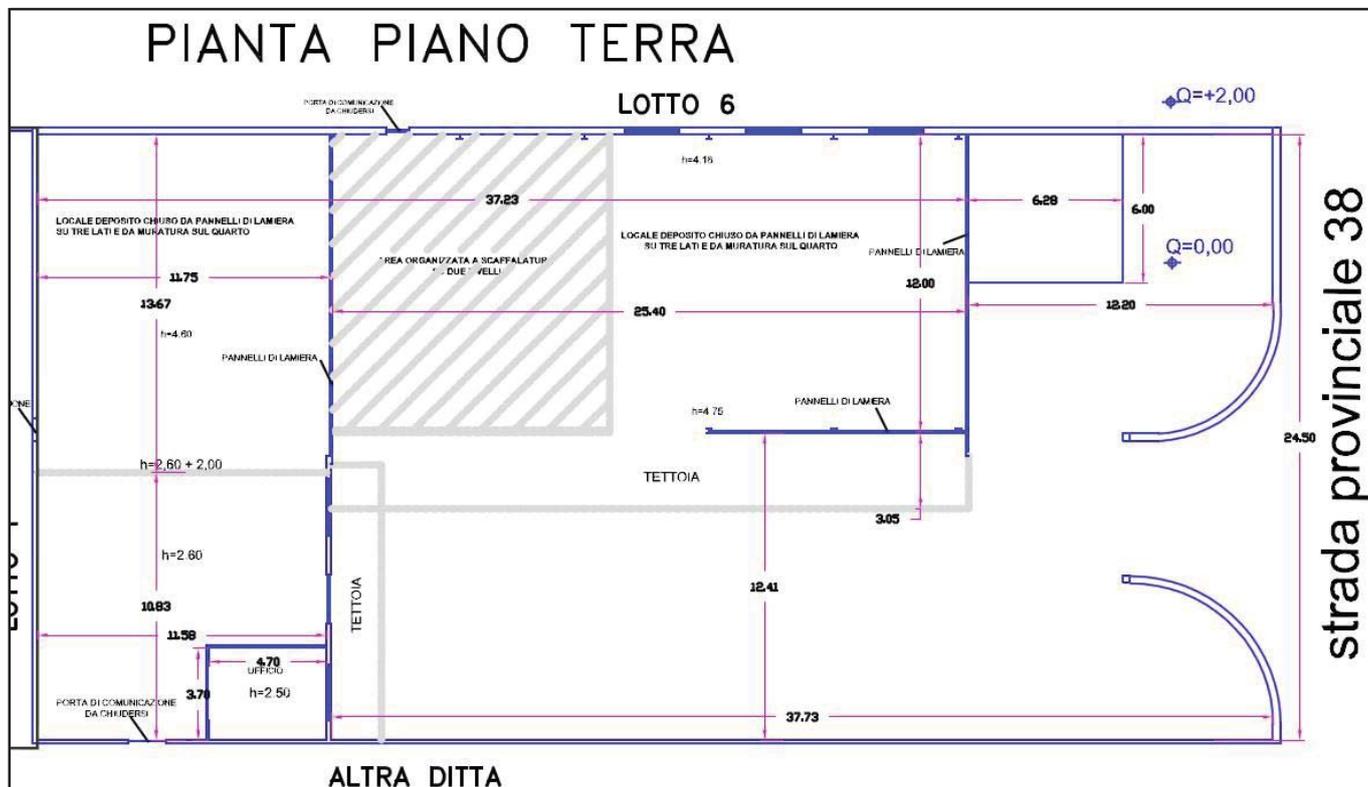


Figura 47 - Lotto 2 situazione di fatto

- 4) chiusura sui lati corti con pannelli di lamiera, e con blocchi di tufo sui lati lunghi,
- 5) distanza dalla strada provinciale pari a circa 13 metri, 7 metri se si tiene conto dell'ulteriore tettoia di cui al punto 3, inferiore ai 20 metri di progetto
- 6) locale deposito chiuso, composto da due ambienti:
 - il primo delle dimensioni 13,67x11,75 alto 4,60 metri ricavato sotto la tettoia,
 - il secondo costruito sul confine lato ovest, delle dimensioni di 11,58x10,83m h=2,60 comunicante con l'ambiente precedente composto da un unico ambiente oltre una stanza uso ufficio, che attraverso un'ulteriore tettoia comunica con la corte antistante la tettoia principale



Figura 48 in rosso i corpi non presenti nella DIA del 07022005

Non essendo stato trovato alcun progetto oltre la DIA già menzionata, si conclude che la suddetta costruzione aggiuntiva è completamente abusiva e non sanabile, trattandosi di terreno a destinazione agricola.

In caso di risoluzione della problematica dell'acquisizione al patrimonio comunale, sarebbe ipotizzabile un ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla DIA secondo le indicazioni del verbale di ingiunzione di ripristino dello stato dei luoghi, qualora fossero verificati i calcoli statici da depositarsi negli uffici dell'ex genio civile. Naturalmente non c'è e non è ottenibile allo stato il certificato di agibilità, non c'è certificazione energetica.

LOTTO 3

L'area è interamente pavimentata ed è in parte coperta da una tettoia con struttura in acciaio per una superficie di 742 mq, chiusa su circa 2/3 del perimetro con pannelli di lamiera. Relativamente agli immobili facenti parte del Lotto 3, nessuna pratica edilizia espressamente richiesta agli archivi del comune, è stata ritrovata, pertanto è priva di

autorizzazione.

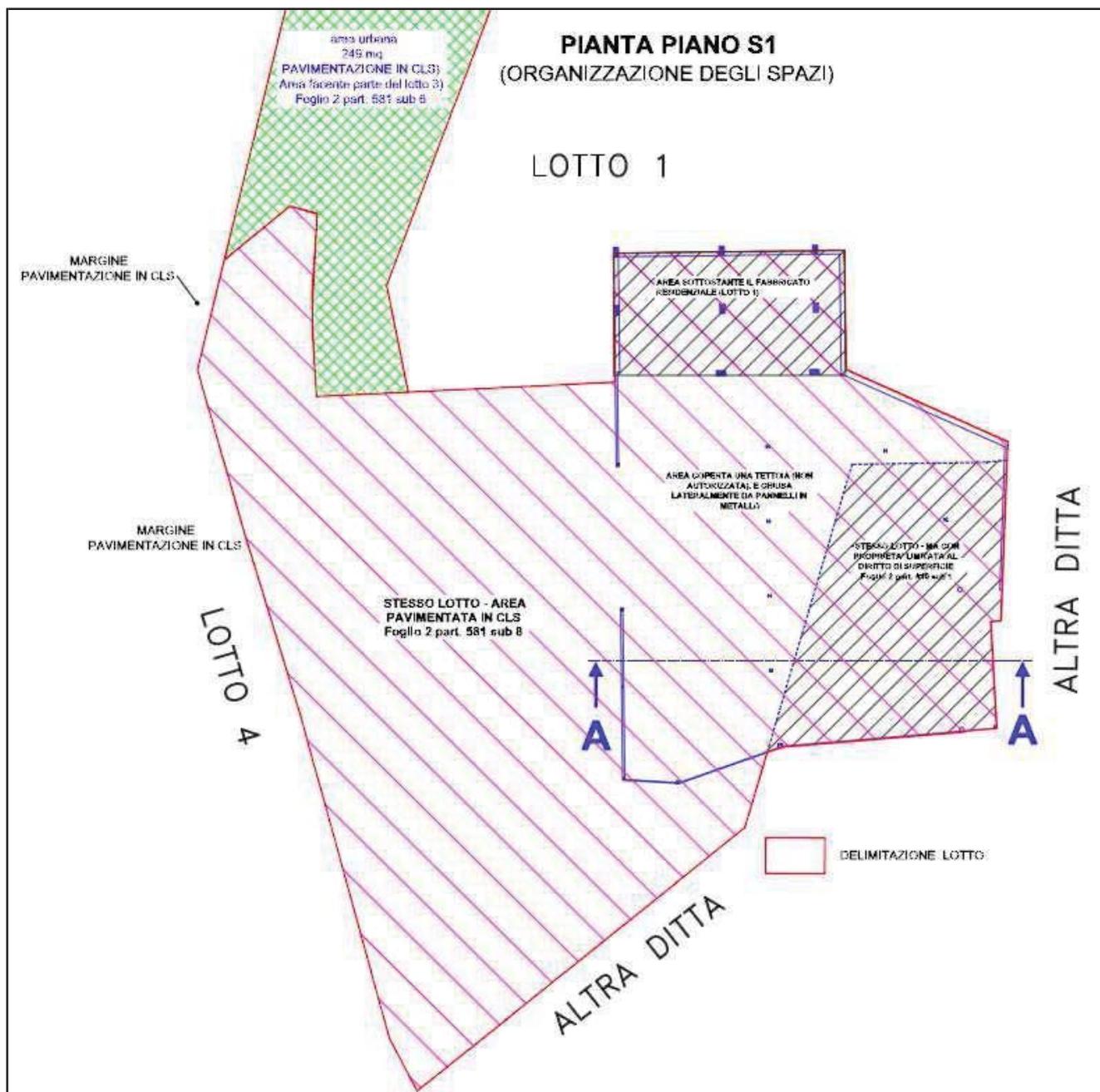


Figura 49 - Lotto 3

Premesso che trattasi di terreno agricolo, e che il PRG rimanda in ogni caso alla legge Regionale, che l'indice di fabbricabilità è di 0.013 mq/mq per strutture a scopo residenziale e 0,1 per le sole attività di produttività, hmax=7,5mt n.piani fuori terra 2, distanza dai confini 5 ml, distanza tra fabbricati 10 ml, vista l'estensione

dell'immobile di cui trattasi non è ipotizzabile la sanatoria della stessa come struttura destinata alla produttività (agricola).

Se la tettoia avesse i requisiti dell'amovibilità, nel rispetto della normativa sismica e sulle distanze potrebbe essere autorizzata. Poiché però la stessa è ancorata al fabbricato nonché al terreno ed a muri su di un lato tale requisito è molto dubbio.

Pertanto nella stima si terrà conto dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

LOTTI 4, 5, 6

Trattandosi di terreni la problematica di cui al quesito posto non è pertinente

LOTTO 7

I titoli abilitativi cui fa riferimento il presente immobile sono i seguenti:

- 1) concessione edilizia n.21 del 04/05/2001
- 2) concessione edilizia n. 67 del 26/08/2002
- 3) permesso di costruire in sanatoria n.27/08 del 22/12/2008

Le difformità risultanti fra lo stato di fatto ed il progetto originario, sono state tante con permesso di costruire in sanatoria di cui al punto 3, di cui la figura che segue rappresenta la pianta allegata al progetto.

La relazione tecnica del suddetto progetto in sanatoria testualmente riporta:

“Piano sottotetto: Per meglio utilizzare i locali tecnici sono state realizzate delle pareti divisorie. Ciò ha reso necessario per la dovuta areazione ed illuminazione dei suddetti locali delle aperture e degli abbaini sul tetto.”

