

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
G.D. dott.^{ssa} Alessia lavazzo
Procedura Fallimentare iscritta al n. 13/2020 R.F.
CONSULENZADI ESPERTO PER LA STIMA - RELAZIONE PERITALE -

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

G.D. dr.^{ssa} Alessia lavazzo

Procedura Fallimentare iscritta al n. 13/2020 R.F.

A carico di

██████████ S.r.L.

curatore

(Avv. Lucia Massimo)

**-CONSULENZA DI ESPERTO PER LA STIMA -
RELAZIONE**

Geometra Antonio Filippa
via G. Tomaino n.4 - 88046 Lamezia Terme
Tel. e fax 0968-442933 - Cell. 360-966682 –
E-mail: filippa.antonio@libero.it – Pec: antonio.filippa@geopec.it

PREMESSA	1
Risposta al quesito n. 1	11
Risposta al quesito n. 2	61
Risposta al quesito n. 3	88
Risposta al quesito n. 4	88
Risposta al quesito n. 5	90
Risposta al quesito n. 6	91
Risposta al quesito n. 7	105
Risposta al quesito n. 8	156
Risposta al quesito n. 9	157
Risposta al quesito n. 10	196
Risposta al quesito n. 11	199
Risposta al quesito n. 12	206
Risposta al quesito n. 13	221
Risposta al quesito n. 14	230

PREMESSA

Lo scrivente **Antonio Filippa**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro con il numero 2320, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme;

➤ Essendo stato nominato esperto per la stima nel procedimento in epigrafe dal Curatore del Fallimento in argomento, avvocato Lucia M. Massimo, con provvedimento del giorno **2 febbraio 2021**, giusta autorizzazione del Giudice Delegato del giorno 1° febbraio 2021;

➤ Avendo trasmesso per mezzo e-mail al Curatore del Fallimento, in data **3 febbraio 2021**, *“l'accettazione d'incarico conferito al coadiutore e dichiarazione di insussistenza di cause d'incompatibilità”*;

➤ Ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di rispondere ai quesiti formulati dal Curatore Fallimentare, avvocato Lucia M. Massimo, afferenti agli immobili oggetto del Fallimento iscritto al n. **13/20 R.F.**, dichiarato con Sentenza del **23 ottobre 2020**, siti nel Comune di Nocera Terinese (CZ).

Successivamente, lo scrivente esperto riceveva i quesiti formulati dal Curatore Fallimentare di seguito riportati:

1. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto della sentenza dichiarativa di fallimento;

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

3. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

4. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;

5. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima della sentenza dichiarativa di fallimento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutesi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

8. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), quest'ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

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

10. in caso i opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

12. determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

13. corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

14. estraiga reperto fotografico — **in formato pdf e formato j.peg** — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni."

Allo scopo di espletare l'incarico affidato, lo scrivente esperto provvedeva ad espletare gli accessi presso i competenti Uffici Pubblici al fine di acquisire la documentazione necessaria a fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dall'avvocato Lucia M. Massimo. Nel merito, oltre a varie richieste trasmesse a diversi Uffici Pubblici, in data **12 luglio 2021**, per mezzo p.e.c., l'esperto trasmetteva all'Area Tecnica del Comune di Nocera Terinese (CZ) la "Richiesta di accesso agli atti – rilascio documenti", mediante la quale chiedeva di "... Di prendere visione ed estrarre copia conforme dei titoli abilitativi: Concessioni e Licenze Edilizie, Permessi di Costruire, domande di condono edilizio, autorizzazioni e provvedimenti amministrativi riconducibili ed eventualmente esistenti in atti e relativi agli immobili individuati all' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro -Ufficio Provinciale Territorio, comune di Nocera Terinese, - foglio di mappa n. 45,

particella n. 8 sub.40 (ex part.148 sub.24), ubicato lungo la Strada Statale n.18 (immobile adibito a struttura alberghiera); - foglio di mappa n. 45, particella n. 8 subalterni 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48 (ex part.148 subalterni dal 27 al 34), ubicati lungo la Strada Statale n.18 (immobili allo stato non abitabili e fatiscenti); di seguito si riportano i soggetti che sono stati o sono titolari di diritti reali sugli immobili prima indicati: - [redacted] s.r.l. con ede in Lamezia Terme Via Calatafimi n.26 - codice fiscale [redacted] -; - [redacted] nato a Nocera Terinese (Cz) il 18 gennaio 1940 – codice fiscale [redacted]; - [redacted] nato a Quargnento (Al) il 13 aprile 1947 – codice fiscale [redacted]; 2. Il rilascio del Certificato di Destinazione urbanistica dei seguenti terreni in agro del comune di Nocera Terinese e riportati al: - foglio di mappa n. 45, particelle n. 343, 345, 346, 440, 441, 442, 443, 444, 445 e 446, pregando di riportare: - la superficie per ogni eventuale zona prevista dal vigente strumento urbanistico; - gli eventuali vincoli esistenti; - la presenza o meno di censi, livelli o usi civici; -se per essi, sono stati presentate richieste di Permessi di Costruire, Autorizzazioni, Piani di Lottizzazione ecc.; - se insistono o meno manufatti o fabbricati; - se le aree sono interessate da strade adibite al pubblico transito ...” (cfr. allegato n. 8 – elab. 8.1)

In data **18 novembre 2021**, lo scrivente inviava al Responsabile delle Province di Catanzaro, Crotone e Vibo Valentia dell’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Calabria, la “*Richiesta rilascio copia documenti*” per mezzo della quale chiedeva quanto segue: “... *la procedura in argomento interessa l’immobile, destinato a struttura Alberghiera (già [redacted]) sito in comune di Nocera Terinese (CZ) - posto lungo la Strada Statale n.18 ed individuato, all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catanzaro - ufficio del Territorio al foglio di mappa n.45, particella n. 8 subalterno 40 (ex part.148 sub.24) oltre a strutture adiacenti pertinenziali (allo stato non abitabili e fatiscenti), particella n.8 subalterni dal n. 41 al n.48 (ex part.148 subalterni dal n. 27 al n.34); - gli immobili prima indicati, sono ubicati dal lato ovest, a ridosso della linea demaniale risultante dalla cartografia catastale ed individuata, con la particella n. 234 del foglio n. 45; tale area, dalle informazioni acquisite dallo scrivente, potrebbe essere interessata dalla presenza di sottoservizi (condotte, cisterne, reti, accessi ecc.a servizio della struttura alberghiera); Per quanto sopra esposto e considerato la necessità di conoscere l’esatta posizione, la profondità e, quindi, la delimitazione dell’area demaniale rispetto dalla struttura alberghiera, CHIEDE il rilascio di copia della documentazione attestante l’esatta ubicazione del limite demaniale, eventuali planimetrie, verbale di delimitazione o verbali di sopralluogo eseguiti ...” (cfr. allegato n. 8 – elab. 8.6)*

A tal riguardo, in data **2 dicembre 2021**, il Responsabile dei Servizi Territoriali CZ1 – province di Catanzaro, Crotone e Vibo Valentia, dell’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Calabria trasmetteva allo scrivente una nota, protocollo n. 24879, mediante la quale riscontrava “... *la richiesta trasmessa in data 18/11/2021 ed acquisita al protocollo della Scrivente al n. 23539 del 19/11/2021, avente pari oggetto, trasmettendo la documentazione afferente il processo verbale di delimitazione dell’area in esame, agli atti di questa Direzione Regionale dell’Agenzia del Demanio. La*

documentazione allegata alla presente nota risulta essere una copia di quella originale, probabilmente, posseduta presso la sede della competente C.P. Si rappresenta, altresì, che l'area in trattazione è stata oggetto, nell'anno 2019, di sopralluogo congiunto con la C.P. – Delegazione Spiaggia di Amantea (CS) per attività di polizia giudiziaria. Le risultanze di detta attività, proprio per le finalità di P.G. a cui si incardinava, non possono essere trasmesse dalla Scrivente in quanto rappresentava l'ente coadiuvante e non delegato dall'Autorità Giudiziaria ..." (cfr. allegato n. 8 – elab. 8.7)

Si evidenzia che in data **3 dicembre 2021**, il Curatore Fallimentare trasmetteva, per mezzo p.e.c., all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catanzaro una nota mediante la quale comunicava e chiedeva quanto segue: "Scrivo la presente in qualità di curatore fallimentare della società ██████████ SRL (p.i. ██████████) dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Lamezia Terme del 23.10.2020, per comunicare che dalla documentazione in possesso della Curatela risulta che la società ██████████ srl in data anteriore alla dichiarazione di fallimento ha stipulato i seguenti contratti di locazione/comodato registrati: 1) contratto di comodato tra ██████████) e ██████████ SRL (P.I. ██████████) del 04.11.2004, registrato l'08.11.2004; 2) contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 01.07.2014 da ██████████ srl (P.I. ██████████), registrato il 15.09.2014, Tanto premesso la scrivente, Chiede di conoscere se, oltre i contratti sopra indicati, risultano pendenti ulteriori contratti di locazione e/o comodato stipulati dalla società fallita e in ogni caso si chiede fin d'ora il rilascio di copia conforme dei contratti come sopra specificati ..." (cfr. allegato n. 8 – elab. 8.8)

Per quanto attiene ai terreni oggetto della presente procedura fallimentare, si puntualizza che in data **9 dicembre 2021**, l'esperto inoltrava al Curatore Fallimentare la "Segnalazione inerente alla situazione dei terreni oggetto della procedura fallimentare ██████████ S.r.l. n. 13/2020 R.F.", riportata di seguito: "premesse che, - il terreno, acquisito nel fallimento "██████████ S.r.l.", è ubicato in agro del comune di Nocera Terinese alla località "Marina De Luca", è formato da un unico appezzamento, di forma rettangolare ed è esteso (da quanto risulta agli atti del catasto), complessivamente, pari a: ha 03 – are 16 e ca 87 (cioè mq 31.687). L'immobile (composto da più numeri di particella), nel suo insieme, presenta le seguenti coerenze e più precisamente: - il tratto verso est con il rilevato ferroviario della linea Battipaglia – Reggio Calabria (per una lunghezza di circa 532 mt lineari); - il tratto esposto a sud con corti o lotti di terze proprietà (il tratto di lunghezza maggiore risulta inoltre recintato e con la presenza di un cancello fornito di lucchetto); - il lato verso ovest, con corti o pertinenze di fabbricati (per lo più immobili, residence e strutture turistiche per la stagione estiva) e rimanente terreno libero, per una lunghezza di circa 426 metri lineari e per alcuni brevi tratti, con la strada Statale n.18 Tirrena inferiore; - il lato verso nord infine, confina con una superficie destinata a struttura sportiva (sono visibili infatti dei campetti da gioco del calcetto e da tennis) e per alcuni minori tratti le stesse superfici di proprietà ██████████ risultano adibite a strade di viabilità esistente.

- Il terreno in oggetto è individuato all’Agenzia Delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – ufficio del Territorio – reparto terreni del comune di Nocera Terinese ed identificato con i seguenti estremi del foglio di mappa n.45: - particella n. 343 – incolto produttivo – di classe 2 – are 89 e ca 12 – redd. dom. € 0,92 e redd. agr. € 0,46; - particella n. 345 – incolto produttivo – di classe 2 – are 01 e ca 17 – redd. dom. € 0,01 e redd. agr. € 0,01; - particella n. 346 – incolto produttivo – di classe 2 – are 02 e ca 72 – redd. dom. € 0,03 e redd. agr. € 0,01; - particella n. 440 – incolto produttivo – di classe 1 – are 08 e ca 02 – redd. dom. € 0,21 e redd. agr. € 0,04; - particella n. 441 – incolto produttivo – di classe 1 – are 03 e ca 61 – redd. dom. € 0,09 e redd. agr. € 0,02; - particella n. 442 – incolto produttivo – di classe 2 – ha1 - are 36 e ca 56 – redd. dom. € 1,41 e redd. agr. € 0,71; - particella n. 443 – incolto produttivo – di classe 2 – are 29 e ca 52 – redd. dom. € 0,30 e redd. agr. € 0,15; - particella n. 444 – incolto produttivo – di classe 2 – are 13 e ca 67 – redd. dom. € 0,14 e redd. agr. € 0,07; - particella n. 445 – incolto produttivo – di classe 2 – are 02 e ca 24 – redd. dom. € 0,02 e redd. agr. € 0,01; - particella n. 446 – incolto produttivo – di classe 2 – are 30 e ca 24 – redd. dom. € 0,31 e redd. agr. € 0,16. Al fine di una migliore identificazione si unisce, sotto la lettera “A pag.1 - stralcio catastale e pag.2 inquadramento urbano su base ortofoto della zona interessata” con evidenziato il perimetro del terreno in linea tratteggiata e tinta rossa. Per quanto è stato possibile accertare, quindi, da una semplice ricognizione esterna (cfr. allegato “B documentazione fotografica”) svolta esclusivamente nei pressi dell’accesso del lato nord (in corrispondenza di una superficie recintata, adibita a parcheggio, posta di fronte il condominio denominato “Lo scoglio”) nonché, dal lato sud, a cui si accede tramite la viabilità interna di vari condominii, tenuto conto che la maggiore estensione del terreno risulta essere sottoposta a sequestro penale, si segnala quanto segue: - il terreno si presenta (probabilmente nella sua maggiore estensione) con esclusione di alcune aree (zona utilizzata a parcheggio e recintata e quella formata da slarghi adibiti ad accessi e viabilità), con una folta essenza arbustiva e arborea, occupato in particolare dal genere di *Arundo donax* (Canna comune o Canna domestica); detta circostanza, che a parere dello scrivente è dovuta al mancato decespugliamento e pulitura da almeno qualche anno, determina, ai fini delle attività da svolgere da parte dello scrivente esperto: 1. All’impossibilità, allo stato attuale (previa richiesta di autorizzazione agli organi competenti) di eseguire le rilevazioni, misurazioni e controlli con strumentazione topografica adeguata (GPS o celerimetrica) al fine di verificare cioè, la effettiva estensione del terreno rispetto a quella risultante in atti del catasto, al controllo dei confini tra la situazione riscontrabile in loco con quella rilevabile nelle cartografie, al rilevamento di eventuali fossi, scoli, servitù, esistenza di reti e sotto servizi ecc.; 2. L’impedimento alla verifica, individuazione e valutazione di eventuali depositi di materiali (si pensa ad esempio ad accumuli di terreno, detriti, inerti, scarti e sfridi di lavorazione, ferri di armatura, legname e carpenteria, attrezzi ecc.), ancora all’esistenza di eventuali manufatti e opere di vario genere (casotti, serbatoi ecc.); attività che risulterebbero verificabili con una visibilità e pulizia fino al piano di campagna. Inoltre, è doveroso

evidenziare, ai fini della sicurezza e all'incolumità di cose e persone, che le condizioni descritte del terreno, potrebbero causare e provocare danni sia ai fabbricati e alle proprietà limitrofe, oltre alla evidenziata presenza della rete ferroviaria adiacente (si pensa ad esempio, scongiurandone l'eventualità, agli incendi nelle stagioni più calde). Per tali motivi, lo scrivente, ha richiesto due preventivi a ditte operanti nel settore, al fine di conoscere l'importo delle spese occorrenti per una pulitura del terreno (richiesta sia in forma generale che parziale), quest'ultima, riferita almeno alla possibilità di pulire e "aprire" internamente delle piste, di adeguata larghezza, lungo il perimetro con il rilevato ferroviario e quello confinante con i fabbricati, che consentirebbe, principalmente, la realizzazione fisica di una pista tagliafuoco e in secondo luogo, di consentire l'accesso per procedere, sia pur parzialmente, con le misurazioni e rilevazioni prima descritte. I preventivi sono uniti, come allegato n. "C" e "D". Per quanto sopra riportato, si rinvia alle superiori determinazioni rimanendo in attesa delle indicazioni per il prosieguo e completamento delle attività peritali, richiedendo l'autorizzazione, nell'ipotesi di impossibilità a svolgere le attività di pulizia suggerite, di segnalare la circostanza e tenerne conto nella relazione finale e conseguente valutazione (cfr. allegato n. 8 – elab. 8.11)

