



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Al Signor Giudice Istruttore: dott. Alessandro BRANCACCIO

Oggetto: CAUSE CIVILI ISCRITTE AI N. 33/1995 R. G. E. - 34/1995 R.G.E. - 35/1995 R.G.E. - 36/1995 R.G.E. - 27/1996 R.G.E. - 28/1996 R.G.E. - 35/1997 R.G.E. - 36/1997 R.G.E. A CARICO DEI SIGNORI OMISSIS

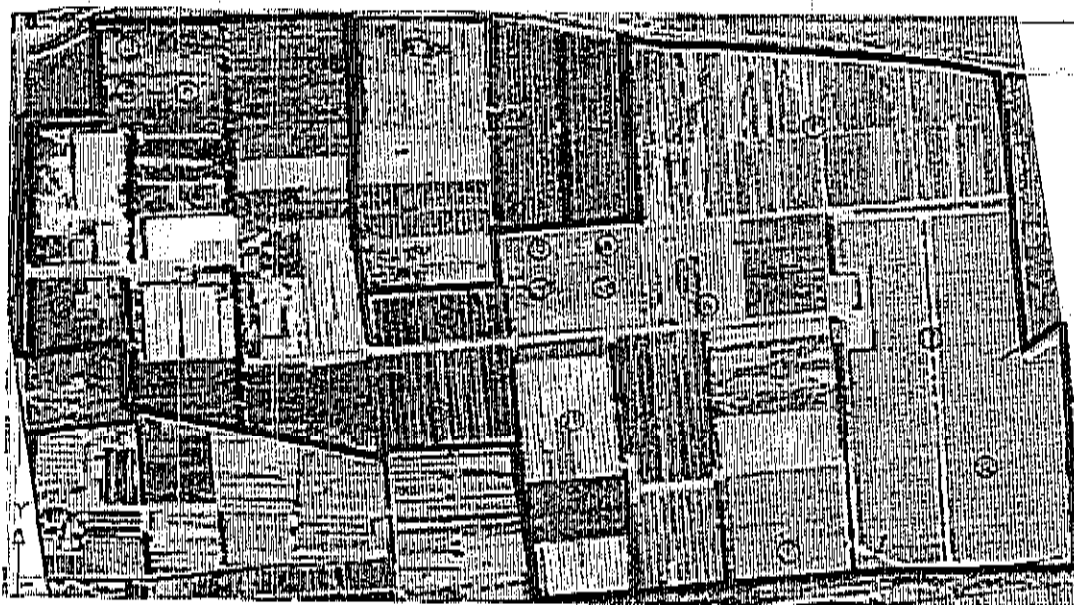
RELAZIONE TECNICA

DESCRIZIONE LOTTI

IDENTIFICATIVO LOTTO: CERASIA

UBICAZIONE: Sant'Eufemia Lamezia, Lamezia Terme

LOCALIZZAZIONE: L'appezzamento è raggiungibile percorrendo la Strada Statale N. 18 Tirrena Inferiore, in prossimità del cosiddetto "nucleo industriale" di Lamezia



Terme, a monte dell'arteria stradale, si attraversa un enorme accesso carrabile regolata da un cancello in ferro.

L'ingresso all'azienda agricola è segnalato da un cartellone recanti le informazioni della società agricola.

DESCRIZIONE LOTTO: L'appezzamento può essere considerato il cuore pulsante

Studio Tecnico Φ8

Sede Fiscale: Via Coscaro, 107 - 88040 San Mazzeo di Confalonii p.IVA 02637060795

Piazza Mazzini (già Piazza d'Armi), 28 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel 0968/60129 - Telefax 1786059365, Cellulare: 3338092361

E-mail: studiof8@libero.it - Internet: www.studiof8.it

e produttivo delle proprietà OMISSIS.

L'appezzamento è completamente destinato a vivaio consistente nella selezione, accrescimento e brevetto di piante, soprattutto, di agrumi, ma anche, piante d'alto fusto ed ornamentali.

Il lotto forma un unico corpo ad andamento pianeggiante sviluppatosi a partire dalla strada statale fino a raggiungere la zona denominata "campo piante madri".

La parte aziendale prossima alla strada statale è destinata quasi esclusivamente alla produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

L'area in questione è caratterizzata, infatti, da un'ampia strada di accesso che conduce alla centrale di invasatura delle piante e al deposito, al capannone officina e deposito, nonché, alla centrale ortofrutticola: in fondo alla strada è posta la casa di abitazione del personale e l'edificio adibito ad uffici.

Sempre sulla sinistra lato ingresso, è posta la casa di abitazione del titolare, mentre, sulla destra è ubicato un edificio a rustico da destinarsi ad uffici, e le serre di radicamento ed ambientamento: più addentro al lotto è ubicata una struttura in precarie condizioni statiche in origine destinato a laboratorio, distrutto da un incendio nel 1992, e ancora, la screen house, la centrale di condizionamento, il capannone mensa, serre per i saggi biologici, e ombrai e tunnel a profusione.

In fondo all'azienda, completamente isolata dal resto dell'appezzamento, è posto il "campo piante madri": l'accesso è reso possibile solo dopo aver attraversato un percorso di pulizia e sterilizzazione regolato da un cancello in ferro.

Il capo "piante madri" rappresenta un aspetto di estrema eccellenza per l'azienda in questione, in quanto è possibile mappare e certificare il codice genetico delle piante immesse sul mercato.

Le piante collocate all'interno del "campo" sono distinte sia in porta semi e sia in porta marze, costituiti da cloni di selezione, esenti da virus e certificate.

Per ciò che attiene ai fabbricati, dallo studio dell'elaborato planimetrico si evince che sulla particella N. 73, foglio N. 46, Sant'Eufemia Lamezia, Lamezia Terme sono ubicati i seguenti immobili:

- 1) Fabbricato per l'invasatura;
- 2) Fabbricato uso abitazione al piano T e I°;
- 3) Ripostiglio del fabbricato al punto N. 2;
- 4) Magazzini Mensa;

- 5) Fabbricato uso uffici (in corso di costruzione);
- 6) Pesa Pubblica;
- 7) Cabina Pozzo;
- 8) Serra di Radicazione;
- 9) Serra di Radicazione;
- 10) Centrale Ortofrutticola con porzione di soppalco al Primo Piano;
- 11) Fabbricato Uso Uffici;
- 12) Pallaia;
- 13) Pozzo;
- 14) Cabina Elettrica e Generatore di Corrente;
- 15) Fabbricato Uso Abitazione a Piano Terra e Primo;
- 16) Cabina Autoclave;
- 17) Bunker Gasolio;
- 18) Cabina Autoclave;
- 19) Centrale di Condizionato Acque;
- 20) Serre;
- 21) Cabina Filtri;
- 22) Laboratorio per la Micropropagazione;
- 23) Serra Saggi Biologici;
- 24) Serra "Screen House";
- 25) Sala Motori per il Trattamento dell'Aria;
- 26) Cabina Pozzo.

La centrale ortofrutticola è fornita, inoltre, di N. 5 celle frigorifere per refrigerazione e surgelazione aventi una superficie utile di mq 1100 ed un volume di mc 6600 da altre 5 celle di "deverdizzazione" e "refrigerazione" dei prodotti freschi per complessivi mq 150 ed un volume di mc 750 di N. 3 linee di lavorazione di prodotti ortofrutticoli, di cui, una completamente automatizzata, macchina per il lavaggio dei bins, casse, ecc, pesa a ponte per autocarri completa di cabina.

Oltre agli edifici sopra indicati, l'azienda è dotata di altri 3 pozzi di tipo "Norton" profondi mediamente mt 45 e con diametro di 300 mm cadauno; di una vasca per l'irrigazione di mc 100 circa, di cabine gruppi di pompaggio; un capannone di mq 300 annesso al campo piante madri e un edificio adibito a servizi sociali con area di mq 375.

L'azienda agricola risulta rigorosamente sistemata ed attrezzata; tutti i terreni

risultano drenati e l'intero appezzamento è servito da strade asfaltate o in buono stato, mentre, il perimetro esterno del campo è contornato da frangivento vivi o morti.

Circa a metà, l'appezzamento è attraversato da una strada comunale al servizio di terzi che risulta isolata dalla restante porzione aziendale con delle sbarre metalliche.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE LOTTO: Il complesso aziendale edificato ed ubicato sulla particella N. 73, sopra descritto, ad eccezione dei due edifici ad uso abitazione risultano classati in *catasto urbano* con i seguenti estremi: Comune di Lamezia Terme, zona censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, *foglio N. 46, Particella N. 73, sub 3*, categoria D/7, ossia "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", rendita € 52' 610,43.

I due fabbricati ad uso abitazione sono stati, invece, classati al *catasto urbano* del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, con i seguenti estremi: Casa padronale → *foglio N. 46, particella N. 73, sub 1*, z.c. 2, categoria A/2, classe U, consistenza 17,5 vani e rendita euro 1.129,75, mentre, l'edificio adibito a residenza del personale risulta censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, con i seguenti estremi: *foglio N. 46, particella N. 73, sub 2*, z.c. 2, categoria A/2, classe U, consistenza 14,5 vani e rendita euro 936,08.

I terreni risultano censiti al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, *foglio N. 46, Particelle N.: 3, 4, 5, 6, 14, 15, 16, 17, 18, 31, 32, 66, 67, 68, 73, 76, 78, 90.*

Superficie Complessiva Lotto: Il sottoscritto ha dapprima recuperato (con l'ausilio del signor OMISSIS) e successivamente studiato la successione degli atti di compravendita che hanno permesso, nel tempo, di accorpate la proprietà terriera e costituire il lotto denominato *Cerasia*.

Dalla somma delle porzioni fondiariae si ottiene una superficie complessiva di ha 43.43.64 pari a mq 434364, mentre, sommando la superficie indicata sulle visure catastali si ottiene una superficie complessiva di mq 430669.

La differenza di superficie pari a mq 3695 è da imputarsi al frazionamento eseguito il 24/02/1973 effettuato dal Consorzio di Bonifica che ha interessato la sola particella N. 17, foglio N. 46, sottraendone, appunto una porzione.

Il frazionamento è avvenuto anteriormente alla data di acquisto del terreno, ma

sull'atto di acquisto, la superficie della particella indicata con il mappale N. 17 (insieme alla part. 31 di 84 mq) è indicata pari a mq 70904, invece, di mq 67209.

SUPERFICIE EDIFICATA: Dai sopralluoghi compiuti, dallo studio degli incartamenti raccolti e da quanto è stato possibile appurare dalla serie di accertamenti eseguiti, la superficie edificata è pari a:

- a) Casa di abitazione del titolare d'azienda sviluppata su due piani, censita al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, zona censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, foglio N. 46, part. N. 73, sub 1, superficie complessiva mq 400,00;
- b) Fabbricato ad uso abitazione del personale costituita da due piani fuori terra, censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia al foglio N. 46, part. N. 73, sub 2, superficie complessiva mq 360,00;
- c) Cabine gruppi di pompaggio pari a mq 100;
- d) Cabina gruppo di pompaggio e rilancio gruppo antincendio mq 13;
- e) Cabina di Comando mq 32;
- f) Locale autoclave e serbatoi mq 30;
- g) Cabina elettrica di trasformazione a due livelli sviluppante una superficie complessiva di mq 128;
- h) Centrale ortofrutticola per complessivi mq 5525;
- i) Deposito fertilizzanti, antiparassitari, materiale plastico, ecc per una superficie complessiva di mq 800,00;
- j) Capannone ad uso centro di trapianto in contenitori delle piantine provenienti dalle serre di auto radicazione ed ambientamento, compresa la zona a tettoia sviluppa una superficie di mq 2400,00;
- k) Capannone officina con superficie complessiva di mq 300,00;
- l) Fabbricato ad uso ufficio (vecchio edificio) di circa 300 mq;
- m) Fabbricato allo stato di rustico da destinare ad uffici sviluppante una superficie di circa 650 mq;
- n) Serre di auto radicazione ed ambientamento, complete di impianto di riscaldamento, ombreggiamento, fertirrigazione, bancali mobili riscaldati e centrale termica per una superficie complessiva di mq 5700,00;
- o) Laboratorio di micropropagazione (completamente distrutto dall'incendio) per una superficie di mq 800,00;
- p) Centrale per saggi biologici con superficie pari a mq 360;

- q) Centrale di Condizionamento con area mq 70;
- r) Screen House con struttura portante e rete di chiusura in acciaio inox dell'estensione di mq 480;
- s) Tunnel a serra per l'accrescimento delle piante in contenitori, provenienti dai reparti di ambientamento e auto radicazione, completi di dispositivi di ombreggiamento, copertura, impianti irrigui e fertirrigazione per una superficie complessiva di mq 40.000;
- t) Ombrai con struttura in pali di cemento presso-vibrati e rete ombreggiante, con altezza ml 5,00 completi di impianto fertirriguo con un'estensione complessiva di mq 20.000;
- u) Vivaio piante madri, *porta semi e porta marze* avente superficie complessiva destinata pari a mq 75.000,00;
- v) Capannone utilizzato per la lavorazione delle marze, semi, ricovero attrezzi, servizi igienici e sala mensa pari a mq 300;
- w) Fabbricato adibito a servizi sociali con superficie di mq 375.

Oltre agli edifici descritti, corredano l'azienda un ampio piazzale perfettamente asfaltato e livellato, una pesa, un pollaio, un bunker gasolio, una centrale di condizionamento dell'acqua, impianti idraulici, vasca di irrigazione, strade asfaltate o comunque, percorribili e frangivento per chilometri di sviluppo.

NOTE E PECULIARITÀ: Dai sopralluoghi compiuti, dalla documentazione raccolta e dalle informazioni assunte si sono osservate alcune variazioni che interessano il fondo in questione, e nello specifico consistono in:

- 1) La particella N. 14 è indicata sul foglio di mappa in modo errato, infatti, la posizione della stessa è stata scambiata con il numero della limitrofa particella 69;
- 2) La superficie della particella N. 17 è stata indicata in modo errato sul titolo di compravendita del 06/10/1982 a firma del notaio Agapito rep. N. 16782;
- 3) La particella N. 31 risulta censita come fabbricato rurale del quale, però, non si è riscontrata traccia durante i sopralluoghi compiuti, né da quanto dichiarato dalla parte convenuta è mai esistito un manufatto;
- 4) Gran parte dei terreni che compongono il lotto in questione sono stati acquistati con il gravame di livellari del Comune di San Pietro a Maida.
- 5) L'azienda è attraversata da una strada aperta al pubblico non indicata in

catasto, mentre, all'interno del campo piante madri è riportata in catasto una strada che, invece, allo stato è stata completamente occupata dall'azienda medesima.

DESTINAZIONE URBANISTICA: Secondo il certificato di destinazione urbanistica a firma del dirigente del settore Urbanistica - Ambiente della Città di Lamezia Terme, rilasciato in data 07/09/2007, i terreni formanti il lotto in esame, ricadono all'interno del Nucleo Industriale di Lamezia Terme, regolato da apposito Piano Regolatore, con destinazione a zona MSA: aree per piccole e medie industrie in salvaguardia agricola.

Le aree di cui sopra ricadono in zona sottoposta al vincolo di cui alla legge 1497/1939 e alla legge regionale N. 23/1990, primo comma, art. 6, lett. S.

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

PERIZIE COMPIUTE: Il lotto è stato oggetto di studio e valutazione da due distinti tecnici in momenti differenti e per dare risposta a differenti procedure, nello specifico:

- 1) Procedura N. 35/1995: C.T.U. dott. Agr., relazione tecnica d'ufficio depositata in data 15/11/2002 - Superficie indicata nella stima ha 43.06.59 (I)- Valore attribuito al lotto Euro 5.678.149,74
- 2) Procedura N. 36/1997: C.T.U. Ing., relazione tecnica d'ufficio depositata in data 07/02/2006 - Superficie indicata nella stima ha 43.06.69 - Valore attribuito al lotto Euro 9.555.035,00.

DIVISIONE IMMOBILIARE: Il lotto oggetto d'indagine è asservito ad un uso vivaistico specialistico per il quale, tutta la superficie assolve a specifici compiti.

Negli anni, infatti, la proprietà è cresciuta proprio allo scopo di far fronte a tali esigenze, ed anzi, in considerazione del complesso immobiliare di cui risulta corredata l'azienda, occorrerebbe anche maggiore superficie agraria disponibile.

Le zone incolte rientrano in uno specifico piano aziendale che prevede la sperimentazione e la rotazione di colture specialistiche.

L'intera proprietà, d'altronde, è stata da sempre messa in coltura come un unico organismo produttivo del quale, all'attualità, è impensabile frazionare delle porzioni senza snaturarne la destinazione, senza creare delle servitù e senza sminuirne il valore complessivo.