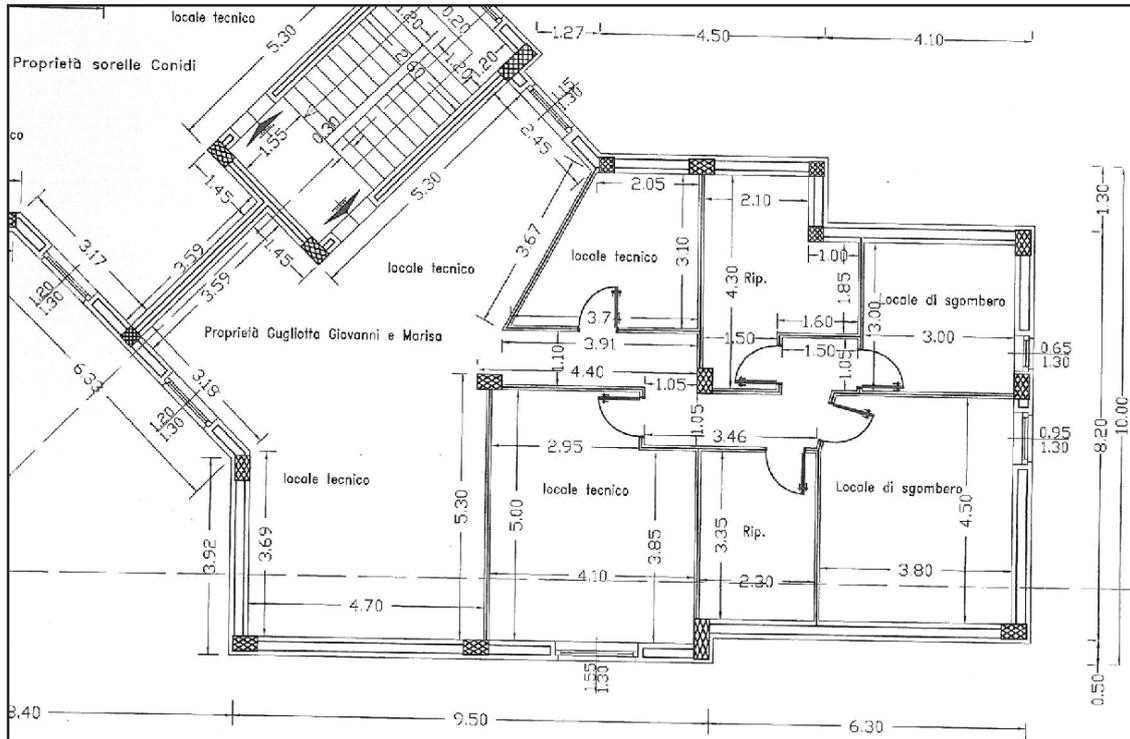


Figura 50 - Pianta locale via Frà Agostino Bilotta

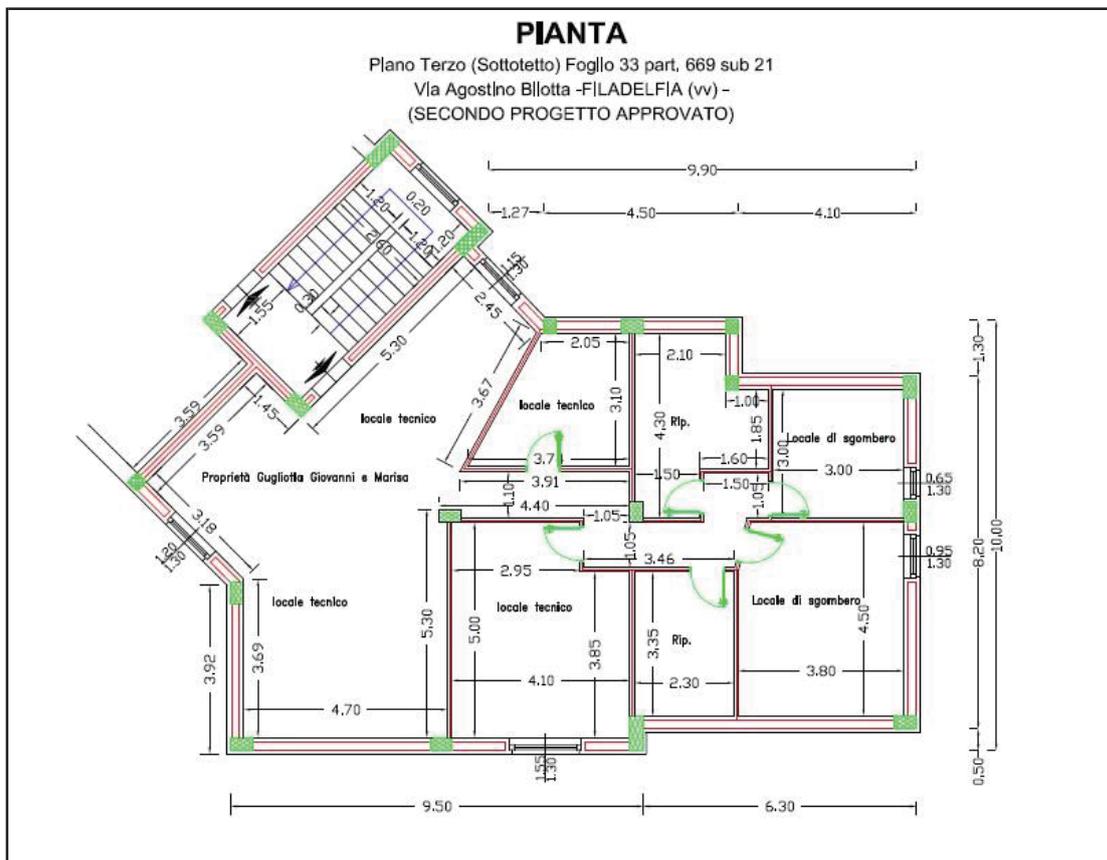


Figura 51 - Pianta stato di fatto

In relazione a quanto sopra si può affermare che il suddetto immobile risulta conforme al progetto approvato.

In virtù di tale conformità, è possibile il recupero dell'immobile ai fini abitativi ai sensi della legge regionale 31 dell'11/08/2010 art.6 c. 5bis, per una superficie di circa 101 mq, (altezza media ponderata 2,30 m), secondo lo schema di cui alla figura seguente.

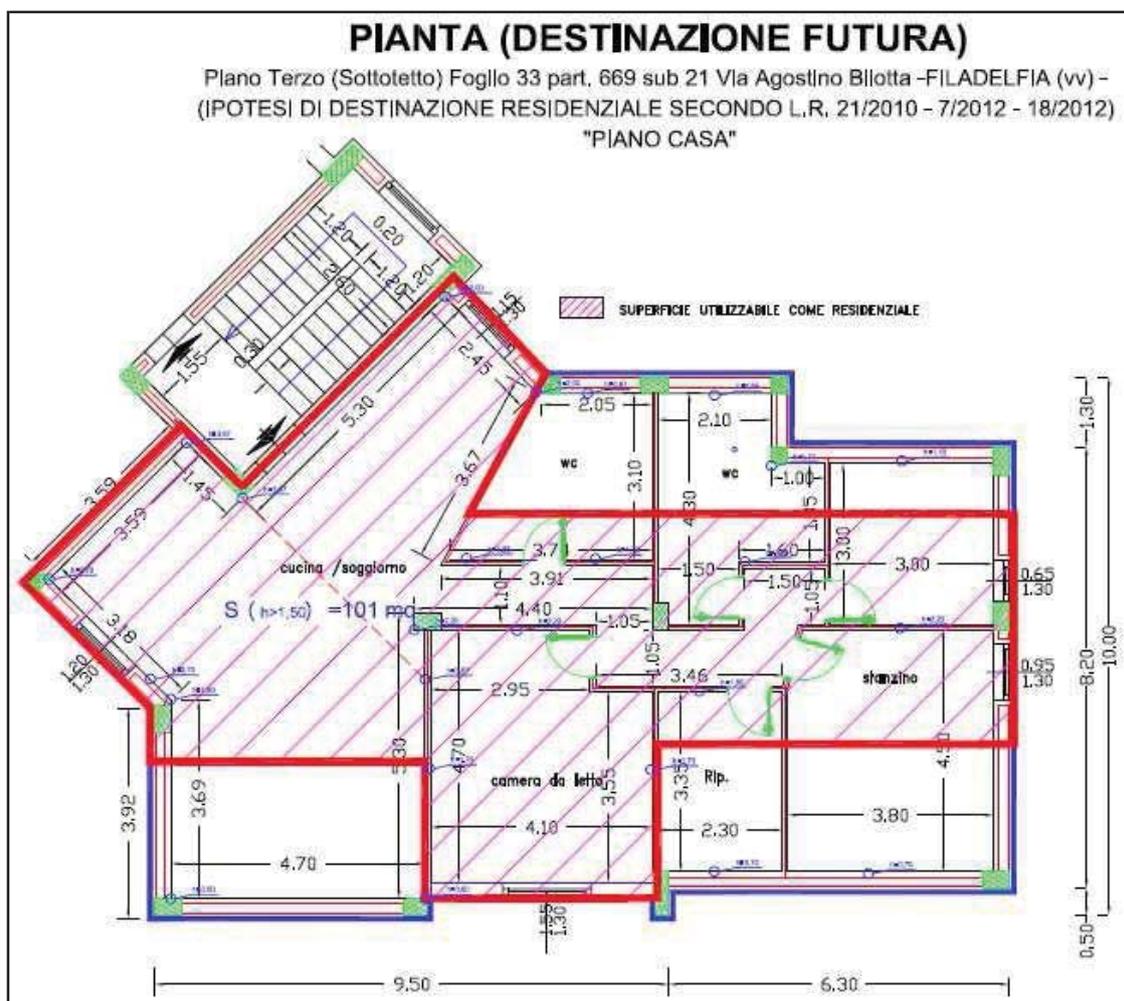


Figura 52 - pianta previsione di progetto "piano casa"

L'applicabilità di tale norma è comprovata dal rilascio del Permesso di Costruire n.24 del 2012 relativo all'immobile gemello del presente posto sullo stesso piano.

LOTTO 8

Per quello che riguarda i terreni la problematica di cui al quesito posto non è pertinente. Tale immobile non sarà soggetto a vendita all'asta in quanto rientra nella quota di divisione di spettanza della sig.ra XXXXXXXXX Marisa, tuttavia si segnala la presenza di un locale adibito al ricovero dei mezzi agricoli, relativamente al quale non è stato reperito alcun atto autorizzativo.



QUESITO N.8

Dica dello stato di possesso dell'immobile; con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, in caso di contratto di locazione registrato con data antecedente al fallimento e, quindi, opponibile alla procedura, è indispensabile che la stima contenga indicazione motivate sul giusto canone di locazione, analizzando il canone pattuito dal fallito – locatore e dal locatario, in base ai parametri di mercato. Ove il contratto sia opponibile all'aggiudicatario ed alla procedura, dovrà tenersi conto in sede di stima dello svantaggio derivante dalla non immediata disponibilità del cespite venduto, svantaggio che per l'aggiudicatario è solo parzialmente compensato dalla percezione del canone locativo. Riferisca inoltre dell'esistenza di eventuali diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù ecc.) che delimitano la piena fruibilità del cespite.

Allo stato attuale l'immobile di cui al Lotto 1 costituisce l'abitazione della famiglia del fallito "XXXXXXXXX XXXXXXXXX", non ci sono occupazioni di terzi.

Non ci sono contratti di locazione di data antecedente al fallimento.

SERVITÙ

Lotto 1

L'area identificata dalla lettera F nel verbale di divisione transattiva accatastata al catasto urbano come area urbana **particella 581 sub 10**, è da assoggettarsi a servitù di passaggio per l'accesso all'abitazione di cui alla particella 293



Figura 53 -stralcio elaborato planimetrico

Lotto 3

Per esigenze connesse altresì, all'autonomia dei lotti per come individuati (nell'ambito della proprietà del fallimento XXXXXXXX), è stata altresì individuata un'ulteriore area urbana identificata dalla particella 581 sub 6, facente parte del Lotto 3 da assoggettarsi a servitù di passaggio a favore del Lotto 1 e del Lotto 4.

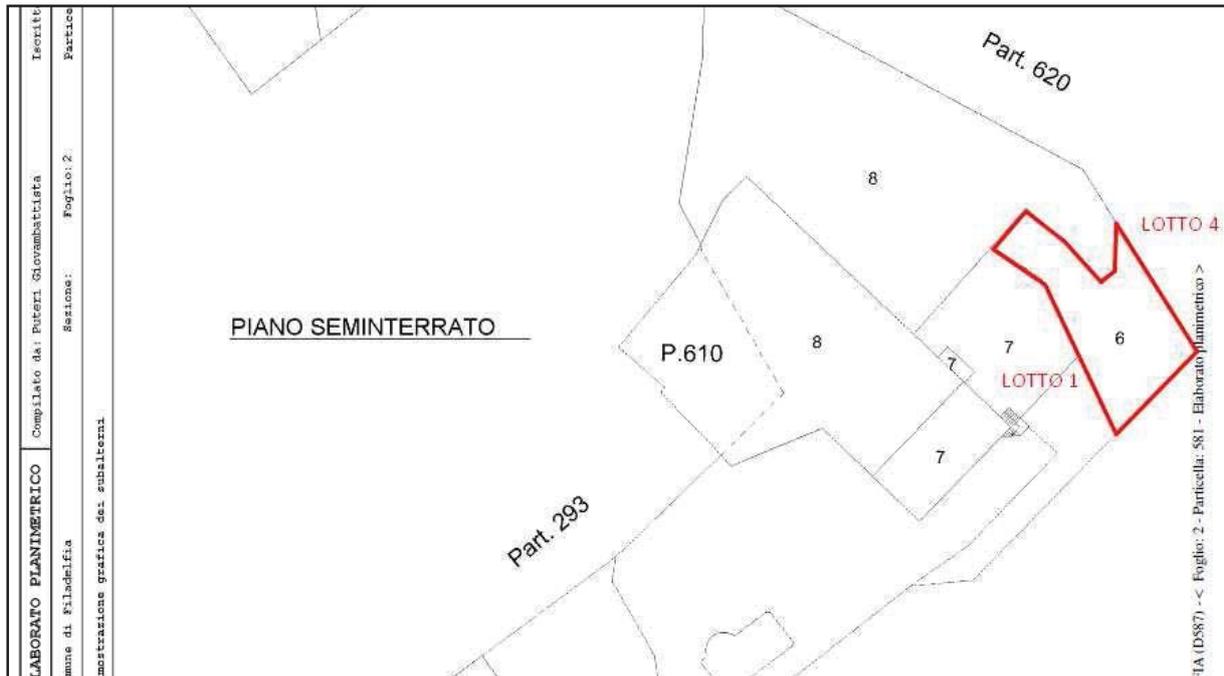


Figura 54 - stralcio elaborato planimetrico part 581 piano seminterrato

Lotto 6

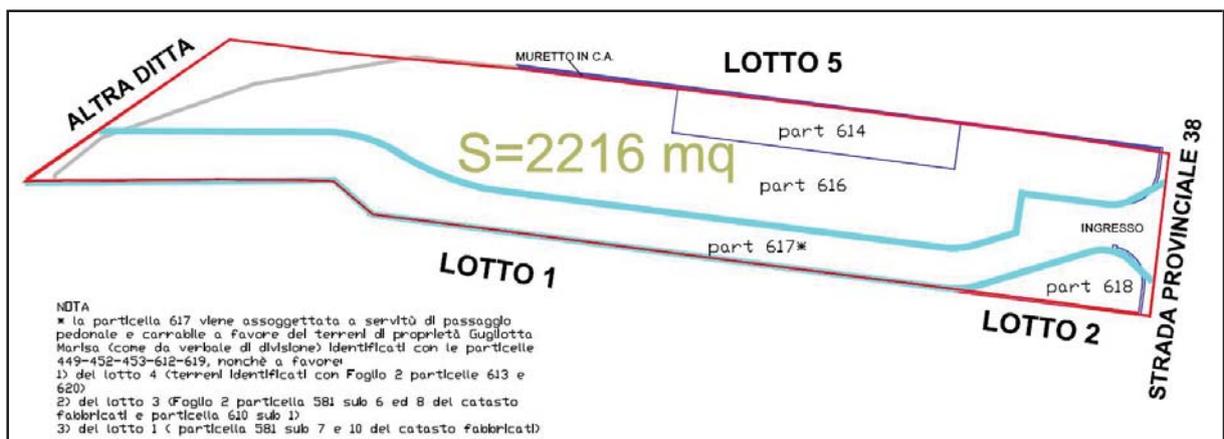


Figura 55 Lotto 6 in colore ciano la strada assoggettata a servitù di passaggio

La particella 617 facente parte del lotto 6, è da destinarsi a strada per come previsto nel verbale di divisione transattiva, la servitù sarà a favore delle particelle identificate con i numeri 449-452-453-612-619, lotto 4 particelle 613-620, lotto 3 particelle 581 sub 6 e sub 8 e particella 610 sub1, lotto 1 particella 581 sub 7 e 10.

QUESITO N.9

Indichi eventuali spese che interessino l'immobile condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, di prossima attuazione; altre spese, anomalie o cause in corso che interessino l'immobile

Sugli immobili facenti parte dei lotti di vendita, non ci sono condomini costituiti.

Sull'immobile di cui al Lotto n°7, di spettanza di XXXXXXXXX Marisa in virtù dell'accordo di divisione transattiva (Allegato 5.10), gli effetti utili ed onerosi a profitto ed a carico di ciascun proprietario decorrono dal 01/12/2014.

Le spese di condominio insolute relative al suddetto immobile, al dicembre 2012 ammontavano ad € 390 (€ 130 annue), non essendoci un amministratore nominato la cosa è stata comunicata a mezzo e-mail da uno dei condomini (Allegato 8.10).

Nella stima del suddetto immobile, si è tenuto conto dei costi degli ultimi tre anni antecedenti la divisione transattiva pari a 390 €, pertanto tali costi sono a carico dell'assegnatario dell'immobile.

QUESITO N.10

Quantifichi gli eventuali costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.