In ordine alla "Segnalazione" succitata, in data **28 dicembre 2021**, il Curatore Fallimentare, avvocato Lucia M. Massimo, trasmetteva al Giudice Delegato del Tribunale di Lamezia Terme, dr.ssa Alessia lavazzo, la seguente richiesta di autorizzazione: "... Premesso - che, giusta autorizzazione in atti, la scrivente ha nominato il 2 febbraio 2021 il Geom. Antonio Filippa coadiutore tecnico, ex art. 32, comma 2, l.f., per procedere alla stima dei beni immobili (fabbricati e terreni) acquisiti alla massa attiva del fallimento; - che in particolare il terreno, acquisito all'attivo del fallimento "██████████ S.r.l.", è ubicato in agro del Comune di Nocera Terinese alla località "Marina De Luca", ed è formato da un unico appezzamento, di forma rettangolare esteso (da quanto risulta agli atti del catasto), complessivamente, ha 03 – are 16 e ca 87 (cioè mq 31.687) come da stralcio catastale e inquadramento urbano su base ortofoto allegati (all. 1); - che più precisamente il terreno in oggetto è individuato al NCT del comune di Nocera Terinese con i seguenti estremi del foglio di mappa n.45: - particella n. 343 – incolto produttivo – di classe 2 – are 89 e ca 12 – redd. dom. € 0,92 e redd. agr. € 0,46; - particella n. 345 – incolto produttivo – di classe 2 – are 01 e ca 17 – redd. dom. € 0,01 e redd. agr. € 0,01; - particella n. 346 – incolto produttivo – di classe 2 – are 02 e ca 72 – redd. dom. € 0,03 e redd. agr. € 0,01; - particella n. 440 – incolto produttivo – di classe 1 – are 08 e ca 02 – redd. dom. € 0,21 e redd. agr. € 0,04; - particella n. 441 – incolto produttivo – di classe 1 – are 03 e ca 61 – redd. dom. € 0,09 e redd. agr. € 0,02; - particella n. 442 – incolto produttivo – di classe 2 – ha 1 - are 36 e ca 56 – redd. dom. € 1,41 e redd. agr. € 0,71; - particella n. 443 – incolto produttivo – di classe 2 – are 29 e ca 52 – redd. dom. € 0,30 e redd. agr. € 0,15; - particella n. 444 – incolto produttivo – di classe 2 – are 13 e ca 67 – redd. dom. € 0,14 e redd. agr. € 0,07; - particella n. 445 – incolto produttivo – di classe 2 – are 02 e ca 24 – redd. dom. € 0,02 e redd. agr. € 0,01; - particella n. 446 – incolto

produttivo – di classe 2 – are 30 e ca 24 – redd. dom. € 0,31 e redd. agr. € 0,16; - che con comunicazione del 09.12.2021 (all.2) l'esperto ha informato la scrivente di alcune criticità riscontrate a seguito di ricognizione effettuata sul terreno in questione e che renderebbero impossibili alcune attività connesse alle operazioni di stima del fondo; in particolare il coadiutore ha evidenziato la presenza di una folta essenza arbustiva e arborea, che determina per l'esperto: "1. l'impossibilità, allo stato attuale (previa richiesta di autorizzazione agli organi competenti) di eseguire le rilevazioni, misurazioni e controlli con strumentazione topografica adeguata (GPS o celerimetria) al fine di verificare cioè, la effettiva estensione del terreno rispetto a quella risultante in atti del catasto, al controllo dei confini tra la situazione riscontrabile in loco con quella rilevabile nelle cartografie, al rilevamento di eventuali fossi, scoli, servitù, esistenza di reti e sotto servizi ecc.; 2. L'impedimento alla verifica, individuazione e valutazione di eventuali depositi di materiali (si pensa ad esempio ad accumuli di terreno, detriti, inerti, scarti e sfridi di lavorazione, ferri di armatura, legname e carpenteria, attrezzi ecc.), ancora all'esistenza di eventuali manufatti e opere di vario genere (casotti, serbatoi ecc.); attività che risulterebbero verificabili con un'avisibilità e pulizia fino al piano di campagna." Che lo stimatore ha, altresì, evidenziato che le condizioni descritte del terreno, potrebbero causare e provocare danni sia ai fabbricati e alle proprietà limitrofe (ad esempio il pericolo di incendi nel periodo estivo). Per tali motivi lo stimatore ha richiesto due preventivi (all.3) a ditte operanti nel settore, al fine di conoscere l'importo delle spese occorrenti per una pulitura del terreno (richiesta sia in forma generale che parziale), quest'ultima, riferita almeno alla possibilità di pulire e "aprire" internamente delle piste, di adeguata larghezza, lungo il perimetro con il rilevato ferroviario e quello confinante con i fabbricati, che consentirebbe, principalmente, la realizzazione fisica di una pista tagliafuoco e in secondo luogo, di consentire l'accesso per procedere, sia pur parzialmente, con le misurazioni e rilevazioni prima descritte. - che nei citati preventivi le ditte specializzate hanno chiesto per l'opera di pulitura totale dell'area un importo da € 5.700,00 (a corpo) a € 5.200,00 (oltre iva) e da € 4.000,00 (a corpo) a 3.500,00 (oltre iva); - che la procedura, allo stato, non ha fondi, atteso che non è stata ritrovata liquidità in cassa e che all'attivo sono stati acquisiti beni immobili e mobili in relazione ai quali sono in corso le operazioni di stima e la cui liquidazione deve avvenire tramite procedure competitive; - che, a parere della scrivente, le spese necessarie per la pulizia del terreno acquisito alla massa attiva, in un fallimento privo di liquidità, non possono essere prenotate a debito o anticipate dall'Erario, non rientrando in quelle che il DPR n. 115 del 2002 indica all'art. 146; - che, pertanto, al fine di consentire il compimento delle attività di stima del terreno de quo appare opportuno, constatata l'oggettiva difficoltà di accesso ai luoghi a causa della fitta vegetazione ivi esistente e l'impossibilità di effettuare, a cura della procedura, la pulizia dell'area interessata estesa circa 3 ettari per l'attuale mancanza della liquidità necessaria al pagamento del compenso (tra l'altro di entità non irrilevante) di una ditta specializzata, autorizzare il nominato coadiutore tecnico Geom. Antonio Filippa a segnalare la detta circostanza e tenerne conto nella relazione finale

al fine di rendere consapevole l'aggiudicatario della situazione dei luoghi e dei limiti derivati alle operazioni di stima come descritti in premessa; che il Comitato dei creditori non è stato, ad oggi, costituito per indisponibilità dei creditori; Tanto premesso la sottoscritta, chiede che la S.V. Ill.ma voglia, preso atto dell'impossibilità di procedere a carico della procedura alla pulizia del terreno per mancanza di liquidità, non potendo le relative spese essere anticipate dall'Erario in considerazione del tenore dell'art.146 DPR n.115/02, e salva Sua diversa determinazione: - autorizzare il coadiutore tecnico Geom. Antonio Filippa a segnalare nella relazione di stima l'impossibilità di accedere all'interno del terreno sopra identificato al fine di rendere consapevole l'aggiudicatario della situazione dei luoghi e dei limiti derivati alle operazioni di stima così come descritti in premessa ...".

A tal proposito, si evidenzia che in data **7 gennaio 2022**, il Giudice Delegato del Tribunale di Lamezia Terme, dr.ssa Alessia Iavazzo, autorizzava quanto richiesto dal Curatore Fallimentare per mezzo della nota del 28 dicembre 2021. (cfr. allegato n. 8 – elab. 8.12)

Sulla scorta di quanto argomentato nonché alla luce dell'autorizzazione predetta concessa dal Giudice Delegato, corre l'obbligo evidenziare sin da ora che lo scrivente esperto è stato impossibilitato ad accedere all'interno dei terreni oggetto della presente procedura fallimentare; pertanto, si puntualizza che lo scrivente ha espletato – esclusivamente – accertamenti dall'esterno dei terreni citati.

In data **17 gennaio 2022**, per mezzo p.e.c., lo scrivente esperto trasmetteva alla Regione Calabria, nello specifico Dipartimento n. 8 – Agricoltura e Risorse Agroalimentari - Settore 1 - Affari Generali, Risorse Umane, Servizi Territoriali, Enti Strumentali e Sub. Regionali, nonché al Dirigente del Servizio 1 - AA.GG., Contenzioso ed Usi Civici, Rapporti con l'Organismo Pagatore Regionale con gli Enti strumentali e di Bonifica, Area Centro, la "richiesta attestato" mediante la quale chiedeva il "... il rilascio di apposita attestazione circa l'esistenza o meno di censo, livello o uso civico relativamente agli immobili di seguito indicati, ubicati nel comune di Nocera Terinese (Cz), individuati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio del Territorio, comune di Nocera Terinese al foglio di mappa n.45, con i seguenti identificativi: - particella n. 8, subalterno 40 (ex part.148 sub.24), ubicato lungo la Strada Statale n.18 (immobile urbano adibito a struttura alberghiera); - particella n. 8, subalterni 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48 (ex part.148 subalterni dal 27 al 34), ubicati lungo la Strada Statale n.18 (immobili urbani); - particelle n. 343, 345, 346, 440, 441, 442, 443, 444, 445 e 446 (immobili rustici)" (cfr. allegato n. 8 – elab. 8.13)

In data **21 gennaio 2022**, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Nocera Terinese, per mezzo p.e.c., trasmetteva allo scrivente una nota mediante la quale comunicava che "... In riferimento alla vostra richiesta, acquisita al protocollo generale al n. 8470 in data 18/11/2021, relativamente all'eventuale presenza di vincoli legati agli usi civici sui terreni identificati catastalmente al foglio di mappa n. 45 particelle nn. 343, 345, 346, 440, 441, 442, 443, 444, 445 e 446, si attesta

che "non è stato rinvenuto alcun atto ricognitivo contenente l'analisi territoriale degli usi civici con riferimento al territorio del Comune di Nocera Terinese" "(cfr. allegato n. 8 – elab. 8.14)

In data **15 febbraio 2022**, il Dirigente del Settore del Dipartimento Agricoltura e Risorse Agroalimentari della Regione Calabria trasmetteva per conoscenza allo scrivente una nota per mezzo della quale comunicava quanto segue: "Con pec del 17/01/2022 acquisita al Dipartimento in data 17/01/2022 Prot. n. 18576, il Geom. Antonio Filippa, in qualità di coadiutore tecnico della "procedura fallimentare iscritta al numero 13/2020 R.F. ... ha richiesto la certificazione circa l'esistenza o meno di censo, livello o uso civico gravante sui seguenti terreni ... Da una verifica d'ufficio, eseguita tramite la ricerca informatica sull'oggetto dei decreti dirigenziali e delle delibere di Giunta Regionale e sul sito <http://geoportale.regione.calabria.it/> (sezione "Navigatore SIRV"/vincoli paesaggistici/beni ex-lege/Usi Civici e Usi Civici geocodificati), non essendo sinora stati approvati l'inventario e la mappatura dei terreni gravati da uso civico di cui agli artt. 8, 9 e 10 della L.R. 18/2007, non risulta che vi sia stato accertamento demaniale sui suddetti terreni. Pertanto, in ottemperanza alla Legge regionale n. 18 del 21/08/2007 che prevede il trasferimento delle funzioni amministrative in materia di usi civici, si chiede a codesto Comune in indirizzo di verificare se agli atti comunali risulta eventuale accertamento demaniale sui suddetti terreni ... In caso di accertamento negativo, codesto Comune, fermo restando il rispetto delle disposizioni del D.lgs 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici) e ss.mm.ii. e dell'articolo 7 del D.Lgs 30 marzo 2001, n. 165 (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche), potrà presentare a questo Ufficio formale richiesta per l'individuazione del professionista PID da incaricare ... Si rammenta che tutte le spese collegate all'espletamento dell'incarico del PID (compreso onorario, rimborso spese, imposte, diritti, ecc.) determinate ai sensi della legge 8 luglio 1980, n. 319 (Compensi spettanti ai periti, ai consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite a richiesta dell'autorità giudiziaria) e successive modifiche, sono posti a carico, secondo un riparto proporzionale, dei soggetti nel cui interesse sono eseguite le operazioni peritali ... Pertanto, nel caso di specie, al fine di poter dare corso al procedimento, si invita il Geom. Antonio Filippa che legge per conoscenza, in qualità di tecnico incaricato della Procedura suddetta, a favorire apposito atto di assenso da parte dei soggetti nel cui interesse saranno eseguite le operazioni peritali che dovranno farsi carico delle relative spese ..." (cfr. allegato n. 8 – elab. 8.13 e 8.15)

Nel merito della verifica dell'esistenza o meno di censo, livello o uso civico relativamente agli immobili che ci occupano si rimanda alla risposta al quesito n. 11.

In ordine alle operazioni peritali *in situ*, finalizzate all'espletamento delle opportune verifiche metriche degli immobili oggetto di accertamento peritale, lo scrivente, in aggiunta agli accessi svolti congiuntamente con il Curatore Fallimentare in occasione delle operazioni di inventario, espletava sopralluoghi, afferenti ai beni immobili, nei giorni 21 gennaio 2022, 28 gennaio 2022, 25 febbraio 2022, 25 marzo 2022 e 1° aprile 2022. Nel corso dei citati sopralluoghi, lo scrivente esperto estraeva

ampio reperto fotografico nonché effettuava misurazioni metriche anche mediante l'utilizzo di strumentazione "GPS" (cfr. allegato n. 10).

Risposta ai quesiti

Quesito n. 1: identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto della sentenza dichiarativa di fallimento;

Risposta al quesito n. 1

Il compendio fallimentare oggetto della presente relazione peritale, da quanto emerge dalla nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, afferente alla "Sentenza Dichiarativa di Fallimento" emessa dal Tribunale di Lamezia Terme il 23 ottobre 2020, numero di Repertorio 13/2020, trascritta **a favore** della "**Massa dei Creditori del Fallimento** ██████████ **S.r.l.**" (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1) e **contro** la società "**██████████ S.r.l.**" (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1), è costituito dai beni immobili di seguito enumerati (desunti dalla "Sezione B – Immobili" della nota di trascrizione in argomento): **Unità negoziale n. 1: - 1) immobile n. 1**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 40**, categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni (con fine di lucro)); - **2) immobile n. 2**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 41**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; - **3) immobile n. 3**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 42**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; - **4) immobile n. 4**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 43**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; - **5) immobile n. 5**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 44**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; - **6) immobile n. 6**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 45**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; - **7) immobile n. 7**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 46**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; - **8) immobile n. 8**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 47**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; - **9) immobile n. 9**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 48**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; - **10) immobile n. 10**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Terreni, **foglio**

di mappa 45, dalla particella 440, consistenza catastale 8 are, 2 centiare (ovvero 802 metri quadrati); - **11) immobile n. 11**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Terreni, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 343**, consistenza catastale 89 are, 12 centiare (ovvero 8.912 metri quadrati); - **12) immobile n. 12**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Terreni, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 345**, consistenza catastale 1 ara, 17 centiare (ovvero 117 metri quadrati); - **13) immobile n. 13**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Terreni, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 346**, consistenza catastale 2 are, 72 centiare (ovvero 272 metri quadrati); - **14) immobile n. 14**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Terreni, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 441**, consistenza catastale 3 are, 61 centiare (ovvero 361 metri quadrati); - **15) immobile n. 15**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Terreni, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 442**, consistenza catastale 1 ettaro, 36 are, 56 centiare (ovvero 13.656 metri quadrati); - **16) immobile n. 16**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Terreni, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 443**, consistenza catastale 29 are, 52 centiare (ovvero 2.952 metri quadrati); - **17) immobile n. 17**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Terreni, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 444**, consistenza catastale 13 are, 67 centiare (ovvero 1.367 metri quadrati); - **18) immobile n. 18**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Terreni, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 445**, consistenza catastale 2 are, 24 centiare (ovvero 224 metri quadrati); - **19) immobile n. 19**, sito nel Comune di Nocera Terinese (CZ), individuato in Catasto Terreni, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 446**, consistenza catastale 30 are, 24 centiare (ovvero 3.024 metri quadrati) - *cfr. allegato n. 6 – elab.6.22 -*.

Si procede di seguito alla descrizione catastale degli immobili costituenti il compendio oggetto del fallimento che ci riguarda (nel merito, si evidenzia che si seguirà la medesima numerazione così come riportata nella nota di trascrizione della “Sentenza Dichiarativa di Fallimento”).

1.1 – IMMOBILE N. 1

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'**immobile n. 1** dell'**unità negoziale n. 1** della **nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Fabbricati** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 40**, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni (con fine di lucro), rendita catastale Euro 37.000,00, indirizzo “Strada Statale 18”, snc, piano S1-T-1-2, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società “[REDACTED] S.r.l.” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (*cfr. allegato n. 5 – elab. 5.1*)

OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è **stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):**

- CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI:

L'unità immobiliare in esame costituisce parte integrante di un complesso, di maggiore consistenza, identificato in Catasto dalla **particella 8, foglio di mappa 45** del Comune di **Nocera Terinese**. Dalla disamina dell'afferente visura storica per immobile (relativamente al Reparto Terreni) si arguisce che il cosiddetto "mappale terreno correlato" corrisponde alla **particella 8**. La particella poc'anzi citata è stata oggetto delle seguenti variazioni in ordine ai "Dati di classamento" che di seguito si riportano in ordine cronologico (*cf. allegato n. 5 – elab. 5.43*):

- dall'impianto meccanografico fino al 5 ottobre 1985: qualità "incolto produttivo" di classe 2, superficie catastale 9.130 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,94, reddito agrario Euro 0,47;
- dal 5 ottobre 1985 al 23 giugno 1995: in virtù del frazionamento del 5 ottobre 1985, in atti dal 29 giugno 1995 (n. 28.1/1985), la particella in esame presentava la qualità "incolto produttivo" di classe 2, superficie catastale 4.880 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,50, reddito agrario Euro 0,25;
- dal 23 giugno 1995 al 14 marzo 2002: in virtù del frazionamento del 23 giugno 1995, in atti dal 29 giugno 1995 (n. 2540.6/1995), la particella in esame presentava la qualità "incolto produttivo" di classe 2, superficie catastale 3.500 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,36, reddito agrario Euro 0,18;
- dal 14 marzo 2002 al 23 settembre 2016: in virtù del riordino fondiario del 2 gennaio 1999 (pratica n. 78476 in atti dal 14 marzo 2002 DEM 30/99 (n. 30.1/1999), la particella in esame presentava la qualità "incolto produttivo" di classe 2, superficie catastale 3.808 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,39, reddito agrario Euro 0,20;

Si evidenzia che dal 23 settembre 2016 in atti catastali risulta il "Tipo Mappale" del 2 ottobre 1986, Pratica n. CZ0081402. Inoltre, il 9 novembre 2016 la particella in argomento è stata oggetto del "Tipo Mappale" del 9 novembre 2016, Pratica n. CZ0093897.

Per completezza di descrizione si indicano di seguito gli intestatari catastali dell'immobile oggetto di analisi:

- dall'impianto meccanografico fino al 26 ottobre 1988: **1)**

per la quota di

proprietà pari a 1/2 del diritto di proprietà; **2)**

, per la quota di proprietà pari a

1/2 del diritto di proprietà;

- dal 26 ottobre 1988: società “

, in virtù dell’atto notarile pubblico del 26 ottobre 1988, per notar Bilangione da Nocera Terinese (CZ), Repertorio n. 22413, Registrato a Lamezia Terme il 14 novembre 1988 al numero 2198.