VALORE VENALE DEL BENE: Il sottoscritto dopo aver visionato la proprietà afferente al lotto in esame, averne accertato la produttività e l'indirizzo aziendale, aver verificato la funzionalità del complesso aziendale e avendo studiato le consulenze tecniche d'ufficio ritiene che il più probabile valore di mercato del bene sia rappresentato dal prezzo indicato dall'ingegnere in seno alla procedura N. 36/1997 R.G.E..

Occorre aggiungere, però, che in questo caso, anche il valore offerto dall'ingegnere appare sottostimato, in quanto, si è in presenza di un'azienda vivaistica caratterizzata da alcuni aspetti peculiari che non trovano riscontri nella realtà regionale.

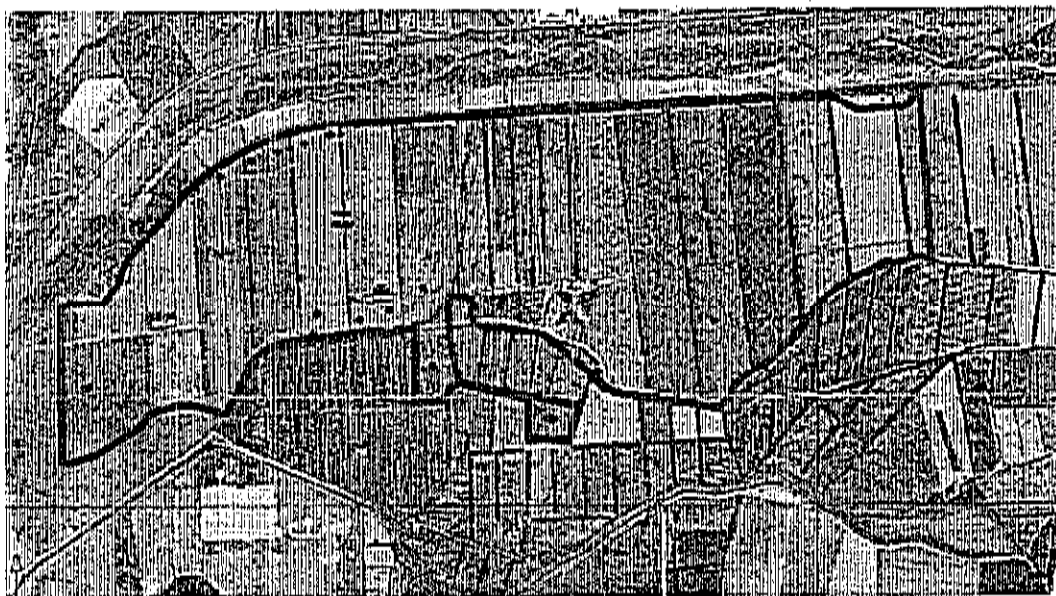
In conclusione il valore del lotto ai fini di una vendita all'asta è pari ad Euro 9.555.035,00.



IDENTIFICATIVO LOTTO: PAGLIARONE

UBICAZIONE: Sant'Eufemia Lamezia, Lamezia Terme

LOCALIZZAZIONE: L'appezzamento è raggiungibile percorrendo la Strada Statale N. 18 Tirrena Inferiore, in prossimità del fiume Amato, direzione Nord, si svolta a sinistra su una stradella in terra battuta regolata, in prossimità della S.S. N. 18, da un cancello in ferro veicolare di notevole dimensione.



DESCRIZIONE LOTTO: Trattasi di un vasto appezzamento pianeggiante che rappresenta una rarità nel contesto lametino.

All'interno del podere esistono una serie di manufatti in pessimo stato di conservazione, collegati tra di loro dalle stradelle interne, che accorpano un elevato

volume di costruito.

Si distinguono due nuclei edificati specifici: il complesso "Pagliarone" costituito da almeno 10 stabili e il complesso "Case Torrazzo", in prossimità del mare Tirreno, costituito da due edifici.

Tra i due caseggiati è ubicata la "Torre Amato" risalente almeno al 1600, facente parte del complesso difensivo che interessava l'intero meridione d'Italia con la realizzazione di torrioni posti a salvaguardia degli attacchi saraceni perpetrati dal mare; la torre è inserita all'interno di un perimetro di salvaguardia storico architettonico.

Tutti gli edifici ubicati sul lotto in questione sono stati edificati prima del 1967, e probabilmente, prima ancora del 1942, data dell'entrata in vigore della legge urbanistica, quindi, è da escludere qualsiasi tipologia di abuso edilizio: rimangono, invece, da censire al catasto alcuni manufatti.

Il fondo agricolo ha costituito negli anni una risorsa inesauribile per quanto attiene alla produzione agricola; nel secolo scorso tutto il fondo era destinato alla produzione di riso, mentre, in seguito all'acquisto della famiglia OMISSIS, l'appezzamento è stato predisposto per ospitare la coltivazione di agrumi.

Dal sopralluogo compiuto è emerso che l'intero fondo agricolo, per essere destinato ad agrumeto ha subito una serie di interventi anche radicali, si è provveduto, infatti, a sezionare il terreno in lotti, frammezzandoli con barriere frangivento vive in direzione Nord-Sud.

La ditta proprietaria ha, poi, realizzato un reticolo di strade che ha reso l'appezzamento fruibile in ogni zona, inoltre, si è provveduto ad aprire dei canali di scolo delle acque che hanno permesso la coltivazione intensiva del podere.

Il terreno è servito da una strada che corre lungo tutto il lato Sud del lotto, versante Curinga caratterizzata, però, da un fondo stradale che a mano a mano che ci si avvicina al mare diventa un pantano; il percorso è attraversato anche da scoli d'acqua che rendono difficile, se non impossibile, la percorribilità.

Quasi all'estremità del lotto, in prossimità del mar Tirreno esiste un altro accesso mediante una stradella consortile, anch'essa con il fondo sterrato.

Sul lato Nord, ricavata sul ciglio del Fiume Amato corre la Strada Consortile "Argine" che conduce, dapprima alle "Case Torrazzo" poste all'interno del lotto, e poi al mare Tirreno.

Allo stato, l'intero fondo agricolo versa in totale stato di abbandono con gravi

ripercussioni sullo stato vegetativo delle piante, infatti, soprattutto la parte prossima al mare per diversi ettari è interessata da un impianto di agrumeto di diverse cultivar ormai completamente abbandonato, così come l'impianto di irrigazione ed i sette pozzi presenti.

La parte di fondo agricolo più vicino alla strada statale, fino alla zona dove risultano collocati i fabbricati denominati "Pagliarone", invece, è destinata alla coltura a seminativo; circa 10,00,00 ettari posti al confine tra la particella N. 2, la N. 15 e la N. 13 al momento del sopralluogo risultavano impiantati ad erba medica.

Durante i sopralluoghi è scaturito che la gran parte dei frangivento costituiti da cipressi alti almeno 10 metri e posti a distanza di circa 2,50 metri, per una lunghezza fino a 300 metri, sono stati abbattuti.

Sul posto non sono stati rinvenuti i tronchi che risultano, quindi, trafugati.

Tale ammanco rappresenta una notevole carenza per il lotto in esame, perché, essendo il suolo agricolo livellato e pianeggiante, la presenza del frangivento esercitava una notevole azione di freno ai venti e di difesa delle colture presenti.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE LOTTO: La tenuta è costituita essenzialmente da terreni, mentre, gli edifici sono classati sostanzialmente come fabbricati rurali "graffati" alla porzione di terreno ove insistono, ossia, le particelle N. 3 e 4, foglio 30.

I terreni risultano censiti al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, foglio N. 29, Particelle N.: 2, 3, 4, 6, 9, 10, 12, 13, 14, 18, 24, 25, 26, 32. foglio N. 30, Particelle N.: 2, 3, 4, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16 e foglio N. 39, Particella N. 4.

Superficie Complessiva Lotto: Il sottoscritto ha dapprima recuperato (con l'ausilio del signor OMISSIS) e successivamente studiato la successione degli atti di compravendita che hanno permesso, nel tempo, dapprima di accorpare la proprietà terriera e costituire il lotto denominato Pagliarone e successivamente, con l'uscita del signor OMISSIS dalla comunione, stralciare alcuni terreni che venivano assegnati a quest'ultimo in modo esclusivo.

Dalla somma delle porzioni fondiariae si ottiene una superficie complessiva di *ha 111,40,10* pari a mq 1114010; anche sommando la superficie indicata sulle visure catastali si ottiene una superficie complessiva di mq 1.114.010.

SUPERFICIE EDIFICATA: Dai sopralluoghi compiuti, dallo studio dell'incartamento raccolto e da quanto è stato possibile appurare dalla serie di accertamenti eseguiti, la

superficie edificata è pari a:

- a) Casa Padronale - Superficie lorda mq 498 - Altezza 9,50 - Volume 4.731;
- b) Alloggi - Superficie in pianta 340 - Altezza 3,20 - Volume 1098;
- c) Alloggi Uffici - Superficie lorda mq 300 - Altezza 3,20 - Volume 960;
- d) Capannone - Superficie lorda mq 642 - Altezza 5,00 - Volume 3.210;
- e) Capannone - Superficie lorda mq 540 - Altezza 6,00 - Volume 3.240;
- f) Capannone - Superficie lorda mq 144 - Altezza 4,50 - Volume 648;
- g) Capannone - Superficie lorda mq 264 - Altezza 4,50 - Volume 1.188;
- h) Alloggi - Superficie lorda mq 64 - Altezza 3,20 - Volume 205;
- i) Alloggi - Superficie lorda mq 96 - Altezza 3,20 - Volume 307.

Quindi, la superficie edificata è pari a mq 2.888 ed il volume a mc 15587.

Oltre agli edifici prima indicati corredano l'azienda sette pozzi inattivi, un reticolo di stradine, una cabina elettrica, alcuni frangivento superstite e, soprattutto, la torre Amato.

NOTE E PECULIARITÀ: Dai sopralluoghi compiuti, dalla documentazione raccolta e dalle informazioni assunte si sono osservate alcune particolarità che interessano il fondo in questione, e nello specifico consistono in:

- 1) Il lotto in esame non raggiunge il mare Tirreno, ma esiste una zona filtro identificata con le particelle N. 7 e 8, foglio di mappa N. 29 di proprietà del Demanio Marittimo, e quindi, non si individuano condizioni ostative allo sviluppo anche turistico del fondo;
- 2) Il terreno identificato con il mappale N. 4, foglio N. 39 risulta scollegato dal restante corpo unico del lotto; al momento del sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato che il terreno in questione, così, come una porzione del terreno censito al foglio N. 30, particella N. 2 (lato Strada Statale N. 18) risulta occupata dalla ditta confinante OMISSIS;
- 3) Inglobata quasi interamente nella particella N. 2, foglio N. 30 risulta essere la particella N. 8 di proprietà della stessa ditta che, però, non risulta pignorata;
- 4) Una porzione pari a circa mq 750 appartenente alla particella N. 7, foglio N. 39 risulta, invece, occupata dalla azienda pignorata, sebbene risulta di proprietà di altra ditta.

DESTINAZIONE URBANISTICA: Secondo il certificato di destinazione urbanistica

a firma del dirigente del settore Urbanistica - Ambiente della Città di Lamezia Terme, rilasciato in data 16/10/2007, i terreni formante il lotto in esame ricadono in zona "E3": agricola di pregio, dove sono ammissibili in particolare le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-pastorali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazioni degli edifici esistenti.

In base al Piano regolatore Generale, la destinazione e le prescrizioni risultano essere le seguenti: "zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua", in particolare, sono consentite: a) realizzazioni di eventuali determinazioni pianificatorie sovra comunali, di opere di urbanizzazione primaria, di parchi; b) trasformazioni di manufatti edilizi legittimamente esistenti alla data del 31/12/1986. E', altresì, consentita l'ordinaria coltivazione del suolo, ad eccezione della fascia di dieci metri dal limite dell'alveo di piena ordinaria del corso d'acqua.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: art. 2.1.2.2 - zona sottoposta al vincolo di cui al 1° comma, lettera "C", art. 6, della legge regionale N. 23 del 12/04/1990. Zona di interesse paesaggistico ambientale ai sensi della legge 431/85.

→ *A parere dello scrivente, in considerazione dello stato nel quale versa il lotto in esame, appare impropria la classificazione di "zona agricola di pregio" trattandosi, invece, di zona agricola ordinaria.*

In base al PRG del Nucleo Industriale, la destinazione e le prescrizioni sono i seguenti: ZONA FILTRO, in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo.

Si fanno comunque salve le limitazioni all'edificazione contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico Regionale.

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

PERIZIE COMPIUTE: Il lotto è stato oggetto di studio e valutazione da due distinti tecnici in momenti diversi e per dare risposta a differenti procedure, nello specifico:

- 1) Procedura N. 28/1996: C.T.U. dott. Agr. relazione tecnica d'ufficio depositata in data 11/02/2003 - Superficie indicata nella stima ha. 88.94.90 (!)- Valore attribuito al lotto Euro 5.783.352,00.

Occorre sottolineare che la superficie indicata dal CTU è pari a mq 889490, ossia, uguale alla somma algebrica della superficie indicata dalle visure catastali senza

tener conto del frazionamento N. 8180 del 01/09/1990 e N. 81.1 del 03/02/1980 che ha generato delle nuove particelle, probabilmente non conteggiate nel calcolo della superficie del lotto.

- 2) Procedura N. 36/1997: C.T.U. Ing., relazione tecnica d'ufficio depositata in data 07/02/2006 - Superficie indicata nella stima ha 111.40.10 - Valore attribuito al lotto Euro 8.912.080,00.

DIVISIONE IMMOBILIARE: Il lotto oggetto d'indagine può essere frazionato in diverse porzioni di varia consistenza.

Il sottoscritto ritiene, però, che si tratta di un appezzamento che per estensione, esposizione, altitudine ed ubicazione rappresenta un caso unico nella realtà lametina e raro nell'ambito regionale e, pertanto, la suddivisione sminuirebbe l'importanza del lotto.

Inoltre, la presenza dei manufatti, rende l'operazione di divisione alquanto complicata senza generare delle servitù.

A parere dello scrivente, il lotto, grazie alla sua elevata estensione e conformazione genera un valore aggiunto ed è controproducente pensare ad una divisione immobiliare.

VALORE VENALE DEL BENE: In questo caso, allo scopo di indicare il valore più probabile di mercato del lotto, occorre effettuare alcune precisazioni.

Se la superficie considerata dal CTU, dott. Agr. ..., nella formulazione della sua stima è stata pari a mq 888490, allora i valori delle due consulenze d'ufficio non appaiono molto distanti considerando il costo al metro quadro ed il diverso momenti in cui sono state elaborate le perizie.

Caso diverso, se a fronte di una superficie indicata in modo errato le considerazioni del CTU hanno tenuto conto della realtà del sito e della sua reale estensione; in tal caso la differenza di oltre 4 milioni di euro appare spropositata e ingiustificabile.

Il sottoscritto allo scopo di poter indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile tra i due prezzi indicati dai diversi CTU ha eseguito il sopralluogo completo della proprietà, ne ha accertato la produttività e l'indirizzo aziendale, ha verificato la funzionalità del complesso aziendale ed ha eseguito l'inquadramento ed il rilievo di massima dei fabbricati.

Lo scrivente per ricercare il valore del lotto ha fatto affidamento a l'unico dato

certo ed imparziale esistente, ovvero, al cosiddetto v.a.m "valore agricolo medio" a cura della commissione provinciale espropri pubblicato sul Bollettino della Regione Calabria il 27/04/2007 secondo le disposizioni della Legge 22/10/1971, N. 865 - art. 16, modificata dalla Legge 28/01/1977, N. 10 - art. 14.

Secondo quanto disposto dalla commissione, l'area in cui ricade il lotto oggetto d'indagine appartiene alla regione agraria N. 11 - "piana di Sant'Eufemia - Lamezia Terme" ed i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni ivi compresi risultano i seguenti:

- 1) Agrumeto → € 57.220,00;
- 2) Seminativo irriguo → € 18106,00;

I valori sopra indicati, rappresentano dei termini di paragone con i quali confrontarsi per l'individuazione del valore probabile di mercato del bene, ma come noto, non rappresentano certo i prezzi di mercato degli immobili, anche perché soggetti ad una serie di valutazioni anche in fase di esproprio.

Il sottoscritto sulla scorta delle considerazioni sopra esposte ed in considerazione dei sopralluoghi compiuti ritiene che si possa indicare come iniziale valore del lotto quello proposto dal Ctu, ing. ..., ossia, la cifra di Euro 8.912.080,00.