Non ci sono iscrizioni o trascrizioni soggette a cancellazione

QUESITO N.11

Indichi il regime patrimoniale del fallito, di stato civile coniugato, mediante produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio ed indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso.

Il fallito XXXXXXXXX XXXXXXXXX, alla data del 29/11/2012 successiva alla dichiarazione di fallimento, dall'estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio (Allegato 9)

risulta di stato civile coniugato con matrimonio contratto in data 6/8/2011 con la seguente nota a margine: *“A margine dell' atto risulta: CON DICHIARAZIONE RESA NELL'ORIGINALE DELL'ATTO DI MATRIMONIO CUI SI RIFERISCE L ' ATTO CONTRO SCRITTO, GLI SPOSI HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI.”*

QUESITO N.12

Determini il valore corrente di mercato attribuibile al bene o ai beni, al lordo e al netto dei costi di sanatoria e di bonifica di cui al punto 7., con specificazione del criterio o dei criteri di stima e delle fonti di informazione utilizzate, con contestuale valutazione dell'opportunità di provvedere alla vendita in lotti al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.

PREMESSA

Scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato, al momento attuale, dell'immobile oggetto della procedura fallimentare, oltre a quello già calcolato al momento della divisione di cui si riporta del seguito analisi dettagliata relativa a quanto già depositato in data 19/08/2013.

La consistenza dei beni, per renderla confrontabile anche con i valori OMI, è stata determinata secondo i criteri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che fa riferimento come unità di misura al metro quadrato di superficie catastale, definito con criteri diversi in base alla destinazione d'uso, sulla base di misurazioni effettuate in loco. La scelta dei valori presi a riferimento per la stima comparativa tiene conto di tutti gli oneri che rimangono a carico dell'acquirente, connessi allo stato di fatto dell'immobile. I principali elementi di riscontro su cui è basata la stima sono i seguenti:

FONTI INDIRETTE

1_ Camera di Commercio, Istat

2_ Associazioni di Costruttori

3_ Ordini Professionali

4_ Consulenti Immobiliari

FONTI DIRETTE

1_ Contratti di Compravendita

2_ Perizie Giudiziarie

3_ Inserzioni sulla stampa

METODO E CRITERIO DI STIMA

Si è proceduto secondo una metodologia articolata in tre fasi:

FASE A – Calcolo delle superfici convenzionali

FASE B – Reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette

FACE C - Elaborazione dati e determinazione dei valori medi

FASE D – Coefficienti di differenziazione e valore commerciale dei beni

FASE D – Riepilogo e determinazione del valore del bene a base d'asta

Valutata l'opportunità e la necessità di procedere alla vendita in lotti, anche per esigenze connesse al progetto di divisione allegato alla presente relazione si procede alla stima degli immobili tenuto conto sia della suddivisione in lotti che dello scopo della stima.

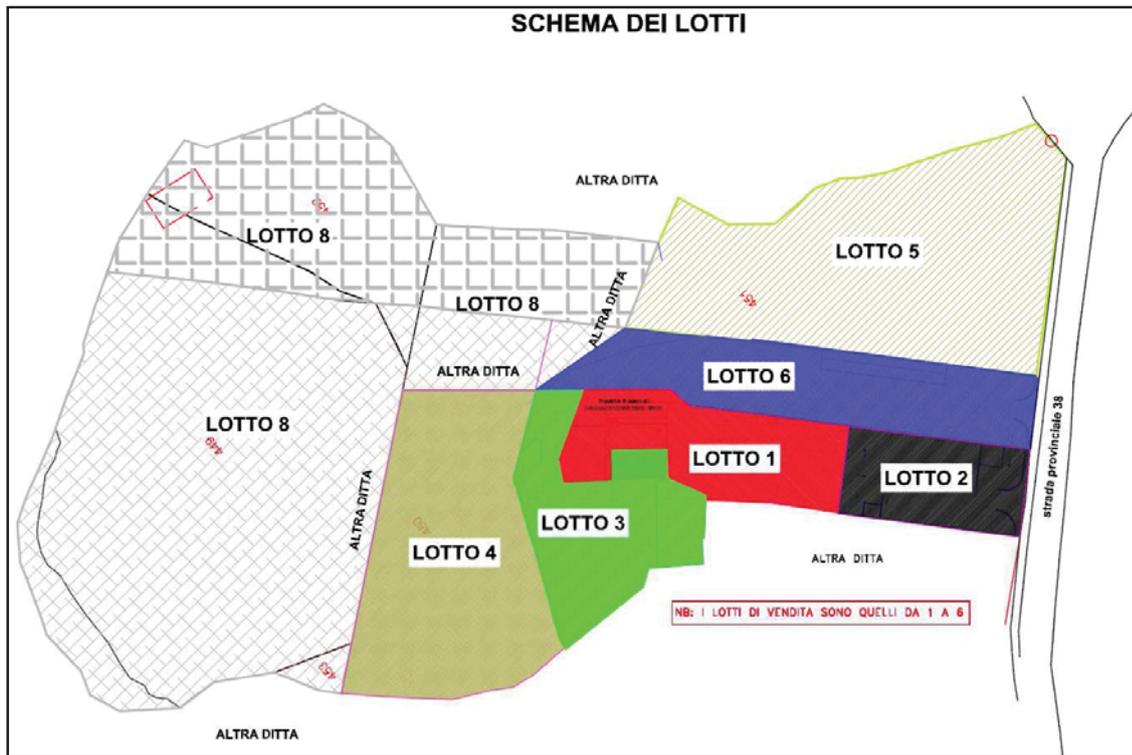


Figura 56 - schema lotti di vendita

LOTTO 1

Si veda Allegato 10.3

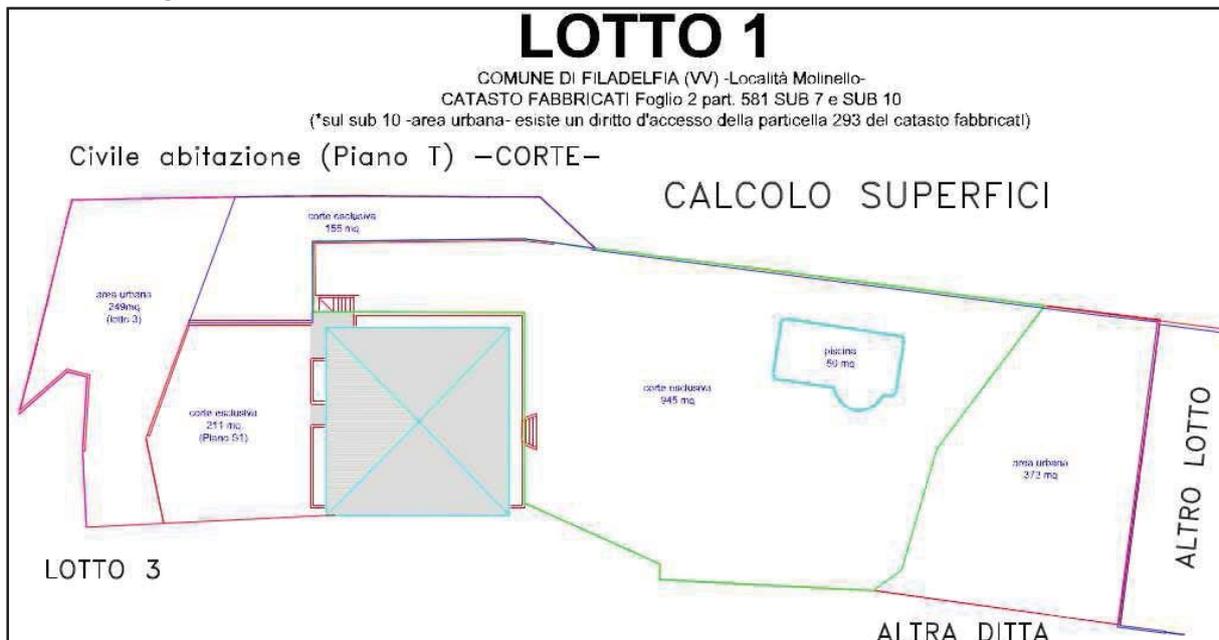


Figura 57 -planimetria lotto 1 piano terra calcolo superfici

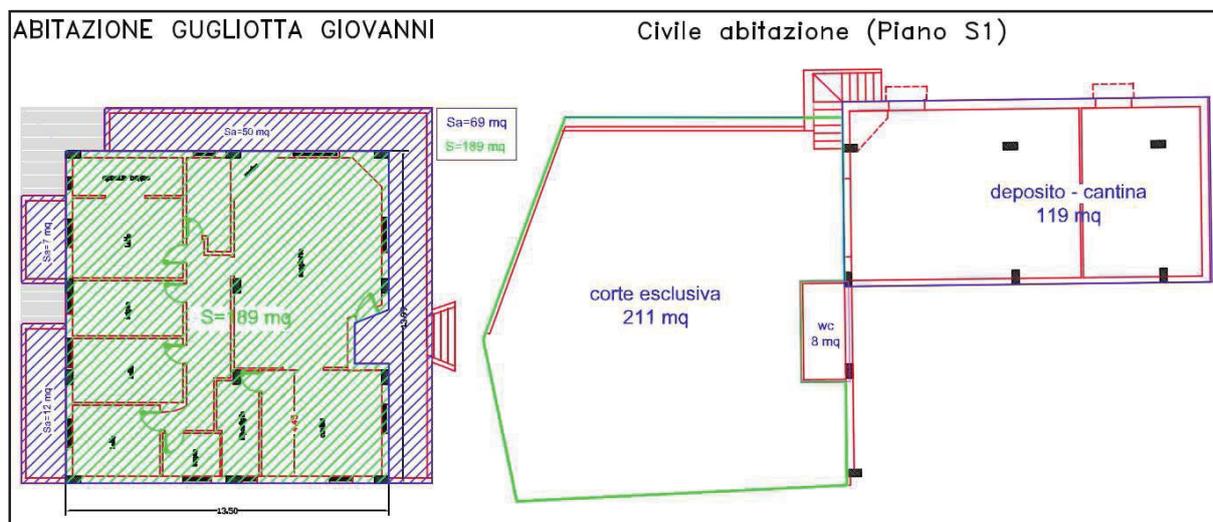


Figura 58 – piante Lotto 1

	(a) Superficie principale	Superficie accessoria 50% (h>1,5 m)	Superficie accessoria 25%	Superficie balconi/porticati 30% (<25 mq)	Superficie balconi/porticati 10% (>25 mq)	Superficie scoperta TOTALE	Superficie scoperta 0% (nel limite di 5*(a))	Superficie scoperta 10% (nel limite di a oltre 5(a))	Superficie scoperta eccedente (a) 2%	Superficie ragguagliata mq
Piano S1						211				
Piano Terra	189		127	25	44	1100		1100	211	
TOTALE	189		127	25	44	1311	945	189	177	255,09
AREA URBANA										372

FASE A

CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI

La superficie convenzionale è stata calcolata sulla base di quanto riportato nell'Allegato 10.4, nell'ipotesi di immobile con destinazione residenziale sulla base di quanto specificato nella risposta ai precedenti quesiti. Pertanto la superficie convenzionale cui si farà riferimento è pari a 255 mq, a questa dovrà aggiungersi l'area urbana di 372 mq

FASE B

REPERIMENTO DEI DATI RELATIVI ALLE FONTI DIRETTE E INDIRETTE, ELABORAZIONE E STIMA

Fonti acquisite

- Tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare contenenti i dati sull'andamento del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento per le aree interessate ed eventualmente per quelle adiacenti. (cfr. Allegato 12);
- Valori rilevati da annunci immobiliari relativi ad altri immobili del comune
- Valori rilevati da aste immobiliari

-CIVILI ABITAZIONI -

VALORI RILEVATI DA INDAGINI DI MERCATO ZONA: FILADELFIA

Località		€/mq
1) Villetta a schiera Via Franklin, 6		454
 <p>Villetta a schiera in via Franklin, 6, Filadelfia 100.000 € Garage/posto auto compreso 3 locali 220 m2 Casa posizionata a 3 minuti dal centro, offre vari servizi nelle immediate vicinanze, zona molto tranquilla, necessita di...</p> <p>☎ 3335863002</p>		
2) Contrada rozzo Filadelfia		687,50
 <p>Casa indipendente in contrada rozzo, s.n.c, Filadelfia 110.000 € 6 locali 160 m2 nei pressi di filadelfia contrada rozzo vendo casa 6 stanze piu terreno 22.000 metri con ulivi secolari e bosco l abitazione e...</p> <p>☎ 3384671821</p>		

VALORE RILEVATO DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO
IMMOBILIARE

Attraverso i dati acquisiti dal sito OMI dell'Agenzia del Territorio (Allegato 12) per l'area interessata non ci sono dati per la tipologia di immobile (villino), pertanto si farà riferimento ai valori RELATIVI ALLE ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO prevalenti nella zona, ai quali si applicheranno dei coefficienti correttivi per tener conto dello scostamento rispetto alla media

VALORI OMI 2° SEM 2017				
	MIN		MAX	MEDIO
ZONA R2	320 €		385 €	352 €

FASE C

ELABORAZIONE DATI E DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VALORI CORRETTI PER COMPARAZIONE

Per poter essere presi alla base della stima i valori individuati da indagini di mercato, sono stati omogeneizzati fra di loro con dei coefficienti correttivi che tengano conto di vari aspetti incidenti sul valore degli immobili e più precisamente:

- Il piano in relazione alla presenza dell'ascensore
- L'orientamento
- L'esposizione
- Affaccio
- Il taglio
- Presenza di balconi
- Distribuzione degli spazi
- Luminosità
- Vetustà
- Finitura
- Manutenzione dell'appartamento e dello stabile
- Tipologia impianto di riscaldamento
- Efficienza energetica
- Locazione
- Qualità dello stabile in relazione alla media della zona
- Stato libero o occupato
- Possibilità di parcheggio
- Presenza di mezzi di trasporto
- Traffico
- Coefficiente di zona

Tenuto conto, dell'influenza del taglio dell'immobile, di eventuali costi di ristrutturazione/completamento, della posizione più o meno appetibile nonché di un coefficiente di allineamento per tenere conto che si tratta di valori richiesti ma non di effettive compravendite i valori indicati vengono opportunamente corretti secondo coefficienti di merito, per rapportarli alle condizioni di normalità, sia in termini di posizione, di finiture, di taglio che di estetica dell'immobile, ed a fabbricati nuovi come da tabella che segue, e successivamente mediati.