- **CON RIFERIMENTO AL REPARTO URBANO** (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.3):

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati), l’unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell’**identificativo catastale**:

- dall’impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **particella 148, subalterno 1**, graffata alla **particella 148, subalterno 2**;
- dal 23 dicembre 1992 fino al 23 dicembre 2011: in virtù della “variazione – frazionamento-p.f. (n. 6469.1/1992)” del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, l’unità era individuata dalla **particella 148, subalterno 13**;
- dal 23 dicembre 2011 fino al 23 settembre 2016: in virtù della “variazione della destinazione (n. 70256.1/2011)” del 23 dicembre 2011, pratica n. “CZ0317248”, in atti dal 23 dicembre 2011, l’unità era individuata dalla **particella 148, subalterno 24**;
- dal 23 settembre 2016 fino al 15 novembre 2016: a seguito della “variazione – bonifica identificativo catastale (n. 30423.1/2016)” del 23 settembre 2016, pratica n. “CZ0081427”, in atti dal 23 settembre 2016, l’unità era individuata dalla **particella 8, subalterno 37**. Si evidenzia l’annotazione relativa alla particella predetta: “*costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 148 sub 24 per allineamento mappe*”;
- dal 15 novembre 2016 all’attualità: a seguito della “variazione – ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 33262.1/2016)” del 14 novembre 2016, pratica n. “CZ0095109”, in atti dal 15 novembre 2016, l’unità è individuata dalla **particella 8, subalterno 40**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Fabbricati, l’unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 1** (graffata alla **particella 148, subalterno 2**)

- dall’impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **1)**

, per la quota

di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 13**

- dal 23 dicembre 1992 fino al 31 dicembre 1995: **1)** [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, “frazionamento-p.f.” (n. 6469.1/1992));
- dal 31 dicembre 1995 fino al 23 dicembre 2011: **1)** [REDACTED], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nata a Quargnento (AL) il 13 aprile 1947, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 31 dicembre 1995 – “assegna. di beni di soc. a resp. lim”, per notar Bilangione da Nocera Terinese (CZ), Repertorio n. 54937, registrazione n. 217 del 19 gennaio 1996, voltura n. 1237.1/1996, pratica n. 106837, in atti dal 17 aprile 2002);

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 24**

- dal 23 dicembre 2011 fino al 14 gennaio 2014: **1)** [REDACTED], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nata a Quargnento (AL) il 13 aprile 1947, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla “variazione della destinazione” del 23 dicembre 2011, pratica n. “CZ0317248”, in atti dal 23 dicembre 2011 “D2-F4 (n. 70256.1/2011));
- dal 14 gennaio 2014 fino al 23 settembre 2016: **1)** [REDACTED] S.r.l. con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 14 gennaio 2014 – “compravendita”, per notar Scornajenghi da Rende (CS), Repertorio n. 99150, nota presentata con Modello Unico n. 468.1/20147, in atti dal 15 gennaio 2014);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 37**

- dal 23 settembre 2016 fino al 14 novembre 2016: **1)** [REDACTED] S.r.l. con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 settembre 2016 – “bonifica identificativo catastale” (n. 30423.1/2016), pratica n. “CZ0081427”, in atti dal 23 settembre 2016);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 40**

- dal 14 novembre 2016 all’attualità: **1)** [REDACTED] S.r.l. con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 14 novembre 2016 – “ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione” (n. 33262.1/2016), pratica n. “CZ0095109”, in atti dal 15 novembre 2016).

CONFINI:

Da quanto emerge dalla disamina dell'Estratto di Mappa del foglio 45 del Comune di Nocera Terinese nonché dell'Elaborato Planimetrico della particella 8, l'unità in esame è contraddistinta dai seguenti confini: il lato Nord-Est confina con la Strada Statale 18 – Tirrena Inferiore; il lato Nord-Ovest con la corte individuata dalla particella 8 - subalterno 26; il lato Sud-Est con la corte individuata dalla particella 8 - subalterno 35; il lato Sud-Ovest con la particella 8 - subalterno 36;

Si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web "Google maps" in corrispondenza del baricentro planimetrico delle unità staggite: 39°00'39.4"N (latitudine φ) - 16°07'13.3"E (longitudine λ).

CONFORMITA' CATASTALE:

Dal raffronto tra la situazione planimetrica attuale rilevata e la planimetria catastale presente in atti, dichiarazione protocollo n. "CZ0095109" del 15 novembre 2016 (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.17), si può affermare che **non è verificata la conformità catastale**. Nel merito, in relazione alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene si rimanda alla risposta ai quesiti 9 e 10.

1.2 – IMMOBILE N. 2

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'**immobile n. 2** dell'**unità negoziale n. 1** della **nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Fabbricati** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 41**, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: categoria catastale F/2 (unità collabenti), indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano T, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.4).

- OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è **stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):**

- CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI:

L'unità immobiliare in esame costituisce parte integrante di un complesso, di maggiore consistenza, identificato in Catasto dalla **particella 8, foglio di mappa 45** del Comune di **Nocera Terinese**. Dalla disamina dell'afferente visura storica per immobile (relativamente al Reparto Terreni) si arguisce che il cosiddetto "mappale terreno correlato" corrisponde alla **particella 8**, già descritta approfondita nell'ambito della descrizione del succitato "**Immobile n. 1**".

- **CON RIFERIMENTO AL REPARTO URBANO** (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.4):

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'**identificativo catastale**:

- dall'impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **particella 148, subalterno 1**, graffata alla **particella 148, subalterno 2**;
- dal 23 dicembre 1992 fino al 23 settembre 2016: in virtù della “variazione – frazionamento-p.f. (n. 6469.1/1992)” del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, l'unità era individuata dalla **particella 148, subalterno 14**;
- dal 23 settembre 2016 fino al 17 febbraio 2020: a seguito della “variazione – bonifica identificativo catastale (n. 30423.1/2016)” del 23 settembre 2016, pratica n. “CZ0081427”, in atti dal 23 settembre 2016, l'unità era individuata dalla **particella 8, subalterno 27**. Si evidenzia l'annotazione relativa alla particella predetta: “*costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 148 sub 14 per allineamento mappe*”;
- dal 17 febbraio 2020 all'attualità: a seguito della “variazione della destinazione del 14 febbraio 2020 – “abitazione-unità collabente” (n. 1587.1/2020)”, pratica n. “CZ0008818”, in atti dal 17 febbraio 2020, l'unità è individuata dalla **particella 8, subalterno 41**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 1** (graffata alla **particella 148, subalterno 2**)

- dall'impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **1)** [REDACTED], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 14**

- dal 23 dicembre 1992 fino al 7 febbraio 1994: **1)** [REDACTED], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, “frazionamento-p.f.” (n. 6469.1/1992));
- dal 7 febbraio 1994 fino al 7 agosto 2008: **1)** [REDACTED], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 7 febbraio 1994 – “compravend-istanza”, per notar Longo, Repertorio n. 10166, voltura n. 398.1/1995, in atti dal 22 maggio 1998);

- dal 7 agosto 2008 fino al 23 settembre 2016: 1) [REDACTED], con sede in San Mango d'Aquino (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 7 agosto 2008 – “compravendita”, per notar Posteraro da Cosenza, Repertorio n. 56421, nota presentata con Modello Unico n. 9743.1/2008, in atti dal 4 settembre 2008);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 27**

- dal 23 settembre 2016 fino al 28 novembre 2017: 1) [REDACTED], con sede in San Mango d'Aquino (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 settembre 2016 – “bonifica identificativo catastale” (n. 30414.1/2016), pratica n. “CZ0081427”, in atti dal 23 settembre 2016);
- dal 28 novembre 2017 fino al 14 febbraio 2020: 1) [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 28 novembre 2017 – “compravendita”, per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 41**

- dal 14 febbraio 2020 all'attualità: 1) [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 28 novembre 2017 – “compravendita”, per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017).

CONFINI:

Da quanto emerge dalla disamina dell'Estratto di Mappa del foglio 45 del Comune di Nocera Terinese nonché dell'Elaborato Planimetrico della particella 8, l'unità in esame, posta al piano terra, confina con la corte individuata dalla particella 8 - subalterno 35 da tutti i lati.

Si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web “Google maps” in corrispondenza del baricentro planimetrico delle unità staggite: 39°00'38.9"N (latitudine φ) - 16°07'13.7"E (longitudine λ).

CONFORMITA' CATASTALE:

In riferimento alla conformità catastale, si fa presente che non risulta possibile esprimersi sulla verifica di detta circostanza in quanto, la natura della categoria catastale (censita in “F2”: unità collabenti), non restituisce la planimetria in atti; esse vengono censite cioè senza l'obbligo di redazione della distribuzione grafica interna (planimetria) atteso la loro particolare peculiarità¹. Nel

¹ Le categorie F2 (c.d. unità collabenti) sono immobili o porzioni di immobili che non possiedono le caratteristiche delle costruzioni idonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado – anche strutturale, impiantistico e di rifiniture - (da cui ne consegue la non utilizzabilità) in cui versa (cfr. D.M. 2 gennaio 1998 n. 28).

merito, in relazione alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene si rimanda alla risposta ai quesiti 9 e 10.

1.3 – IMMOBILE N. 3

DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'immobile n. 3 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P., - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Fabbricati** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 42**, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: categoria catastale F/2 (unità collabenti), indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano T, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.5).

OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è **stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):**

- **CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI:**

L'unità immobiliare in esame costituisce parte integrante di un complesso, di maggiore consistenza, identificato in Catasto dalla **particella 8, foglio di mappa 45** del Comune di **Nocera Terinese**. Dalla disamina dell'afferente visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati) si arguisce che il cosiddetto "mappale terreno correlato" corrisponde alla **particella 8**, già descritta approfondita nell'ambito della descrizione del succitato "Immobile n. 1".

- **CON RIFERIMENTO AL REPARTO URBANO (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.5):**

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'**identificativo catastale**:

- dall'impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **particella 148, subalterno 1**, graffata alla **particella 148, subalterno 2**;
- dal 23 dicembre 1992 fino al 23 settembre 2016: in virtù della "variazione – frazionamento-p.f. (n. 6469.1/1992)" del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, l'unità era individuata dalla **particella 148, subalterno 15**;
- dal 23 settembre 2016 fino al 17 febbraio 2020: a seguito della "variazione – bonifica identificativo catastale (n. 30414.1/2016)" del 23 settembre 2016, pratica n. "CZ0081427", in atti dal 23 settembre 2016, l'unità era individuata dalla **particella 8, subalterno 28**. Si

evidenza l'annotazione relativa alla particella predetta: “*costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 148 sub 15 per allineamento mappe*”;

- dal 17 febbraio 2020 all'attualità: a seguito della “variazione della destinazione del 14 febbraio 2020 – “abitazione-unità collabente” (n. 1588.1/2020)”, pratica n. “CZ0008823”, in atti dal 17 febbraio 2020, l'unità è individuata dalla **particella 8, subalterno 42**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 1** (graffata alla **particella 148, subalterno 2**)

- dall'impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **1)** [redacted], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [redacted], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [redacted], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [redacted], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 15**

- dal 23 dicembre 1992 fino al 7 febbraio 1994: **1)** [redacted], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [redacted], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [redacted], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [redacted], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, “frazionamento-p.f.” (n. 6469.1/1992));
- dal 7 febbraio 1994 fino al 7 agosto 2008: **1)** [redacted], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [redacted], per il diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 7 febbraio 1994 – “compravend-istanza”, per notar Longo, Repertorio n. 10166, voltura n. 398.1/1995, in atti dal 22 maggio 1998);
- dal 7 agosto 2008 fino al 23 settembre 2016: **1)** [redacted], con sede in San Mango d'Aquino (CZ), codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 7 agosto 2008 – “compravendita”, per notar Posteraro da Cosenza, Repertorio n. 56421, nota presentata con Modello Unico n. 9743.1/2008, in atti dal 4 settembre 2008);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 28**

- dal 23 settembre 2016 fino al 28 novembre 2017: **1)** [redacted], con sede in San Mango d'Aquino (CZ), codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 settembre 2016 – “bonifica identificativo catastale” (n. 30414.1/2016), pratica n. “CZ0081427”, in atti dal 23 settembre 2016);
- dal 28 novembre 2017 fino al 14 febbraio 2020: **1)** [redacted] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto

pubblico del 28 novembre 2017 – “compravendita”, per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 42**

- dal 14 febbraio 2020 all'attualità: **1) ██████████ S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 28 novembre 2017 – “compravendita”, per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017).

CONFINI:

Da quanto emerge dalla disamina dell'Estratto di Mappa del foglio 45 del Comune di Nocera Terinese nonché dell'Elaborato Planimetrico della particella 8, l'unità in esame, posta al piano terra, confina con la corte individuata dalla particella 8 - subalterno 35 da tutti i lati.

Si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web “Google maps” in corrispondenza del baricentro planimetrico delle unità staggite: 39°00'38.7"N (latitudine φ) - 16°07'14.0"E (longitudine λ).

CONFORMITA' CATASTALE:

In riferimento alla conformità catastale, si fa presente che non risulta possibile esprimersi sulla verifica di detta circostanza in quanto, la natura della categoria catastale (censita in “F2”: unità collabenti), non restituisce la planimetria in atti; esse vengono censite cioè senza l'obbligo di redazione della distribuzione grafica interna (planimetria) atteso la loro particolare peculiarità². Nel merito, in relazione alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene si rimanda alla risposta ai quesiti 9 e 10.

1.4 – IMMOBILE N. 4

DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'**immobile n. 4** dell'**unità negoziale n. 1** della **nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Fabbricati** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 43**, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: categoria catastale F/2 (unità collabenti), indirizzo “Strada Statale 18”, snc, piano T, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società “█████████ S.r.l.” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (*cf. allegato n. 5 – elab. 5.6*).

² Le categorie F2 (c.d. unità collabenti) sono immobili o porzioni di immobili che non possiedono le caratteristiche delle costruzioni idonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado – anche strutturale, impiantistico e di rifiniture - (da cui ne consegue la non utilizzabilità) in cui versa (cfr. D.M. 2 gennaio 1998 n. 28).

OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è **stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):**

- CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI:

L'unità immobiliare in esame costituisce parte integrante di un complesso, di maggiore consistenza, identificato in Catasto dalla **particella 8, foglio di mappa 45** del Comune di **Nocera Terinese**. Dalla disamina dell'afferente visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati) si arguisce che il cosiddetto "mappale terreno correlato" corrisponde alla **particella 8**, già descritta approfondita nell'ambito della descrizione del succitato "**Immobile n. 1**".

- CON RIFERIMENTO AL REPARTO URBANO (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.6):

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'**identificativo catastale**:

- dall'impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **particella 148, subalterno 1**, graffata alla **particella 148, subalterno 2**;
- dal 23 dicembre 1992 fino al 23 settembre 2016: in virtù della "variazione – frazionamento-p.f. (n. 6469.1/1992)" del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, l'unità era individuata dalla **particella 148, subalterno 16**;
- dal 23 settembre 2016 fino al 17 febbraio 2020: a seguito della "variazione – bonifica identificativo catastale (n. 30415.1/2016)" del 23 settembre 2016, pratica n. "CZ0081427", in atti dal 23 settembre 2016, l'unità era individuata dalla **particella 8, subalterno 29**. Si evidenzia l'annotazione relativa alla particella predetta: "*costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 148 sub 16 per allineamento mappe*";
- dal 17 febbraio 2020 all'attualità: a seguito della "variazione della destinazione del 14 febbraio 2020 – "abitazione-unità collabente" (n. 1589.1/2020)", pratica n. "CZ0008824", in atti dal 17 febbraio 2020, l'unità è individuata dalla **particella 8, subalterno 43**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 1** (graffata alla **particella 148, subalterno 2**)

- dall'impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **1)** [REDACTED], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18

gennaio 1940, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 16**

- dal 23 dicembre 1992 fino al 7 febbraio 1994: **1)** [REDACTED], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, "frazionamento-p.f." (n. 6469.1/1992));
- dal 7 febbraio 1994 fino al 7 agosto 2008: **1)** [REDACTED], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 7 febbraio 1994 – "compravend-istanza", per notar Longo, Repertorio n. 10166, voltura n. 398.1/1995, in atti dal 22 maggio 1998);
- dal 7 agosto 2008 fino al 23 settembre 2016: **1)** [REDACTED], con sede in San Mango d'Aquino (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 7 agosto 2008 – "compravendita", per notar Posteraro da Cosenza, Repertorio n. 56421, nota presentata con Modello Unico n. 9743.1/2008, in atti dal 4 settembre 2008);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 29**

- dal 23 settembre 2016 fino al 28 novembre 2017: **1)** [REDACTED], con sede in San Mango d'Aquino (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 settembre 2016 – "bonifica identificativo catastale" (n. 30415.1/2016), pratica n. "CZ0081427", in atti dal 23 settembre 2016);
- dal 28 novembre 2017 fino al 14 febbraio 2020: **1)** [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 28 novembre 2017 – "compravendita", per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 43**

- dal 14 febbraio 2020 all'attualità: **1)** [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 28 novembre 2017 – "compravendita", per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017).

CONFINI:

Da quanto emerge dalla disamina dell'Estratto di Mappa del foglio 45 del Comune di Nocera Terinese nonché dell'Elaborato Planimetrico della particella 8, l'unità in esame, posta al piano terra, confina con la corte individuata dalla particella 8 - subalterno 35 da tutti i lati.

Si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web "Google maps" in corrispondenza del baricentro planimetrico delle unità staggite: 39°00'38.6"N (latitudine φ) - 16°07'13.4"E (longitudine λ).

CONFORMITA' CATASTALE:

In riferimento alla conformità catastale, si fa presente che non risulta possibile esprimersi sulla verifica di detta circostanza in quanto, la natura della categoria catastale (censita in "F2": unità collabenti), non restituisce la planimetria in atti; esse vengono censite cioè senza l'obbligo di redazione della distribuzione grafica interna (planimetria) atteso la loro particolare peculiarità³. Nel merito, in relazione alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene si rimanda alla risposta ai quesiti 9 e 10.

1.5 – IMMOBILE N. 5

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'immobile n. 5 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P., - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Fabbricati** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 44**, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: categoria catastale F/2 (unità collabenti), indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano T, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.7).

- OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è **stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):**

- CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI:

³ Le categorie F2 (c.d. unità collabenti) sono immobili o porzioni di immobili che non possiedono le caratteristiche delle costruzioni idonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado – anche strutturale, impiantistico e di rifiniture - (da cui ne consegue la non utilizzabilità) in cui versa (cfr. D.M. 2 gennaio 1998 n. 28).