IDENTIFICATIVO LOTTO: VOTTA - PERSICARA

UBICAZIONE: Sant'Eufemia Lamezia, Lamezia Terme

LOCALIZZAZIONE: L'appezzamento è raggiungibile percorrendo dapprima la

Strada Statale N. 18
Tirrena Inferiore,
deviando, poi, sulla
Strada Provinciale
"dalla S.S. N. 18 a San
Pietro a Maida Scalo",
proseguendo lungo la
strada che costeggia il
"Collettore IV
Principale" e
muovendosi, quindi,
lungo la Strada



Vicinale Capannone - Fabiano.

La prima parte della proprietà, subito a ridosso sia della stazione ferroviaria San Pietro a Maida Scalo che lungo lo sviluppo della ferrovia, non risulta recintata ed anzi versa in uno stato di totale abbandono, mentre, la restante porzione a maggiore consistenza risulta recintata e regolata da un cancello in ferro e servita da stradelle sterrate private in buono stato complessivo.

DESCRIZIONE LOTTO: Trattasi di un appezzamento costituito da due porzioni distinte tra di loro sia per la forma, ma soprattutto, per l'uso e la destinazione agricola.

La prima parte, ossia, quella prossima alla stazione di San Pietro a Maida Scalo è stata quasi completamente espropriata ed assorbita, in parte, dal consorzio di bonifica ed in parte della ferrovia Napoli - Reggio Calabria.

La seconda porzione a maggiore consistenza, invece, costituita dalle particelle N. 46-47-43-44-45-10, foglio di mappa N. 42 contigue fra loro, costituiscono un vasto appezzamento interessato da una piantagione di agrumeto.

L'appezzamento è servito da una stradella sterrata interna posta a circa metà della tenuta, con partenza dal cancello d'ingresso e che raggiunge l'intero fondo agricolo.

Questa porzione di terreno è dotato di un impianto di irrigazione a pioggia soprachiuma, alimentato da una vasca di raccolta delle acque provenienti dal consorzio di bonifica ubicata circa a metà della sopra detta stradella, dotata di un piccolo fabbricato in muratura avente una superficie di circa 16 mq e che contiene il complesso delle pompe.

Del manufatto in questione non si trova riferimento in catasto e da quanto dichiarato dalla parte convenuta risulta edificato in epoca antecedente al 02/09/1967 ovvero, prima dell'entrata in vigore della legge 765/1967 (legge Ponte).

Il terreno, di natura alluvionale è coltivato ad agrumeto ed è costituito da piante di diversa qualità con un sesto di impianto di circa 6x3.

Nella zona lato mare, per un'estensione di circa 50000 mq è stata impiantata una piantagione di mandarino tardivo con un sesto di circa 3x4 (circa 4000 piante).

Sono presenti delle piante di frangivento di ulivo e cipressi che proteggono le piante di agrumi ad intervalli di circa 30 metri ed, inoltre, costituiscono parte della recinzione perimetrale.

Gran parte delle piante di agrumi hanno subito una radicale potatura che ha favorito la rigenerazione degli alberi, però, occorre aggiungere che al momento del sopralluogo è apparso evidente la mancanza di manutenzione e cura del fondo agricolo

che risulta in parte alla mercé di erbacce e piante infestanti.

La strada di servizio al lotto conduce ad un fabbricato rurale ubicato sul podere ed in particolare sulla particella N. 45, foglio N. 42 avente dimensioni esterne di circa 32 m x 12 m, con struttura portante in acciaio e compagno in muratura, copertura in pannelli di lamiera coibentata, portoni in ferro di tipo scorrevole, intonaco interno ed esterno di tipo rustico e pavimentazione di tipo industriale.

L'edificio è destinato ad officina, ricovero di attrezzi e mezzi agricoli, magazzino derrate e prodotti agricoli, mentre, la parte ad Est del fabbricato per circa 8 m x 12 m è destinata ad unità abitativa del custode.

La casa risulta rifinita in modo modesto con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, infissi interni ed esterni in legno, impianto elettrico sottotraccia, mancanza di impianto di riscaldamento, però, è presente un caminetto.

L'immobile risulta abbandonato da diversi anni e con un livello di manutenzione estremamente precario.

Anche in questo caso, dell'edificio non si trova riferimento in catasto e da quanto dichiarato dalla parte convenuta risulta edificato in epoca antecedente al 02/09/1967 e quindi, sprovvisto di licenza edilizia perché, all'epoca, non richiesta.

Occorre precisare, però, che sul titolo di proprietà del 02/05/1980, a rogito del notaio Galati rep. N. 97573, i manufatti non vengono citati; a parere dello scrivente, però, la tecnica costruttiva è lo stato di conservazione di quest'ultimo immobile denuncia un'età antecedente al suddetto atto di acquisto, ma salvo diversa dimostrazione o diverso intendimento dell'ufficio competente, l'edificazione è da intendersi illegittima sia per l'edificio in esame che per il ricovero pompe.

Per quanto attiene alle opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché, le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

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

269/2003 (1° ottobre 2003), quindi, nel caso in esame, è possibile richiedere ed ottenere concessione edilizia in sanatoria.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE LOTTO: Il lotto è costituito da soli terreni, mentre, i fabbricati presenti non risultano denunciati in catasto.

I terreni risultano censiti al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, foglio N. 42, Particelle N.: 10, ex 13/b def. 47, 17 (completamente espropriata e non censita in catasto), ex 18/b def. 46, 43, 44, 45; foglio N. 47, Particelle N.: 3, 9, 14 e le derivate particelle N.: 112, 113, 115, 2165, 2167, 2171 e foglio N. 48, Particella N. 4 e le derivate particelle N.: 199, 200, 2156.

A tale proposito occorre precisare che la particella N. 200, foglio N. 48 risulta essere porzione di strada, ma ancora in testa alla ditta pignorata, e pertanto, conteggiata nel complesso aziendale.

La superficie della particella è, comunque, esigua, pari cioè a mq 220, e tale, pertanto, da non mutare il valore complessivo del lotto; anche le particelle N. 43 e 44, foglio N. 42 risultano essere dei reliquati senza valore.

Superficie Complessiva Lotto: Il sottoscritto ha dapprima recuperato (con l'ausilio del signor OMISSIS) e successivamente studiato la successione degli atti di compravendita che hanno permesso, nel tempo, dapprima di accorpate la proprietà terriera e costituire il lotto denominato Votta - Capannone - Persicara e successivamente con l'uscita del signor OMISSIS dalla comunione stralciare alcuni terreni che venivano assegnati a quest'ultimo in modo esclusivo.

Successivamente con la scomparsa di OMISSIS e l'apertura della dichiarazione di successione trascritta a Catanzaro il 29/06/2006 al N. 17613 R.G. e N. 11794 R.P., i terreni costituenti il lotto in esame sono passati, in quota parte, al figlio, OMISSIS ed alla moglie, signora OMISSIS.

Nel tempo, la proprietà ha subito una serie di espropri; il primo, già citato nell'atto di acquisto del 27/12/1973 a rogito del notaio Galati rep. N. 89201, nel quale viene precisato che una superficie pari a mq 19000 è stata espropriata dal Consorzio di Bonifica, elencando anche la superficie sottratta ad ogni particella.

Successivamente sono intervenuti i frazionamenti del 07/04/1978, del 08/08/1978 e del 01/09/1990.

Dalla somma delle porzioni fondiariae si ottiene una superficie complessiva di ha

23.83.40 pari a mq 238340; anche sommando la superficie indicata sulle visure catastali si ottiene una superficie complessiva di mq 238.340.

SUPERFICIE EDIFICATA: Dai sopralluoghi compiuti, dallo studio dell'incartamento raccolto e da quanto è stato possibile appurare dalla serie di accertamenti eseguiti, la superficie edificata è pari a:

- a) Casa Custode - Superficie lorda mq 96;
- b) Magazzino-Rimessa - Superficie in pianta 288;
- c) Ricovero Pompe - Superficie lorda mq 16.

Oltre agli edifici elencati corredano l'azienda una vasca di irrigazione e raccolta delle acque, un reticolo di stradine, una cabina elettrica, frangivento e filari di olivo.

NOTE E PECULIARITÀ: Dai sopralluoghi compiuti, dalla documentazione raccolta e dalle informazioni assunte si sono osservate alcune particolarità che interessano il fondo in questione, e nello specifico consistono in:

- 1) All'epoca del primo acquisto, ossia, il 27/12/1973, atto a rogito del notaio F. Galati, rep. N. 89201, l'appezzamento acquistato risultava, in parte espropriato, per un'area complessiva pari a mq 19.000. Tale situazione era chiaramente indicata sull'atto d'acquisto dove si individuavano le porzioni attinenti ad ogni singola particella;
- 2) La porzione di fondo agricolo identificato con le particelle originarie N. 3, 9 e 14, foglio 14 e particella N. 4, foglio 48 versa in uno stato di abbandono quasi completo, inoltre, i terreni sono attraversati da strade, canali afferenti al Consorzio di Bonifica e Ferrovia che ne frammentano la proprietà e, pertanto, non apportano un significativo aumento al valore del lotto;
- 3) I terreni ricadenti nella fascia sopra descritta, inoltre, sono stati interessati da una successione di frazionamenti che hanno generato nuove particelle, ovvero: Foglio N. 48, particella N. 4 (originaria) e derivate N. 199, 200, 2156; Foglio N. 47, particelle N. 3, 9, 14 (originarie) e derivate 112, 113, 115, 2165, 2167 e 2171;
- 4) Il terreno censito al foglio di mappa N. 48, particella N. 200 dallo studio dell'estratto del foglio di mappa risulta essere un tratto di strada, ma, allo stato risulta in testa ai signori OMISSIS, ed anzi è stata inserita tra i beni posti in successione alla scomparsa di OMISSIS con atto trascritto a

Catanzaro il 29/06/2006 al N. 17613 R.G. e N. 11794 R.P. e passati, in quota, al figlio, omissis ed alla moglie, signora omissis. La successione non risulta volturata in catasto:

- 5) La fascia di terreno censita in catasto al foglio di mappa N. 42, particella N. 17 in origine di mq 9690, al momento dell'acquisto aveva subito già un esproprio di mq 4580; allo stato non risulta più censita in catasto. A parere dello scrivente la suddetta particella è stata completamente assorbita, in parte dalla linea ferroviaria Napoli - Reggio Calabria limitrofa sul lato Est, ed in parte, dalla strada vicinale Capannone-Fornaci; probabilmente esiste ancora una striscia di terreno confinata tra le due infrastrutture, ma si tratta di un reliquato senza alcun valore;
- 6) Dalla studio della planimetria catastale, le particelle N. 45 e 47 del foglio N. 42 impiantate ad agrumeto risultano attraversate dal Fosso Capannone; del corso d'acqua, però, non si è riscontrata presenza durante il sopralluogo.

DESTINAZIONE URBANISTICA: Secondo il certificato di destinazione urbanistica a firma del dirigente del settore Urbanistica - Ambiente della Città di Lamezia Terme rilasciato in data 07/09/2007 i terreni formante il lotto in esame ricadono in "zona MSA": aree per piccole e medie industrie in salvaguardia agricola.

I terreni ricadente in tale area sono considerati a destinazione urbanistica agricola fino a quando l'azienda è attiva nel settore, viceversa, nel momento in cui si interrompe l'attività, la zona può subire un cambio di destinazione urbanistica, la cui regolamentazione ed approvazione è subordinata al consenso del Nucleo di Industrializzazione.

In base al Piano Regolatore Generale, la destinazione e le prescrizioni risultano le seguenti: "Fasce di Rispetto delle Strade Ferrate e degli Impianti Ferroviari".

Lungo i Tracciati delle linee ferroviarie è, in particolare, vietato: costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza minore di trenta metri ed erigere steccati o recinzioni in genere a una distanza minore di sei metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia o dal piede del rilevato.

Norme tecniche di riferimento del PRG: artt. 5.1, 6.1.

Inoltre, l'intera area è soggetta a "Vincolo Paesaggistico" Legge 29 giugno 1939, N. 1497, porzione ricade in "Fascia di Rispetto - Zona Filtro", porzione, ancora, in "zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua" ed, infine, porzione in "Zona Fv -

Zone Boschive.

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

PERIZIE COMPIUTE: Il lotto è stato oggetto di studio e valutazione da due distinti tecnici in momenti differenti e per dare risposta a diverse procedure, nello specifico:

- 1) Procedura N. 36/1995: C.T.U. ing., relazione tecnica d'ufficio depositata in data 17/04/2003 - Superficie indicata nella stima ha 18.62,50(!!) - Valore attribuito al lotto Euro 1.210.625,00,
- 2) Procedura N. 36/1997: C.T.U. ing., relazione tecnica d'ufficio depositata in data 07/02/2006 - Superficie indicata nella stima ha 22.78.20 - Valore attribuito al lotto Euro 1.331.810,00.

DIVISIONE IMMOBILIARE: Il lotto oggetto d'indagine potrebbe essere frazionato in diverse porzioni di varia consistenza.

La suddivisione ipotizzata dall'ing., però, è da ritenersi erronea ed inapplicabile, in quanto, la creazione dei lotti non tiene conto della destinazione d'uso, delle colture presenti e dell'opportunità economica.

L'ipotesi del frazionamento in lotti, infatti, può generare una riduzione del valore del bene nel suo complesso, o addirittura delle servitù che, invece, occorre scongiurare.

Il sottoscritto ritiene, che trattandosi, di un bene formato da due corpi distinti dei quali, il primo, come detto, di scarso valore economico non si ritiene di dover eseguire alcun frazionamento in lotti, in quanto, solo la parte impiantata ad agrumeto, in realtà, riveste importanza economica e l'agrumeto non può essere frazionato senza generare una riduzione di valore e senza creare delle servitù.

VALORE VENALE DEL BENE: Il sottoscritto dopo aver visionato la proprietà offerente al lotto in esame, averne accertato la produttività ed il rendimento, aver verificato la funzionalità del complesso aziendale e avendo studiato le consulenze tecniche d'ufficio ritiene che sia il caso di indicare come iniziale valore del bene quello fissato dall'ingegnere Elia in seno alla procedura N. 36/1997 R.G.E., ovvero, Euro 1.331.810,00.

In conclusione, va precisato, che sebbene il valore del lotto fornito dall'ing. ... appare inferiore a quanto indicato dall'ing., occorre rilevare che il primo CTU si trova di fronte ad un pignoramento parziale della proprietà, anche se non chiarisce mai tale

condizione nello svolgimento della perizia.

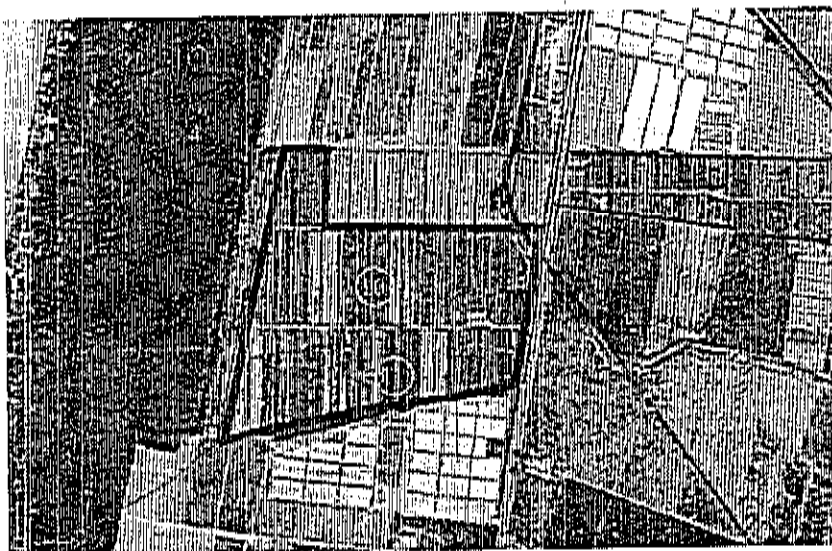
IDENTIFICATIVO LOTTO: MODDONE

UBICAZIONE: Comune di Curinga (CZ)

LOCALIZZAZIONE: L'appezzamento è raggiungibile percorrendo la Strada Statale N. 18 Tirrena Inferiore, in prossimità del territorio di Pizzo Calabro (provincia di Vibo Valentia), direzione Sud, si svolta a destra; attraversato un cancello in ferro si accede alla proprietà in esame.

DESCRIZIONE LOTTO: Trattasi di un esteso appezzamento pianeggiante di forma trapezoidale, con un'appendice sul lato Nord della tenuta.