IMMOBILE VENDITA	Fonte	€/mq	Coeff di ragguglio alla media	Valore Raggugliato €/mq
1	Annuncio	454	0,75	340,50
2	Annuncio	687,5	0,6	412,5
			MEDIA	376,5

Pertanto si ottiene:

MEDIA DEI VALORI ACQUISITI CIVILE ABITAZIONE

VALORE SULLE INDAGINI DI MERCATO	€ 376,50
VALORE MEDIO RILEVATO ATTRAVERSO OMI	€ 352,00
VALORE MEDIO A METRO QUADRO	€ 364,50

FASE D

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE E VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Ai valori fin qui determinati sulla base dei valori medi degli immobili della zona in condizioni normali, si applicheranno dei coefficienti correttivi che terranno conto delle peculiarità del singolo immobile.

Determinazione coefficienti correttivi

Piano con ascensor		PCA		x
Piano senza ascensor		PSA		x
Orientament	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	x
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x
Affacci	Su grande cortile interno con giardino: 0,95	AFF	0,950	x
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x
Vetustà		VET		x
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x
Manutenzione: immobil	Normale: 1,00 Stabile: Normale: 1,00	MAN	1,000	x
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x
Efficienza energetica		EFF		x
Locazione	Liberò: 1,00	LOC	1,000	x
Stabile	Migliore della media della zona: 1,05	STA	1,050	x
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0,950	x
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x
Produttività		PROD		x
Altro	piscina	ALT	1,100	=
Coefficiente correttivo			1,46341794	

Pertanto applicando i coefficienti correttivi ed effettuando le opportune detrazioni come da tabella che segue:

	Scat mq	€/mq	Coeff. Correttivo	Valore corretto	Valore	Spese	Valore Venale
	255,00€	364,50€	1,46	532,17€	135.703,35€	13.570,34€	122.133,02€
VOCI DISPESA		IMPORTO					
ABBATTIMENTO VIZI OCCULTI 10%		<u>13.570,34€</u>					
compresi rischi connessi alle irregolarità nel rilascio del Permesso di costruire ed eventuale necessità di richiederlo							

Si avrà un valore pari a € 122.133,02 al quale si dovrà aggiungere, il valore dell'area urbana dell'estensione di 372 mq.

Il valore unitario di tale area viene stimato col valore del terreno incolto (vedi stime lotti 2 e 3) oltre al costo di realizzazione della pavimentazione esistente assimilata ad una pavimentazione industriale.

Valore area urbana = $(1,28 \text{ €/mq} + 17,45 \text{ €/mq}) \times 372 \text{ mq} = 6.967,56 \text{ €}$

Si opera un abbattimento del 30 % per la presenza di servitù di passaggio, per cui si avrà $6.967,56 \text{ €} \times 0,7 = 4.877,29 \text{ €}$

VALORE LOTTO 1= 122.133,02 €+4.877,29 € =127.010,31 €

ED IN CIFRA TONDA

€ 127.000,00 (euro centoventisettemila/00)

LOTTO 2

Si veda Allegato 10.5-6

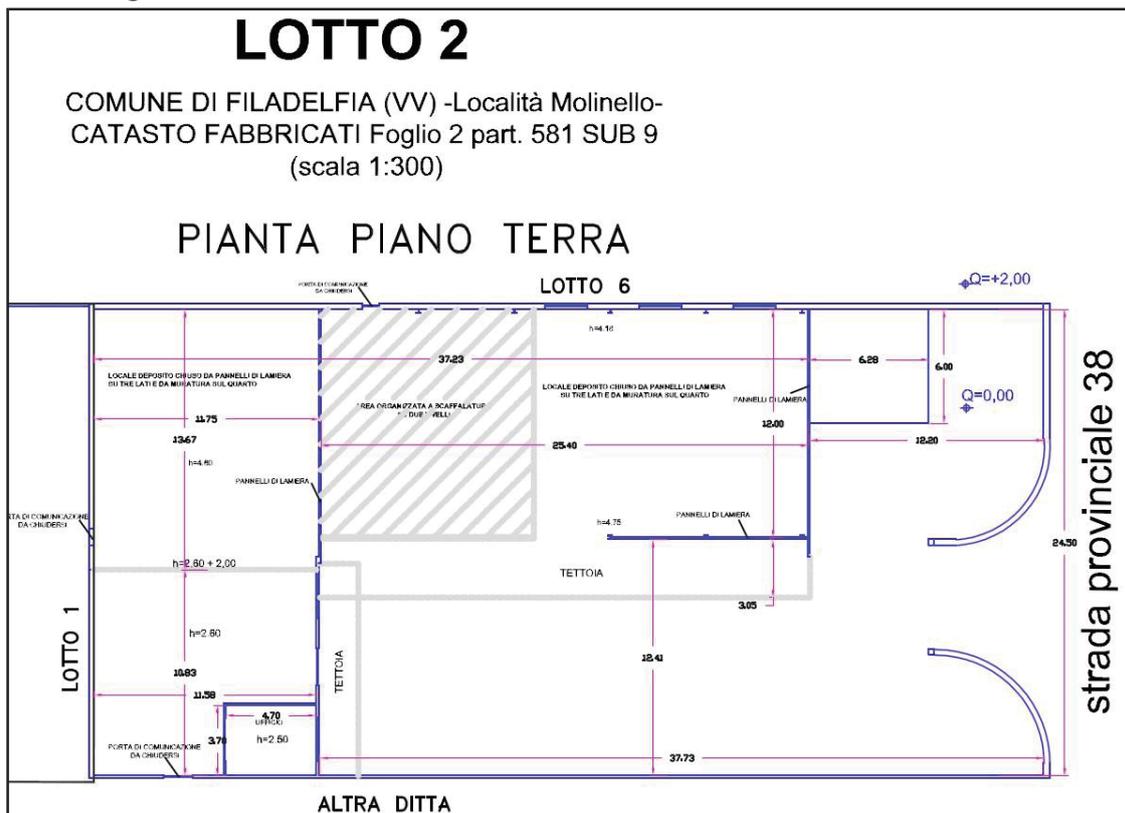


Figura 59 – stralcio planimetria lotto 2 Allegato 10

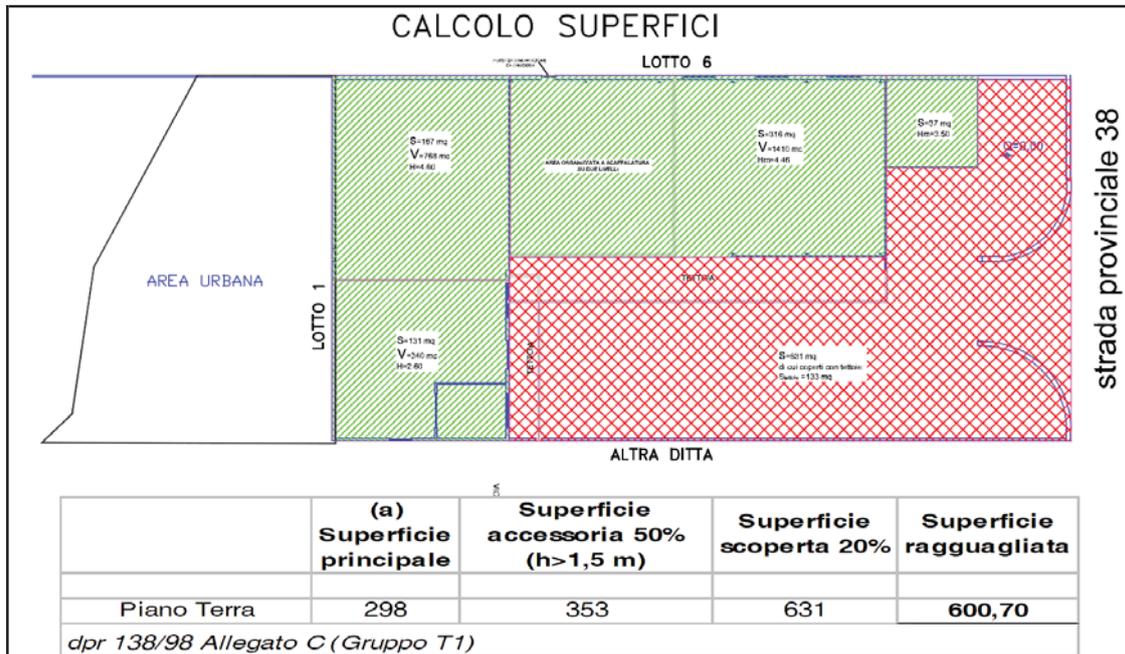


Figura 60 stralcio calcolo superfici lotto 2 Allegato 10

Il lotto ha un'estensione di 1282 mq, e sulla base del certificato di destinazione urbanistica la seguente destinazione:

“CLASSE E2 (Zone di particolare interesse agricolo), che rappresentano le aree che il P.R.G. distingue e tutela per la presenza di razionali impianti colturali, per particolari potenzialità produttive, e perché concorrono a definire pregevoli paesaggi agrari. Per gli interventi ed i criteri per l'edificazione in zona agricola si demanda a quanto previsto dagli artt. 50, 51 e 52 della Legge Urbanistica Regionale del 16/04/2002 e s.m.i.;”

Per quanto concerne la stima del presente Lotto, (vedi risposta al quesito 7) oggetto di ordinanza di demolizione n.1 del 21 gennaio 2008 (cfr. allegato n. 7.16) e di successivo verbale (n.09) di accertamento dell'inottemperanza all'ordine di demolizione del 17 giugno 2008 (cfr. allegato n. 7.16), l'attribuzione di un valore venale risulta complessa, atteso che allo stato risulta arduo ipotizzare cosa possa accedere in futuro:

1) acquisizione in capo al patrimonio della p.a. a titolo originario, circostanza che potrebbe verificarsi anche dopo la vendita sub-asta del bene;

- 2) eventuale demolizione con costi a carico del privato che demolisce, nel caso in cui la p.a. potesse/dovesse decidere - per ragioni di opportunità legate alla particolare configurazione dei luoghi - di non procedere all'acquisizione del bene illegittimo;
- 3) possibilità che l'amministrazione nella sua autonomia decisionale possa decidere di autorizzare una sanatoria con vincolo di destinazione d'uso connesso all'attività agricola, nel limite di quanto previsto nella DIA con conseguente demolizione delle opere abusive accertate e da accertare;

Considerato che sono già decorsi quasi dieci anni dalla data del verbale di accertamento dell'inottemperanza all'ordine di demolizione senza che la p.a. abbia provveduto alla consequenziale immissione nel possesso ed alla trascrizione nei registri immobiliari dell'avvenuta acquisizione a titolo originario, è probabile che ancora per un certo numero (indefinito) di anni i manufatti abusivi restino nella disponibilità di fatto della curatela (o dell'eventuale acquirente subasta); pertanto, il costo dell'eventuale demolizione e dello smaltimento dei materiali di risulta (dalla demolizione) può essere ritenuto equivalente al valore d'uso che i manufatti realizzati *sine titulo* assumono a ragione dell'utilizzo futuro fino all'avvenuta effettiva demolizione o acquisizione in capo alla pubblica amministrazione; in pratica, su detti presupposti, ne consegue che ai fini della stima può procedersi come se i suddetti manufatti abusivi non fossero presenti (cioè non vanno né ad incrementare né a decrementare il valore venale dei beni staggiti), anche in relazione all'incertezza che caratterizza il futuro di detti immobili abusivi; per cui si ritiene di dare un valore venale al lotto tenuto conto della possibilità del verificarsi dell'evenienza di cui al punto 2, fino al momento in cui il valore d'uso abbia compensato i costi di demolizione.

In tale ipotesi l'area viene stimata tenuto conto di un valore minimo del terreno, sterile dal punto di vista agricolo in quanto interamente pavimentato, tenuto conto del valore aggiunto della pavimentazione esistente.

Tale valore viene assunto pari al valore del terreno incolto riferito al valore agricolo medio decretato dalla commissione provinciale espropri, che in base alle ricerche di mercato effettuate si sono dimostrati sostanzialmente corretti.

VALORI RILEVATI DA FONTI VARIE		
ZONA: SUBURBANA DI FILADELFIA / FRAZ MONTESORO		
FONTE	DESTINAZIONE	VALORE VENALE €/mq
Valori agricoli medi (2010) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Incolto produttivo	1,26
Valori agricoli medi (2011) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Incolto produttivo	1,28
Valori agricoli medi (2016) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Incolto produttivo	1,28

A questo valore verrà ad aggiungersi il costo di realizzazione della pavimentazione in cls (tipo pavimentazione industriale), che sulla base del prezzo riportato sul prezzario regionale che segue (ritenuto ancora applicabile sul mercato) è pari ad € 17,45/mq

Figura 61 -pavimentazione industriale, prezzario regionale 2013

Pertanto il valore complessivo unitario è pari ad €/mq 17,45 + €/mq 1,28 = 18,73 €/mq

La superficie complessiva è pari a mq 298 + 353 + 631 = 1282 mq da cui 1282mq x 18,73 €/mq = 24.011,86 €

Effettuando un abbattimento per vizi occulti del 10% (compreso il rischio che si verifichi la circostanza di cui al punto della premessa) si ottiene:

Totale valore area: 24.011,86 € x 0,9 = 21.610,67 €

VALORE LOTTO 2 IN CIFRA TONDA
€ 21.600,00 (euro ventunomilaseicento/00)