L'unità immobiliare in esame costituisce parte integrante di un complesso, di maggiore consistenza, identificato in Catasto dalla **particella 8, foglio di mappa 45** del Comune di **Nocera Terinese**. Dalla disamina dell'afferente visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati) si arguisce che il cosiddetto "mappale terreno correlato" corrisponde alla **particella 8**, già descritta approfondita nell'ambito della descrizione del succitato "**Immobile n. 1**".

- **CON RIFERIMENTO AL REPARTO URBANO** (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.7):

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'**identificativo catastale**:

- dall'impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **particella 148, subalterno 1**, graffata alla **particella 148, subalterno 2**;
- dal 23 dicembre 1992 fino al 23 settembre 2016: in virtù della "variazione – frazionamento-p.f. (n. 6469.1/1992)" del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, l'unità era individuata dalla **particella 148, subalterno 17**;
- dal 23 settembre 2016 fino al 17 febbraio 2020: a seguito della "variazione – bonifica identificativo catastale (n. 30416.1/2016)" del 23 settembre 2016, pratica n. "CZ0081427", in atti dal 23 settembre 2016, l'unità era individuata dalla **particella 8, subalterno 30**. Si evidenzia l'annotazione relativa alla particella predetta: "*costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 148 sub 17 per allineamento mappe*";
- dal 17 febbraio 2020 all'attualità: a seguito della "variazione della destinazione del 14 febbraio 2020 – "abitazione-unità collabente" (n. 1590.1/2020)", pratica n. "CZ0008825", in atti dal 17 febbraio 2020, l'unità è individuata dalla **particella 8, subalterno 44**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 1** (graffata alla **particella 148, subalterno 2**)

- dall'impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **1)** [redacted], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [redacted], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [redacted], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [redacted], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 17**

- dal 23 dicembre 1992 fino al 7 febbraio 1994: **1)** [redacted], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [redacted], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [redacted], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [redacted], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà

(dati derivanti dalla variazione del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, “frazionamento-p.f.” (n. 6469.1/1992));

- dal 7 febbraio 1994 fino al 7 agosto 2008: 1) [REDACTED], nato a San Mango d’Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 7 febbraio 1994 – “compravend-istanza”, per notar Longo, Repertorio n. 10166, voltura n. 398.1/1995, in atti dal 22 maggio 1998);
- dal 7 agosto 2008 fino al 23 settembre 2016: 1) [REDACTED], con sede in San Mango d’Aquino (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 7 agosto 2008 – “compravendita”, per notar Posteraro da Cosenza, Repertorio n. 56421, nota presentata con Modello Unico n. 9743.1/2008, in atti dal 4 settembre 2008);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 30**

- dal 23 settembre 2016 fino al 28 novembre 2017: 1) [REDACTED], con sede in San Mango d’Aquino (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 settembre 2016 – “bonifica identificativo catastale” (n. 30416.1/2016), pratica n. “CZ0081427”, in atti dal 23 settembre 2016);
- dal 28 novembre 2017 fino al 14 febbraio 2020: 1) [REDACTED] S.r.l. con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 28 novembre 2017 – “compravendita”, per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 44**

- dal 14 febbraio 2020 all’attualità: 1) [REDACTED] S.r.l. con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 28 novembre 2017 – “compravendita”, per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017).

CONFINI:

Da quanto emerge dalla disamina dell’Estratto di Mappa del foglio 45 del Comune di Nocera Terinese nonché dell’Elaborato Planimetrico della particella 8, l’unità in esame, posta al piano terra, confina con la corte individuata dalla particella 8 - subalterno 35 da tutti i lati.

Si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web “Google maps” in corrispondenza del baricentro planimetrico delle unità staggite: 39°00'38.4"N (latitudine φ) - 16°07'13.6"E (longitudine λ).

CONFORMITA' CATASTALE:

In riferimento alla conformità catastale, si fa presente che non risulta possibile esprimersi sulla verifica di detta circostanza in quanto, la natura della categoria catastale (censita in “F2”: unità

collabenti), non restituisce la planimetria in atti; esse vengono censite cioè senza l'obbligo di redazione della distribuzione grafica interna (planimetria) atteso la loro particolare peculiarità⁴. Nel merito, in relazione alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene si rimanda alla risposta ai quesiti 9 e 10.

1.6 – IMMOBILE N. 6

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'immobile n. 6 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P., - allo stato attuale - è individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese (CZ), foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 45, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: categoria catastale F/2 (unità collabenti), indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano 1, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società "[REDAZIONE] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDAZIONE], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.8).

- OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):

- CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI:

L'unità immobiliare in esame costituisce parte integrante di un complesso, di maggiore consistenza, identificato in Catasto dalla particella 8, foglio di mappa 45 del Comune di Nocera Terinese. Dalla disamina dell'afferente visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati) si arguisce che il cosiddetto "mappale terreno correlato" corrisponde alla particella 8, già descritta approfondita nell'ambito della descrizione del succitato "Immobile n. 1".

- CON RIFERIMENTO AL REPARTO URBANO (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.8):

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'identificativo catastale:

- dall'impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: particella 148, subalterno 1, graffata alla particella 148, subalterno 2;

⁴ Le categorie F2 (c.d. unità collabenti) sono immobili o porzioni di immobili che non possiedono le caratteristiche delle costruzioni idonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accenuato livello di degrado – anche strutturale, impiantistico e di rifiniture - (da cui ne consegue la non utilizzabilità) in cui versa (cfr. D.M. 2 gennaio 1998 n. 28).

- dal 23 dicembre 1992 fino al 23 settembre 2016: in virtù della “variazione – frazionamento-p.f. (n. 6469.1/1992)” del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, l’unità era individuata dalla **particella 148, subalterno 18**;
- dal 23 settembre 2016 fino al 17 febbraio 2020: a seguito della “variazione – bonifica identificativo catastale (n. 30417.1/2016)” del 23 settembre 2016, pratica n. “CZ0081427”, in atti dal 23 settembre 2016, l’unità era individuata dalla **particella 8, subalterno 31**. Si evidenzia l’annotazione relativa alla particella predetta: “*costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 148 sub 18 per allineamento mappe*”;
- dal 17 febbraio 2020 all’attualità: a seguito della “variazione della destinazione del 14 febbraio 2020 – “abitazione-unità collabente” (n. 1591.1/2020)”, pratica n. “CZ0008827”, in atti dal 17 febbraio 2020, l’unità è individuata dalla **particella 8, subalterno 45**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Fabbricati, l’unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 1** (graffata alla **particella 148, subalterno 2**)

- dall’impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **1)** [REDACTED], nato a San Mango d’Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 18**

- dal 23 dicembre 1992 fino al 7 febbraio 1994: **1)** [REDACTED], nato a San Mango d’Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, “frazionamento-p.f.” (n. 6469.1/1992));
- dal 7 febbraio 1994 fino al 7 agosto 2008: **1)** [REDACTED], nato a San Mango d’Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 7 febbraio 1994 – “compravend-istanza”, per notar Longo, Repertorio n. 10166, voltura n. 398.1/1995, in atti dal 22 maggio 1998);
- dal 7 agosto 2008 fino al 23 settembre 2016: **1)** [REDACTED], con sede in San Mango d’Aquino (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 7 agosto 2008 – “compravendita”, per notar Posteraro da Cosenza, Repertorio n. 56421, nota presentata con Modello Unico n. 9743.1/2008, in atti dal 4 settembre 2008);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 31**

- dal 23 settembre 2016 fino al 28 novembre 2017: 1) [REDAZIONE], con sede in San Mango d'Aquino (CZ), codice fiscale [REDAZIONE], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 settembre 2016 – “bonifica identificativo catastale” (n. 30417.1/2016), pratica n. “CZ0081427”, in atti dal 23 settembre 2016);
- dal 28 novembre 2017 fino al 14 febbraio 2020: 1) [REDAZIONE] S.r.l. con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDAZIONE], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 28 novembre 2017 – “compravendita”, per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 45**

- dal 14 febbraio 2020 all'attualità: 1) [REDAZIONE] S.r.l. con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDAZIONE], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 28 novembre 2017 – “compravendita”, per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017).

CONFINI:

Da quanto emerge dalla disamina dell'Estratto di Mappa del foglio 45 del Comune di Nocera Terinese nonché dell'Elaborato Planimetrico della particella 8, l'unità in esame, posta al piano primo, confina con la corte individuata dalla particella 8 - subalterno 35 da tutti i lati.

Si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web “Google maps” in corrispondenza del baricentro planimetrico delle unità staggite: 39°00'38.9"N (latitudine φ) - 16°07'13.7"E (longitudine λ).

CONFORMITA' CATASTALE:

In riferimento alla conformità catastale, si fa presente che non risulta possibile esprimersi sulla verifica di detta circostanza in quanto, la natura della categoria catastale (censita in “F2”: unità collabenti), non restituisce la planimetria in atti; esse vengono censite cioè senza l'obbligo di redazione della distribuzione grafica interna (planimetria) atteso la loro particolare peculiarità⁵. Nel merito, in relazione alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene si rimanda alla risposta ai quesiti 9 e 10.

1.7 – IMMOBILE N. 7

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'**immobile n. 7** dell'**unità negoziale n. 1** della **nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, - allo stato attuale - è individuato in **Catasto**

⁵ Le categorie F2 (c.d. unità collabenti) sono immobili o porzioni di immobili che non possiedono le caratteristiche delle costruzioni idonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado – anche strutturale, impiantistico e di rifiniture - (da cui ne consegue la non utilizzabilità) in cui versa (cfr. D.M. 2 gennaio 1998 n. 28).

Fabbricati del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 46**, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: categoria catastale F/2 (unità collabenti), indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano 1, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.4). **OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:**

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è **stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):**

- **CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI:**

L'unità immobiliare in esame costituisce parte integrante di un complesso, di maggiore consistenza, identificato in Catasto dalla **particella 8, foglio di mappa 45** del Comune di **Nocera Terinese**. Dalla disamina dell'afferente visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati) si arguisce che il cosiddetto "mappale terreno correlato" corrisponde alla **particella 8**, già descritta approfondita nell'ambito della descrizione del succitato "**Immobile n. 1**".

- **CON RIFERIMENTO AL REPARTO URBANO** (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.4):

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'**identificativo catastale**:

- dall'impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **particella 148, subalterno 1**, graffiata alla **particella 148, subalterno 2**;
- dal 23 dicembre 1992 fino al 23 settembre 2016: in virtù della "variazione – frazionamento-p.f. (n. 6469.1/1992)" del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, l'unità era individuata dalla **particella 148, subalterno 19**;
- dal 23 settembre 2016 fino al 17 febbraio 2020: a seguito della "variazione – bonifica identificativo catastale (n. 30418.1/2016)" del 23 settembre 2016, pratica n. "CZ0081427", in atti dal 23 settembre 2016, l'unità era individuata dalla **particella 8, subalterno 32**. Si evidenzia l'annotazione relativa alla particella predetta: "*costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 148 sub 19 per allineamento mappe*";
- dal 17 febbraio 2020 all'attualità: a seguito della "variazione della destinazione del 14 febbraio 2020 – "abitazione-unità collabente" (n. 1592.1/2020)", pratica n. "CZ0008829", in atti dal 17 febbraio 2020, l'unità è individuata dalla **particella 8, subalterno 46**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 1** (graffata alla **particella 148, subalterno 2**)

- dall'impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **1)** [REDACTED], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 19**

- dal 23 dicembre 1992 fino al 7 febbraio 1994: **1)** [REDACTED], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, "frazionamento-p.f." (n. 6469.1/1992));
- dal 7 febbraio 1994 fino al 7 agosto 2008: **1)** [REDACTED], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 7 febbraio 1994 – "compravend-istanza", per notar Longo, Repertorio n. 10166, voltura n. 398.1/1995, in atti dal 22 maggio 1998);
- dal 7 agosto 2008 fino al 23 settembre 2016: **1)** [REDACTED], con sede in San Mango d'Aquino (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 7 agosto 2008 – "compravendita", per notar Posteraro da Cosenza, Repertorio n. 56421, nota presentata con Modello Unico n. 9743.1/2008, in atti dal 4 settembre 2008);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 32**

- dal 23 settembre 2016 fino al 28 novembre 2017: **1)** [REDACTED], con sede in San Mango d'Aquino (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 settembre 2016 – "bonifica identificativo catastale" (n. 30418.1/2016), pratica n. "CZ0081427", in atti dal 23 settembre 2016);
- dal 28 novembre 2017 fino al 14 febbraio 2020: **1)** [REDACTED] S.r.l. con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 28 novembre 2017 – "compravendita", per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 46**

- dal 14 febbraio 2020 all'attualità: **1) [REDAZIONE] S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDAZIONE], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 28 novembre 2017 – “compravendita”, per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017).

CONFINI:

Da quanto emerge dalla disamina dell'Estratto di Mappa del foglio 45 del Comune di Nocera Terinese nonché dell'Elaborato Planimetrico della particella 8, l'unità in esame, posta al piano primo, confina con la corte individuata dalla particella 8 - subalterno 35 da tutti i lati.

Si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web “Google maps” in corrispondenza del baricentro planimetrico delle unità staggite: 39°00'38.7"N (latitudine φ) - 16°07'14.0"E (longitudine λ).

CONFORMITA' CATASTALE:

In riferimento alla conformità catastale, si fa presente che non risulta possibile esprimersi sulla verifica di detta circostanza in quanto, la natura della categoria catastale (censita in “F2”: unità collabenti), non restituisce la planimetria in atti; esse vengono censite cioè senza l'obbligo di redazione della distribuzione grafica interna (planimetria) atteso la loro particolare peculiarità⁶. Nel merito, in relazione alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene si rimanda alla risposta ai quesiti 9 e 10.

1.8 – IMMOBILE N. 8

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'**immobile n. 8** dell'**unità negoziale n. 1** della **nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Fabbricati** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 47**, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: categoria catastale F/2 (unità collabenti), indirizzo “Strada Statale 18”, snc, piano 1, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società “[REDAZIONE] S.r.l.” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDAZIONE], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (*cf. allegato n. 5 – elab. 5.10*).

- OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento **è stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano**

⁶ Le categorie F2 (c.d. unità collabenti) sono immobili o porzioni di immobili che non possiedono le caratteristiche delle costruzioni idonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado – anche strutturale, impiantistico e di rifiniture - (da cui ne consegue la non utilizzabilità) in cui versa (cfr. D.M. 2 gennaio 1998 n. 28).

nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):

- CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI:

L'unità immobiliare in esame costituisce parte integrante di un complesso, di maggiore consistenza, identificato in Catasto dalla **particella 8, foglio di mappa 45** del Comune di **Nocera Terinese**. Dalla disamina dell'afferente visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati) si arguisce che il cosiddetto "mappale terreno correlato" corrisponde alla **particella 8**, già descritta approfondita nell'ambito della descrizione del succitato "**Immobile n. 1**".

- CON RIFERIMENTO AL REPARTO URBANO (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.10):

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'**identificativo catastale**:

- dall'impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **particella 148, subalterno 1**, graffata alla **particella 148, subalterno 2**;
- dal 23 dicembre 1992 fino al 23 settembre 2016: in virtù della "variazione – frazionamento-p.f. (n. 6469.1/1992)" del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, l'unità era individuata dalla **particella 148, subalterno 20**;
- dal 23 settembre 2016 fino al 17 febbraio 2020: a seguito della "variazione – bonifica identificativo catastale (n. 30419.1/2016)" del 23 settembre 2016, pratica n. "CZ0081427", in atti dal 23 settembre 2016, l'unità era individuata dalla **particella 8, subalterno 33**. Si evidenzia l'annotazione relativa alla particella predetta: "*costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 148 sub 20 per allineamento mappe*";
- dal 17 febbraio 2020 all'attualità: a seguito della "variazione della destinazione del 14 febbraio 2020 – "abitazione-unità collabente" (n. 1593.1/2020)", pratica n. "CZ0008830", in atti dal 17 febbraio 2020, l'unità è individuata dalla **particella 8, subalterno 47**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 1** (graffata alla **particella 148, subalterno 2**)

- dall'impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **1)** [REDACTED], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 20**

- dal 23 dicembre 1992 fino al 7 febbraio 1994: **1)** [REDACTED], nato a San Mango d'Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per la quota di

- 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, “frazionamento-p.f.” (n. 6469.1/1992));
- dal 7 febbraio 1994 fino al 7 agosto 2008: **1)** [REDACTED], nato a San Mango d’Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 7 febbraio 1994 – “compravend-istanza”, per notar Longo, Repertorio n. 10166, voltura n. 398.1/1995, in atti dal 22 maggio 1998);
 - dal 7 agosto 2008 fino al 23 settembre 2016: **1)** [REDACTED]. con sede in San Mango d’Aquino (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 7 agosto 2008 – “compravendita”, per notar Posteraro da Cosenza, Repertorio n. 56421, nota presentata con Modello Unico n. 9743.1/2008, in atti dal 4 settembre 2008);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 33**

- dal 23 settembre 2016 fino al 28 novembre 2017: **1)** [REDACTED]. con sede in San Mango d’Aquino (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 settembre 2016 – “bonifica identificativo catastale” (n. 30419.1/2016), pratica n. “CZ0081427”, in atti dal 23 settembre 2016);
- dal 28 novembre 2017 fino al 14 febbraio 2020: **1)** [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 28 novembre 2017 – “compravendita”, per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 47**

- dal 14 febbraio 2020 all’attualità: **1)** [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 28 novembre 2017 – “compravendita”, per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017).

CONFINI:

Da quanto emerge dalla disamina dell’Estratto di Mappa del foglio 45 del Comune di Nocera Terinese nonché dell’Elaborato Planimetrico della particella 8, l’unità in esame, posta al piano primo, confina con la corte individuata dalla particella 8 - subalterno 35 da tutti i lati.

Si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web “Google maps” in corrispondenza del baricentro planimetrico delle unità staggite: 39°00'38.6"N (latitudine φ) - 16°07'13.4"E (longitudine λ).