Il
podere è
costituito
essenzialmente
da un unico
corpo, ma una
porzione di soli



500 mq identificata con il mappale N. 22, foglio di mappa N. 43 risulta staccata dalla restante e maggior consistenza del lotto, da un canale di scolo e risulta incolta.

Il campo è fruibile grazie alla presenza di una stradella asfaltata che nella parte centrale del podere raggiunge i sette metri di larghezza, l'arteria circonda tutto il lotto ed è apparsa in ottimo stato generale.

L'appezzamento è completamente recintato con pali in cemento precompresso di altezza pari a circa ml 2,00, rete e filo spinato.

Il perimetro esterno è, inoltre, contornato da barriere frangivento vive costituiti da una varietà di specie arboree quali: cipressi, olivi ed alcune piante di nespole.

L'appezzamento in esame sebbene disti appena 500 metri dalla spiaggia e risulti posizionato affiancato ad un villaggio turistico di nuova edificazione e realizzazione,

purtroppo, non risulta dotato di accesso al mare.

Infatti, interposto tra il lotto e la pineta appartenente al demanio marittimo insiste un'altra proprietà completamente recintata; non esistono altri percorsi alternativi per raggiungere il bagnasciuga.

A circa 80 metri dal cancello d'ingresso, sulla strada centrale del lotto è posizionato un capannone dalle dimensioni esterne di ml 25,40 x ml 12,20 circa, con struttura portante in ferro e tamponatura perimetrale in muratura.

Il tetto del locale ha una struttura curva con manto di copertura in lastre di eternit, porte in lamiera di ferro di tipo scorrevole, intonacato internamente ed esternamente, con pavimento in battuto di cemento logoro per l'usura, in quanto utilizzato per il ricovero delle macchine agricole e per il deposito di concimi, antiparassitari e materiali di uso generico; una modesta superficie è adibita ad ufficio.

Da quanto sostenuto dalla parte convenuta, tale manufatto è stato edificato precedentemente al 1967 e, quindi, non dotato di licenza edilizia.

A tale proposito occorre sottolineare, che il titolo di proprietà con il quale viene acquistata la tenuta, risalente al 15/10/1968 a rogito del notaio Galati rep. N. 63889, non indica la presenza del manufatto, e pertanto, a parere dello scrivente l'edificazione è da ritenersi illegittima ed abusiva, salvo diversa dimostrazione del contrario o diversa interpretazione dell'ufficio tecnico.

Per quanto attiene alle opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

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

Dal sopralluogo compiuto, il sottoscritto ha rilevato che, l'intera superficie aziendale è sottoposta a coltivazione più o meno intensiva, ma eseguita in modo

disordinato e disomogeneo.

L'apezzamento, infatti, è stato suddiviso in lotti per impiantarvi colture da vivaio specializzato, soprattutto piante di agrumi di diversa natura, fruttiferi, olivi, piante ornamentali, piante forestali, palme e piante madri per la produzione di nuovi alberi.

Allo scopo di assolvere al compito sono state messe in opere nuovi ombrai per superficie consistenti, mentre, delle zone a serre sono ancora in fase di allestimento.

Non mancano zone incolte ed aree pronte ad accogliere l'impianto di nuove piante da vivaio di diverse colture.

A corredo dell'azienda esistono altri manufatti ed impianti, nello specifico, una cabina elettrica su palo con trasformatore, un impianto di irrigazione a pioggia soprachioma, alimentato da 3 pozzi protetti da cabina in muratura completi di pompe per il sollevamento dell'acqua.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE LOTTO: Il lotto è costituito da tre porzioni di terreno, mentre, i fabbricati non risultano classati in catasto.

I terreni risultano censiti al catasto del Comune di Curinga, foglia N. 42, *Particelle N. 10, 11 e foglio N. 43 Particella N. 22.*

Superficie Complessiva Lotto: Il sottoscritto ha dapprima recuperato (con l'ausilio del signor OMISSIS) e successivamente studiato l'atto di compravendita che costituiscono i terreni afferenti al lotto denominato "Moddone" acquistati dal solo OMISSIS e successivamente, con la dichiarazione di successione trascritta a Catanzaro il 29/06/2006 al N. 17613 R.G. e N. 11794 R.P. passati al figlio, ... ed alla moglie, signora

L'acquisto è avvenuto il 15 ottobre 1968, atto a rogito del notaio F. Galati, rep. N. 63889, e sul titolo era espressamente indicato che una porzione della particella N. 10, foglio N. 42 pari a mq 216 era stato occupato dal Consorzio di Bonifica della Piana di Sant'Eufemia Lamezia.

Dalla somma delle porzioni fondiarie si ottiene una superficie complessiva di ha 13,23.70 pari a mq 132370: anche sommando la superficie indicata sulle visure catastali si ottiene una superficie complessiva di mq 132'370.

SUPERFICIE EDIFICATA: Dai sopralluoghi compiuti, dallo studio dell'incartamento raccolto e da quanto è stato possibile appurare dalla serie di accertamenti eseguiti, la

superficie edificata è pari a:

- a) Capannone - Superficie lorda mq 310,00 - Altezza al colmo 5,00 ml;
- b) Edifici di protezione Pompe - Superficie complessiva 112,00.

Oltre agli edifici prima indicati corredano l'azienda una cabina elettrica su palo con trasformatore, un impianto di irrigazione a pioggia soprachioma, N. 3 pozzi protetti da cabina in muratura, frangivento perimetrale e strade di collegamento interne.

NOTE E PECULIARITÀ: Dai sopralluoghi compiuti, dalla documentazione raccolta e dalle informazioni assunte si sono osservate alcune particolarità che interessano il fondo in questione, e nello specifico consistono in:

- 1) Il lotto è corredato da una serie di manufatti che non risultano censiti in catasto, in particolare il capannone, secondo le dichiarazioni della ditta convenuta, è stato realizzato prima del 1967; tale dichiarazione a parere dello scrivente non può essere accettata, perché, sul titolo di proprietà risalente al 15/10/1968 non si fa menzione del manufatto;
- 2) L'appezzamento sebbene disti meno di 500 metri dalla spiaggia e ricade in "zona G di Espansione Turistica" non gode di accessi diretti al mare. Infatti, tra il lotto in esame e la pineta, appartenente al demanio marittimo, risulta interposta un'altra ditta che ha completamente recintato e delimitato la proprietà. Il sottoscritto ritiene si tratti di un grave inconveniente in termini economici;
- 3) L'estremo Sud-Est del lotto è interessato dall'attraversamento di un elettrodotto che genera, pertanto, una servitù;
- 4) La porzione di terreno indicata con il mappale N. 22, foglio di mappa N. 43 con estensione di 500 mq risulta staccata dal resto del lotto dal canale di bonifica; allo stato risulta incolta.

DESTINAZIONE URBANISTICA: Secondo il certificato di destinazione urbanistica a firma del responsabile dell'area del Comune di Curinga, rilasciato in data 27/11/2007, i terreni formante il lotto in esame ricadono, secondo il vigente piano regolatore generale di Curinga, nelle seguenti zone:

- Foglio N. 43, particella N. 22 - "zona I difesa ambientale, sottozona I4B";
- Foglio N. 42, particella N. 10 per mq 3195 circa "zona I difesa ambientale, sottozona I4B" e la restante superficie in "Zona G - Espansione Turistica";
- Foglio N. 42, particella N. 11 per mq 3210 circa "zona I difesa ambientale,

sottozona I4B" e la restante superficie in "Zona G - Espansione Turistica".

Le prescrizioni urbanistiche sono le seguenti:

ZONA G (espansione Turistica) - si attua attraverso intervento edilizio diretto, lo strumento ordinario di attuazione di dette zone è il PAU (già piano di lottizzazione Convenzionata) riferiti ad una superficie minima pari a 100.000 mq (ha 10,00,00) con indici urbanistici: $ET = 0,15 \text{ mq/mq}$ - $IC \leq 0,5$.

ZONA I (difesa Ambientale) - Sottozona I4B - Zone di Rispetto delle strade pubbliche in ottemperanza al D.P.R. 495/92 (secondo la classificazione dell'art. 2 del D.Lgs. N. 285/92 - Nuovo Codice della strada modificato ed integrato dal D.P.R. N. 147/93).

PERIZIE COMPIUTE: Il lotto è stato oggetto di studio e valutazione da tre distinti tecnici in momenti differenti e per dare risposta a differenti procedure, nello specifico:

- 1) Procedura N. 34/1995: C.T.U. ing., relazione tecnica d'ufficio depositata in data 16/04/2002 - Superficie indicata nella stima ha 13,23.70 - Valore attribuito al lotto Euro 8.647.360,00.
- 2) Procedura N. 27/1996: C.T.U. dott. Agr., relazione tecnica d'ufficio depositata in data 25/11/2002 - Superficie indicata nella stima ha 13,23.70 - Valore attribuito al lotto Euro 3.379.757,10.
- 3) Procedura N. 35/1997: C.T.U. arch., relazione tecnica d'ufficio depositata nel dicembre 2003 - Superficie indicata nella stima ha 13,23.70 - Valore attribuito al lotto Euro 4.487.796,89.

DIFISIONE IMMOBILIARE: Per il lotto in esame è da escludere la suddivisione in diverse porzioni, tranne il caso della particella N. 22, foglio 43 con superficie pari a mq 500 che, però, ha un valore irrisorio.

Il motivo per il quale è impedita la suddivisione del lotto è da ricercare nella destinazione d'uso del terreno, infatti, gran parte dell'appezzamento ricade in "Zona G - Espansione Turistica" che si attua attraverso un intervento edilizio diretto, ma, con l'applicazione di un piano di lottizzazione convenzionata riferita ad una superficie minima pari a 100.000 mq, ovvero, ha 10,00,00.

L'appezzamento in esame ha una superficie superiore a 10 ha, ma è impensabile frazionare del terreno avente una destinazione ad espansione edilizia per cederlo a

terzi.

A tale condizione contribuiscono altre due condizioni non secondarie, la prima consiste nel fatto che una porzione, marginale, del terreno ricade in "zona I difesa ambientale" che da un lato riduce la superficie edificabile e dall'altra stabilisce nuovi confini dalle zone territoriali omogenee da rispettare, e la seconda condizione riguarda invece, i confini territoriali del lotto, che di fatto rappresenta l'ultimo suolo in provincia di Catanzaro confinando con il Comune di Pizzo ricadente nella Provincia di Vibo Valentia, e pertanto, non esistono altre ditte a Sud del lotto, interessate all'acquisto l fine di destinarlo ad indirizzo turistico.

VALORE VENALE DEL BENE: Allo scopo di fornire un valore corretto per il lotto in esame, il sottoscritto ha eseguito un'indagine diretta in zona dove risulta ubicato il terreno allo scopo di individuare il giusto prezzo di mercato.

Dalle indagini effettuate è emerso che il più probabile valore di mercato per un terreno avente una destinazione urbanistica in "zona G di Espansione Turistica" è pari a 39,00 €/mq.

Nel caso specifico, però, esiste del terreno avente una destinazione urbanistica ricadente in "zona I difesa ambientale, sottozona I4B" che è assimilabile ad una zona agricola, in quanto ne viene impedita l'edificazione.

Lo scrivente allo scopo di poter fornire il valore più probabile del terreno in "zona I" ha fatto affidamento a l'unico dato certo ed imparziale esistente, ovvero, al cosiddetto v.a.m "valore agricolo medio" a cura della commissione provinciale espropri pubblicato sul Bollettino della Regione Calabria il 27/04/2007 secondo le disposizioni delle Legge 22/10/1971, N. 865 - art. 16, modificata dalla Legge 28/01/1977, N. 10 - art. 14.

Secondo quanto disposto dalla commissione, l'area in cui ricade il lotto oggetto d'indagine appartiene alla regione agraria N. 9 - "Colline Litoranee di Curinga - Curinga", ed i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni ivi compresi risultano i seguenti:

- 1) Orto Irr. Per Colt. Vivaistica → € 79.947,00;
- 2) Incolto Produttivo → € 1395,00;
- 3) Agrumeto → € 47.006,00.

I valori sopra indicati, rappresentano dei termini di paragone con i quali confrontarsi per l'individuazione del valore probabile di mercato del bene, ma come noto,

non rappresentano certo i prezzi di mercato degli immobili, anche perché soggetti ad una serie di valutazioni anche in fase di esproprio.

Il sottoscritto sulla scorta delle analisi sopra esplicitate ed in considerazione dei sopralluoghi compiuti ritiene che si possano indicare come valori probabili di stima per gli immobili periziati, le seguenti cifre:

1) Euro 50.000,00/ha al terreno all'attualità, comprensivo di pozzi, viabilità, livellamento, frangivento (ove esistenti), e rimanenza di colture ad agrumeto, oliveto, vivaistico ecc; Euro 150,00/mq al netto delle spese di condono, per il capannone abusivo ubicato sulla particella N. 10, foglio N. 42 - 2) Euro 125,00/mq per i manufatti in muratura; 3) Euro 35,00/mq per il terreno in "zona G" 4) Euro 5.000,00/ha per il terreno incolto.

In considerazione delle superfici sopra individuate, delle considerazioni esposte delle misure effettuate, si ottiene:

Euro 39,00 €/mq (132370 - (3195 + 3210 + 500)) mq = Euro 4.893.135,00 → terreno in "zona G di espansione turistica";

Euro 5.000,00/ha x 0,05,00 ha = Euro 250,00 → terreno incolto;

Euro 50.000,00/ha x 0,6405 ha = Euro 32025,00 → terreni coltivati;

Euro 150,00/mq x 310 mq = Euro 46500,00 → capannone;

Euro 125,00/mq x 112,00 = Euro 14000,00 → altri manufatti

Quindi, nello specifico, il valore più probabile di mercato per il lotto in esame è pari ad Euro 4'985'910,00.

Il valore del bene, quindi, ai fini di una vendita all'asta può essere arrotondato alla cifra di Euro 5'000'000,00.

IDENTIFICATIVO LOTTO: MAIORANA

OMISSIS

IDENTIFICATIVO LOTTO: FERRERO

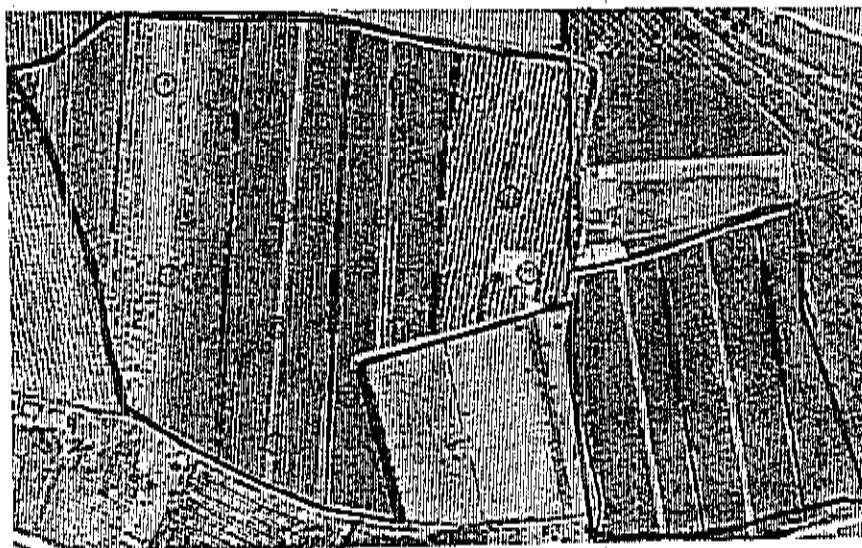
UBICAZIONE: Comune di Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia

LOCALIZZAZIONE: L'appezzamento è raggiungibile percorrendo la Strada Statale N. 18 Tirrena Inferiore, direzione Reggio Calabria; dopo aver attraversato il Fiume Amato si svolta sulla Strada Provinciale Longitudinale "Sinistra dell'Amato" per poi imboccare la Strada Comunale "Drogù", oppure, la Strada Comunale "Ferrero" che

conducono, entrambe, al terreno in esame.

DESCRIZIONE LOTTO: Il lotto in questione risulta suddiviso in due corpi distinti a causa

del passaggio della strada comunale "Ferrero": di andamento completamente e pianeggiante gli appezzamenti sono caratterizzati



entrambi, da una forma regolare e da una buona esposizione totalmente recintati da alberature frangivento.

Ambedue i terreni sono accessibili da due cancelli veicolari, posti a poca distanza e che aprono direttamente sull'arteria di collegamento sopra citata.

Di fatto, il primo corpo, ubicato ad Est, è costituito dalla sola particella N. 19, foglio di mappa N. 34, mentre, la restante e preponderante parte è costituita dai rimanenti terreni costituenti il lotto.