LOTTO 3

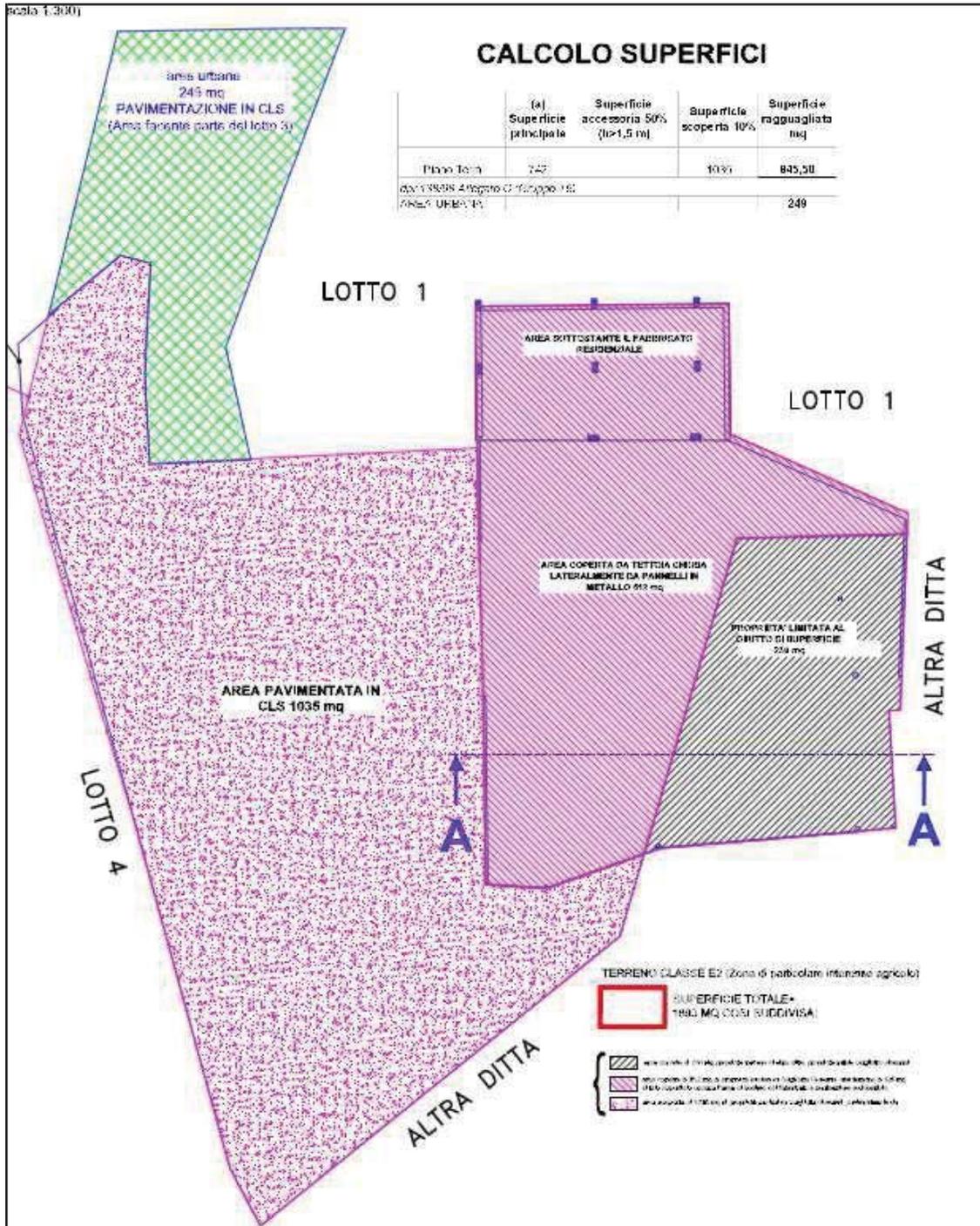


Figura 62 stralcio calcolo superfici lotto 3 Allegato 10

Il lotto ha un'estensione di 2026 mq, e sulla base del certificato di destinazione urbanistica la seguente destinazione:

“CLASSE E2 (Zone di particolare interesse agricolo), che rappresentano le aree che il P.R.G. distingue e tutela per la presenza di razionali impianti colturali, per particolari potenzialità produttive, e perché concorrono a definire pregevoli paesaggi agrari. Per gli interventi ed i criteri per l'edificazione in zona agricola si demanda a quanto previsto dagli artt. 50, 51 e 52 della Legge Urbanistica Regionale del 16/04/2002 e s.m.i.”

Il terreno in oggetto, non può essere stimato in virtù delle sue potenzialità agricole, in quanto allo stato attuale è un piazzale pavimentato con lastroni di cls, ed in parte è coperto da una tettoia aperta su due lati..

Nell'ipotesi di terreno agricolo, la destinazione che più si avvicina è quella di incolto, che sulla base dei vam ha i seguenti valori.

VALORI RILEVATI DA FONTI VARIE ZONA: SUBURBANA DI FILADELFIA / FRAZ MONTESORO		
FONTI	DESTINAZIONE	VALORE VENALE €/mq
Valori agricoli medi (2010) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Incolto produttivo	1,26
Valori agricoli medi (2011) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Incolto produttivo	1,28
Valori agricoli medi (2016) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Incolto produttivo	1,28

La tettoia che sorge sul terreno stesso non è assentita, ed il terreno su cui sorge è asservito all'abitazione di cui al lotto 1 con atto unilaterale d'obbligo per quanto riguarda le volumetrie.

Conseguentemente, si terrà conto nella stima dell'area, dei costi di demolizione della stessa anche perché, seppur fosse autorizzabile come magazzino destinato all'attività produttiva di un'azienda che dovrebbe garantire comunque una superficie di 10.000 mq, si nutrono seri dubbi sulla stabilità della stessa in caso di verifica strutturale.

Infatti in tale ipotesi i costi tecnici e di consolidazione sarebbero maggiori di quelli di demolizione.

Pertanto il terreno verrà stimato, tenendo conto del valore dell'area agricola e del costo di realizzazione della pavimentazione in cls (tipo industriale) che ricopre l'intera area, rendendola idonea al parcheggio di mezzi seppur in assenza di copertura.

Il costo di realizzazione di suddetta pavimentazione viene stimato in 17,45 €/mq⁵

Pertanto si avrà:

Valore area= 2.026mq x1,28 €/mq = 2.593,28 €

Pavimentazione = (17,45 €/mq)x2026mq= 35.353,70 €

A detrarre costi di demolizione:

Area tettoia 512mq+230mq-126mq (sotto fabbricato)= 616 mq

Costi di demolizione € 20/mq x 616 mq= 12.320 €

Totale valore area= 35.353,70 € + 2.593,00 € - 12.320,00 € = 25.626,70 €

<p style="text-align: center;">VALORE LOTTO 3 IN CIFRA TONDA € 25.600,00 (euro venticinquemilaseicento/00)</p>

LOTTO 4

Il lotto ha un'estensione di 3902 mq, e sulla base del certificato di destinazione urbanistica la seguente destinazione:

“CLASSE E2 (Zone di particolare interesse agricolo), che rappresentano le aree che il P,R,G, distingue e tutela per la presenza di razionali impianti colturali, per particolari potenzialità produttive, e perché concorrono a definire pregevoli paesaggi agrari. Per gli interventi ed i criteri per l'edificazione in zona agricola si demanda a quanto previsto dagli artt. 50, 51 e 52 della Legge Urbanistica Regionale del 16/04/2002 e s.m.i.;”

⁵ Tale prezzo è stato ricavato dal prezziario regionale Regione Calabria anno 2013

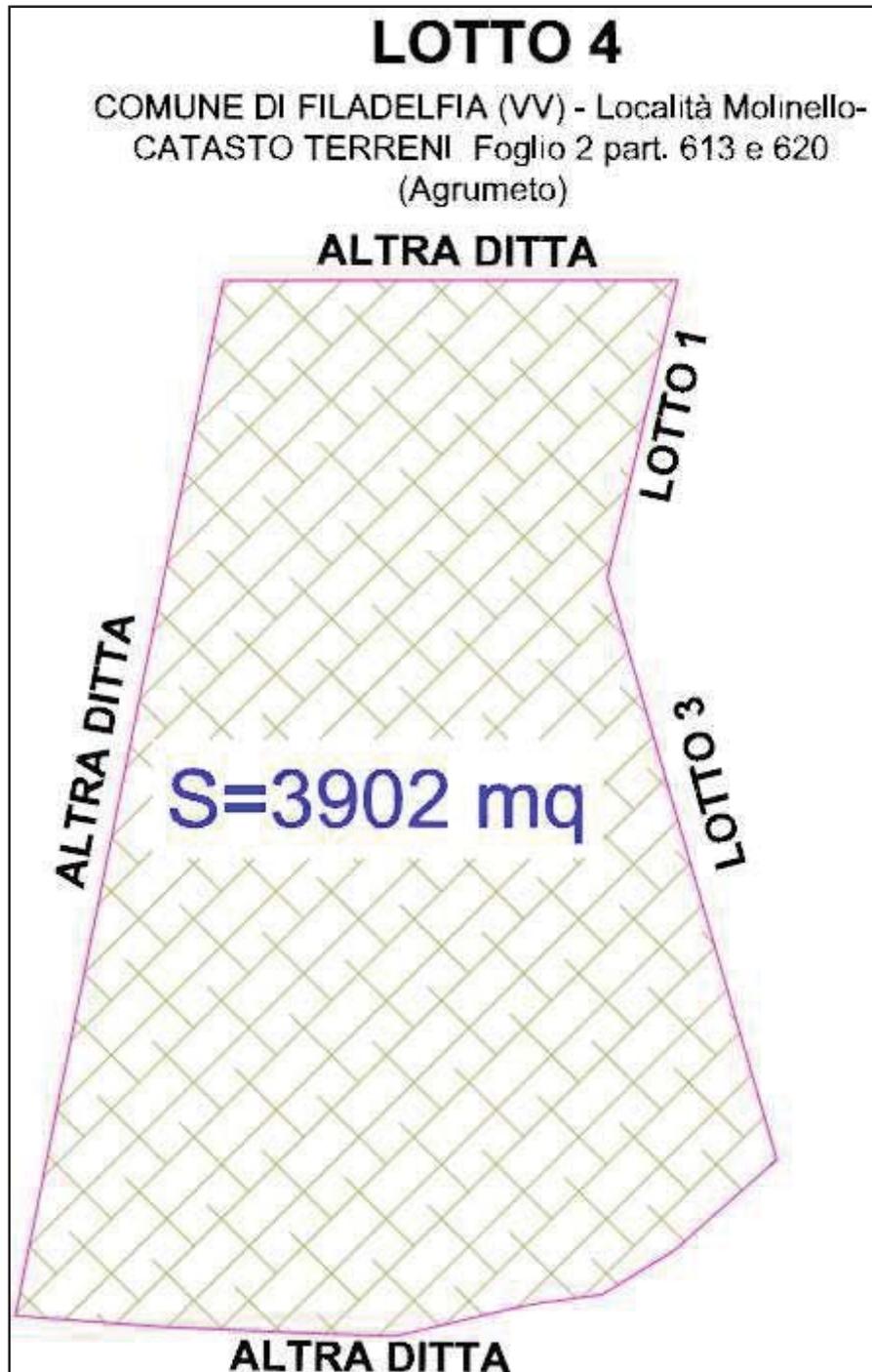


Figura 63 - planimetria Lotto 4 (Agrumeto)

PROCEDIMENTO DI STIMA

Se la presente stima non presenta problemi per la scelta del metodo estimativo, non altrettanto può dirsi per quanto riguarda i procedimenti estimativi. Invero, l'incarico pone delle limitazioni che riducono le scelte del tecnico. Infatti non si richiede di conoscere il valore di mercato di un bene immobile finalizzato alla produzione (ad es.: azienda agricola, impresa industriale), ma si domanda di conoscere il valore dei terreni (suolo, soprassuolo, miglioramenti fondiari) svincolati ed a se stanti, cioè non inseriti in una struttura in cui fattori produttivi sono economicamente organizzati per trarne il massimo profitto. Questa precisazione pone non pochi problemi, per cui al sottoscritto, dopo aver vagliato le varie possibilità, sembra che, per il caso in esame, il procedimento di stima, tra i tanti esistenti (procedimenti sintetici, analitici, stime a vista, stima storica ecc.), sia quello che si basa sulla stima per valori tipici. Tale metodo consiste nel suddividere i terreni in appezzamenti - per quanto possibile - omogenei (es. seminativo, uliveto, agrumeto, pianeggianti, scoscesi, ecc.), di conoscere, mediante ricerche di mercato, i valori unitari degli appezzamenti comparabili a quelli presi in esame e, una volta in possesso di tali elementi, eseguire i conteggi per determinare il valore totale. Si tratta in definitiva di valutare il complesso dei terreni come sommatoria del valore di singoli lotti (appezzamenti omogenei) ponendo come ipotesi che ogni singolo lotto sia un'unità fondiaria distinta e non una parte di un complesso aziendale assai più ampio. Si è ben consapevoli che il procedimento scelto non è esente da critiche, la più fondata delle quali consiste nel fatto che il singolo appezzamento, svincolato dal complesso dell'organizzazione aziendale, rappresenta un'astrazione. Ciò nondimeno, soltanto con tale tipo di astrazione, è possibile giungere ai risultati richiesti.

STIMA DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI

Si premettono i valori agricoli medi, emanati dalla commissione provinciale espropri, per la tipologia di colture interessate.

VALORI AGRICOLI MEDI (COMMISSONE PROVINCIALE)		
FONTI	DESTINAZIONE	VALORE VENALE €/mq
Valori agricoli medi (2010) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Agrumeto	4,49
Valori agricoli medi (2011) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Agrumeto	4,58
Valori agricoli medi (2016) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Agrumeto	4,58

AGRUMETO

I terreni agricoli investiti ad agrumeto, che negli anni passati (anni 80-90) hanno suscitato interesse nei compratori, principalmente per i redditi che all'epoca riuscivano a produrre, oramai data la fortissima crisi di settore, vengono richiesti sempre più di rado e sempre a prezzi più bassi e comunque sempre e solo, per la maggior parte dei casi, con lo scopo di ampliare la piccola proprietà contadina. Ne consegue, visto il periodo di forte crisi cui versa specialmente l'agricoltura, anche per questi terreni c'è una scarsa o nulla dinamicità. Le ricerche di mercato fatte, hanno fornito dei dati alquanto allarmanti circa la valutazione di detti beni. È risultato infatti che un terreno a seminativo irriguo spunta in una libera contrattazione un prezzo più alto rispetto ad un oliveto o ad un agrumeto. Tale anomala situazione, deriva dal fatto che dette colture (agrumeto ed oliveto) sono soggette oramai ad una crisi, allo stato irreversibile, a causa della spietata concorrenza dei paesi comunitari ed extracomunitari, con crolli vertiginosi dei prezzi pagati ai produttori, che non riescono neanche a coprire i costi di produzione, per cui si rende necessario riconvertire l'ordinamento culturale. A ciò, tra l'altro, vanno sommate le spese che si dovrebbero sostenere per richiedere le dovute autorizzazioni non sempre ottenibili per estirpare le piante, dato che sarebbe impensabile continuare a coltivarlo ad agrumi o olivo se lo scopo è quello di ottenere un tornaconto positivo, nonché i costi necessari per l'estirpazione e scasso del terreno, i costi per gli altri lavori preparatori, per l'impianto e per le cure colturali al terreno, necessarie per avviarlo alla

coltivazione di orticole, ove possibile (ma non nel caso in specie vista la fortissima pietrosità del terreno in questione) o altre colture intensive. Dalle ricerche effettuate circa i prezzi di mercato adottati tra fine del 2012 e i primi mesi del 2013 si ha:

Per gli agrumeti, completi di impianto irriguo e in piena produttività, i prezzi di mercato sono compresi tra 4,10-4,90 €/mq, (il valore dell'impianto irriguo incide tra 1,15€ e 1,35€/mq). Adottando il valore medio avremo: $4,10 \text{ €} + 4,90 \text{ €} / 2 =$

VALORE UNITARIO AGRUMETO =4.50€/mq

Ad ulteriore conferma si evidenzia che il valore è molto vicino a quello indicato in premessa (4,58 €/mq) della commissione provinciale espropri.