CONFORMITA' CATASTALE:

In riferimento alla conformità catastale, si fa presente che non risulta possibile esprimersi sulla verifica di detta circostanza in quanto, la natura della categoria catastale (censita in "F2": unità collabenti), non restituisce la planimetria in atti; esse vengono censite cioè senza l'obbligo di redazione della distribuzione grafica interna (planimetria) atteso la loro particolare peculiarità⁷. Nel merito, in relazione alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene si rimanda alla risposta ai quesiti 9 e 10.

1.9 – IMMOBILE N. 9

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'immobile n. 9 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P, - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Fabbricati** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 48**, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: categoria catastale F/2 (unità collabenti), indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano 1, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società "[REDAZIONE] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDAZIONE], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.11).

- OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è **stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):**

- CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI:

L'unità immobiliare in esame costituisce parte integrante di un complesso, di maggiore consistenza, identificato in Catasto dalla **particella 8, foglio di mappa 45** del Comune di **Nocera Terinese**. Dalla disamina dell'afferente visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati) si arguisce che il cosiddetto "mappale terreno correlato" corrisponde alla **particella 8**, già descritta approfondita nell'ambito della descrizione del succitato "**Immobilie n. 1**".

- CON RIFERIMENTO AL REPARTO URBANO (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.4):

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Urbano, ovvero Catasto Fabbricati), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'**identificativo catastale**:

⁷ Le categorie F2 (c.d. unità collabenti) sono immobili o porzioni di immobili che non possiedono le caratteristiche delle costruzioni idonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado – anche strutturale, impiantistico e di rifiniture - (da cui ne consegue la non utilizzabilità) in cui versa (cfr. D.M. 2 gennaio 1998 n. 28).

- dall'impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **particella 148, subalterno 1**, graffata alla **particella 148, subalterno 2**;
- dal 23 dicembre 1992 fino al 23 settembre 2016: in virtù della “variazione – frazionamento-p.f. (n. 6469.1/1992)” del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, l’unità era individuata dalla **particella 148, subalterno 21**;
- dal 23 settembre 2016 fino al 17 febbraio 2020: a seguito della “variazione – bonifica identificativo catastale (n. 30420.1/2016)” del 23 settembre 2016, pratica n. “CZ0081427”, in atti dal 23 settembre 2016, l’unità era individuata dalla **particella 8, subalterno 34**. Si evidenzia l’annotazione relativa alla particella predetta: “*costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 148 sub 21 per allineamento mappe*”;
- dal 17 febbraio 2020 all’attualità: a seguito della “variazione della destinazione del 14 febbraio 2020 – “abitazione-unità collabente” (n. 1594.1/2020)”, pratica n. “CZ0008842”, in atti dal 17 febbraio 2020, l’unità è individuata dalla **particella 8, subalterno 48**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Fabbricati, l’unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 1** (graffata alla **particella 148, subalterno 2**)

- dall'impianto meccanografico fino al 23 dicembre 1992: **1)** [redacted], nato a San Mango d’Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [redacted], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [redacted], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [redacted], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 148, subalterno 21**

- dal 23 dicembre 1992 fino al 7 febbraio 1994: **1)** [redacted], nato a San Mango d’Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [redacted], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà; **2)** [redacted], nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale [redacted], per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 dicembre 1992, in atti dal 30 ottobre 1997, “frazionamento-p.f.” (n. 6469.1/1992));
- dal 7 febbraio 1994 fino al 7 agosto 2008: **1)** [redacted], nato a San Mango d’Aquino (CZ) il 31 gennaio 1931, codice fiscale [redacted], per il diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 7 febbraio 1994 – “compravend-istanza”, per notar Longo, Repertorio n. 10166, voltura n. 398.1/1995, in atti dal 22 maggio 1998);
- dal 7 agosto 2008 fino al 23 settembre 2016: **1)** [redacted], con sede in San Mango d’Aquino (CZ), codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 7 agosto 2008 – “compravendita”, per notar Posteraro da

Cosenza, Repertorio n. 56421, nota presentata con Modello Unico n. 9743.1/2008, in atti dal 4 settembre 2008);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 34**

- dal 23 settembre 2016 fino al 28 novembre 2017: **1)** [REDACTED] con sede in San Mango d'Aquino (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 23 settembre 2016 – “bonifica identificativo catastale” (n. 30420.1/2016), pratica n. “CZ0081427”, in atti dal 23 settembre 2016);
- dal 28 novembre 2017 fino al 14 febbraio 2020: **1)** [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 28 novembre 2017 – “compravendita”, per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017);

Con riferimento alla **particella 8, subalterno 48**

- dal 14 febbraio 2020 all'**attualità**: **1)** [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 28 novembre 2017 – “compravendita”, per notar Massara da Scalea (CS), Repertorio n. 3412, nota presentata con Modello Unico n. 12491.1/2017, in atti dal 13 dicembre 2017).

CONFINI:

Da quanto emerge dalla disamina dell'Estratto di Mappa del foglio 45 del Comune di Nocera Terinese nonché dell'Elaborato Planimetrico della particella 8, l'unità in esame, posta al piano primo, confina con la corte individuata dalla particella 8 - subalterno 35 da tutti i lati.

Si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web “Google maps” in corrispondenza del baricentro planimetrico delle unità staggite: 39°00'38.4"N (latitudine φ) - 16°07'13.6"E (longitudine λ).

CONFORMITA' CATASTALE:

In riferimento alla conformità catastale, si fa presente che non risulta possibile esprimersi sulla verifica di detta circostanza in quanto, la natura della categoria catastale (censita in “F2”: unità collabenti), non restituisce la planimetria in atti; esse vengono censite cioè senza l'obbligo di redazione della distribuzione grafica interna (planimetria) atteso la loro particolare peculiarità⁸. Nel merito, in relazione alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene si rimanda alla riposta ai quesiti 9 e 10.

⁸ Le categorie F2 (c.d. unità collabenti) sono immobili o porzioni di immobili che non possiedono le caratteristiche delle costruzioni idonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado – anche strutturale, impiantistico e di rifiniture - (da cui ne consegue la non utilizzabilità) in cui versa (cfr. D.M. 2 gennaio 1998 n. 28).

1.10 – IMMOBILE N. 10

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'immobile n. 10 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P., - allo stato attuale - è individuato in Catasto Terreni del Comune di Nocera Terinese (CZ), foglio di mappa 45, dalla particella 440, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità "incolto produttivo" di classe 1, superficie catastale 802 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,21, reddito agrario Euro 0,04, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.24):

- OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):

- **CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI** (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.24).

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Terreni), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'identificativo catastale:

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **particella 1**;
- dal 17 dicembre 1996 fino al 10 agosto 2020: in virtù della "variazione – frazionamento" (n. 5549.1/1996) del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, l'unità era individuata dalla **particella 341**;
- dal 10 agosto 2020 all'attualità: a seguito della "variazione – frazionamento" (n. 48557.1/2020) del 10 agosto 2020, pratica n. "CZ0048557", in atti dal 10 agosto 2020, l'unità è individuata dalla **particella 440**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 1**

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **1) [REDACTED] Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2) [REDACTED]**, nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 341**

- dal 26 ottobre 1998 fino al 18 dicembre 1996: **1)** [REDACTED] con sede in Nocera Terinese (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 26 ottobre 1988 – “compravendita”, per notar Bilangione da Nocera Terinese, Repertorio n. 22413, registrazione n. 2198 del 14 novembre 1988, voltura n. 8316.1/1992, pratica n. 171661, in atti dal 29 maggio 2001);
- dal 17 dicembre 1996 fino al 26 ottobre 1988: **1)** [REDACTED] **Luca**), nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, “frazionamento” (n. 5549.1/1996));
- dal 18 dicembre 1996 fino al 10 marzo 2003: **1)** [REDACTED] con sede in Falerna (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 18 dicembre 1996 – “compravendita”, per notar Bilangione da Lamezia Terme, Repertorio n. 57606, registrazione n. 28 del 3 gennaio 1997, voltura n. 1787.1/1997, pratica n. 67296, in atti dal 5 marzo 2001);
- dal 10 marzo 2003 fino al 10 agosto 2020: **1)** [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 10 marzo 2003 – “compravendita”, per notar Scornajenghi da Rende, Repertorio n. 55893, trascrizione n. 3810.1/2003, in atti dal 31 marzo 2003);

Con riferimento alla **particella 440**

- dal 10 agosto 2020 fino all'attualità: **1)** [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 10 marzo 2003 – “compravendita”, per notar Scornajenghi da Rende, Repertorio n. 55893, trascrizione n. 3810.1/2003, in atti dal 31 marzo 2003).

CONFINI:

Il terreno in argomento confina (partendo da Nord e proseguendo in senso orario), considerando il foglio di mappa 45, con la particella 441, particella 339, particella 444, particella 329, particella 406, particella 424, particella 422, particella 421 e particella 128.

1.11 – IMMOBILE N. 11

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'**immobile n. 11** dell'**unità negoziale n. 1** della **nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Terreni** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 343**, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità “incolto produttivo” di classe 2, superficie catastale 8.912 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,92, reddito agrario Euro 0,46, in testa (da quanto

desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società “[REDACTED] S.r.l.” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.21).

- OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l’unità immobiliare in argomento è stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell’ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):

- **CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI** (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.21).

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Terreni), l’unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell’**identificativo catastale**:

- dall’impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **particella 15**;
- dal 17 dicembre 1996 fino all’attualità: a seguito della “variazione – frazionamento” (n. 5549.2/1996) del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, l’unità è individuata dalla **particella 343**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Terreni, l’unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 15**

- dall’impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **1)** [REDACTED] **Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 343**

- dal 17 dicembre 1996 fino al 3 gennaio 2008: **1)** [REDACTED] **Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, “frazionamento” (n. 5549.2/1996));
- dal 3 gennaio 2008 fino al 9 aprile 2010: **1)** [REDACTED], nata a Cosenza (CS) il 16 gennaio 1961, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 2/3 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla “denuncia nei passaggi per causa di morte” del 3 gennaio 2008, successione di [REDACTED], volume 2009 n. 10 registrato in data 5 gennaio 2009, voltura n. 1732.1/2009, pratica n. CZ0037633, in atti dal 24 febbraio 2009);

- dal 3 gennaio 2008 fino al 9 aprile 2010: **1)** [REDACTED], nata a Cosenza (CS) il 16 gennaio 1961, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 2/3 del diritto di proprietà;
- 2)** [REDACTED], nato a Cosenza (CS) il 30 settembre 1976, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà (dati derivanti dal “testamento olografo” del 3 gennaio 2008, per notar Gissonna Leucio da Cosenza, repertorio n. 314645, registrazione n. 10959 del 25 novembre 2010, voltura n. 11764.1/2011, pratica n. CZ0302484, in atti dal 14 dicembre 2011);
- dal 9 aprile 2010 fino all'attualità: **1)** [REDACTED] S.r.l. con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 9 aprile 2010 – “compravendita”, per notar Scornajenghi da Luzzi, Repertorio n. 3393, nota presentata con Modello Unico n. 4022.1/2010, in atti dal 16 aprile 2010).

CONFINI:

Il terreno in argomento confina (partendo da Nord e proseguendo in senso orario), considerando il foglio di mappa 45, con la linea ferroviaria, particella 113, particella 118, particella 114, particella 115, particella 116, particella 182, particella 126, particella 202, particella 141, particella 442 e particella 446.

1.12 – IMMOBILE N. 12

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'**immobile n. 12** dell'**unità negoziale n. 1** della **nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Terreni** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 345**, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità “incolto produttivo” di classe 2, superficie catastale 117 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società “[REDACTED] S.r.l.” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (*cf. allegato n. 5 – elab. 5.22*).

- OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è **stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):**

- **CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI** (*cf. allegato n. 5 – elab. 5.22*).

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Terreni), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'**identificativo catastale**:

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **particella 15**;
- dal 17 dicembre 1996 fino all'attualità: a seguito della “variazione – frazionamento” (n. 5549.2/1996) del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, l'unità è individuata dalla **particella 345**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Terreni, l'unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 15**

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **1)** [redacted] **Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [redacted], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 345**

- dal 5 aprile 1991 fino al 18 dicembre 1996: **1)** [redacted], nata a San Mango d'Aquino (CZ) il 14 luglio 1943, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; **2)** [redacted], nato negli Stati Uniti d'America il 3 marzo 1963, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; **3)** [redacted], nata negli Stati Uniti d'America il 16 agosto 1967, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla “denuncia nei passaggi per causa di morte” del 5 aprile 1991, volume 14172 n. 26 registrato in data 19 maggio 1992, voltura n. 12643.1/1992, pratica n. 91998, in atti dal 21 marzo 2001);
- dal 17 dicembre 1996 fino al 5 aprile 1991: **1)** [redacted] **Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [redacted], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, “frazionamento” (n. 5549.2/1996));
- dal 18 dicembre 1996 fino al 10 marzo 2003: **1)** [redacted] con sede in Falerna (CZ), codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 18 dicembre 1996 – “compravendita”, per notar Bilangione da Lamezia Terme, Repertorio n. 57606, registrazione n. 28 del 3 gennaio 1997, voltura n. 1787.1/1997, pratica n. 67296, in atti dal 5 marzo 2001);
- dal 10 marzo 2003 fino all'attualità: **1)** [redacted] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 10 marzo 2003 – “compravendita”, per notar Scornajenghi da Rende, Repertorio n. 55893, trascrizione n. 3810.1/2003, in atti dal 31 marzo 2003).

CONFINI:

Il terreno in argomento confina (partendo da Nord e proseguendo in senso orario), considerando il foglio di mappa 45, con la particella 442, particella 141, particella 220, particella 328 e particella 346.

1.13 – IMMOBILE N. 13

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'**immobile n. 13** dell'**unità negoziale n. 1** della **nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Terreni** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 346**, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità "incolto produttivo" di classe 2, superficie catastale 272 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,01, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (*cf. allegato n. 5 – elab. 5.23*).

- OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è **stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):**

- **CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI** (*cf. allegato n. 5 – elab. 5.23*).

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Terreni), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'**identificativo catastale**:

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **particella 15**;
- dal 17 dicembre 1996 fino all'attualità: a seguito della ""variazione – frazionamento" (n. 5549.2/1996) del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, l'unità è individuata dalla **particella 346**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Terreni, l'unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 15**

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **1) [REDACTED] Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2) [REDACTED]**, nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 346**

- dal 5 aprile 1991 fino al 18 dicembre 1996: **1) [REDACTED]**, nata a San Mango d'Aquino (CZ) il 14 luglio 1943, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di

- proprietà; **2)** [redacted], nato negli Stati Uniti d'America il 3 marzo 1963, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; **3)** [redacted], nata negli Stati Uniti d'America il 16 agosto 1967, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla “denuncia nei passaggi per causa di morte” del 5 aprile 1991, volume 14172 n. 26 registrato in data 19 maggio 1992, voltura n. 12643.1/1992, pratica n. 91998, in atti dal 21 marzo 2001);
- dal 17 dicembre 1996 fino al 5 aprile 1991: **1)** [redacted] **Luca**), nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [redacted], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, “frazionamento” (n. 5549.2/1996);
 - dal 18 dicembre 1996 fino al 10 marzo 2003: **1)** [redacted] con sede in Falerna (CZ), codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 18 dicembre 1996 – “compravendita”, per notar Bilangione da Lamezia Terme, Repertorio n. 57606, registrazione n. 28 del 3 gennaio 1997, voltura n. 1787.1/1997, pratica n. 67296, in atti dal 5 marzo 2001);
 - dal 10 marzo 2003 fino all'attualità: **1)** [redacted] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 10 marzo 2003 – “compravendita”, per notar Scornajenghi da Rende, Repertorio n. 55893, trascrizione n. 3810.1/2003, in atti dal 31 marzo 2003).

CONFINI:

Il terreno in argomento confina (partendo da Nord e proseguendo in senso orario), considerando il foglio di mappa 45, con la particella 442, particella 345, particella 328 e particella 443.

1.14 – IMMOBILE N. 14

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'**immobile n. 14** dell'**unità negoziale n. 1** della **nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Terreni** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 441**, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità “incolto produttivo” di classe 1, superficie catastale 361 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,09, reddito agrario Euro 0,02, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società “[redacted] S.r.l.” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (*cfr. allegato n. 5 – elab. 5.25*).

- OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è **stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):**

- CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.25):

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Terreni), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'**identificativo catastale**:

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **particella 1**;
- dal 17 dicembre 1996 fino al 10 agosto 2020: in virtù della “variazione – frazionamento” (n. 5549.1/1996) del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, l'unità era individuata dalla **particella 341**;
- dal 10 agosto 2020 all'attualità: a seguito della “variazione – frazionamento” (n. 48557.1/2020) del 10 agosto 2020, pratica n. “CZ0048557”, in atti dal 10 agosto 2020, l'unità è individuata dalla **particella 441**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Terreni, l'unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 1**

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **1) [REDACTED] Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2) [REDACTED]**, nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 341**

- dal 26 ottobre 1998 fino al 18 dicembre 1996: **1) [REDACTED]** con sede in Nocera Terinese (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 26 ottobre 1988 – “compravendita”, per notar Bilangione da Nocera Terinese, Repertorio n. 22413, registrazione n. 2198 del 14 novembre 1988, voltura n. 8316.1/1992, pratica n. 171661, in atti dal 29 maggio 2001);
- dal 17 dicembre 1996 fino al 26 ottobre 1988: **1) [REDACTED] Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2) [REDACTED]**, nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, “frazionamento” (n. 5549.1/1996));

- dal 18 dicembre 1996 fino al 10 marzo 2003: **1) [REDACTED]** con sede in Falerna (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 18 dicembre 1996 – “compravendita”, per notar Bilangione da Lamezia Terme, Repertorio n. 57606, registrazione n. 28 del 3 gennaio 1997, voltura n. 1787.1/1997, pratica n. 67296, in atti dal 5 marzo 2001);
- dal 10 marzo 2003 fino al 10 agosto 2020: **1) [REDACTED] S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 10 marzo 2003 – “compravendita”, per notar Scornajenghi da Rende, Repertorio n. 55893, trascrizione n. 3810.1/2003, in atti dal 31 marzo 2003);

Con riferimento alla **particella 441**

- dal 10 agosto 2020 fino all'attualità: **1) [REDACTED] S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 10 marzo 2003 – “compravendita”, per notar Scornajenghi da Rende, Repertorio n. 55893, trascrizione n. 3810.1/2003, in atti dal 31 marzo 2003).