I terreni sono caratterizzati da un'ottima viabilità interna, che circonda completamente il perimetro esterno dei lotti, con strade intermedie che permettono di giungere in ogni zona del podere.

Il fondo è dotato di un unico e completo impianto di irrigazione alimentato da 3 pozzi che serve contemporaneamente tutti e due i lotti, infatti, la condotta idrica di adduzione oltrepassa sottoterra la strada "Ferrero".

Tra tutti i lotti studiati e visitati, quello in esame, rappresenta per tipologia di coltivazione e produttività l'esempio più fulgido e prezioso dell'impresa omissis.

Nel caso specifico, infatti, è praticata una coltivazione ad agrumeto di diversa qualità con un sesto d'impianto estremamente intensivo, di tipo sperimentale, che evita perfino l'aratura del terreno migliorandone la resa e la produttività generale.

Sul podere a maggiore consistenza risultano ubicati due fabbricati, entrambi con struttura portante in muratura: il primo, avente una superficie di circa 35 mq, è

composto di due locali spogliatoio e due locali per servizio igienico, il secondo, di grosse dimensioni sviluppa una superficie complessiva di circa 430 mq, suddiviso in due distinte porzioni.

Una parte, avente un'estensione di circa 300 mq con un solo locale, è stata destinata a ricovero di mezzi meccanici, attrezzatura e prodotti agricoli e risulta realizzata con struttura portante in cemento armato e copertura con travatura reticolare metallica sovrastata da pannelli in cemento amianto (eternit), priva di pavimentazione, infissi metallici ed impianto elettrico.

La seconda porzione, invece, avente una superficie di circa 130 mq è realizzata con struttura portante in muratura e copertura in struttura lignea sovrastata da manto di tegole di coppo.

La superficie di tale corpo di fabbrica è occupata da due distinti ed eguali appartamenti di tipo rurale: con pavimentazioni in marmittoni cementizi, rivestimenti ceramici, intonaci rustici e controsoffittatura in perline di legno, infissi metallici con avvolgibili in pvc, portoncino metallico.

Le suddette unità immobiliari versano in pessimo stato di conservazione generale, vengono utilizzate solo per momentanei depositi di materiale e risultano in precario stato di manutenzione.

Da quanto sostenuto dalla parte convenuta, tali manufatti sono stati edificati precedentemente al 1967 e, quindi, non dotati di licenza edilizia; allo stato i fabbricati non risultano censiti in catasto.

A tale proposito occorre sottolineare, che il titolo di proprietà con il quale viene acquistata la tenuta, risalente al 12/10/1987 a rogito del notaio Galati rep. N. 107826, non indica la presenza degli edifici, e pertanto, a parere dello scrivente l'edificazione è da ritenersi illegittima ed abusiva.

Per quanto attiene alle opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il comma 6 dell'art. 40, legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, reputano possibile la domanda di sanatoria, purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile (per come

chiarito dalla sentenza del TAR Basilicata del 19.06.2001, N. 604) e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), quindi nel caso in esame è possibile richiedere ed ottenere concessione edilizia in sanatoria.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE LOTTO: Il lotto è costituito esclusivamente da terreni, mentre, i manufatti non risultano classati in catasto.

I terreni risultano censiti al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia, foglio N. 34, Particelle N.: 19, 21, 27, 4, 5, 24, 31, 26, 22, 23, 30, 28, 25, 29.

Superficie Complessiva Lotto: Il sottoscritto ha dapprima recuperato (con l'ausilio del signor OMISSIS) e successivamente studiato l'atto di compravendita che riguarda i terreni afferenti al lotto denominato "Ferrero" acquistati dal solo OMISSIS, atto a rogito del notaio F. Galati rep. N. 107826, e successivamente, con la dichiarazione di successione trascritta a Catanzaro il 29/06/2006 al N. 17613 R.G. e N. 11794 R.P. passati al figlio, ... ed alla moglie, signora

Dalla somma delle porzioni fondiarie si ottiene una superficie complessiva di ha 28,24,40 pari a mq 282440; anche sommando la superficie indicata sulle visure catastali si ottiene una superficie complessiva di mq 282'440.

SUPERFICIE EDIFICATA: Dai sopralluoghi compiuti, dallo studio degli incartamenti raccolti e da quanto è stato possibile appurare dalla serie di accertamenti eseguiti, la superficie edificata è pari a:

- a) Fabbricato spogliatoi e servizi - Superficie lorda mq 35,00;
- b) Casa Custode - Superficie lorda mq 130;
- a) Magazzino - Deposito - Superficie lorda mq 300.

Oltre agli edifici prima indicati corredano l'azienda, un impianto di irrigazione a goccia, N. 3 pozzi, rete adduttrice, frangivento perimetrale completo vivo e strade di collegamento interne.

NOTE E PECULIARITÀ: Dai sopralluoghi compiuti, dalla documentazione raccolta e dalle informazioni assunte si sono osservate alcune particolarità che interessano il fondo in questione, e nello specifico consistono in:

- 1) Si sono riscontrati degli sconfinamenti, a vantaggio della proprietà

soprattutto sul lato Sud della particella N. 19, foglio N. 37 e a svantaggio sul lato Sud, particella N. 31 e N. 24, e ad Est, particelle N. 28 e 29.

DESTINAZIONE URBANISTICA: In base al certificato di destinazione urbanistica a firma del dirigente del settore Urbanistica - Ambiente della Città di Lamezia Terme rilasciato in data 07/09/2007, i terreni formante il lotto in esame ricade, in base al PRG del Nucleo di Industrializzazione in: "Zona Filtro" in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo.

Secondo il Piano Regolatore Generale, la destinazione e le prescrizioni risultano essere le seguenti: zona "E3": agricola di pregio, dove sono ammissibili, in particolare le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-pastorali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazioni degli edifici esistenti.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: Capo 2 e 3, artt. 2.3.0 (trasformazioni ammissibili); 2.3.1 (edifici ad uso abitativo), 2.3.2 (annessi rustici); 2.3.3 (ristrutturazioni edilizie).

In base al Piano regolatore Generale, la destinazione e le prescrizioni risultano essere le seguenti: "zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua", dove in particolare, sono consentite: a) realizzazioni di eventuali determinazioni pianificatorie sovra comunali, di opere di urbanizzazione primaria, di parchi; b) trasformazioni di manufatti edilizi legittimamente esistenti alla data del 31/12/1986. E', altresì, consentita l'ordinaria coltivazione del suolo, ad eccezione della fascia di dieci metri dal limite dell'alveo di piena ordinaria del corso d'acqua.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: art. 2.1.2.2 zona sottoposta alle disposizioni di cui alla lettera "C", art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

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

PERIZIE COMPIUTE: Il lotto è stato oggetto di studio e valutazione da un solo consulente tecnico d'ufficio nell'ambito del seguente procedimento:

- 1) Procedura N. 36/1997: C.T.U. Ing., relazione tecnica d'ufficio depositata in data 07/02/2006 - "Lotto N. 6" - Superficie indicata nella stima ha 28.24,40 - Valore attribuito al lotto Euro 1.921.860,00.

DIVISIONE IMMOBILIARE: Il terreno in esame è naturalmente suddiviso in due corpi distinti e separati dalla Strada Comunale "Ferrero", e pertanto, si poteva pensare

di suddividere il bene in due distinti lotti.

Occorre precisare, però, che il podere a minore estensione è servito da una condotta sotterranea che giunge dal restante appezzamento, quindi, la suddivisione verrebbe a creare una servitù da scongiurare nel caso di vendita all'asta.

Pertanto, appare logica e realistica la formulazione di un unico lotto, così come in realtà è stato inteso.

VALORE VENALE DEL BENE: In questo caso, lo scopo della presente relazione non è stato rivolto alla ricerca di un prezzo di mercato, ma solo a fare chiarezza sulla proprietà e sulle possibili problematiche collegate.

Per quanto attiene al prezzo di mercato, l'appezzamento è stato oggetto di un'unica perizia, e quindi, si incontra un solo valore di stima.

Il sottoscritto sulla scorta delle considerazioni sopra esposte in conclusione alla presente relazione ritiene di indicare come iniziale valore, al fine di una vendita all'asta del lotto, quello indicato dal Ctu, ing. ..., ossia, la cifra di Euro 1.921.860,00.

IDENTIFICATI

*VO LOTTO: VOLPE -
PASTORIZZELLA*

UBICAZIONE:

Nicastro, Lamezia
Terme

LOCALIZZAZIO

NE: L'appezzamento è
raggiungibile

Perizia CAUSA CIVILE ISCRITTA



percorrendo la strada Consortile Fornaci - Lagani, svoltando sulla Strada Comunale "da Lanza" a "Nicastro" e, quindi, muoversi lungo la viabilità locale.

La proprietà dista, dal centro urbano di Nicastro, circa 5,00 Km e solo 2,5 Km dall'estremo Sud dell'abitato e risulta ubicata in un'area che sebbene non completamente urbanizzata, presenta gruppi di insediamenti immobiliari piuttosto estesi.

DESCRIZIONE LOTTO: Trattasi di un appezzamento distribuito su due diversi accorpamenti, suddivisi tra di loro dalla strada Comunale "Pastorizzella - Carrà": di andamento pianeggiante sono caratterizzati, entrambi, da una forma regolare e da una buona esposizione.

Ambedue le proprietà sono dotate di cancello metallico e risultano totalmente delimitati da una recinzione costituita da muretto, pali e rete metallica.

I terreni sono dotati di una serie di stradine in terra battuta mantenute in buono stato che permettono di raggiungere qualsiasi zona del lotto.

Al primo accorpamento di terreno, di maggiore consistenza, e prossimo all'abitato di Nicastro, si accede da una specie di "corridoio" di ingresso con partenza dal cancello metallico e costituito da due muretti laterali e recinzione metallica che sfocia in prossimità del podere coltivato.

Raggiunto l'appezzamento agricolo si incontra il primo manufatto, realizzato in muratura, di estensione ridotta pari a circa 25 mq, che ospita il gruppo pompe ed il pozzo: il fondo è dotato, infatti, di un impianto di irrigazione a goccia, alimentato da un pozzo e da una vasca di raccolta delle acque.

L'intero appezzamento è destinato alla coltivazione di Kiwi, è presente infatti, un *actinidiato* di circa 25 anni, che a parere della ditta affittuaria, signor OMISSIS, presenta una scarsa resa, imputabile, probabilmente, al terreno argilloso.

L'impressione avuta dallo scrivente, invece, è stata quella di trovarsi di fronte ad un impianto mantenuto in ottimo stato e coltivato intensivamente; il frutteto è dotato infatti, di reti di protezione e pali di sostegno in cemento posti a circa 5 metri di distanza e tali da costituire un'aggiunta economica non indifferente; anche l'impianto di irrigazione è parso funzionale ed in buono stato.

Alcune piante sono state effettivamente espantate, ma allo stato l'*actinidiato* è composto da circa 5000 piante che sono parse in buona condizione di germinazione.

Inoltre, i percorsi interni della azienda sono contornati da piante di diversa natura tra le quali alberi di papaia o papaya, ovvero, pianta tropicale d'origine americana,

con fusto non ramificato che viene coltivato per i frutti commestibili simili a meloni della famiglia delle *Cariacee*, che al momento del sopralluogo risultavano in produzione con frutti di notevole dimensione e qualità.

Tale coltivazione, marginale rispetto ai Kiwi, aggiunge, comunque, un valore economico non secondario al lotto in questione; nella zona a Sud della particella N. 3, foglio N. 54, è stato impiantato un agrumeto con circa 250 giovani piante di mandarino.

Di fronte al cancello d'ingresso sono ubicati i primi manufatti che corredano il lotto in questione; i fabbricati sono realizzati in muratura e versano, in genere, in uno stato precario di manutenzione.

A tale proposito, occorre ricostruire la cronistoria dell'immobile individuato con la particella N. 150 del foglio N. 49 che negli anni ha subito delle vicissitudini in termini di proprietà che di seguito si riportano: il bene venne acquistato il 22 febbraio 1971 con atto a rogito del notaio F. Galati, rep. N. OMISSIS, dal signor OMISSIS, per una quota pari ad 1/3; all'epoca dell'acquisto l'immobile risultava un fabbricato rurale.

Il OMISSIS con testamento olografo del signor OMISSIS, registrato a Lamezia Terme il OMISSIS, il bene passava in proprietà esclusiva ai figli: OMISSIS,.

Con atto di compravendita a rogito del notaio F. Notaro del OMISSIS, rep. N. OMISSIS, il bene diventava di proprietà esclusiva di OMISSIS; allo stato l'immobile risulta ancora censito come fabbricato rurale, ma in realtà trattasi di un terreno.

Il sottoscritto ritiene che per il bene in questione, essendo posseduto da un'altra ditta in modo esclusivo da oltre venti anni sia da escludere dal compendio pignorato, anche l'estensione del terreno e la quota pignorata, comunque, sono tali da non mutare in modo significativo il valore del lotto trattandosi di un prezzo irrisorio.

Quindi, il bene censito in catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 49, particella N. 150, di superficie catastale pari a mq 70 viene escluso dal compendio pignorato.

Bisogna, però, precisare che l'originario bene identificato con il mappale N. 150 ha subito una serie di modifiche negli anni, che occorre necessariamente, ricostruire.

Con frazionamento del 29/07/1982 N. 151.3/1982 in atti dal 23/01/1995, l'immobile identificato con il mappale N. 150, foglio di mappa N. 49 con estensione originaria pari a mq 1445, ha subito una scissione nelle seguenti porzioni:

- 1) fabbricato rurale censito in catasto al foglio di mappa N. 49, particella N. 150 di mq 1195;

2) fabbricato rurale censito in catasto al foglio di mappa N. 49, particella N. 349 di mq 200;

3) fabbricato rurale censito in catasto al foglio di mappa N. 49, particella N. 352 di mq 50.

Successivamente, con il frazionamento del 28/12/1987 N. 29.1/1988, in atti dal 23/01/1995, il terreno censito al catasto al foglio di mappa N. 49, particella N. 150 subisce un'ulteriore divisione, ovvero:

1) *fabbricato rurale censito in catasto al foglio di mappa N. 49, particella N. 150 di mq 70 (già ampiamente trattato ed escluso dal compendio pignorato):*

2) fabbricato rurale censito in catasto al foglio di mappa N. 49, particella N. 490 di mq 1125.

Di quest'ultimo bene, invece, occorre precisare quanto segue: trattasi della corte ai fabbricati posta al confine con il cancello d'ingresso alla proprietà, lato Nord-Ovest, nella quale si deve obbligatoriamente transitare per poter accedere al fondo agricolo denominato "Valpe-Pastorizzella".

Allo stato lo spiazzo è utilizzato indistintamente da tutte le proprietà afferenti ai fabbricati rurali esistenti in loco, tra i quali, anche quelli contraddistinti con il 350 ed il 351, oggetto di perizia.

L'immobile, in catasto, è così caratterizzata: fabbricato rurale, foglio di mappa N. 49, particella N. 490, mq 1125, in testa a OMISSIS, comproprietario per 3/9; OMISSIS, comproprietario per 2/9, OMISSIS comproprietario per 2/9 e OMISSIS.

I signori OMISSIS risultano proprietari del bene il seguito al testamento olografo del padre, signor OMISSIS nato a Nicastro il OMISSIS registrato a Lamezia Terme il OMISSIS.

Pertanto, legittimamente il signor OMISSIS risulta comproprietario per la quota di 1/3 del terreno in catasto al foglio di mappa N. 49, particella N. 490.

Per quanto attiene, invece, agli immobili censiti al catasto terreni al foglio di mappa N. 49, particelle N. 349 e 352, originate dal frazionamento del 29/07/1982, hanno subito una serie di altre modifiche, ma dall'indagine condotta, allo stato, risultano in testa a persone estranee alla procedura che li posseggono da almeno venti anni in modo esclusivo per i quali non è possibile vantare alcun privilegio in fatto di proprietà, e pertanto, saranno esclusi dal compendio pignorato.

La particella N. 351 dello stesso foglio di mappa, ospita un vecchio edificio in

muratura ad un piano fuori terra e risulta destinato a ricovero mezzi e deposito derrate; oggi si presenta in totale stato di abbandono ed in cattivo stato di manutenzione, addirittura si può osservare che una parte della copertura a struttura lignea, sovrastata da coppi in laterizio, risulta crollata.

Il manufatto ubicato sulla particella N. 351, foglio di mappa N. 49 ha un'estensione pari a 16,50 x 7,80 è dotato di due porte in ferro atte ad ospitare mezzi meccanici.

Del suddetto edificio, occorre aggiungere che la forma attuale risulta differente rispetto a quanto indicato in catasto, ciò significa che negli anni l'edificio ha subito una serie di rimaneggiamenti che ne hanno ampliato la sagoma.