Tale valore si è mantenuto costante negli anni (vedasi evoluzione prezzi c.p.e.) e può essere ritenuto valido ancora oggi.

Pertanto il più probabile valore venale del terreno è pari a:

$$3902\text{mq} \times 4,50 \text{ €} = 17.559,00$$

ED IN CIFRA TONDA

€ 17.500,00 (euro diciassettemilacinquecento/00)

LOTTO 5

Si veda Allegato 10.10

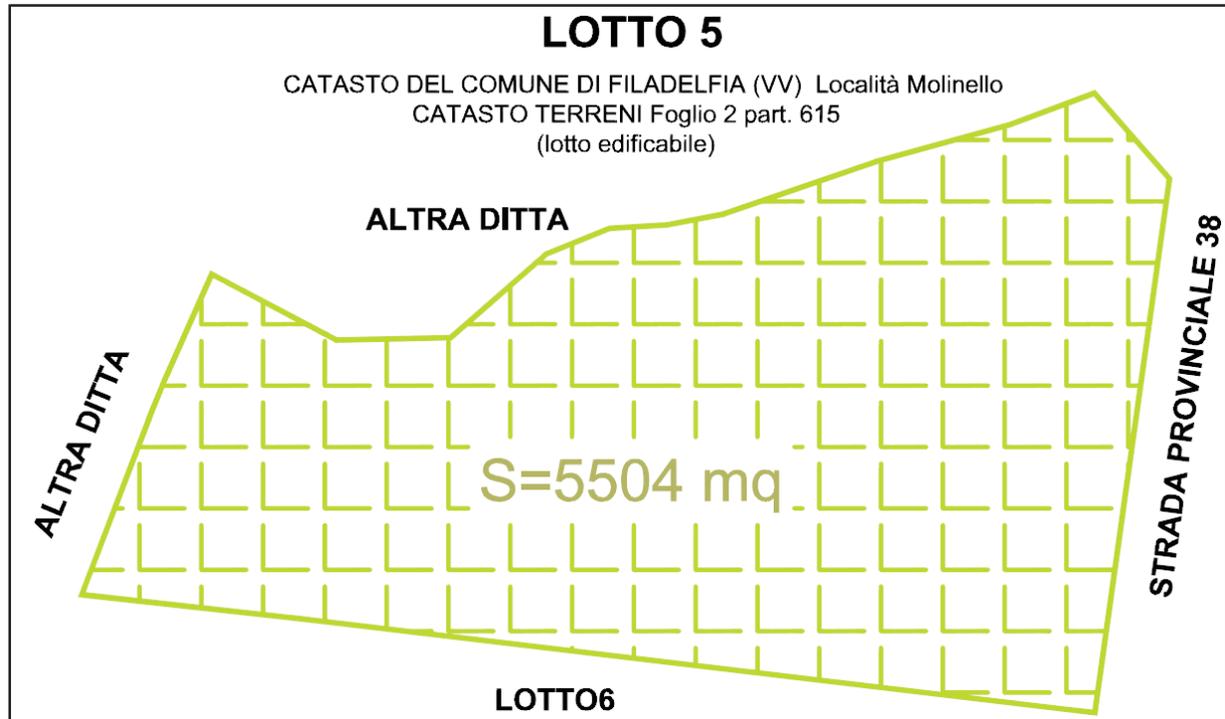


Figura 64 – stralcio planimetria lotto 5

STIMA COME TERRENO EDIFICABILE

Il periodo di riferimento della presente stima è quello del deposito del progetto di divisione riferimento 2° semestre 2012/1° semestre 2013 (progetto di divisione)

Il lotto ha un estensione di 5504 mq, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Filadelfia in data 28/02/2013 riporta la seguente destinazione con relativi indici:

*“D2 (Zone produttive a carattere artigianale e **commerciale**): l'utilizzazione edilizia dovrà avvenire tramite planivolumetrico o piano attuativo convenzionale esteso almeno 5.000 mq, reperendo aree a standard in misura del 10%, i permessi di costruire, tramite presentazione planovolumetrico, possono essere rilasciate solo su lotti di completamento che siano dotati di opere di urbanizzazione primaria collegati funzionalmente con quelli comunali, intendendo per lotto di completamento un'area di superficie non superiore a 5.000 mq, circoscritta su almeno tre lati tra fabbricati o spazi pubblici funzionali (strade con sede di almeno 10 mt di larghezza), ed allorquando il lotto come sopra individuato sia interamente utilizzato per un unico intervento edilizio. Si prescrive singola concessione edilizia, con lotto minimo di intervento pari a mq 1.000. E' assentibile un alloggio per ciascuno impianto, ad 1 piano e con un massimo di 600 mc ad uso del personale di sorveglianza.*

Prescrizioni

Rapporto massimo di copertura: 40% della superficie fondiaria mq/mq;

Altezza massima dei fabbricati è la seguente: 11,50 mt

numero di piani f.t. : 2

distanza minima da rispettare dagli assi stradali: D.I. 1404/68;

Dai confini di proprietà: 5 mt.

Tra fabbricati: 10,00 mt;

VALORI RILEVATI DA FONTI VARIE
ZONA: SUBURBANA DI FILADELFIA / FRAZ MONTESORO

FONTE	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE VENALE €/mq
Delibera GM 3/10/2013 Comune di Filadelfia	D2	15
Delibera c.c. 13 del 01/10/2012 Curinga	D2	10/20
DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 41 DEL 8 FEBBRAIO 2006.	D2	11/24

VALORE RILEVATO ATTRAVERSO COSTO DI TRASFORMAZIONE

Poiché si ritiene che le fonti indicate sopra non siano sufficientemente rappresentative del valore venale del terreno, e non essendo stati ritrovati atti o altre fonti utili ad individuare il reale valore di compravendita di terreni edificabili con destinazione artigianale, essendo il terreno edificabile la perizia è stata realizzata stimando con il metodo comparativo il più probabile valore di mercato degli immobili che si potrebbero costruire sul detto terreno a cui viene sottratto il costo della trasformazione necessaria per realizzare gli immobili stessi.

Attualmente il terreno è sgomero da immobili per cui non sono necessari costi di demolizione o bonifica.

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI CHE SI POTREBBERO COSTRUIRE SUL TERRENO

FONTE	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE VENALE €/mq
OMI (valore medio)*	Negozi	450
Avviso di vendita immobile all'asta Equitalia P.I. 72890/30/13 28/05/2013 località Molinello Filadelfia	Negozi di mq 110 1° incanto 73.742,21 € 2° incanto 49.161,47 €	446,92

	3° incanto 32.774,31 €	
MEDIA		448,46 €

VALORE RILEVATO DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportati i dati acquisiti attraverso il sito OMI dell'Agenzia del Territorio, Comune di Filadelfia Frazione di Montesoro ZONA suburbana immobili a destinazione commerciale, valori 2° semestre 2014

* VALORE OMI							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	350	550	L	2,3	3,5	L

COSTO DI TRASFORMAZIONE

Il criterio di stima consiste nel considerare gli oneri complessivi da sostenere nel caso in cui il manufatto venga realizzato a nuovo. Dalle tabelle acquisite (Ordine degli Ingegneri di Catanzaro Anno 2011), adottiamo il caso di edilizia industriale assimilabile per tipologia di struttura tipica della zona alla tipologia artigianale/commerciale (Vedi Allegato 12.5 tabelle Istat 2017). Si avrà pertanto un costo di costruzione onnicomprensivo escluse le spese tecniche per ogni piano fino ad un max di 6ml di 280 €/mq (Allegato 12.4)

Sulla base delle prescrizioni e degli indici indicati nel certificato di destinazione urbanistica la superficie ricopribile è pari a $5504 \text{ mq} \cdot 0,4 = 2.201 \text{ mq}$. Pertanto in via teorica si possono realizzare due piani da 2.201 mq per un totale di 4.402 mq.

Il costo di costruzione fa riferimento alla data del febbraio 2011, applicando i coefficiente relativi agli indici istat sul costo di costruzione i costi vendono incrementati di circa il 2,6 % come da tabella che segue:

Detraendo dal valore venale degli immobili al nuovo, il costo di costruzione, nonché operando un abbattimento per vizi occulti (nel caso di specie si intendano difficoltà intrinseche connesse al fatto che trattasi di procedura fallimentare, nonché di fattori di rischio quali l'intervento di nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, con eventuali vincoli inibitori) si ottiene pertanto un valore medio del terreno in condizioni standard cifra tonda di **20,00 €/mq**

	superficie edificabil	costo costruzione fabbr ind artigianale €	coeff rivalutazione	
costo costruzione	4.402	280	1,026388	€ 1.265.084,19
costi lottizzazione e tecnici 25 % di c.c.				€ 316.271,05
profitto del promotore 20% dic.c.				€ 253.016,84
COSTI TOTALI				€ 1.834.372,08
	€/mq	superficie edif		
Valore venale immobili costruiti al nuovo	448,46	4402		€ 1.974.120,92
DIFFERENZA				€ 139.748,84
Valore terreno €/mq	5504			€ 25,39
abbattimento vincolo idrogeologico	5%			€ 1,27
abbattimento vizi occulti	16%			€ 4,06
TOTALE				€ 20,06

Nel caso di specie, poiché trattasi di valore medio, bisogna applicare dei coefficienti correttivi rappresentativi dello specifico appezzamento di terreno

ULTERIORI CARATTERISTICHE DEL TERRENO DA VALUTARE				
	Lotto 5	Lotto 8		
POSIZIONE	1,05	1,08		
CONFIGURAZIONE	1	0,95		
NATURA FISICA	1	1		
PANORAMICITA'	1	1		
ESPOSIZIONE	1	1		
FRONTE SU STRADA	1,1	0,8		
ESISTENZA DI SERVITU'	1	1		
coefficiente correttivo	1,16	0,82		

Pertanto il più probabile valore venale del terreno con destinazione edificabile è pari a:

$$5504\text{mq} \times 20,00 \text{ €} \times 1,16 = 127.692,80$$

ED IN CIFRA TONDA

€ 127.700,00 (euro centoventisettemilasettecento/00)

STIMA COME TERRENO AGRICOLO

PREMESSA

Vista la Legge Regionale n.40 del 31/12/2015 e n.28 del 05/08/2016 "Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19 "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria" (art. 65 c.2)⁶, il sottoscritto poiché il Comune di Filadelfia alla data del 31/12/2015 non aveva ancora adottato il PSC previsto dalla legge regionale, ha ritenuto di richiedere un nuovo certificato di destinazione urbanistica al comune onde accertare l'effettiva destinazione dei terreni indicati in precedenza come edificabili, con il risultato che in effetti per come riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 14/05/2018 (Allegato 7.20) il terreno ha assunto la seguente destinazione: "*Classe E1 (Zona Agricola) per gli interventi ed i criteri per l'edificazione in zona agricola si demanda a quanto previsto dagli artt. 50, 51 e 52 della Legge Urbanistica Regionale del 16/04/2002 e s.m.i.;*", pertanto si rende necessario effettuare una stima del terreno anche nell'ipotesi di destinazione agricola qualora al momento dell'asta codesto terreno abbia ancora tale destinazione.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Se la presente stima non presenta problemi per la scelta del metodo estimativo, non altrettanto può dirsi per quanto riguarda i procedimenti estimativi. Invero, l'incarico

⁶ Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60

pone delle limitazioni che riducono le scelte del tecnico. Infatti non si richiede di conoscere il valore di mercato di un bene immobile finalizzato alla produzione (ad es.: azienda agricola, impresa industriale), ma si domanda di conoscere il valore dei terreni (suolo, soprassuolo, miglioramenti fondiari) svincolati ed a se stanti, cioè non inseriti in una struttura in cui fattori produttivi sono economicamente organizzati per trarne il massimo profitto. Questa precisazione pone non pochi problemi, per cui al sottoscritto, dopo aver vagliato le varie possibilità, sembra che, per il caso in esame, il procedimento di stima, tra i tanti esistenti (procedimenti sintetici, analitici, stime a vista, stima storica ecc.), sia quello che si basa sulla stima per valori tipici. Tale metodo consiste nel suddividere i terreni in appezzamenti - per quanto possibile - omogenei (es. seminativo, uliveto, agrumeto, pianeggianti, scoscesi, ecc.), di conoscere, mediante ricerche di mercato, i valori unitari degli appezzamenti comparabili a quelli presi in esame e, una volta in possesso di tali elementi, eseguire i conteggi per determinare il valore totale. Si tratta in definitiva di valutare il complesso dei terreni come sommatoria del valore di singoli lotti (appezzamenti omogenei) ponendo come ipotesi che ogni singolo lotto sia un'unità fondiaria distinta e non una parte di un complesso aziendale assai più ampio. Si è ben consapevoli che il procedimento scelto non è esente da critiche, la più fondata delle quali consiste nel fatto che il singolo appezzamento, svincolato dal complesso dell'organizzazione aziendale, rappresenta un'astrazione. Ciò nondimeno, soltanto con tale tipo di astrazione, è possibile giungere ai risultati richiesti.

STIMA DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI

Si premettono i valori agricoli medi, emanati dalla commissione provinciale espropri, per la tipologia di colture interessate.

VALORI AGRICOLI MEDI (COMMISSIONE PROVINCIALE)		
FONTE	DESTINAZIONE	VALORE VENALE €/mq
Valori agricoli medi (2010) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Uliveto	2,48

Valori agricoli medi (2011) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Uliveto	2,53
Valori agricoli medi (2016) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Uliveto	2,53

ULIVETO

Per gli uliveti, i prezzi di mercato si aggirano tra 2,82 €/mq e 5,42 €/mq. Adottando il valore medio (vedi tabella seguente) avremo = **3,93 €/mq**.