CONFINI:

Il terreno in argomento confina (partendo da Nord e proseguendo in senso orario), considerando il foglio di mappa 45, con la particella 339 e particella 440.

1.15 – IMMOBILE N. 15

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'**immobile n. 15** dell'**unità negoziale n. 1** della **nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Terreni** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 442**, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità “incolto produttivo” di classe 2, superficie catastale 13.656 metri quadrati, reddito dominicale Euro 1,41, reddito agrario Euro 0,71, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società “[REDACTED] S.r.l.” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (*cf. allegato n. 5 – elab. 5.26*).

- OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è **stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):**

- **CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI** (*cf. allegato n. 5 – elab. 5.26*).

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Terreni), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'**identificativo catastale**:

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **particella 15**;
- dal 17 dicembre 1996 fino al 16 gennaio 2006: a seguito della “variazione – frazionamento” (n. 5549.2/1996) del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, l'unità era individuata dalla **particella 344**;
- dal 16 gennaio 2006 fino al 10 agosto 2020: a seguito della “tipo mappale” (n. 4481.1/2006) del 16 gennaio 2006, in atti dal 16 gennaio 2006, l'unità era individuata dalla **particella 401**;
- dal 10 agosto 2020 all'attualità: a seguito della “variazione – frazionamento” (n. 48557.1/2020) del 10 agosto 2020, pratica n. “CZ0048557”, in atti dal 10 agosto 2020, l'unità è individuata dalla **particella 442**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Terreni, l'unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 15**

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **1)** [REDACTED] **Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 344**

- dal 5 aprile 1991 fino al 18 dicembre 1996: **1)** [REDACTED], nata a San Mango d'Aquino (CZ) il 14 luglio 1943, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato negli Stati Uniti d'America il 3 marzo 1963, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; **3)** [REDACTED], nata negli Stati Uniti d'America il 16 agosto 1967, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla “denuncia nei passaggi per causa di morte” del 5 aprile 1991, volume 14172 n. 26 registrato in data 19 maggio 1992, voltura n. 12643.1/1992, pratica n. 91998, in atti dal 21 marzo 2001);
- dal 17 dicembre 1996 fino al 5 aprile 1991: **1)** [REDACTED] **Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, “frazionamento” (n. 5549.2/1996));
- dal 18 dicembre 1996 fino al 10 marzo 2003: **1)** [REDACTED] con sede in Falerna (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 18 dicembre 1996 – “compravendita”, per notar Bilangione da Lamezia Terme,

Repertorio n. 57606, registrazione n. 28 del 3 gennaio 1997, voltura n. 1787.1/1997, pratica n. 67296, in atti dal 5 marzo 2001);

- dal 10 marzo 2003 fino al 16 gennaio 2006: **1)** [REDACTED] S.r.l. con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 10 marzo 2003 – “compravendita”, per notar Scornajenghi da Rende, Repertorio n. 55893, trascrizione n. 3810.1/2003, in atti dal 31 marzo 2003);

Con riferimento alla **particella 401**

- dal 16 gennaio 2006 fino al 10 agosto 2020: **1)** [REDACTED] S.r.l. con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla “tabella di variazione” del 16 gennaio 2006 (n. 4481.1/2006), pratica n. CZ0004481, in atti dal 16 gennaio 2006;

Con riferimento alla **particella 442**

- dal 10 agosto 2020 fino all'attualità: **1)** [REDACTED] S.r.l. con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla “variazione – frazionamento” (n. 48557.1/2020) del 10 agosto 2020, pratica n. “CZ0048557”, in atti dal 10 agosto 2020).

CONFINI:

Il terreno in argomento confina (partendo da Nord e proseguendo in senso orario), considerando il foglio di mappa 45, con la particella 446, particella 141, particella 345, particella 346 e particella 443.

1.16 – IMMOBILE N. 16

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'**immobile n. 16** dell'**unità negoziale n. 1** della **nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Terreni** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 443**, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità “incolto produttivo” di classe 2, superficie catastale 2.952 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,30, reddito agrario Euro 0,15, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società “[REDACTED] S.r.l.” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (*cf. allegato n. 5 – elab. 5.27*).

- OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è **stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):**

- **CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI** (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.27):

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Terreni), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'**identificativo catastale**:

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **particella 15**;
- dal 17 dicembre 1996 fino al 16 gennaio 2006: a seguito della "variazione – frazionamento" (n. 5549.2/1996) del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, l'unità era individuata dalla **particella 344**;
- dal 16 gennaio 2006 fino al 10 agosto 2020: a seguito della "tipo mappale" (n. 4481.1/2006) del 16 gennaio 2006, in atti dal 16 gennaio 2006, l'unità era individuata dalla **particella 401**;
- dal 10 agosto 2020 all'attualità: a seguito della "variazione – frazionamento" (n. 48557.1/2020) del 10 agosto 2020, pratica n. "CZ0048557", in atti dal 10 agosto 2020, l'unità è individuata dalla **particella 443**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Terreni, l'unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 15**

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **1)** [REDACTED] **Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 344**

- dal 5 aprile 1991 fino al 18 dicembre 1996: **1)** [REDACTED], nata a San Mango d'Aquino (CZ) il 14 luglio 1943, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato negli Stati Uniti d'America il 3 marzo 1963, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; **3)** [REDACTED], nata negli Stati Uniti d'America il 16 agosto 1967, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla "denuncia nei passaggi per causa di morte" del 5 aprile 1991, volume 14172 n. 26 registrato in data 19 maggio 1992, voltura n. 12643.1/1992, pratica n. 91998, in atti dal 21 marzo 2001);
- dal 17 dicembre 1996 fino al 5 aprile 1991: **1)** [REDACTED] **Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, "frazionamento" (n. 5549.2/1996));
- dal 18 dicembre 1996 fino al 10 marzo 2003: **1)** [REDACTED] con sede in Falerna (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto

pubblico del 18 dicembre 1996 – “compravendita”, per notar Bilangione da Lamezia Terme, Repertorio n. 57606, registrazione n. 28 del 3 gennaio 1997, voltura n. 1787.1/1997, pratica n. 67296, in atti dal 5 marzo 2001);

- dal 10 marzo 2003 fino al 16 gennaio 2006: **1) [REDACTED] S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 10 marzo 2003 – “compravendita”, per notar Scornajenghi da Rende, Repertorio n. 55893, trascrizione n. 3810.1/2003, in atti dal 31 marzo 2003);

Con riferimento alla **particella 401**

- dal 16 gennaio 2006 fino al 10 agosto 2020: **1) [REDACTED] S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla “tabella di variazione” del 16 gennaio 2006 (n. 4481.1/2006), pratica n. CZ0004481, in atti dal 16 gennaio 2006;

Con riferimento alla **particella 443**

- dal 10 agosto 2020 fino all’attualità: **1) [REDACTED] S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla “variazione – frazionamento” (n. 48557.1/2020) del 10 agosto 2020, pratica n. “CZ0048557”, in atti dal 10 agosto 2020).

CONFINI:

Il terreno in argomento confina (partendo da Nord e proseguendo in senso orario), considerando il foglio di mappa 45, con la particella 446, particella 442, particella 346, particella 161, particella 165, particella 329, particella 444 e particella 445.

1.17 – IMMOBILE N. 17

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l’immobile n. 17 dell’unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Terreni** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 444**, quest’ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità “incolto produttivo” di classe 2, superficie catastale 1.367 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,14, reddito agrario Euro 0,07, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società “[REDACTED] S.r.l.” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (***cf. allegato n. 5 – elab. 5.28***).

- OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l’unità immobiliare in argomento è **stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano**

nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):

- **CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI** (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.28):

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Terreni), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'**identificativo catastale**:

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **particella 15**;
- dal 17 dicembre 1996 fino al 16 gennaio 2006: a seguito della "variazione – frazionamento" (n. 5549.2/1996) del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, l'unità era individuata dalla **particella 344**;
- dal 16 gennaio 2006 fino al 10 agosto 2020: a seguito della "tipo mappale" (n. 4481.1/2006) del 16 gennaio 2006, in atti dal 16 gennaio 2006, l'unità era individuata dalla **particella 401**;
- dal 10 agosto 2020 all'attualità: a seguito della "variazione – frazionamento" (n. 48557.1/2020) del 10 agosto 2020, pratica n. "CZ0048557", in atti dal 10 agosto 2020, l'unità è individuata dalla **particella 444**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Terreni, l'unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 15**

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **1)** [REDACTED] **Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 344**

- dal 5 aprile 1991 fino al 18 dicembre 1996: **1)** [REDACTED], nata a San Mango d'Aquino (CZ) il 14 luglio 1943, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato negli Stati Uniti d'America il 3 marzo 1963, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; **3)** [REDACTED], nata negli Stati Uniti d'America il 16 agosto 1967, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla "denuncia nei passaggi per causa di morte" del 5 aprile 1991, volume 14172 n. 26 registrato in data 19 maggio 1992, voltura n. 12643.1/1992, pratica n. 91998, in atti dal 21 marzo 2001);
- dal 17 dicembre 1996 fino al 5 aprile 1991: **1)** [REDACTED] **Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, "frazionamento" (n. 5549.2/1996);

- dal 18 dicembre 1996 fino al 10 marzo 2003: **1)** [REDACTED] con sede in Falerna (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 18 dicembre 1996 – “compravendita”, per notar Bilangione da Lamezia Terme, Repertorio n. 57606, registrazione n. 28 del 3 gennaio 1997, voltura n. 1787.1/1997, pratica n. 67296, in atti dal 5 marzo 2001);
- dal 10 marzo 2003 fino al 16 gennaio 2006: **1)** [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall'atto pubblico del 10 marzo 2003 – “compravendita”, per notar Scornajenghi da Rende, Repertorio n. 55893, trascrizione n. 3810.1/2003, in atti dal 31 marzo 2003);

Con riferimento alla **particella 401**

- dal 16 gennaio 2006 fino al 10 agosto 2020: **1)** [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla “tabella di variazione” del 16 gennaio 2006 (n. 4481.1/2006), pratica n. CZ0004481, in atti dal 16 gennaio 2006;

Con riferimento alla **particella 444**

- dal 10 agosto 2020 fino all'attualità: **1)** [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla “variazione – frazionamento” (n. 48557.1/2020) del 10 agosto 2020, pratica n. “CZ0048557”, in atti dal 10 agosto 2020).

CONFINI:

Il terreno in argomento confina (partendo da Nord e proseguendo in senso orario), considerando il foglio di mappa 45, con la particella 347, particella 445, particella 443, particella 329, particella 402 e particella 347.

1.18 – IMMOBILE N. 18

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l'**immobile n. 18** dell'**unità negoziale n. 1** della **nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Terreni** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 445**, quest'ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità “incolto produttivo” di classe 2, superficie catastale 224 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,02, reddito agrario Euro 0,01, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società “[REDACTED] S.r.l.” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (*cf. allegato n. 5 – elab. 5.29*).

- OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di

mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):

- **CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI** (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.29):

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Terreni), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'**identificativo catastale**:

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **particella 15**;
- dal 17 dicembre 1996 fino al 16 gennaio 2006: a seguito della "variazione – frazionamento" (n. 5549.2/1996) del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, l'unità era individuata dalla **particella 344**;
- dal 16 gennaio 2006 fino al 10 agosto 2020: a seguito della "tipo mappale" (n. 4481.1/2006) del 16 gennaio 2006, in atti dal 16 gennaio 2006, l'unità era individuata dalla **particella 401**;
- dal 10 agosto 2020 all'attualità: a seguito della "variazione – frazionamento" (n. 48557.1/2020) del 10 agosto 2020, pratica n. "CZ0048557", in atti dal 10 agosto 2020, l'unità è individuata dalla **particella 445**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Terreni, l'unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 15**

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **1)** [REDACTED] **Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 344**

- dal 5 aprile 1991 fino al 18 dicembre 1996: **1)** [REDACTED], nata a San Mango d'Aquino (CZ) il 14 luglio 1943, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nato negli Stati Uniti d'America il 3 marzo 1963, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; **3)** [REDACTED], nata negli Stati Uniti d'America il 16 agosto 1967, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla "denuncia nei passaggi per causa di morte" del 5 aprile 1991, volume 14172 n. 26 registrato in data 19 maggio 1992, voltura n. 12643.1/1992, pratica n. 91998, in atti dal 21 marzo 2001);
- dal 17 dicembre 1996 fino al 5 aprile 1991: **1)** [REDACTED] **Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (dati derivanti

dalla variazione del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, “frazionamento” (n. 5549.2/1996);

- dal 18 dicembre 1996 fino al 10 marzo 2003: **1)** [REDACTED] con sede in Falerna (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 18 dicembre 1996 – “compravendita”, per notar Bilangione da Lamezia Terme, Repertorio n. 57606, registrazione n. 28 del 3 gennaio 1997, voltura n. 1787.1/1997, pratica n. 67296, in atti dal 5 marzo 2001);
- dal 10 marzo 2003 fino al 16 gennaio 2006: **1)** [REDACTED] S.r.l. con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 10 marzo 2003 – “compravendita”, per notar Scornajenghi da Rende, Repertorio n. 55893, trascrizione n. 3810.1/2003, in atti dal 31 marzo 2003);

Con riferimento alla **particella 401**

- dal 16 gennaio 2006 fino al 10 agosto 2020: **1)** [REDACTED] S.r.l. con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla “tabella di variazione” del 16 gennaio 2006 (n. 4481.1/2006), pratica n. CZ0004481, in atti dal 16 gennaio 2006;

Con riferimento alla **particella 445**

- dal 10 agosto 2020 fino all’attualità: **1)** [REDACTED] S.r.l. con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla “variazione – frazionamento” (n. 48557.1/2020) del 10 agosto 2020, pratica n. “CZ0048557”, in atti dal 10 agosto 2020).

CONFINI:

Il terreno in argomento confina (partendo da Nord e proseguendo in senso orario), considerando il foglio di mappa 45, con la particella 446, particella 443, particella 444 e particella 347.

1.19 – IMMOBILE N. 19

- DATI CATASTALI:

Il bene costituente l’immobile n. 19 dell’unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, - allo stato attuale - è individuato in **Catasto Terreni** del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 446**, quest’ultima caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità “incolto produttivo” di classe 2, superficie catastale 3.024 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,31, reddito agrario Euro 0,16, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società “[REDACTED] S.r.l.” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (*cf. allegato n. 5 – elab. 5.30*).

- OSSERVAZIONI, SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), l'unità immobiliare in argomento è **stata oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell'ambito della ricostruzione catastale (con particolare riferimento al ventennio antecedente alla data della presente relazione):**

-CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.30):

Da quanto emerge da visura storica per immobile (relativamente al Reparto Terreni), l'unità in argomento è stata caratterizzata dalle seguenti variazioni dell'**identificativo catastale**:

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **particella 15**;
- dal 17 dicembre 1996 fino al 16 gennaio 2006: a seguito della "variazione – frazionamento" (n. 5549.2/1996) del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, l'unità era individuata dalla **particella 344**;
- dal 16 gennaio 2006 fino al 10 agosto 2020: a seguito della "tipo mappale" (n. 4481.1/2006) del 16 gennaio 2006, in atti dal 16 gennaio 2006, l'unità era individuata dalla **particella 401**;
- dal 10 agosto 2020 all'attualità: a seguito della "variazione – frazionamento" (n. 48557.1/2020) del 10 agosto 2020, pratica n. "CZ0048557", in atti dal 10 agosto 2020, l'unità è individuata dalla **particella 446**.

Dalla visione della visura storica per immobile - Catasto Terreni, l'unità immobiliare in esame è stata contraddistinta dai seguenti **intestati catastali**:

Con riferimento alla **particella 15**

- dall'impianto meccanografico fino al 17 dicembre 1996: **1)** [redacted] **Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [redacted], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Con riferimento alla **particella 344**

- dal 5 aprile 1991 fino al 18 dicembre 1996: **1)** [redacted], nata a San Mango d'Aquino (CZ) il 14 luglio 1943, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; **2)** [redacted], nato negli Stati Uniti d'America il 3 marzo 1963, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; **3)** [redacted], nata negli Stati Uniti d'America il 16 agosto 1967, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla "denuncia nei passaggi per causa di morte" del 5 aprile 1991, volume 14172 n. 26 registrato in data 19 maggio 1992, voltura n. 12643.1/1992, pratica n. 91998, in atti dal 21 marzo 2001);

- dal 17 dicembre 1996 fino al 5 aprile 1991: **1)** [REDACTED] **Luca**, nata a Milano (MI) il 4 giugno 1904, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; **2)** [REDACTED], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla variazione del 17 dicembre 1996, in atti dal 2 gennaio 1997, “frazionamento” (n. 5549.2/1996);
- dal 18 dicembre 1996 fino al 10 marzo 2003: **1)** [REDACTED] con sede in Falerna (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 18 dicembre 1996 – “compravendita”, per notar Bilangione da Lamezia Terme, Repertorio n. 57606, registrazione n. 28 del 3 gennaio 1997, voltura n. 1787.1/1997, pratica n. 67296, in atti dal 5 marzo 2001);
- dal 10 marzo 2003 fino al 16 gennaio 2006: **1)** [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dall’atto pubblico del 10 marzo 2003 – “compravendita”, per notar Scornajenghi da Rende, Repertorio n. 55893, trascrizione n. 3810.1/2003, in atti dal 31 marzo 2003);

Con riferimento alla **particella 401**

- dal 16 gennaio 2006 fino al 10 agosto 2020: **1)** [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla “tabella di variazione” del 16 gennaio 2006 (n. 4481.1/2006), pratica n. CZ0004481, in atti dal 16 gennaio 2006;

Con riferimento alla **particella 446**

- dal 10 agosto 2020 fino all'attualità: **1)** [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (dati derivanti dalla “variazione – frazionamento” (n. 48557.1/2020) del 10 agosto 2020, pratica n. “CZ0048557”, in atti dal 10 agosto 2020).