Dal catastale si evince che sono collegati all'edificio altre due particelle in testa ad altre ditte, ovvero la N. 351 e N. 352; l'ampliamento ha riguardato proprio queste porzioni, mentre, la parte afferente alla ditta pignorata è solo quella relativa alle misure sopra indicate.

Dal sopralluogo eseguito è scaturito che la famiglia OMISSIS potrebbe vantare diritti di acquisto per usucapione, in quanto già proprietaria degli ampliamenti dello stesso edificio.

Sulla particella N. 350, foglio di mappa N. 49, è ubicato un altro fabbricato con struttura portante in muratura a due piani fuori terra, destinato ad abitazione e deposito derrate.

L'edificio ha subito negli anni una serie di restauri e di recuperi che hanno reso la parte esterna del manufatto accettabile, mentre, l'interno necessita di una serie di interventi edilizi: allo stato sono stati realizzati il ripristino delle facciate esterne e del solaio di copertura, sulla facciata principale è posta la scala di collegamento verticale che al piano terra è stata lasciata libera creando una specie di portico, mentre, al piano primo è stata chiusa inglobando l'area all'abitazione.

Dei suddetti lavori non è stata individuata alcuna autorizzazione, mentre, il fabbricato risulta censito in catasto con forma e dimensioni simili a quanto esistente.

Le dimensioni lorde dell'edificio sono pari a ml 11,00 x 6,50, mentre, il corpo avanzato che ospita la scala ha dimensione pari a ml 1,70 x 4,80.

Appena avuto accesso alla proprietà attraverso il cancello d'ingresso, sulla sinistra è ubicato un fabbricato che insiste sulla particella N. 3, foglio di mappa N. 54 non riportato in catasto, avente struttura portante in calcestruzzo armato ad un piano

fuori terra destinato all'alloggio del custode.

Tale edificio come detto non è accatastato, e non esiste alcuna documentazione che ne accerti l'edificazione: la costruzione, considerando la tecnica costruttiva e la vetusta dell'edificio potrebbe risalire agli anni 70, e quindi, si potrebbe ipotizzare un'edificazione anteriore alla legge N. 765/1967 (legge Ponte).

A tale proposito sul titolo di proprietà risalente al OMISSIS a rogito del notaio F. Galati, rep. N. OMISSIS non risulta alcuna traccia relativa al suddetto edificio e pertanto, l'edificazione è da considerarsi illegittima ed abusiva anche se, per quanto attiene alle opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché, alle ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662. .

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

Allo stato, il manufatto risulta disabitato ed in carente condizione di manutenzione, con evidenti segni di infiltrazioni di acqua e conseguente degrado delle murature.

Il fabbricato si compone di 4 vani, oltre il locale destinato al servizio igienico, e sviluppa una superficie commerciale di 142,00 mq comprensiva delle superfici del balcone e della terrazza.

Il manufatto, comunque, risulta rifinito con pavimentazioni in marmi granigliati, battiscopa in marmo, intonaci lisciati, infissi interni ed esterni in legno con avvolgibili metallici, impianto elettrico sottotraccia, mentre, è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Sulla particella N. 5, foglio di mappa N. 55, vi è un vecchio fabbricato rurale in muratura ad un piano fuori terra e destinato a ricovero attrezzi e derrate.

Attualmente, tale manufatto risulta in stato di abbandono ed in pessime

condizioni di manutenzione, con una porzione, staccata dal corpo principale, completamente crollata; le dimensioni del manufatto sono pari a ml 15,40 x 7,30.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE LOTTO: Il lotto è costituito da terreni, mentre, gli edifici o sono classati come fabbricati rurali, oppure, non risultano riportati in catasto.

I terreni risultano censiti al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio N. 54, Particelle N.: 1, 2, 3; foglio N. 49, Particelle N.: 350, 351 e 490 (per la quota pari ad 1/3 - corte ai fabbricati esistenti); foglio N. 55, Particelle N.: 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 219 e 251; i fabbricati rurali risultano essere la P. 350 e 351 del foglio N. 49 e la particella N. 5 del foglio N. 55.

Superficie Complessiva Lotto: Il sottoscritto ha dapprima recuperato e successivamente studiato la successione degli atti di compravendita che hanno permesso, nel tempo, di accorpere la proprietà terriera e costituire il lotto denominato Volpe - Pastorizia - Pastorizzella - Carrà Galice.

Il beni costituenti il lotto in esame sono stati acquistati tutti in piena proprietà (tranne il fabbricato rurale P. 150, F. 49 - escluso dal compendio) dal signor **OMISSIS** Dalla somma delle porzioni fondiarie si ottiene una superficie complessiva di ha 13,55,98 pari a mq 135598 dei quali mq 487,62, complessivi, occupati dai fabbricati sopra descritti (nella somma è considerata per una quota pari ad 1/3 anche l'estensione della particella N. 490); anche la somma della superficie fondiaria ottenuta dalle visure catastali offre una superficie complessiva di mq 135.598,00.

SUPERFICIE EDIFICATA: Dai sopralluoghi compiuti, dallo studio dell'incartamento raccolto e da quanto è stato possibile appurare dalla serie di accertamenti eseguiti, la superficie edificata è pari a:

- a) Ricovero mezzi e derrate - Superficie in pianta 128,70;
- b) Edificio a due piani (Ricovero ed abitazione) - Superficie commerciale distribuita sui due piani complessivamente mq 159,00;
- c) Alloggio Custode (non riportato in catasto) - Superficie in pianta mq 142,00;
- d) Ricovero attrezzi e derrate - Superficie in pianta mq 112,42;
- e) Ricovero Gruppo Pompe - Superficie in pianta 25 mq.

Oltre agli edifici prima indicati corredano l'azienda una vasca di irrigazione e raccolta delle acque, un reticolo di stradine, un pozzo, piante di pesco, di nespolo e di papaia, un impianto di irrigazione a goccia, una recinzione completa costituita da rete e

pali in calcestruzzo in ottimo stato e una miriade di tutori in calcestruzzo a sostegno delle piante di kiwi.

NOTE E PECULIARITÀ: Dai sopralluoghi compiuti, dalla documentazione raccolta e dalle informazioni assunte si sono osservate alcune particolarità che interessano il fondo in questione, e nello specifico consistono in:

- 1) All'epoca del primo acquisto, ossia, il *OMISSIS*, atto a rogito del notaio F. Galati, rep. N. *OMISSIS*, la superficie della particella N. 9, foglio N. 55 era stata indicata pari a mq 4736. L'estensione si riferiva, probabilmente, all'originaria porzione di terreno che, però, all'epoca dell'acquisto era stata già frazionata ed aveva ridotto l'estensione a mq 1480;
- 2) Sulla particella N. 3, foglio N. 54 insiste un fabbricato abusivo, del quale è possibile richiedere ed ottenere concessione edilizia in sanatoria, descritto nel dettaglio ai punti precedenti;
- 3) L'immobile identificato al foglio di mappa N. 49, particella N. 150 è stato escluso dal compendio pignorato per i motivi sopra esposti: si ribadisce che il valore del bene risulterebbe irrisorio;
- 4) Va incluso nel compendio pignorato, invece, per la quota di 1/3 la corte ai fabbricati posti all'esterno del cancello d'ingresso, lato Nord-Ovest, e individuata con il mappale N. 490 (derivata dalla particella originaria N. 150);
- 5) Per il fabbricato rurale censito al catasto terreni, foglio di mappa N. 49, particelle N. 351, dal sopralluogo eseguito è scaturito che la famiglia *OMISSIS* potrebbe vantare diritti di acquisto per usucapione;
- 6) Si sono osservati degli sconfinamenti di proprietà, quasi tutti a svantaggio del lotto in esame;
- 7) Allo stato, l'appezzamento risulta in affitto a parti terze al pignoramento immobiliare; il sottoscritto non ha potuto appurare eventuali miglioramenti fondiari compiuti dall'affittuario.

DESTINAZIONE URBANISTICA: Secondo il certificato di destinazione urbanistica a firma del dirigente del settore Urbanistica - Ambiente della Città di Lamezia Terme rilasciato in data 07/09/2007, i terreni formante il lotto in esame ricadono in zona "E1": agricola ordinaria, dove sono ammissibili in particolare le seguenti trasformazioni: a) intervento silva-pastorali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d)

trasformazioni degli edifici esistenti.

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

Si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi.

Parzione del lotto, lato Sud ricade, invece, in "zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua".

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

PERIZIE COMPIUTE: Il lotto è stato oggetto di studio e valutazione da due distinti tecnici in momenti differenti e per dare risposta a diverse procedure, nello specifico:

- 1) Procedura N. 36/1997: C.T.U. Ing. OMISSIS, relazione tecnica d'ufficio depositata in data 07/02/2006 - Superficie indicata nella stima ha 13.52.23 - Valore attribuito al lotto Euro 647.818,50.
- 2) Procedura N. 33/1995: C.T.U. dott. agr. OMISSIS, relazione tecnica d'ufficio depositata nell'anno 2007 - Superficie indicata nella stima ha 13.00.03(II) - Valore attribuito al lotto Euro 360.000,00.

Il pignoramento collegato alla perizia effettuata dal dott. OMISSIS datato 27/04/1995, R.G. N. 7609, R.P. N. 6373 non colpiva la particella N. 13 del foglio di mappa N. 55, risulta singolare, però, che il CTU non abbia illustrato nell'arco della perizia tale situazione, considerando che il suddetto terreno è parte integrante del lotto recintato e perimetrato.

DIVISIONE IMMOBILIARE: In questo caso risulta curioso che nessuno dei due CTU abbia ipotizzato e studiato una frazione in più lotti.

Dall'analisi compiuta sopra, infatti, in questo caso si poteva pensare di frazionare il bene senza generare un riduzione del valore totale e senza creare delle servitù.

Infatti, prima dell'accesso al fondo, all'esterno della recinzione esistono dei fabbricati, individuati in catasto e non gravati da abusi edilizi rilevabili che avrebbero potuto essere scorporati dal contesto generale.

Anche l'appezzamento poteva essere frazionato in due lotti, perché di fatto, risulta diviso dalla strada comunale "Pastorizzella - Carrà", in tale caso, però, bisognava considerare che alcuni servizi, quale l'impianto di irrigazione, risulta collegato al primo

campo.

Il sottoscritto, in considerazione dello stato in cui si trovano le procedure esecutive non ritiene sia il caso di ipotizzare una suddivisione in più lotti che potrebbe generare ulteriori problematiche.

VALORE VENALE DEL BENE: Il sottoscritto dopo aver visionato la proprietà afferente al lotto in esame, averne accertato la produttività e l'indirizzo aziendale, aver verificato la funzionalità del complesso aziendale e avendo studiato le consulenze tecniche d'ufficio ritiene che il valore indicato dal dott. *OMISSIS* sia sottostimato.

La valutazione non ha tenuto in giusto conto la consistenza dei fabbricati esistenti, anche se, sotto questo aspetto, entrambi i CTU non si sono preoccupati di censire e misurare i manufatti, non si è tenuta in giusta considerazione l'ordine e lo stato del lotto che risulta perfettamente recintato, servito da un impianto di irrigazione funzionale e da una serie di stradelle interne che sebbene sterrate assolvono egregiamente al compito.

Inoltre, il lotto in questione risulta prossimo al centro urbano di Nicastro e come risulta evidente anche dall'ortofoto allegata, limitrofi alla proprietà in esame, esistono una serie di fabbricati destinati sia ad attività produttive che residenziale.

In conclusione, il prezzo ad ettaro indicati dal collega risulta persino inferiore al valore agricolo medio stabilito dalla commissione espropri di Catanzaro, e considerando anche il valore aggiunto dei fabbricati e delle opere accessorie, il costo finale del lotto appare, appunto, sottostimato.

Lo scrivente allo scopo di poter fornire il valore più probabile per il lotto in esame ha fatto affidamento a l'unico dato certo ed imparziale esistente, ovvero, al cosiddetto v.a.m "valore agricolo medio" a cura della commissione provinciale espropri pubblicato sul Bollettino della Regione Calabria il 27/04/2007 secondo le disposizioni delle Legge 22/10/1971, N. 865 - art. 16, modificata dalla Legge 28/01/1977, N. 10 - art. 14.

Secondo quanto disposto dalla commissione, l'area in cui ricade il lotto oggetto d'indagine appartiene alla regione agraria N. 11 - "piana di Sant'Eufemia: Lamezia Terme" ed i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni ivi compresi risultano i seguenti:

Actinidiato → € 46.828,00;

Il valore sopra indicato, rappresenta il termine di paragone con il quale

confrontarsi per l'individuazione del valore probabile di mercato del bene, ma come noto, non rappresenta certo il prezzo di mercato degli immobili, anche, perché, soggetti ad una serie di valutazioni anche in fase di esproprio.

Il sottoscritto sulla scorta delle considerazioni sopra esposte ed in considerazione dei sopralluoghi compiuti ritiene che si possano indicare come valori probabili di stima per gli immobili periziati, le seguenti cifre:

Euro 42.500,00/ha al terreno all'attualità comprensivo di pozzi, impianto di irrigazione, viabilità, recinzione ed opere accessorie:

- 1) Euro 210,00/mq per l'edificio a due piani (P. 350, F. 49):
- 2) Euro 125,00/mq per i manufatti ad uso ricovero e deposito (P. 351, F. 49 e P. 5, F. 5, F. 55):
- 3) Euro 150,00/mq al netto delle spese di condono, per l'edificio abusivo ubicato sulla particella N. 3, foglio N. 54:
- 4) Euro 3000,00 a corpo per il manufatto ad uso ricovero pompe.

Considerando le superfici sopra analizzate si ottiene:

Euro 42.500,00/ha (13,55,98 - 0,04,88) ha = Euro 574217,50 → terreno:

€ 210,00/mq x 159,00 mq + € 125,00 x (128,70 + 112,42) mq + € 150,00 x 142,00 mq + € 3000,00 = Euro 87.830,00 → fabbricati.

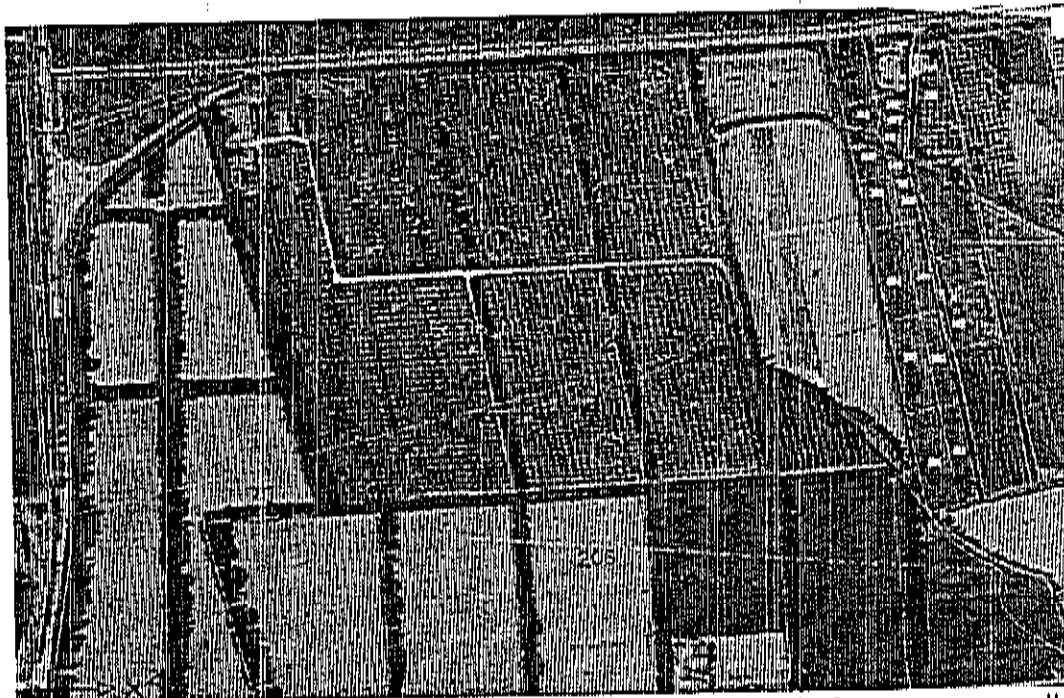
Quindi, nello specifico, il valore più probabile di mercato per il lotto in esame è pari ad Euro 662'047,50.

Il valore ottenuto, di fatto, risulta assimilabile a quanto proposto dall'ing. OMISSIS nella sua consulenza tecnica, e quindi, proprio allo scopo di evitare un terzo valore di stima si porrà quale valore di vendita per il bene in esame la cifra di Euro 647.818,50.