VALORI RILEVATI DA FONTI VARIE		
ZONA: SUBURBANA DI FILADELFIA / FRAZ MONTESORO		
FONTE	DESTINAZIONE	VALORE VENALE €/mq
Terreno agricolo Uliveto Pianopoli (Dipodi) 27.000 mq - 117.000 €	Uliveto	4,33
 <p>27.000 mq - Pianopoli (CZ) 15,6 km Terreno Agricolo Dipodi Pianopoli Pubblicato da 2623 giorni 117.000 €</p> <p style="text-align: right;">> SCHEDA DETTAGLI</p>		
Terreno agricolo Pianopoli 10.140,00 mq – 55.000 €	Uliveto	5,42
 <p>Terreno in vendita a Pianopoli(CZ) 55.000€ 88040, Pianopoli, Provincia di Catanzaro 10220 m² ...10.140 mq con fabbricato rurale di 80mq. Coltivato a querceto e uliveto, ingresso frontestrada, zona tranquilla e facilmente raggiungibile.</p> <p><small>Immobiliare.it da più di 1 anno fa</small></p>		
Terreno agricolo zona Frasso Lamezia Terme 9.500,00 mq – 30.000 €		3,16
 <p>Terreno in vendita a Lamezia Terme(CZ) 30.000€ 88046, Lamezia Terme, Provincia di Catanzaro 9500 m² Terreno Agricolo coltivato ad uliveto zona Frasso area sotto ristorante Piccolo Forno a Sud della SS280. Tutto recintato di facile accesso.</p> <p><small>Immobiliare.it da più di 30 giorni fa</small></p>		
Terreno agricolo Soverato		2,82
 <p>Uliveto 120.000€ Soverato, Provincia di Catanzaro 42500 m² Terreno agricolo nel Comune di Soverato (CZ), classificato in zona E del Piano Regolatore Generale. Coltivato ad uliveto, con 400 piante di...</p> <p><small>Bakeca da più di 30 giorni fa</small></p>		

In considerazione delle ulteriori caratteristiche specifiche del terreno oggetto di stima, con piante vecchie poco produttive ed in asciutto e in terreni pieni di pietre affioranti, e per contro della possibilità concreta che con la futura approvazione del PSC (obbligatoria per i comuni) il terreno in quanto confinante con altri terreni a destinazione artigianale, ed in virtù della sua precedente destinazione, riassuma la sua destinazione edificatoria con conseguente incremento di valore, si applicano i coefficienti della tabella precedente.

ULTERIORI CARATTERISTICHE DEL TERRENO DA VALUTARE				
POSIZIONE	1			
CONFIGURAZIONE	1			
NATURA FISICA	0,9			
PANORAMICITA'	1			
ESPOSIZIONE	1			
FRONTE SU STRADA	1,1			
ESISTENZA DI SERVITU'	1			
PRODUTTIVITA'	0,9			
POTENZIALITA' EDIFICATORIA	2			
coefficiente correttivo	1,78			

VALORE UNITARIO DEL TERRENO CON DESTINAZIONE AGRICOLA (E1),
(ULIVETO – POTENZIALMENTE EDIFICATORIO)

VALORE UNITARIO ULIVETO= $1,78 \times 3,93 \text{ €/mq} = 7,00 \text{ €/mq}$

VALORE LOTTO 5 NEL CASO DI DESTINAZIONE AGRICOLA

$5504\text{mq} \times 7,00 \text{ €} = 38.528,00$

ED IN CIFRA TONDA

€ 38.500,00 (euro trentottomilacinquecento/00)

Nel caso le procedure di vendita si protraggano per lungo tempo, si consiglia verificare l'effettiva destinazione urbanistica al momento della pubblicazione dell'avviso di vendita, ed adottare il corrispondente valore edificabile o agricolo.

LOTTO 6

Il periodo di riferimento della presente stima è quello del deposito del progetto di divisione riferimento 2° semestre 2012/1° semestre 2013 (progetto di divisione).

Il lotto ha un'estensione di 2216 mq, e sulla base del certificato di destinazione urbanistica la seguente destinazione:

“CLASSE E2 (Zone di particolare interesse agricolo), che rappresentano le aree che il P.R.G. distingue e tutela per la presenza di razionali impianti colturali, per particolari potenzialità produttive, e perché concorrono a definire pregevoli paesaggi agrari. Per gli interventi ed i criteri per l'edificazione in zona agricola si demanda a quanto previsto dagli artt. 50, 51 e 52 della Legge Urbanistica Regionale del 16/04/2002 e s.m.i.;”

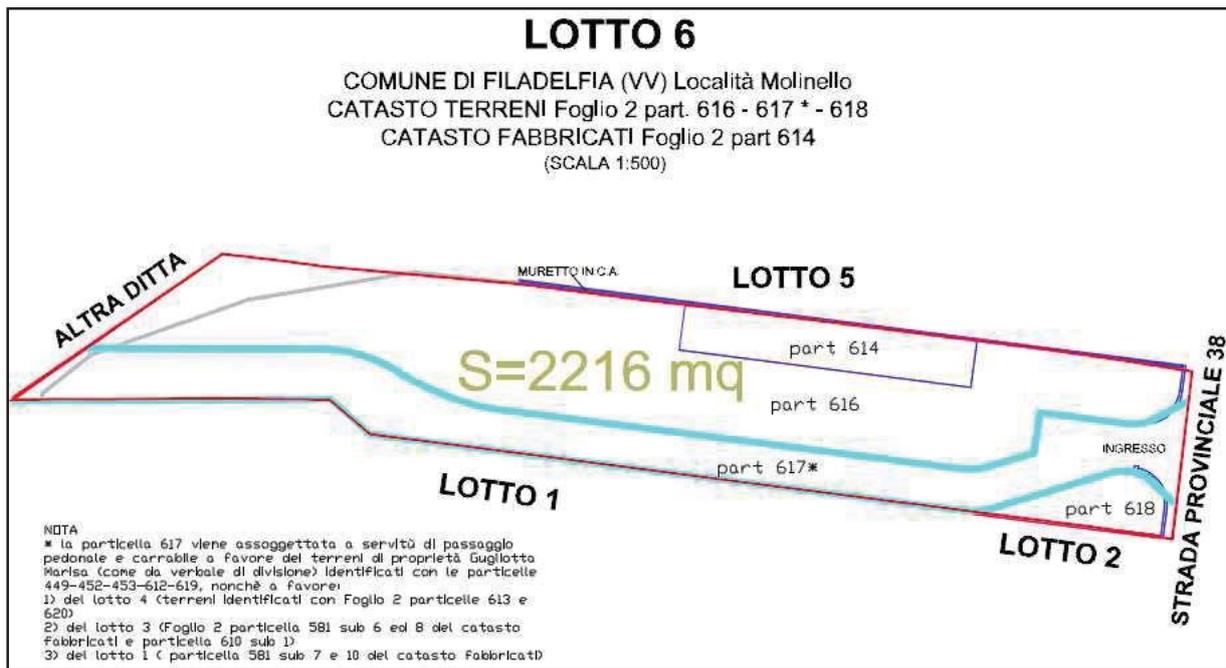


Figura 65 -planimetria lotto 6

Il terreno in oggetto, non può essere stimato in virtù delle sue potenzialità agricole, in quanto allo stato attuale è in parte destinato a strada privata da assoggettare a servitù di passaggio (part. 617), in parte è un piazzale (part. 616-618) pavimentato con lastroni di cls o bitume, ed in parte è coperto da una tettoia aperta su quattro lati costruita a sbalzo.

Nell'ipotesi di terreno agricolo, la destinazione che più si avvicina è quella di incolto produttivo, che sulla base dei vam avrebbe i seguenti valori.

VALORI RILEVATI DA FONTI VARIE ZONA: SUBURBANA DI FILADELFIA / FRAZ MONTESORO		
FONTI	DESTINAZIONE	VALORE VENALE €/mq
Valori agricoli medi (2010) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Incolto produttivo	1,26
Valori agricoli medi (2011) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Incolto produttivo	1,28
Valori agricoli medi (2016) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Incolto produttivo	1,28

VALORE RILEVATO ATTRAVERSO COSTO DI TRASFORMAZIONE

Poiché tuttavia, lo stato dei luoghi è mutato, si ritiene che le fonti indicate sopra non siano sufficientemente rappresentative del valore venale del terreno che urbanisticamente ha destinazione agricola, ma che di fatto ha subito modificazioni (pavimentazione e tettoia) tali da fargli perdere la sua attitudine agricola.

Pertanto il terreno verrà trattato come edificabile, con riferimento agli indici ammessi su terreno agricolo dalla legge urbanistica regionale. Si stimerà con il metodo comparativo il più probabile valore di mercato degli immobili che si potrebbero costruire sul detto terreno a cui viene sottratto il costo della trasformazione necessaria per realizzare gli immobili stessi.

Attualmente sul terreno è presente una tettoia che è stata realizzata senza alcuna autorizzazione. Tuttavia la stessa può essere immaginata come asservita ad attività agricola di un potenziale acquirente, con indici 0,1 mq/mq per attività legate alla produttività, e 0,013 per scopo residenziale. In tale ipotesi può essere richiesta un'autorizzazione in sanatoria per la tettoia con il pagamento del doppio degli oneri previsti.

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI CHE SI POTREBBERO
COSTRUIRE SUL TERRENO

FONTE	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE VENALE €/mq
Avviso di vendita immobile all'asta Equitalia P.I. 72890/30/13 28/05/2013 località Molinello Filadelfia	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6) mq 120 1° incanto 42.165,90 € 2° incanto 28.110,60 € 3° incanto 18.740,40 €	351,38

COSTO DI TRASFORMAZIONE

Il criterio di stima consiste nel considerare gli oneri complessivi da sostenere nel caso in cui il manufatto (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) venga realizzato a nuovo. Il costo di costruzione è stato stimato analiticamente sulla base di prezzi dedotti dal prezziario regionale rivalutati, e risulta pari a 230 €/mq. Sulla base delle prescrizioni e degli indici indicati nel certificato di destinazione urbanistica la superficie ricopribile è pari a 2216 mq*0,1= 221,6 mq.

	superficie edificabil	costo costruzione fabbr ind artigianale €	coeff rivalutazione		
costo costruzione	222	230	1,026387511	€	52.312,92
costi tecnici 10 % di c.c.				€	5.231,29
profitto del promotore 20% di c.c.				€	10.462,58
COSTI TOTALI				€	68.006,79
Valore venale immobili costruiti al nuovo	€/mq 351	superficie edific 221,6		€	77.781,60
DIFFERENZA				€	9.774,81
Valore terreno €/mq	2216			€	4,41
abbattimento vincolo idrogeologico	5%			€	0,22
abbattimento vizi occulti ed oneri servitu p	16%			€	0,71
TOTALE		valore terreno unitario		€	3,48
		valore terreno		€	7.722,10
Valore tettoia		tettoia mq		€	199,00
		costo costruzione €/mq		€	40,00
		costo tettoia		€	7.960,00
		oneri a detrarre		€	2.600,00
		costi tecnici a detrarre		€	3.000,00
		valore tettoia al netto dei costi		€	2.360,00
		totale terreno + tettoia		€	10.082,10

Sulla base dei calcoli riportati nella tabella che precede, il valore del terreno comprensivo della tettoia è il seguente:

VALORE LOTTO 6 IN CIFRA TONDA

€ 10.000,00 (euro diecimila/00)

LOTTO 7

Il periodo di riferimento della presente stima è quello del deposito del progetto di divisione riferimento 2° semestre 2012/1° semestre 2013 (progetto di divisione)



Figura 66 - planimetria lotto 7

FASE A

CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI

La superficie convenzionale è stata calcolata sulla base di quanto riportato nell'Allegato 10.14, nell'ipotesi di immobile con destinazione residenziale sulla base di quanto specificato nella risposta ai precedenti quesiti. Pertanto la superficie convenzionale cui si farà riferimento è pari a 101 mq.

FASE B

REPERIMENTO DEI DATI RELATIVI ALLE FONTI DIRETTE E INDIRECTE, ELABORAZIONE E STIMA

Fonti acquisite

- Tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare contenenti i dati sull'andamento del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento per le aree interessate ed eventualmente per quelle adiacenti. (cfr. Allegato 12);
- Valori rilevati da annunci immobiliari relativi ad altri immobili del comune
- Valori rilevati da aste immobiliari

-CIVILI ABITAZIONI -

VALORI RILEVATI DA INDAGINI DI MERCATO ZONA: FILADELFIA
--

Località		€/mq
1) Via Amman Filadelfia Asta procedura 71/2011		800
2) Via Italia Filadelfia		877

	<p>Appartamento su due piani in via Italia, 76, Filadelfia</p> <p>100.000 €</p> <p>6 locali 114 m2 Mezzanino senza ascensore</p> <p>Super affare, per urgenza personale svendo una casa che vale molto di più.</p> <p>☎ 3384870943</p>
<p>3) Villetta a schiera Via Franklin, 6</p>	<p>454</p>
	<p>Villetta a schiera in via Franklin, 6, Filadelfia</p> <p>100.000 € Garage/posto auto compreso</p> <p>3 locali 220 m2</p> <p>Casa posizionata a 3 minuti dal centro, offre vari servizi nelle immediate vicinanze, zona molto tranquilla, necessita di...</p> <p>☎ 3335863002</p>
<p>4) Contrada rozzo Filadelfia</p>	<p>687,50</p>
	<p>Casa indipendente in contrada rozzo, s.n.c, Filadelfia</p> <p>110.000 €</p> <p>6 locali 160 m2</p> <p>nei pressi di filadelfia contrada rozzo vendo casa 6 stanze piu terreno 22.000 metri con ulivi secolari e bosco l abitazione e...</p> <p>☎ 3384671821</p>

Tenuto conto, dell'influenza del taglio dell'immobile, di eventuali costi di ristrutturazione/completamento, della posizione più o meno appetibile nonché di un coefficiente di allineamento per tenere conto che si tratta di valori richiesti ma non di effettive compravendite i valori indicati vengono opportunamente corretti secondo coefficienti di merito, per rapportarli alle condizioni di normalità, sia in termini di posizione, di finiture, di taglio che di estetica dell'immobile, ed a fabbricati nuovi come da tabella che segue, e successivamente mediati.

IMMOBILE VENDITA	Fonte	€/mq	Coeff di ragguglio alla media	Valore Raggiugliato €/mq
1	Asta pubblica (non aggiudicato)	800	0,7	560
2	Annuncio	877	0,8	701,60

3	Annuncio	454	1.05	476.7
4	Annuncio	687,5	0,9	618.75
			MEDIA	590,00

VALORE RILEVATO DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Attraverso i dati acquisiti dal sito OMI dell'Agenzia del Territorio (Allegato 12) per l'area interessata si deduce un valore massimo selezionato fra quelli relativi alle abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale (riferito al massimo della zona) ed alla superficie lorda pari ad €/mq 590, compatibile con il valore di cui alle ricerche di mercato. Delle caratteristiche intrinseche dell'immobile si terrà conto con l'applicazione di coefficienti correttivi.