IDENTIFICATIVO LOTTO: TERZI di Curatolo - Cervo - Zagarese

UBICAZIONE: Sant'Eufemia Lamezia, Lamezia Terme

LOCALIZZAZIONE: L'appezzamento è raggiungibile percorrendo la Strada Statale N. 18 Tirrena Inferiore, in prossimità del fiume Amato, direzione Nord, si svolta a destra imboccando la Strada Provinciale N. 112 (già Strada Consorziale Argine), percorsi



circa 150 metri, sulla sinistra, in prossimità del bordo stradale è posto un cancello veicolare di colore verde, che immette alla proprietà in esame.

DESCRIZIONE LOTTO: Trattasi di un appezzamento pianeggiante di forma regolare delimitato da frangivento vivo che punteggia tutto il bordo del lotto; l'appezzamento è completamente impiantato ad agrumeto

A tale proposito occorre subito dire che il confine di proprietà, sul lato Est, è stato conformato in modo differente rispetto a quanto riportato in catasto, accorpando una porzione ridotta della particella N. 32 di altra ditta, che almeno da quanto indicato sullo stralcio catastale avrebbe avuto, invece, un prolungamento esteso all'interno della particella N. 71.

La diversa conformazione del lotto non risale certamente a tempi recenti, in quanto la presenza del frangivento indica un'età non inferiore a vent'anni; l'accorpamento, inoltre, muta a favore (di un'area insignificante) l'estensione del lotto in esame.

Il cancello d'ingresso immette ad uno spiazzo asfaltato nel quale prospettano gli edifici costituenti il complesso edilizio denominato "Azienda Leonard" costituito da almeno 4 grossi corpi di fabbrica.

L'estensione, la disposizione e la forma è molto diversa da quanto riportato in

catasto, anche se, la tecnica edilizia e lo stato di conservazione denunciano una edificazione effettuata da molto tempo.

Il sottoscritto allo scopo di accertare il momento dell'edificazione ha controllato l'aerofotogrammetria risalente al 1959 derivante dai rilievi 1957-58-59 a cura della Cassa per il Mezzogiorno autorizzati con la Legge speciale per la Calabria del 26/11/1955 N. 1177 con l'assistenza dell'Istituto Geografico Militare (IGM) allo scopo di accertare se su tale mappa comparivano i manufatti in esame.

Lo studio del quadrante N. 241 I SO D mastra, chiaramente, che il complesso immobiliare in esame era costituito dagli stessi edifici, oggi presenti (vedi allegato).

Anzi, all'epoca del volo risalente al 1958 i manufatti presenti erano in numero maggiore rispetto a quanto allo stato presente; sia oggi che nel 1958, però, non esiste traccia del manufatto di grosse dimensioni di forma rettangolare accatastato sulla particella N. 19, avente direzione Est - Ovest.

Bisogna sottolineare, infatti, che sebbene alcuni manufatto risultino censiti in catasto, alcuni come detto ormai non esistono più, altri invece, non risultano accatastati.

Il censimento e la destinazione d'uso spetta, pertanto all'acquirente sub-asta dell'appezzamento oggetto d'indagine.

Al fine di completare l'analisi dei fabbricati presenti occorre sottolineare che il fabbricato censito in catasto al foglio di mappa N. 31, particella N. 21, fabbricato rurale di mq 10, non esiste, mentre circa al centro della particella N. 1 è stato edificato un manufatto avente una superficie lorda, pari a mq 25,00 (ml 5,20 x 4,90) che ospita il gruppo pompe ed il pozzo, edificato senza alcuna autorizzazione.

Per quanto attiene alle opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

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

concessione edilizia in sanatoria.

Il terreno è servito da una strada che parte dallo spiazzo dove risultano collocati i manufatti e si sviluppa lungo la direttrice Est, tagliando circa a metà il fondo in esame, fino a raggiungerne l'estremo Sud-Est.

Il fondo stradale risulta sterrato e nel periodo invernale, in occasione del primo sopralluogo, ne risultava estremamente problematica la percorrenza.

Le cultivar presenti, per circa i 2/3, sono composte da un agrumeto di clementine con un sesto di impianto di 6m x 5m realizzato nei primi anni '60; il rimanente terzo è stato successivamente impiantato intorno al 1975, sempre con clementine, con un sesto di impianto di 5 m x 4 m.

Il fondo è dotato di un impianto di irrigazione a goccia, alimentato dal pozzo e da una vasca di raccolta delle acque; l'impianto risulta in buono stato generale.

Allo stato l'appezzamento risulta affittato al signor omissis e la durata di tale contratto è stata stabilita in anni 15, a partire dal 01/03/1995 e fino al 28/02/2010; il fondo è intensamente coltivato, anche se le piante sono caratterizzate da diversi gradi di germinazione.

Infine, la porzione di terreno individuata con il mappale N. 20 avente una superficie catastale di mq 280, risulta staccata dal corpo principale e divisa da questo dalla Strada Provinciale N. 102, il terreno è completamente abbandonato e improduttivo.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE LOTTO: La tenuta è costituita essenzialmente da terreni, mentre, gli edifici sono classificati sostanzialmente come fabbricati rurali "graffati" alla porzione di terreno ove insistono, ossia, le particelle N. 19 e 21, foglio 31.

I terreni risultano censiti al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, foglio N. 31, Particelle N.: 71, 22, 19, 20, 21, 1, 36, 35.

Superficie Complessiva Lotto: Il sottoscritto ha dapprima recuperato (con l'ausilio del signor omissis) e successivamente studiato l'atto d'acquisto dei terreni che formano il suddetto lotto, acquistati dal solo omissis.

Dalla somma delle porzioni fondiari si ottiene una superficie complessiva di *ha* 12,19,10 pari a mq 121910; anche sommando la superficie indicata sulle visure catastali si ottiene una superficie complessiva di mq 121.910, perfettamente rispondente a quanto indicato sul titolo di proprietà.

Come si evince dalle visure catastali allegare, la voltura è stata effettuata solo

per le particelle N. 22 e 71, mentre, le altre risultano ancora in testa ai venditori.

SUPERFICIE EDIFICATA: Dai sopralluoghi compiuti, dallo studio dell'incartamento raccolto e da quanto è stato possibile appurare dalla serie di accertamenti eseguiti, la superficie edificata è pari a:

- j) Cascine - Superficie lorda mq 790,00:
- k) Altri edifici rurali (fatiscenti) - Superficie Lorda mq 480,00:
- l) Ricovero gruppo Pompe - Superficie Lorda mq 25,00.

Quindi, la superficie edificata è pari a mq 1295.

Oltre agli edifici prima indicati corredano l'azienda una vasca di irrigazione e raccolta delle acque, un reticolo di stradine, un pazzo, recinzione con pali in ferro e rete (o con filo spinato), frangivento vivo di contorno al lotto, un impianto di irrigazione a goccia e tutori in calcestruzzo a sostegno delle piante e dell'impianto.

NOTE E PECULIARITÀ: Dai sopralluoghi compiuti, dalla documentazione raccolta e dalle informazioni assunte si sono osservate alcune particolarità che interessano il fondo in questione, e nello specifico consistono in:

- 5) La proprietà in esame, sul confine Est, ha subito uno sconfinamento a favore inglobando una porzione ridotta del terreno afferente al mappale N. 32, stimato in circa 130 mq.
- 6) Il terreno identificato con il mappale N. 20, foglio N. 31 con un'estensione di mq 280 risulta scollegato dal restante corpo unico del lotto; al momento del sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato che il terreno in questione risultava completamente abbandonato, incolto e improduttivo.
- 7) Il fabbricato rurale censito al catasto terreni al foglio N. 31, particella N. 21 non esiste più.
- 8) La configurazione, la forma e la consistenza dei fabbricati rurali censiti al foglio di mappa N. 31, particella N. 19 risulta mutata rispetto alla realtà attuale; sub-asta si dovrà provvedere a regolarizzare la situazione catastale dei fabbricati afferenti alla cosiddetta "Azienda OMISSIS" edificati antecedentemente al 1967.
- 9) Allo stato, l'appezzamento risulta in affitto a parti terze al pignoramento immobiliare, il sottoscritto non ha potuto appurare eventuali miglioramenti fondiari compiuti dall'affittuario.

DESTINAZIONE URBANISTICA: Secondo il certificato di destinazione urbanistica a firma del dirigente del settore Urbanistica - Ambiente della Città di Lamezia Terme, rilasciato in data 07/09/2007, i terreni formante il lotto in esame ricadono in zona "E3": agricola di pregio, dove sono ammissibili in particolare le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-pastorali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazioni degli edifici esistenti.

In base al Piano regolatore Generale, la destinazione e le prescrizioni risultano essere le seguenti: "zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua", in particolare, sono consentite: a) realizzazioni di eventuali determinazioni pianificatorie sovra comunali, di opere di urbanizzazione primaria, di parchi; b) trasformazioni di manufatti edilizi legittimamente esistenti alla data del 31/12/1986. E', altresì, consentita l'ordinaria coltivazione del suolo, ad eccezione della fascia di dieci metri dal limite dell'alveo di piena ordinaria del corso d'acqua.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: art. 2.1.2.2 - zona sottoposta al vincolo di cui al 1° comma, lettera "C", art. 6, della legge regionale N. 23 del 12/04/1990. Zona di interesse paesaggistico ambientale ai sensi della legge 431/85.

In base al PRG del Nucleo Industriale, la destinazione e le prescrizioni sono i seguenti: ZONA FILTRO, in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo.

Si fanno comunque salve le limitazioni all'edificazione contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico Regionale.

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

PERIZIE COMPIUTE: Il lotto è stato oggetto di studio e valutazione da un solo consulente tecnico d'ufficio nell'ambito del seguente procedimento:

2) Procedura N. 36/1997: C.T.U. Ing. omissis, relazione tecnica d'ufficio depositata in data 07/02/2006 - "Lotto N. 2" - Superficie indicata nella stima ha 12.19.10 - Il valore attribuito dal consulente al lotto in esame non è univoco: Valore attribuito al lotto desunto dall'elaborato definito "prospetto riepilogativo" Euro 1.331.810,00!!!! Valore attribuito al lotto, tratto dall'elaborato denominato "relazione" Euro 853.370,00!!!).

CONSIDERAZIONI: L'ingegnere omissis ha depositato per ogni lotto tre elaborati che consistevano in una relazione generale, una "sottorelazione" (riferita al

singolo lotto), ed un "prospetto riepilogativo" per ogni lotto.

Nel caso dell'appezzamento in questione, il consulente, sulla "relazione generale" indica un valore complessivo pari ad Euro 853.370,00; il prezzo del lotto è stato, dal C.T.U., determinato indicando un valore di € 70.000,00/ha (il valore dei fabbricati, secondo le considerazioni dello stesso consulente venivano conglobati nel valore del terreno).

Purtroppo, però, lo stesso C.T.U. nel prospetto riepilogativo del lotto in esame, non indica più la cifra determinata nella relazione generale, bensì un altro e diverso valore, ossia la cifra di euro 1.331.810,00!!

Il sottoscritto ritiene che, siccome il consulente tecnico d'ufficio sulla relazione generale ha fatto menzione ad un valore ad ettaro (dissertando anche sul valore dei fabbricati) sia plausibile adoperare quale valore indicativo del lotto proprio la cifra indicata sulla suddetta relazione.

Sicuramente il C.T.U. è incorso in un errore quando ha stilato il "prospetto riepilogativo" anche perché, il tecnico indica per due distinti lotti, lo stesso valore.

DIVISIONE IMMOBILIARE: Il lotto oggetto d'indagine deve necessariamente essere inteso come un organismo unico ed indivisibile, infatti, sebbene l'estensione del lotto permette il frazionamento in diverse porzioni tale condizione è da escludere per almeno tre motivi.

Il primo è legato alla perimetrazione dell'appezzamento con i frangivento di tipo vegetale vivo che appare perfetto e, chiaramente, interessa il lotto per l'intero.

Il secondo impedimento è legato al sistema di irrigazione, che usufruisce di un unico pozzo e di un'unica vasca di raccolta.

Il terzo motivo è da ricercarsi nel sistema di viabilità interna, che di fatto si riduce ad una strada centrale con delle derivazioni laterali.

In questo caso, anzi, l'appezzamento in esame poteva essere accorpato alla restante porzione di terreno ubicato nella stessa zona, limitrofa a quella in esame e che costituirà il lotto denominato "Tre Terzi".

In conclusione, pertanto, appare conveniente intendere il lotto come un'unica entità da porre in vendita.

VALORE VENALE DEL BENE: In questo caso, lo scopo della presente relazione non è stato rivolto alla ricerca di un prezzo di mercato, ma, solo a fare chiarezza sulla

proprietà e sui cambiamenti intervenuti.

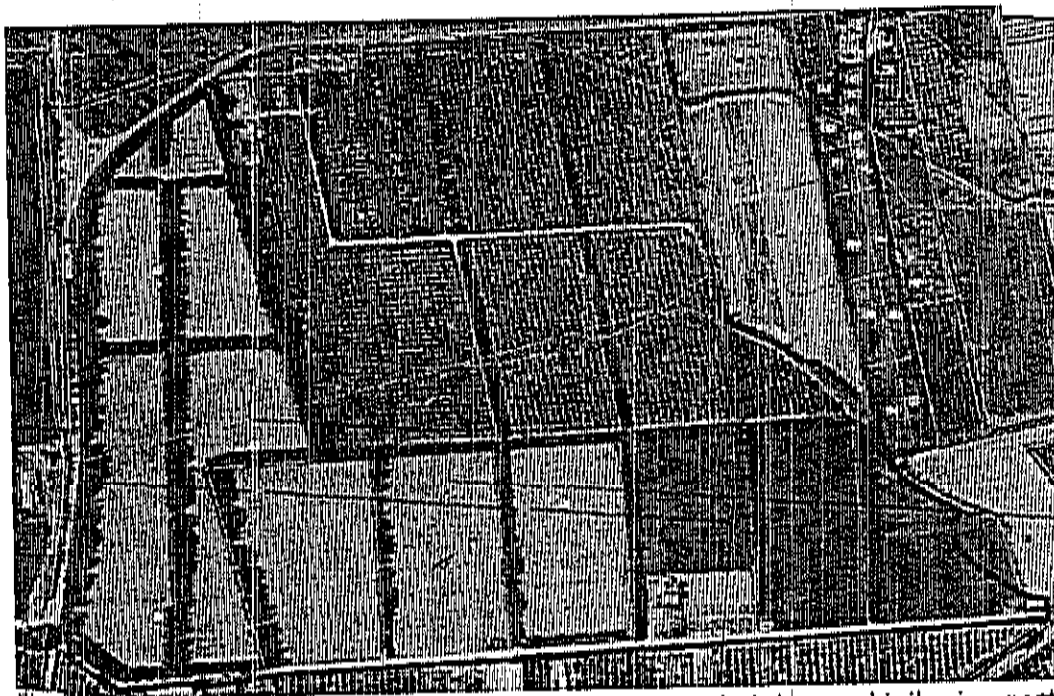
Per quanto attiene al prezzo, lo scrivente ha già dissertato in merito al valore indicato dal C.T.U. e non ritiene opportuno entrare nel merito delle considerazioni che hanno guidato l'ing. omissis a formulare il suo giudizio di stima.

Pertanto, lo scrivente sulla scorta delle analisi sopra esposte ed in considerazione dei sopralluoghi compiuti ritiene che si possano indicare come iniziale valore del lotto quello desunto dall'elaborato denominato "relazione" a firma del Ctu, ing. omissis, ossia, la cifra di Euro 853.370,00.

IDENTIFICATIVO LOTTO: TERZI - Tre Terzi di Curatolo - Cervo - Zagarese

UBICAZIONE: Sant'Eufemia Lamezia, Lamezia Terme

LOCALIZZAZIONE: L'appezzamento è raggiungibile percorrendo la Strada Statale N. 18 Tirrena Inferiore, in prossimità del fiume Amato, direzione Nord, si svolta a destra imboccando una stradella che conduce, dopo circa 150 metri, ad un cancello in ferro, superato il quale si accede alla proprietà in esame.



In realtà, l'appezzamento è accessibile da almeno altri due varchi; il primo posto a Nord, direttamente dalla Strada Provinciale N. 112 (già Strada Consorziale Argine), percorsi circa 1500 metri dal bivio sulla S.S. 18, tra i due fabbricati esistenti è stato collocato un cancello, attraversato il quale, si imbecca una strada sterrata che conduce al lotto, oppure dalla derivazione alla Strada Statale N. 18, lato Sud-Est della tenuta, ma dopo aver attraversato un cancello utilizzato principalmente da altre ditte.