VALORI OMI 2° SEM 2012				
	MIN		MAX	MEDIO
ZONA B1(limitrofa)	490 €		590 €	540 €
ZONA D1	380 €		460 €	420 €

FASE C**ELABORAZIONE DATI E DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI****VALORI CORRETTI PER COMPARAZIONE**

Per poter essere presi alla base della stima i valori individuati da indagini di mercato, sono stati omogeneizzati fra di loro con dei coefficienti correttivi che tengano conto di vari aspetti incidenti sul valore degli immobili e più precisamente:

- Il piano in relazione alla presenza dell'ascensore
- L'orientamento
- L'esposizione
- Affaccio
- Il taglio
- Presenza di balconi
- Distribuzione degli spazi
- Luminosità
- Vetustà

- Finitura
- Manutenzione dell'appartamento e dello stabile
- Tipologia impianto di riscaldamento
- Efficienza energetica
- Locazione
- Qualità dello stabile in relazione alla media della zona
- Stato libero o occupato
- Possibilità di parcheggio
- Presenza di mezzi di trasporto
- Traffico
- Coefficiente di zona

Pertanto si ottiene:

MEDIA DEI VALORI ACQUISITI CIVILE ABITAZIONE

VALORE MEDIO RAGGUAGLIATO	€ 590,00
---------------------------	----------

FASE D

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE E VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Ai valori fin qui determinati sulla base dei valori medi degli immobili della zona in condizioni normali, si applicheranno dei coefficienti correttivi che terranno conto delle peculiarità del singolo immobile.

Determinazione coefficienti correttivi

Piano con ascensore		PCA		x
Piano senza ascensore	Terzo: 0,85	PSA	0,850	x
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	x
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90	TAG	0,900	x
Balconi	Senza balcone: 0,90	BAL	0,900	x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x
Luminosità	Poco luminoso: 0,96	LUM	0,960	x
Vetustà	5 anni dal 2008	VET	0,950	x
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 Stabile: Normale: 1,00	MAN	1,000	x
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x
Efficienza energetica	Sotto la media: 0,98	EFF	0,980	x
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x
Produttività	1	PROD	1,000	x
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo			0,78358379	

Pertanto applicando i coefficienti correttivi ed effettuando le opportune detrazioni come da tabella che segue:

IPOTESI DI PARZIALE MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO (PIANO CASA)								
Stot mq	S(> 1,5 mq)	Scat mq	€/mq	Coeff. Correttivo	Valore corretto	Valore	Spese	Valore Venale
156,00	101,00	101,00 €	590,00 €	0,78	460,20 €	46.480,20 €	15.748,02 €	30.732,18 €
VOCI DI SPESA				IMPORTO				
1) ONERI (COSTO DI COSTRUZIONE E URBANIZZAZIO				1.700,00 €				
3) ACCATASTAMENTO				1.500,00 €				
4) SPESE TECNICHE PIANO CASA				2.500,00 €				
5) SPESE DI ULTIMAZIONE OPERE EDILI E IMPIANTI				5.000,00 €				
6) CONDOMINIO				400,00 €				
8) ABBATTIMENTO VIZI OCCULTI 10% (piano casa e altr				4.648,02 €				
TOTALE				15748,02				

Si avrà un valore indicato nel prospetto di divisione, e con l'ipotesi di destinazione residenziale pari a:

€ 30.732,18

LOTTO 8

Si veda Allegato 10.15

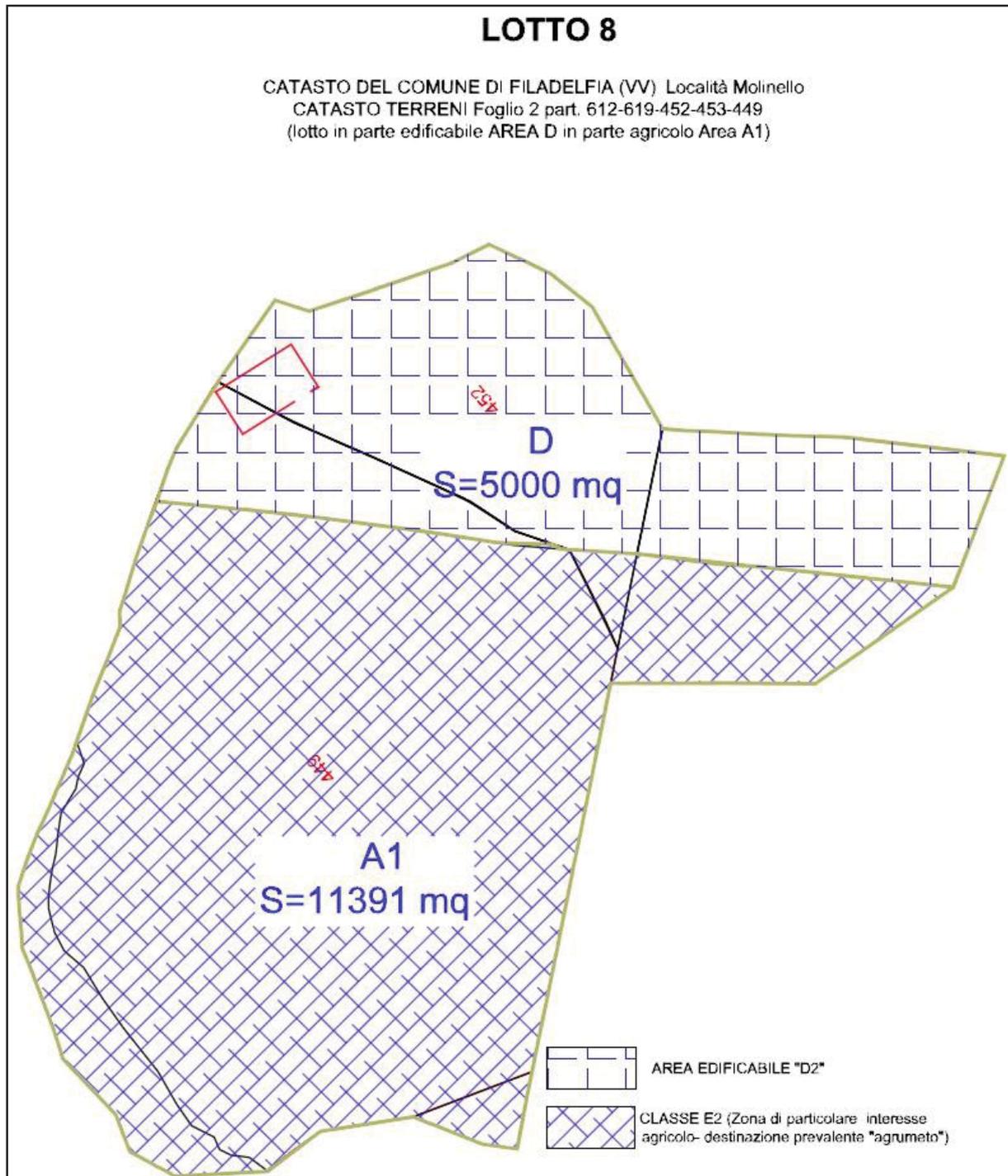


Figura 67 - stralcio planimetria lotto 8 (Allegato 10)

STIMA TERRENO EDIFICABILE

Ci si riporta integralmente a quanto riportato, nella stima relativa al Lotto 5, evidenziando la differenza dei coefficienti applicati per quanto riguarda la quota parte di terreno edificabile:

ULTERIORI CARATTERISTICHE DEL TERRENO DA VALUTARE				
	Lotto 5	Lotto 8		
POSIZIONE	1,05	1,08		
CONFIGURAZIONE	1	0,95		
NATURA FISICA	1	1		
PANORAMICITA'	1	1		
ESPOSIZIONE	1	1		
FRONTE SU STRADA	1,1	0,8		
ESISTENZA DI SERVITU'	1	1		
coefficiente correttivo	1,16	0,82		

Pertanto il più probabile valore venale della quota parte di terreno edificabile (riferimento 2° semestre 2012) è pari a: $5000\text{mq} \times 20,00 \text{€} \times 0,82 =$

$$= \mathbf{82.000 \text{€}}$$

STIMA TERRENO AGRICOLO (AGRUMETO)

PROCEDIMENTO DI STIMA

Se la presente stima non presenta problemi per la scelta del metodo estimativo, non altrettanto può dirsi per quanto riguarda i procedimenti estimativi. Invero, l'incarico pone delle limitazioni che riducono le scelte del tecnico. Infatti non si richiede di conoscere il valore di mercato di un bene immobile finalizzato alla produzione (ad es.: azienda agricola, impresa industriale), ma si domanda di conoscere il valore dei terreni (suolo, soprassuolo, miglioramenti fondiari) svincolati ed a se stanti, cioè non inseriti in una struttura in cui fattori produttivi sono economicamente organizzati per trarne il massimo profitto. Questa precisazione pone non pochi problemi, per cui al sottoscritto, dopo aver vagliato le varie possibilità, sembra che, per il caso in esame, il procedimento di stima, tra i tanti esistenti (procedimenti sintetici, analitici, stime a vista, stima storica ecc.), sia quello che si basa sulla stima per valori tipici. Tale

metodo consiste nel suddividere i terreni in appezzamenti - per quanto possibile - omogenei (es. seminativo, uliveto, agrumeto, pianeggianti, scoscesi, ecc.), di conoscere, mediante ricerche di mercato, i valori unitari degli appezzamenti comparabili a quelli presi in esame e, una volta in possesso di tali elementi, eseguire i conteggi per determinare il valore totale. Si tratta in definitiva di valutare il complesso dei terreni come sommatoria del valore di singoli lotti (appezzamenti omogenei) ponendo come ipotesi che ogni singolo lotto sia un'unità fondiaria distinta e non una parte di un complesso aziendale assai più ampio. Si è ben consapevoli che il procedimento scelto non è esente da critiche, la più fondata delle quali consiste nel fatto che il singolo appezzamento, svincolato dal complesso dell'organizzazione aziendale, rappresenta un'astrazione. Ciò nondimeno, soltanto con tale tipo di astrazione, è possibile giungere ai risultati richiesti.

STIMA DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI

Si premettono i valori agricoli medi, emanati dalla commissione provinciale espropri, per la tipologia di colture interessate.

VALORI AGRICOLI MEDI (COMMISSIONE PROVINCIALE)		
FONTE	DESTINAZIONE	VALORE VENALE €/mq
Valori agricoli medi (2010) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Agrumeto	4,49
Valori agricoli medi (2011) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Agrumeto	4,58
Valori agricoli medi (2016) provincia di Vibo Valentia Regione Agraria n°3	Agrumeto	4,58

AGRUMETO

I terreni agricoli investiti ad oliveto ed agrumeto, che negli anni passati (anni 80-90) hanno suscitato interesse nei compratori, principalmente per i redditi che all'epoca riuscivano a produrre, oramai data la fortissima crisi di settore, vengono richiesti sempre più di rado e sempre a prezzi più bassi e comunque sempre e solo, per la

maggior parte dei casi, con lo scopo di ampliare la piccola proprietà contadina. Ne consegue, visto il periodo di forte crisi cui versa specialmente l'agricoltura, anche per questi terreni c'è una scarsa o nulla dinamicità. Le ricerche di mercato fatte, hanno fornito dei dati alquanto allarmanti circa la valutazione di detti beni. È risultato infatti che un terreno a seminativo irriguo spunta in una libera contrattazione un prezzo più alto rispetto ad un oliveto o ad un agrumeto. Tale anomala situazione, deriva dal fatto che dette colture (agrumeto ed oliveto) sono soggette oramai ad una crisi, allo stato irreversibile, a causa della spietata concorrenza dei paesi comunitari ed extracomunitari, con crolli vertiginosi dei prezzi pagati ai produttori, che non riescono neanche a coprire i costi di produzione, per cui si rende necessario riconvertire l'ordinamento culturale. A ciò, tra l'altro, vanno sommate le spese che si dovrebbero sostenere per richiedere le dovute autorizzazioni non sempre ottenibili per estirpare le piante, dato che sarebbe impensabile continuare a coltivarlo ad agrumi o olivo se lo scopo è quello di ottenere un tornaconto positivo, nonché i costi necessari per l'estirpazione e scasso del terreno, i costi per gli altri lavori preparatori, per l'impianto e per le cure colturali al terreno, necessarie per avviarlo alla coltivazione di orticole, ove possibile (ma non nel caso in specie vista la fortissima pietrosità del terreno in questione) o altre colture intensive. Dalle ricerche effettuate circa i prezzi di mercato adottati tra fine del 2012 e i primi mesi del 2013 si ha:

Per gli agrumeti, completi di impianto irriguo e in piena produttività, i prezzi di mercato sono compresi tra 4,10-4,90 €/mq, (il valore dell'impianto irriguo incide tra 1,15€ e 1,35€/mq). Adottando il valore medio avremo: $4,10 \text{ €} + 4,90 \text{ €} / 2 =$

<u>VALORE UNITARIO AGRUMETO =4.50€/mq</u>
--

Ad ulteriore conferma si evidenzia che il valore è molto vicino a quello indicato in premessa (4,58 €/mq) della commissione provinciale espropri.

Tale valore si è mantenuto costante negli anni (vedasi evoluzione prezzi c.p.e.) e può essere ritenuto valido ancora oggi.

Pertanto il più probabile valore venale della quota parte di terreno destinato ad agrumeto (riferimento 2° semestre 2012) è pari a: 11.391,00mq x 4,50 € =

51.259,50 €

Pertanto il valore venale complessivo del Lotto 8 di competenza Xxxxxxxx Marisa è pari a:

51.259.50 € + 82.000,00 € =

133.259,50€

QUESITO N.13

Rediga un prospetto riassuntivo e descrittivo dei beni da utilizzare per la vendita.

I prospetti riassuntivi, relativi ai lotti da 1 a 6 che saranno oggetto di vendita all'asta, sono riportati in allegato 13

QUESITO N.14

Produca documentazione fotografica anche in formato digitale dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione anche degli interni.

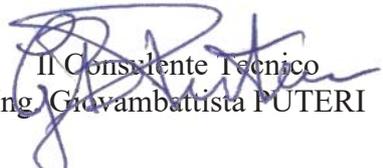
La documentazione fotografica viene riportata in maniera dettagliata nell'allegato 11 relativamente a ciascun lotto di vendita, con planimetria dei punti di scatto e relativa angolazione

QUESITO N.15

Corredi la relazione da presentare anche in formato word e pdf e su supporto informatico di planimetrie con evidenziate le porzioni oggetto di stima, certificati catastali di classamento, documentazione attestante la regolarità amministrativa delle costruzioni, eventuali copie di contratti di locazione e dichiarazione dell'occupante, eventuali regolamenti condominiali, copia titolo di proprietà, estratto atto di matrimonio, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, documentazione fotografica, ecc.

Quanto richiesto è riportato negli allegati alla presente perizia, facilmente individuabili attraverso la consultazione dell'indice della presente relazione

Lamezia Terme, li 19/05/2018


Il Consulente Tecnico
Ing. Giovambattista PUTERI