DESCRIZIONE LOTTO: Il fondo agricolo risulta suddiviso in due corpi limitrofi, pianeggianti, aventi la stessa giacitura ed esposizione.

Il primo lotto, di estensione minore, ha una forma pressoché rettangolare, con direzione Nord-Sud, mentre il secondo terreno, assume una forma circa ad L, ed è caratterizzata da una buona estensione generale.

I due appezzamenti allo stato risultano collegati e da quanto è stato possibile appurare in seguito ai sopralluoghi compiuti, tale situazione è rimasta immutata da parecchio tempo; lo studio dello stralcio catastale, invece, stabilisce un solo punto di contatto.

Nel tempo, invece, il collegamento tra le proprietà è stato allargato consentendo il transito anche con i mezzi meccanici.

Allo stato i terreni, nel complesso, sono impiantati a seminativo, infatti, anche se l'ing. Elia, nella sua relazione sosteneva che una porzione era destinata ad agrumeto, il sottoscritto durante i sopralluoghi compiuti ha riscontrato solo dei terreni arati.

L'appezzamento è risultato completamente livellato e coltivato, mentre sono rimasti in perfette condizioni sia il frangivento perimetrale costituito da cipressi in ottima condizione generale, e sia i frangivento interni che frazionano il solo lotto a maggiore estensione in porzioni aventi un'estensione di circa 1,80 ettari ciascuno.

L'intero fondo, secondo quanto sostenuto dalla parte convenuta, ed in parte accertato dallo scrivente, è dotato di un completo sistema di drenaggio sotterraneo per la raccolta delle acque.

Il sistema di canalizzazione delle acque sotterranee è realizzato da una dorsale principale, longitudinale al lotto, e da una dorsale secondaria posizionata lungo i frangivento ed infine un reticolo perpendicolare posto ad interasse di circa 12 ml.

L'irrigazione del fondo è garantita dalla presenza di un pozzo con due piccoli manufatti e relativo impianto di sollevamento-spinta.

Sul lato Sud-Est, il sottoscritto ha rilevato uno sconfinamento tra la proprietà in esame e la ditta limitrofa sia a vantaggio che a svantaggio della proprietà analizzata (anche se è parso maggiore il vantaggio).

Il confine catastale, infatti, nel tempo è stato modificato e all'attualità è perfettamente identificato dal frangivento vivo presente.

L'interno del lotto, allo stato non risulta dotato di strade di collegamento, anche perché come detto completamente arato e seminato, mentre intorno al lotto corrono

delle strade, in genere sterrate, che ne permettano la fruibilità.

Sul corpo a maggiore consistenza è ubicato un fabbricato di vecchia realizzazione e di discreta estensione, identificato in catasto al foglio di mappa N. 31, particella N. 25 censito come fabbricato rurale.

La struttura versa in un pessimo stato di conservazione e carente sotto il profilo statico e strutturale, inoltre, dal confronto con quanto indicato in catasto la forma e l'estensione risulta completamente diversa da quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

L'edificazione dello stesso, da quanto è stato possibile appurare, è avvenuta antecedente al 01/09/1967 e trovandosi in zona agricola senza ottenere alcuna autorizzazione.

Il sottoscritto allo scopo di accertare il momento dell'edificazione ha controllato l'aerofotogrammetria risalente al 1959 derivante dai rilievi 1957-58-59 a cura della Cassa per il Mezzogiorno autorizzati con la Legge speciale per la Calabria del 26/11/1955 N. 1177 con l'assistenza dell'Istituto Geografico Militare (IGM) allo scopo di accertare se su tale mappa comparivano i manufatti in esame.

Lo studio del quadrante N. 241 I SO D mostra, chiaramente, che l'immobile in esame era presente e pari a quanto all'attualità presente.

Poco lontano dal manufatto analizzato è ubicata la cabina elettrica di proprietà dell'Enel; lo stesso ente ha inoltre, provveduto a frazionare l'ex particella N. 8 del foglio N. 31 generando due particelle, la N. 206, terreno e la N. 207, la cabina elettrica.

Il manufatto è censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, foglio N. 31, particella N. 207, z.c. 2, categoria D/7, superficie catastale 31 mq e rendita € 263,39.

Per quanto attiene, invece, al manufatto ubicato sulla particella N. 206, foglio N. 31, che ospita il pozzo ed i macchinari avente una superficie lorda pari a mq 8,60 (ml 3,50 x 2,45) esso è stato edificato in modo illegittimo.

Per quanto attiene alle opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il comma 6 dell'art. 40, legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, reputano possibile la domanda di sanatoria, purché la presentazione della stessa avvenga

entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile (per come chiarito dalla sentenza del TAR Basilicata del 19.06.2001, N. 604) e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), quindi nel caso in esame è possibile richiedere ed ottenere concessione edilizia in sanatoria.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE LOTTO: La tenuta è costituita essenzialmente da terreni, mentre, gli edifici sono classificati sostanzialmente come fabbricati rurali "graffati" alla porzione di terreno ove insistano, ossia, la particella N. 25 del foglio 31, mentre dell'immobile censito al catasto urbano al foglio N. 31, particella N. 207, categoria D/7 (cabina elettrica) non si terrà conto in quanto di proprietà di Enel Distribuzione S.p.A. sebbene contestato con il signor omissis, ciascuno per i propri diritti.

I terreni risultano censiti al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, folgio N. 31, Particelle N.: 24 (mq 21600), 18 (mq 35200), 70 (mq 3320), 25 (mq 960), ex 8 (ora 206 di mq 96797 e 207 (non considerata di mq 43)), 34 (mq 60), 156 (mq 1840), 151 (mq 1220), 155 (mq 1790), 150 (mq 1130), 154 (mq 1750), 144 (mq 1060), 153 (mq 960), 161 (mq 20), 143 (mq 520), 152 (mq 1000), 142 (mq 40), 157 (mq 1030), 149 (mq 140).

Superficie Complessiva Lotto: Il sottoscritto ha dapprima recuperato e successivamente studiato gli atti di acquisto dei terreni che formano il suddetto lotto comprati dal solo omissis.

Dalla somma delle porzioni fondiari derivanti dagli atti di acquisto, si ottiene una superficie complessiva di ha 17.04,37 pari a mq 170437; sommando la superficie indicata sulle visure catastali si ottiene una superficie complessiva di mq 170.437, la differenza di 43 mq corrisponde alla superficie occupata dalla cabina elettrica di proprietà dell'Enel Distribuzione S.p.A. e della corte esclusiva.

Come si evince dalle visure catastali allegate, la voltura in catasto è stata effettuata per la compravendita del 16/05/1981 rep. N. 98810 e per la compravendita del *OMISSIS*, entrambe a rogito del notaio Fortunato Galati, mentre, l'atto del *OMISSIS* a rogito del notaio Rosaria Carmela Agapito non risulta volturato.

SUPERFICIE EDIFICATA: Dai sopralluoghi compiuti, dallo studio dell'incartamento raccolto e da quanto è stato possibile appurare dalla serie di accertamenti eseguiti, la

superficie edificata è pari a:

m) Cascina (fabbricato in pessimo stato di conservazione e carente sotto il profilo statico e strutturale) - Superficie lorda mq 175,00:

n) Ricovero gruppo Pompe - Superficie Lorda mq 8,60.

Quindi, la superficie edificata è pari a mq 183,60.

Oltre agli edifici prima indicati corredano l'azienda un pozzo, un sistema completo di drenaggio sotterraneo, un completo frangivento vivo perimetrale e una serie di frangivento intermedi che frazionano l'area in circa 1,8 ettari.

NOTE E PECULIARITÀ: Dai sopralluoghi compiuti, dalla documentazione raccolta e dalle informazioni assunte si sono osservate alcune particolarità che interessano il fondo in questione, e nello specifico consistono in:

- 10) I terreni identificati con i mappali N. 34, 151, 150, 144, 161, 143, 157 e 149 risultano classificati come "serra di classe unica" in seguito alla revisione di elementi censuari del 03/02/1990 N. 602.1/1990 in atti del 17/04/2002; come ampiamente trattato, però, i suddetti suoli, allo stato risultano destinati esclusivamente a seminativo.
- 11) Inoltre, i suoli agricoli identificati in catasto con le particelle N. 70, 24 e 18 del foglio N. 31 risultano destinati ad agrumeto di classe unica, ma come descritto anche questi appezzamenti sono destinati a seminativo.
- 12) Infine, la particella N. 206 del foglio N. 31, risulta caratterizzata da due qualità, la pozione AA - seminativo di 2^a, con superficie mq 90000, e la pozione AB - agrumeto di classe unica, con superficie mq 6797, anche in questo caso allo stato il terreno è destinato a seminativo.
- 13) Il sottoscritto ha rilevato che, complessivamente, quattro porzioni di terreno appartenenti al signor omissis non risultano pignorati, e nello specifico corrispondono ai beni censiti al foglio di mappa N. 31, particelle N. 163, 158, 145 e 56. In particolare occorre rilevare che la particella 158 era identificata, nell'atto di acquisto, con la particella provvisoria N. 33/c, dallo studio del titolo di proprietà a rogito del notaio Agapito del *OMISSIS* però si evince che la stessa è stata oggetto di una correzione che non compare nella trascrizione del titolo del *OMISSIS*, dove invece, viene indicata come particella provvisoria 32/c. La particella provvisoria 32/c, però, era stata oggetto di trasferimento con lo stesso atto ed il mappale definitivo di

quest'ultima sarebbe stata, poi la N. 153. La situazione descritta è stata possibile ricostruirla solo dopo aver avuto accesso sia all'atto che alla trascrizione e, soprattutto, dopo aver ricostruito totalmente il frazionamento allegato al titolo di proprietà del *OMISSIS* a rogito del notaio Notaro Francesco (vedi allegato).

- 14) Sul lato Sud-Est della tenuta, ossia al confine tra la particella N. 206 (ex 8) e la particella N. 130, in testa alla ditta catastale ..., il sottoscritto ha osservato uno sconfinamento sia a favore che a sfavore della proprietà in esame, anche se la porzione accorpata è maggiore di quella ceduta. Allo stato, la situazione appare consolidata da svariati anni, in quanto il confine è perfettamente contornato dai cipressi frangivento.
- 15) Dal confronto con quanto indicato in catasto ed i rilievi eseguiti, il fabbricato rurale censito al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, foglio N. 31, particella N. 25 ha una forma e un'estensione diversa.

DESTINAZIONE URBANISTICA: Secondo il certificato di destinazione urbanistica a firma del dirigente del settore Urbanistica - Ambiente della Città di Lamezia Terme, rilasciato in data 07/09/2007, i terreni formante il lotto in esame ricadono in zona "E3": agricola di pregio, dove sono ammissibili in particolare le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-pastorali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazioni degli edifici esistenti.

In base al Piano regolatore Generale, la destinazione e le prescrizioni risultano essere le seguenti: "zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua", in particolare, sono consentite: a) realizzazioni di eventuali determinazioni pianificatorie sovra comunali, di opere di urbanizzazione primaria, di parchi; b) trasformazioni di manufatti edilizi legittimamente esistenti alla data del 31/12/1986. E', altresì, consentita l'ordinaria coltivazione del suolo, ad eccezione della fascia di dieci metri dal limite dell'alveo di piena ordinaria del corso d'acqua.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: art. 2.1.2.2 - zona sottoposta al vincolo di cui al 1° comma, lettera "C", art. 6, della legge regionale N. 23 del 12/04/1990. Zona di interesse paesaggistico ambientale ai sensi della legge 431/85.

In base al PRG del Nucleo Industriale, la destinazione e le prescrizioni sono i

seguenti: ZONA FILTRO, in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo.

Si fanno comunque salve le limitazioni all'edificazione contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico Regionale.

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

PERIZIE COMPIUTE: Il lotto è stato oggetto di studio e valutazione da un solo consulente tecnico d'ufficio nell'ambito del seguente procedimento:

3) Procedura N. 36/1997: C.T.U. inq. omissis, relazione tecnica d'ufficio depositata in data 07/02/2006 - "Lotto N. 2" - Superficie indicata nella stima ha 17,77,8011 - *Il C.T.U. inserisce nel computo della superficie afferente al lotto: la particella N. 56, foglio N. 31 che invece, non risulta pignorata e la particella N. 145 anch'essa non pignorata. Inoltre, il Ctu conteggia anche la particella N. 163 (ex 35/c) sostenendo, per sua stessa ammissione, che la stessa non è pignorata, mentre omette la particella N. 153 che, invece, è pignorata derivando dalla provvisoria 32/c - Valore attribuito al lotto Euro 1,066.680,00.*

DIFISIONE IMMOBILIARE: Il terreno in esame è naturalmente suddiviso in due corpi distinti e separati così come risulta evidente dalle planimetrie allegate, pertanto, si poteva pensare di suddividere il bene in due distinti lotti.

Occorre precisare, però, che il podere a minore estensione è collegato direttamente al secondo corpo a maggiore estensione e tale connessione rappresenta l'unico accesso praticato alla proprietà.

Il sottoscritto ha rilevato la presenza di un cancello posto subito a ridosso della Strada Provinciale N. 102, dal quale si dipana una stradella in terra battuta che potrebbe essere utilizzata per accedere direttamente al fondo.

Anche il titolo di proprietà del 02/08/1983 ne attribuisce la legittimità all'acquirente, ma da quanto è stato possibile accertare tale condizione non è stata mai praticata, preferendo utilizzare il collegamento tra i due poderi ricavato nella zona Sud-Est del fondo agricolo.

Pertanto, alla luce della praticabilità e fruibilità del podere a minore estensione appare logica e realistica la formulazione di un unico lotto, così come è stato inteso.

In questo caso, anzi, l'appezzamento in esame poteva essere accorpato alla restante porzione di terreni ubicati nella stessa zona, limitrofi a quelli in esame e che costituirà il lotto denominato "Terzi di Curatolo, Cervo Zagarese".

VALORE VENALE DEL BENE: In questo caso, sebbene il lotto sia caratterizzato da un unico valore, occorre precisare che le indicazioni fornite dal CTU, allo stato non paiono completamente centrate.

Infatti, sia la superficie indicata che, soprattutto le cultivar presenti risultano diverse da quanto accertato dal sottoscritto.

L'ingegnere..., nella sua stima, infatti ha indicato un valore di 60.000,00 €/ha che nel caso specifico appare eccessivo ed improprio.

Allo scopo di fornire un valore corretto per il lotto in esame, il sottoscritto ha eseguito un'indagine diretta in zona dove risulta ubicato il terreno per individuare il giusto prezzo di mercato.

Nel caso specifico ha fatto affidamento a l'unico dato certo ed imparziale esistente, ovvero, al cosiddetto v.a.m "valore agricolo medio" a cura della commissione provinciale espropri pubblicato sul Bollettino della Regione Calabria il 24/04/2008, riferiti all'anno 2007, secondo le disposizioni della Legge 22/10/1971, N. 865 - art. 16, modificata dalla Legge 28/01/1977, N. 10 - art. 14.

Secondo quanto disposto dalla commissione, l'area in cui ricade il lotto oggetto d'indagine appartiene alla regione agraria N. 11 - "piana di Sant'Eufemia - Lamezia Terme" ed il valore agricolo medio per ettaro e per tipo di coltura dei terreni ivi compresi risulta il seguente:

3) Seminativo irriguo → € 18558,65.

Il valore sopra indicato, rappresenta il termine di paragone con il quale confrontarsi per l'individuazione del valore probabile di mercato del bene, ma come noto, non rappresenta certo il prezzo di mercato degli immobili, anche perché soggetti ad una serie di valutazioni anche in fase di esproprio.

Il sottoscritto sulla scorta delle analisi sopra esplicitate ed in considerazione dei sopralluoghi compiuti ritiene che si possano indicare come valori probabili di stima per gli immobili periziati, le seguenti cifre:

2) Euro 35.000,00/ha al terreno all'attualità, comprensivo di pozzo, sistema di drenaggio, viabilità, livellamento, frangivento e fabbricati.

In considerazione delle superfici sopra individuate, delle considerazioni esposte delle misure effettuate, si ottiene:

Euro 35.000,00/ha x 17,0437 ha = Euro 596.529,50.

Quindi, nello specifico, il valore più probabile di mercato per il lotto in esame è

pari ad Euro 600.000,00.

IDENTIFICATIVO LOTTO: FERRAIUOLO (o Ferraiolo)

OMISSIS

IDENTIFICATIVO LOTTO: MACRI

OMISSIS

IDENTIFICATIVO LOTTO: MONASTERO

OMISSIS

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

Lamezia Terme, giugno/2008

IL TECNICO
ing. Ottaviano FERRIERI

.....