CONFINI:

Il terreno in argomento confina (partendo da Nord e proseguendo in senso orario), considerando il foglio di mappa 45, con la linea ferroviaria, particella 343, particella 442, particella 443, particella 445, particella 342 e particella 212.

Si procede di seguito alla descrizione degli immobili succitati.

Orbene, le unità immobiliari oggetto di accertamento sono ubicate in località “Nocera Scalo” del Comune di Nocera Terinese (CZ), posta a Sud-Ovest rispetto al centro urbano poc’anzi citato. Gli immobili sono limitrofi alla Strada Statale 18 – Tirrena Inferiore, che – di fatto – costituisce la demarcazione tra i fabbricati ed i terreni costituenti il compendio fallimentare. Nello specifico, i fabbricati sono posti sul lato Ovest, mentre i terreni sul lato Est della predetta importante arteria di collegamento del Sud Italia. Si evidenzia che la località di “Nocera Scalo” è contraddistinta da una

vocazione turistica – balneare, stante la prossimità del Mar Tirreno, e, pertanto, è caratterizzata dalla presenza di numerose attività ricettive oltre che edifici residenziali. Per quanto attiene al fabbricato individuato dalla **particella 8, subalterno 40** (immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), trattasi di un complesso alberghiero, denominato "Hotel Mondial", di quattro piani fuori terra oltre piano seminterrato con annessa corte esclusiva scoperta. In generale, tale unità, dotata prevalentemente di incastellatura portante di conglomerato cementizio armato, presenta un mediocre stato conservativo; si precisa che alcune porzioni sono allo stato rustico, con riferimento al terzo piano (cfr. allegato n. 1 – reperto fotografico ripresa dalla n.62 alla n.78) e, con riferimento al piano seminterrato (cfr. allegato n. 1 – reperto fotografico ripresa dalla n.16 alla n.22) Le parti completate hanno finiture non particolarmente pregiate. Ad ogni modo, in generale, il complesso necessita di lavorazioni edili di completamento. L'ingresso principale è posto sul lato Est, antistante alla succitata Strada Statale 18; l'ingresso del lato Ovest, dotato di scalinata, è prospiciente il Mar Tirreno. Da quanto emerge dalle operazioni peritali *in situ*, l'immobile in argomento è costituito principalmente dagli ambienti di seguito indicati:

- Piano seminterrato: il piano in esame, di superficie coperta di circa 725 metri quadrati, è costituito di ambienti destinati a "sala convegni", "palestra", "sala massaggi", "piscina idromassaggi", "bagno turco", "sala estetica", "sala relax", "solarium", "spogliatoi", "servizi igienici", "locali deposito" e "locali tecnici". Il piano seminterrato, quindi, è costituito di ambienti (da completare) improntati al benessere dei fruitori della struttura ricettiva. Sul lato Ovest si evidenzia la presenza di un ampio porticato (cfr. allegato n. 1 – reperto fotografico ripresa dalla n.16 alla n.22);
- Piano terra: il piano in esame, di superficie coperta di circa 671 metri quadrati e superficie scoperta di circa 188 metri quadrati, è composto di ambienti destinati alla "reception", "sala di attesa/relax", "sala ristorante", "cucina", "bar", "ufficio clienti", "servizi igienici", "ingresso principale". Sul lato Ovest è presente un ampio terrazzo (cfr. allegato n. 1 – reperto fotografico ripresa dalla n.23 alla n.40);
- Piano primo: il piano in esame, di superficie coperta complessiva di circa 705 metri quadrati, è costituito di ambienti destinati ad "alloggi"; si puntualizza che le camere sono dotate di servizi igienici ad uso esclusivo; risultano completate e dotate di impianti e arredi. Sul lato Ovest ed Est sono presenti due distinti terrazzi coperti (quello lato mare di 58,00 metri quadrati e quello lato strada statale di 125,00 metri quadrati); la superficie coperta destinata ad alloggi risulta, pertanto, 522,00 metri quadrati coperti (cfr. allegato n. 1 – reperto fotografico ripresa dalla n.41 alla n.53);
- Piano secondo: il piano in esame, di superficie coperta complessiva di circa 695 metri quadrati, è costituito di ambienti destinati ad "alloggi"; si puntualizza che le camere sono dotate di servizi igienici ad uso esclusivo; risultano completate e dotate di impianti e arredi.

Sul lato Ovest ed Est sono presenti due distinti terrazzi coperti (quello lato mare di 56,00 metri quadrati e quello lato strada statale di 116,00 metri quadrati); la superficie coperta destinata ad alloggi risulta, pertanto, 523,00 metri quadrati coperti (cfr. allegato n. 1 – reperto fotografico ripresa dalla n.54 alla n.60);

- ;Piano terzo: il piano citato, di superficie coperta di circa 637,00 metri quadrati compreso circa 119,00 metri quadrati di terrazzo coperto e oltre a circa 96,00 metri quadrati di superficie scoperta per pensiline e terrazzi, è costituito di ambienti destinati ad “alloggi” che – all’attualità – si trovano allo stato rustico; tali camere saranno dotate di servizi igienici ad uso esclusivo nonché, per alcune, di soppalco interno in legno e la complessiva superficie coperta destinata ad alloggi risulta, pertanto, di 518,00 metri quadrati coperti (cfr. allegato n. 1 – reperto fotografico ripresa dalla n.61 alla n.77);
- Piano copertura: il piano in argomento presenta un lastrico solare di esigue dimensioni; sulla copertura è presente un impianto fotovoltaico deteriorato i cui pannelli sono parzialmente divelti. Si puntualizza che la guaina bituminosa impermeabilizzante della copertura è in cattivo stato di manutenzione.

In generale, i piani del complesso alberghiero che ci occupa sono collegati mediante strutture di collegamento verticale; nello specifico, l’immobile è provvisto di vano scala nonché vano ascensore (cfr. allegato n. 1 – reperto fotografico ripresa dalla n.78 alla n.87).

In attinenza alla richiesta trasmessa dallo scrivente, in data **18 novembre 2021**, al Responsabile delle Province di Catanzaro, Crotone e Vibo Valentia dell’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Calabria, dalle verifiche espletate è emerso che la posizione del confine tra la proprietà privata e il Demanio Marittimo corrisponde a quanto rappresentato nelle mappe catastali; tale circostanza avvalorata le restituzioni delle ricognizioni eseguite nel 1970 a cura dei tecnici del denominato Ufficio Tecnico Erariale (cfr. allegato n. 8 – elab. 8.7). Nello specifico, la linea di confine in questione risulta tangente alla parte iniziale della scalinata esterna (lato mare). Dalle verifiche eseguite e dai sopralluoghi svolti, si evidenzia che sul tratto di proprietà demaniale (particella n. 234) insistono le reti di servizio (fogna, acqua, gas ecc) che senz’altro risultano a servizio del complesso alberghiero (cfr. allegato n. 2C). Inoltre, è stato accertato che il tratto di terreno antistante alla particella 234 è gravato – di fatto – da servitù di passaggio a favore sia degli immobili che ci occupano sia della proprietà adiacente; a tale porzione si accede dal lato Sud mediante un cancello metallico (pedonale e carraio) insistente sulla particella 234 di proprietà demaniale. Inoltre, l’area in esame sembrerebbe utilizzata anche per l’accesso al mare, come campo da tennis (in disuso) e probabili aree di parcheggio e a verde. Nel merito, si evidenzia che dalla documentazione richiesta al Comune nonché all’Agenzia del Demanio non è stata riscontrata alcuna concessione d’uso dell’area poc’anzi citata. E’ doveroso puntualizzare che dalla documentazione rilasciata dal Comune sono emerse, nei

confronti dei precedenti proprietari, diverse ordinanze di ripristino dello stato dei luoghi (con l'ordine di smaltimento di rifiuti, scarti di demolizioni ecc.) ivi esistenti.

In relazione alle unità immobiliari individuate rispettivamente dalla **particella 8, subalterno 41** (immobile n. 2 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 42** (immobile n. 3 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 43** (immobile n. 4 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 44** (immobile n. 5 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 45** (immobile n. 6 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 46** (immobile n. 7 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 47** (immobile n. 8 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**) e **particella 8, subalterno 48** (immobile n. 9 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), trattasi di unità "collabenti", ossia fabbricati che versano in condizione di rovina e degrado (*cf. allegato n. 1 – reperto fotografico ripresa dalla n.11 alla n.15*). Considerata la fatiscenza degli immobili predetti, è doveroso evidenziare che lo scrivente esperto ha provveduto ad espletare, per ragioni di sicurezza – esclusivamente – rilievo metrico, anche mediante strumentazione GPS, di parte del perimetro esterno nonché ad estrarre reperto fotografico. Come già riportato i predetti immobili, confinano da tutti i lati, con la corte individuata dalla particella 8 - subalterno 35.

Si segnala inoltre che in occasione dei sopralluoghi eseguiti si è accertato come in più punti dell'area scoperta esterna ai fabbricati in questione (particella n. 8 subalterno 35 "Bene Comune non Censibile"), sono presenti dei depositi di vari materiali, alcuni dei quali, presumibilmente derivati da attività edili come: scarti e sfridi di materiale inerte, mattoni, blocchi, mattonelle, tavole, tavolame, tubazioni, moduli per ponteggi, grate o reti metalliche ecc.; arredi da giardino (tipo tavolini, sedie sdraio, ecc.), arredi interni (tipo materassi), vecchi elettrodomestici, attrezzature tipo betoniera a "bicchiere", di cui non è risultato agevole quantificarne la consistenza.

Per quanto concerne l'appezzamento di terreno oggetto della presente procedura fallimentare, (ribadendo) è individuato nella sua totalità dalla **particella 440** (immobile n. 10 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 343** (immobile n. 11 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 345** (immobile n. 12 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 346** (immobile n. 13 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 441** (immobile n. 14 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14**

gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.), particella 442 (immobile n. 15 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.), particella 443** (immobile n. 16 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.), particella 444** (immobile n. 17 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.), particella 445** (immobile n. 18 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.) e particella 446** (immobile n. 19 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**). Il fondo di terreno citato, di superficie catastale complessiva pari a 31.687 metri quadrati, è posto sul lato Est rispetto alla sopra menzionata Strada Statale 18 – Tirrena Inferiore. Dal punto di vista urbanistico, dalla disamina dell'attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Terinese, il giorno 22 settembre 2021, risulta la seguente destinazione urbanistica (*cf. allegato n. 7 elab. 7.10*):

particella 343: *“Ambito di Completamento Turistico in parte”; “Ambito Specializzato Turistico Ricettivo in parte”;*

- **Particella 345:** *“Ambito Residenziale Consolidato”;*
- **Particella 346:** *“Ambito Residenziale Consolidato”;*
- **Particella 440:** *“Ambito Residenziale Consolidato”;*
- **Particella 441:** *“Ambito Residenziale Consolidato”;*
- **Particella 442:** *“Ambito Specializzato Turistico Ricettivo”;*
- **Particella 443:** *“Ambito Specializzato Turistico Ricettivo in parte”; “Ambito Residenziale Consolidato in parte”;*
- **Particella 444:** *“Ambito Specializzato Turistico Ricettivo in parte”; “Ambito Residenziale Consolidato in parte”;*
- **Particella 445:** *“Ambito Specializzato Turistico Ricettivo”;*
- **Particella 446:** *“Ambito Specializzato Turistico Ricettivo in parte”; “Fascia di rispetto stradale e ferroviario in parte”.*

E' doveroso evidenziare che porzioni dell'appezzamento di terreno in esame sono – di fatto – utilizzate quale strada di pubblico transito nonché alcune parti costituiscono pertinenze esterne di fabbricati non di proprietà della società fallita. Nel merito, dalle verifiche metriche effettuate dallo scrivente e, per quanto è stato possibile accertare (in conseguenza delle motivazioni evidenziate nella segnalazione del 9 dicembre 2021 e del successivo Provvedimento del Giudice Delegato del 7 gennaio 2022), è emerso quanto segue (*cf. allegato n.2B – elab. dal n. 2B1 al 2B5*):

- in relazione alle particelle 440 e 441, un'area estesa circa 1163 metri quadrati costituisce parte di una strada di pubblico transito nonché porzione di corte di fabbricati non appartenenti alla società fallita;

- con riferimento alla particella 444, un'area estesa circa 310 metri quadrati costituisce parte di una strada di pubblico transito; un'area di circa 390 metri quadrati è compresa nella pertinenza esterna del Condominio denominato "Lo Scoglio";
- in merito alla particelle 443, un'area estesa circa 573 metri quadrati costituisce parte di una strada di pubblico transito nonché vie sterrate che consentono l'accesso alle corti di fabbricati non appartenenti alla società fallita;
- in relazione alla particelle 442, un'area estesa circa 97 metri quadrati costituisce parte di vie sterrate che consentono l'accesso alle corti di fabbricati non appartenenti alla società fallita;
- in merito alla particella 346 (nella sua totale estensione) ed alla particella 442, per una superficie di 30 metri quadrati, un'area complessiva di 302 metri quadrati è compresa nella pertinenza esterna di un fabbricato non di proprietà della società fallita.

Quesito n. 2: precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi altresì; se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Risposta al quesito n. 2

Il compendio fallimentare oggetto della "Sentenza Dichiarativa di Fallimento", trascritta il 14 **gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, a favore della "**Massa dei Creditori del Fallimento** ██████████ **S.r.l.**" (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1) e **contro** la società "██████████ **S.r.l.**" (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1), sono pervenuti alla citata società "██████████ **S.r.l.**" in virtù degli atti pubblici di seguito enucleati.

A. IMMOBILE N. 1 – PARTICELLA 8-SUBALTERNO 40

L'unità immobiliare individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 40** (immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), è pervenuta alla società fallita "██████████ **S.r.l.**" (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà) in virtù della "**scrittura privata con sottoscrizione autenticata**" del **14 gennaio 2014**, per notar Scornajenghi Riccardo da Rende (CS), **numero 99150 di Repertorio, numero 36971 della Raccolta**, trascritta presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il **15 gennaio 2014, n. 540 del R.G. e n. 468 del R.P.**, con la precisazione che l'unità interessata in atti, era identificata con i seguenti estremi: **foglio n. 45 particella n. 148 sub.24** (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.3 -trascrizione- e allegato n. 7 – elab. 7.1 scrittura privata). Dalla disamina dell'atto citato si evince che "... ART. 1) Il sig. ██████████ quale titolare della ditta per i diritti pari al 75% e la sig.ra ██████████ per i diritti pari al 25% vendono alla società "██████████ **S.R.L.**" che acquista, il seguente immobile di loro esclusiva proprietà, sito in Comune di Nocera Terinese alla via Nazionale e, precisamente: - Immobile già adibito a struttura alberghiera, bisognevole di ingenti interventi di

ristrutturazione e di adeguamento alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza per poter essere nuovamente utilizzato, sviluppantesi su più livelli tra piano terra, primo, secondo e terzo ed annessa area di corte, confinante con eredi Laracca, demanio marittimo, s.s. 18. Risulta censita al catasto fabbricati del detto comune al foglio 45 particella 148 sub. 24, cat. F/4. La parte venditrice dichiara che la costruzione della suddetta porzione immobiliare risulta essere conforme alla concessione edilizia n. 41 rilasciata dal comune di Nocera Terinese in data 31.5.1972 e per la ristrutturazione, adeguamento alle norme igienico sanitarie e riqualificazione del complesso alberghiero è stata depositata S.C.I.A. prot. n. 7802 al comune di Nocera Terinese in data 22.9.2011. Ai fini della provenienza si fa riferimento all'atto per Notaio M. Bilangione del 31.12.1995 trascritto a Catanzaro il 30.1.1996 ai nn. 2085/1826. ART. 2) Il prezzo di quanto oggetto del presente atto è stato fra le parti stabilito in complessivi euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila) di cui euro 900.000,00 (novecentomila) oltre Iva al 21% per la vendita effettuata dalla ditta [REDACTED] ... ART. 4) La parte venditrice garantisce la legittima sua proprietà di quanto sopra venduto nonché la libertà da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, volendo sottostare in caso contrario all'evizione come per legge ...”.

Considerato che il bene in esame è pervenuto al soggetto fallito in virtù della scrittura privata del **14 gennaio 2014** (trascritta il **15 gennaio 2014**), lo scrivente esperto ha provveduto a ricostruire i passaggi di proprietà verificatosi nel ventennio anteriore alla trascrizione della “Sentenza Dichiarativa di Fallimento” (trascritta il **14 gennaio 2021**).

- RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA' VERIFICATISI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Dalle ricerche ipo-catastali condotte dallo scrivente esperto (nonché da quanto emerge dall'esame dell'Articolo 1 della succitata “scrittura privata” del **14 gennaio 2014**) è emerso che l'immobile in argomento è pervenuto ai signori [REDACTED] in virtù dell'atto pubblico di “**assegnazione di beni a soci di società a responsabilità limitata anticipatamente sciolta ai sensi dell'art- 30 II° co. della legge n. 724/84 e successive proroghe e modifiche**” del **31 dicembre 1995**, per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese (CZ), **numero 54937 di Repertorio, numero 13597 della Raccolta**, trascritto presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il **30 gennaio 1996, n. 2085 del R.G. e n. 1826 del R.P.** (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 4-elab. 6.e1 -trascrizione- e allegato n. 7 – elab. 7.2 atto di assegnazione). Dall'esame dell'atto predetto emerge che “... Il trentuno dicembre millenovecentonovantacinque, in Falerna Scalo, via del Mare, nel mio recapito, innanzi a me Dr. Mario Bilangione, Notaio in Nocera Terinese, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, sono presenti i signori: - [REDACTED], imprenditore, nato a Nocera Terinese il 18 gennaio 1940 e residente ivi alla Via SS. 18 e n. 15; in regime di separazione patrimoniale dei beni; (C.F. “ ,

insegnante, nata a Quargnento (Alessandria) il 13 aprile 1947 e residente in Nocera Terinese, via SS. 18, n. 27; (C.F. “ [REDACTED] . I comparenti, tutti cittadini italiani, della cui identità personale io Notaio sono certo, d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunziano alla assistenza dei testimoni e mi richiedono di ricevere il presente atto al quale premettono quanto segue. A) – essi costituiti signori [REDACTED] e [REDACTED] sono gli unici soci di una società a responsabilità limitata denominata [REDACTED] con sede in Falerna Scalo, via Vittoria 8, costituita con atto a rogito del Notaio Domenico Longo di Rombiolo del 27 aprile 1993 rep. 9577 registrato a Vibo Valentia il 10 maggio 1993 n. 864; iscritta presso la cancelleria Commerciale del Tribunale di Lamezia Terme al n. 2623 Reg. Società; iscritta presso la Camera di Commercio I.A.A. di Catanzaro al n. 144248 Reg. Ditte; avente partita IVA n. “ [REDACTED] capitale sociale lire 500.000.000 (lire cinquecentomilioni) i.v. così ripartito: lire 375.000.000 (lire trecentosettantacinquemilioni), pari al 75% del capitale sociale al signor [REDACTED]; - lire 125.000.000 (lirecentoventicinquemilioni), pari al 25% del capitale sociale alla signora [REDACTED]; B) – in ossequio a quanto disposto dall'art. 30 della legge n. 724/94, così come modificato dall'art. 27 del DL n. 41/95 convertito in legge 22 marzo 1995 n. 85, con verbale di assemblea straordinaria a mio rogito del 30 maggio 1995 rep. 53492 registrato a Lamezia Terme il dì 8 giugno 1995 n. 915, depositato presso la Camera di Commercio I.A.A. di Catanzaro in data 11 luglio 1995 prot.n. 4985 e trascritto presso la Cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme in data 17 luglio 1995 n. 2623 Reg. Società, venne deliberato lo scioglimento anticipato della detta società “ [REDACTED] ” e contestualmente venne nominato liquidatore della stessa il qui costituito signor [REDACTED], già amministratore Unico della stessa, con l'espressa autorizzazione per il liquidatore a procedere successivamente, entro il termine del 31 dicembre 1995 in ossequio a quanto disposto dalla citata legge alla assegnazione dei beni di proprietà della società “ [REDACTED] ”, a favore dello stesso socio qui costituito [REDACTED] e dell'altro socio signora [REDACTED], in proporzione, ovviamente, alle quote di partecipazione sociale da essi rispettivamente sottoscritte e versate; C) – il patrimonio di cui risulta proprietaria la suddetta società “ [REDACTED] ” è costituito: BENI IMMOBILI a) – fabbricato da cielo a terra ad uso attività alberghiera, con annessa corte di esclusiva di pertinenza, sito in Nocera Terinese, via SS. 18 dir. Km. 357+900, civ. 15, con insegna “ [REDACTED] ”, così costituito: - al piano seminterrato, di cucina, lavanderia, stireria, deposito vivande, dispensa e cantina e WC, per una superficie utile complessiva di circa mq. 420 (metriquadratiquattrocentoventi); -al piano terra rispetto alla SS. 18, da sala adibita a ristorante, ricevimento, ingresso, bar, saletta e due bagnetti, della superficie utile di circa mq. 420 (metriquadratiquattrocentoventi). – al piano primo composto di 15 (quindici) stanze con relativi servizi e corridoio di disimpegno; - al piano secondo ed ultimo composto di 14 (quattordici) stanze con relativi servizi e corridoio di disimpegno e terrazza a livello; il tutto confinante con SS. 18, arenile demaniale oltre l'accesso comune, proprietà [REDACTED] da due lati. Detto immobile risulta precensito nel NCEU del Comune di Nocera Terinese, alla partita 1919, foglio 45, particella

148 sub 13, via Nazionale SS. 18, piani S1-T-1°-2°; giusta Mod. D. presentato presso l'UTE di Catanzaro in data 23 dicembre 1992 n. 6469 prot. tipo. Detta particella 148 sub 13 deriva dalla variazione della particella originaria graffate 148 sub 1-2 del foglio 45. Detto fabbricato è pervenuto alla Società "[REDACTED]" con atto per Notar Longo Domenico di Rombiolo del 27 aprile 1993 rep. 9577 registrato a Vibo Valentia il 10 maggio 1993 n. 864. In ottemperanza all'art. 40 della legge n. 47/85 le parti dichiarano ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge n. 15/68 che detto fabbricato è stato edificato in virtù e conformità della Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Nocera Terinese in data 31 maggio 1972 n. 41; che sino ad oggi non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori e di acquisizione al patrimonio comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del DL n. 90/90 convertito in legge 26 giugno 1990 n. 165 le parti dichiarano ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge n. 15/68 previa ammonizione da me Notaio fatta circa le responsabilità penali delle dichiarazioni mendaci che il reddito fondiario del detto fabbricato non è stato inserito nella dichiarazione dei redditi della Società per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna, in quanto trattasi di bene strumentale della detta società ... Articolo 1 La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto ed ha valore di patto. Articolo 2 La società "M

" , in persona del liquidatore signor [REDACTED], a tacitazione delle quote di partecipazione al capitale sociale di cui sono titolari i soci signori [REDACTED] e [REDACTED], assegna ed attribuisce definitivamente ai soci signori [REDACTED] e [REDACTED] che allo stesso titolo accettano e ricevono in comune e pro indiviso, il primo in ragione del 75% e la seconda in ragione del 25%, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile: a) – fabbricato da cielo a terra ad uso attività alberghiera con annessa corte pertinenziale, sito in Nocera Terinese, via SS. 18 civ. 15, composto di piano seminterrato, terra, primo e secondo; meglio descritto con confini e dati catastali in premessa alla lettera a) ... Articolo 3 Dichiarano i soci che le quote di fatto corrispondono a quelle di diritto, onde si intendono completamente tacitati di ogni loro diritto e non danno luogo a conguaglio alcuno; di essersi assegnato l'immobile con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenza, pertinenze, servitù ...".

In sintesi, l'immobile in argomento, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 40 (ex particella n. 148 sub.24)**, è pervenuto alla società fallita "[REDACTED] S.r.l." (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), dai signori

in virtù della "**scrittura privata**" del **14 gennaio 2014**, per notar Scornajenghi Riccardo da Rende (CS), **numero 99150 di Repertorio, numero 36971 della Raccolta**, trascritta presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il **15 gennaio 2014, n. 540 del R.G. e n. 468 del R.P.** (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.3 -trascrizione- e allegato n. 7 – elab. 7.1 scrittura privata). Ai predetti signori

il fabbricato in esame è pervenuto in virtù dell'atto pubblico di "assegnazione di beni a soci di società a responsabilità limitata anticipatamente sciolta ai sensi

dell'art- 30 II° co. della legge n. 724/84 e successive proroghe e modifiche” del **31 dicembre 1995**, per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese (CZ), **numero 54937 di Repertorio, numero 13597 della Raccolta**, trascritto presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il **30 gennaio 1996, n. 2085 del R.G. e n. 1826 del R.P.** (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 4-elab. 6.e1 -trascrizione- e allegato n. 7 – elab. 7.2 atto di assegnazione).

B. B.1) IMMOBILE N. 2 – PARTICELLA 8, SUBALTERNO 41; B.2) IMMOBILE N. 3 – PARTICELLA 8, SUBALTERNO 42; B.3) IMMOBILE N. 4 – PARTICELLA 8, SUBALTERNO 43; B.3) IMMOBILE N. 5 – PARTICELLA 8, SUBALTERNO 44; B.4) IMMOBILE N. 6 – PARTICELLA 8, SUBALTERNO 45; B.5) IMMOBILE N. 7 - PARTICELLA 8, SUBALTERNO 46; B.6) IMMOBILE N. 8 – PARTICELLA 8, SUBALTERNO 47; B.6) IMMOBILE N. 9 – PARTICELLA 8, SUBALTERNO 48

Le unità immobiliare individuate in Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 41** (immobile n. 2 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 42** (immobile n. 3 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 43** (immobile n. 4 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 44** (immobile n. 5 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 45** (immobile n. 6 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 46** (immobile n. 7 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 47** (immobile n. 8 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 48** (immobile n. 9 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), sono pervenuti alla società fallita “██████████ S.r.l.” (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà) in virtù dell’**“atto pubblico di compravendita”** del **28 novembre 2017**, per notar Massara Angela da Scalea (CS), **numero 3412 di Repertorio, numero 2466 della Raccolta**, trascritto presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il **13 dicembre 2017, n. 16254 del R.G. e n. 12491 del R.P.** (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.5 -trascrizione- e allegato n. 7 – elab. 7.3 atto di vendita). Dalla disamina dell'atto citato si evince che *“L'anno duemiladiciassette il giorno ventotto del mese di novembre (28 novembre 2017) In Amantea, nel mio ufficio secondario alla Piazza Commercio n. 3 Avanti a me dott.ssa Angela Massara, Notaio in Scalea ... sono presenti i Signori: per la parte venditrice:*

1, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) i.v., Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Catanzaro [REDACTED], iscritta al R.E.A. di Catanzaro al n. 185054, procuratrice speciale della - [REDACTED] " con sede in San Mango D'Aquino (CZ), Via Cavour n. 1, capitale sociale deliberato e sottoscritto Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) versato Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero), Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Catanzaro [REDACTED], iscritta al R.E.A. di Catanzaro al n. [REDACTED], giusta procura speciale conferitagli dal coamministratore a firma disgiunta e legale rappresentante, munito dei relativi poteri, della predetta società Signor [REDACTED] nato a Catanzaro (CZ) il 28 novembre 1966, domiciliato per la carica ove sopra, con atto a mio rogito in data 8 agosto 2017 repertorio 3198 ... **per la parte acquirente:** - [REDACTED] nata a Lamezia Terme (CZ) il 16 agosto 1990 domiciliata per la carica ove appresso, che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della "[REDACTED] S.R.L.", con sede in Lamezia Terme (CZ), Via Calatafimi n. 26, capitale sociale Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) i.v., Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Catanzaro [REDACTED], iscritta al R.E.A. di Catanzaro al n. 168731, a questo atto autorizzata in forza di statuto sociale. Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, dichiarano, convengono e stipulano quanto segue: **1) CONSENSO-OGGETTO-CATASTO** La [REDACTED], come sopra rappresentata, vende alla "[REDACTED] S.R.L." che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari, facenti parte del complesso edilizio sito in Comune di Nocera Terinese (CZ), località Marina De Luca, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore e precisamente: **1.a)** appartamento posto al piano terra, composto di due camere, angolo cottura e bagno, confinante con spazio d'isolamento per quattro lati, salvo altri; distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese al **foglio 45 particella 8 sub 27⁹** (ex particella 148 sub 14) Strada Statale 18 Tirrena Inferiore piano T categoria A/3 classe 1 vani 3 superficie catastale totale mq. 50 e Rendita Euro 133,25; **1.b)** appartamento posto al piano terra, composto di due camere, angolo cottura e bagno, confinante con spazio d'isolamento per quattro lati, salvo altri; distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese al **foglio 45 particella 8 sub 28¹⁰** (ex particella 148 sub 15) Strada Statale 18 Tirrena Inferiore piano T categoria A/3 classe 1 vani 3 superficie catastale totale mq. 50 e Rendita Euro 133,25; **1.c)** appartamento posto al piano terra, composto di due camere, angolo cottura e bagno, confinante con spazio d'isolamento per quattro lati, salvo altri; distinto nel Catasto

⁹ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 41**.

¹⁰ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 42**.

Fabbricati del Comune di Nocera Terinese al **foglio 45 particella 8 sub 29**¹¹ (ex particella 148 sub 16) Strada Statale 18 Tirrena Inferiore piano T categoria A/3 classe 1 vani 3 superficie catastale totale mq. 50 e Rendita Euro 133,25; **1.d)** appartamento posto al piano terra, composto di due camere, angolo cottura e bagno, confinante con spazio d'isolamento per quattro lati, salvo altri; distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese al **foglio 45 particella 8 sub 30**¹² (ex particella 148 sub 17) Strada Statale 18 Tirrena Inferiore piano T categoria A/3 classe 1 vani 3 superficie catastale totale mq. 50 e Rendita Euro 133,25; **1.e)** appartamento posto al piano primo, con accesso autonomo dalla corte comune tramite scala esterna, composto di due camere, angolo cottura e bagno, confinante con vano scala e spazio d'isolamento per quattro lati, salvo altri; distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese al **foglio 45 particella 8 sub 31**¹³ (ex particella 148 sub 18) Strada Statale 18 Tirrena Inferiore piano 1 categoria A/3 classe 1 vani 3 superficie catastale totale mq. 49 e Rendita Euro 133,25; **1.f)** appartamento posto al piano primo, con accesso autonomo dalla corte comune tramite scala esterna, composto di due camere, angolo cottura e bagno, confinante con vano scala e spazio d'isolamento per quattro lati, salvo altri; distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese al **foglio 45 particella 8 sub 32**¹⁴ (ex particella 148 sub 19) Strada Statale 18 Tirrena Inferiore piano 1 categoria A/3 classe 1 vani 3 superficie catastale totale mq. 50 e Rendita Euro 133,25; **1.g)** appartamento posto al piano primo, con accesso autonomo dalla corte comune tramite scala esterna, composto di due camere, angolo cottura e bagno, confinante con vano scala e spazio d'isolamento per quattro lati, salvo altri; distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese al **foglio 45 particella 8 sub 33**¹⁵ (ex particella 148 sub 20) Strada Statale 18 Tirrena Inferiore piano 1 categoria A/3 classe 1 vani 3 superficie catastale totale mq. 49 e Rendita Euro 133,25; **1.h)** appartamento posto al piano primo, con accesso autonomo dalla corte comune tramite scala esterna, composto di due camere, angolo cottura e bagno, confinante con vano scala e spazio d'isolamento per quattro lati, salvo altri; distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese al **foglio 45 particella 8 sub 34**¹⁶ (ex particella 148 sub 21) Strada Statale 18 Tirrena Inferiore piano 1 categoria A/3 classe 1 vani 3 superficie catastale totale mq. 50 e Rendita Euro 133,25; tutte intestate a .
proprietà per l'intero. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985

¹¹ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 43**.

¹² Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 44**.

¹³ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 45**.

¹⁴ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 46**.

¹⁵ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 47**.

¹⁶ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 48**.

n. 52: - si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le porzioni immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, che in copia non autentica - previo esame e sottoscritte dalle parti e da me Notaio - al presente atto si allegano rispettivamente sotto le lettere "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H" ed "I"; - la parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara, e la parte acquirente come sopra rappresentata, ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa; - l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari. **2) MODALITA' DELLA VENDITA** Quanto oggetto del presente atto viene venduto ed accettato a corpo e non a misura, libero da persone e cose, con tutte le accessioni e pertinenze, attinenze e dipendenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, inerenti e derivanti dallo stato dei luoghi e delle costruzioni, conformemente al suo stato attuale di proprietà e di possesso, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente, la quale, come sopra rappresentata, dichiara di averne preso visione e di averlo trovato di proprio pieno gradimento, con tutti i locali e gli spazi comuni, ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune distinta in Catasto al foglio 45 particella 8 sub 35 BCNC ai subb. da 27 a 34, nonché con tutti i diritti e gli obblighi condominiali come per legge ... **3) PREZZO-PAGAMENTO** Il corrispettivo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto, come le stesse mi dichiarano, in complessivi Euro 68.181,82 (sessantottomilacentottantuno virgola ottantadue) oltre I.V.A. come per legge, e verrà pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice, nei modi di legge, senza interessi, unitamente all'I.V.A. sull'intero importo, e così complessivamente per Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero) ... **4) PROVENIENZA-GARANZIE-GRAVAMI** La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione a norma di legge, che quanto venduto è di sua proprietà e disponibilità per averlo acquistato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Posteraro di Cosenza in data 7 agosto 2008 repertorio 56421/19179 registrato a Cosenza il 2 settembre 2008 al n. 11810 serie 1T e trascritto a Catanzaro in data 4 settembre 2008 ai nn° 14656 R.G. e 9743 R.P., atto che la parte acquirente dichiara, come sopra rappresentata, di ben conoscere ed accettare. La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce altresì la libertà di quanto in oggetto da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli. **5) MENZIONI URBANISTICHE** Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, dichiarando a sua volta di averne controllato la veridicità, che quanto oggetto del presente atto è stato edificato in virtù ed in conformità della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Nocera Terinese in data 31 maggio 1972, n. 41. La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce: - che le porzioni immobiliari di cui al presente atto non sono state oggetto di opere

suscettibili di sanatoria ai sensi della citata legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni; - che, ricorrendone le condizioni di legge, per opere di ristrutturazione è stata presentata al Comune di Nocera Terinese Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 7 marzo 2013 prot. n. 1758 corredata da tutta la documentazione richiesta dalla normativa vigente in materia, e che il Comune suddetto non ha, nei termini, adottato alcun provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività. Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, dichiarano che gli immobili in oggetto sono sprovvisti di certificati di agibilità, e pattuiscono che ricada sulla parte acquirente l'onere di richiederlo ...”.

Considerato che i beni in argomento sono pervenuti al soggetto fallito in virtù dell’**atto pubblico di compravendita** del **28 novembre 2017** (trascritto il **13 dicembre 2017**), lo scrivente esperto ha provveduto a ricostruire i passaggi di proprietà verificatosi nel ventennio anteriore alla trascrizione della “Sentenza Dichiarativa di Fallimento” (trascritta il **14 gennaio 2021**).

- RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA' VERIFICATISI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Dalle ricerche ipo-catastali condotte dallo scrivente esperto (nonché da quanto emerge dall’esame dell’Articolo 4 dell’atto di compravendita del **28 novembre 2017**) è emerso che gli immobili in esame sono pervenuti alla società “[REDACTED]” in virtù dell’**atto pubblico di compravendita** del giorno 7 agosto 2008, per notar Fabio Posteraro da Cosenza (CS), **numero 56421 di Repertorio, numero 19179 della Raccolta**, trascritto presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il **4 settembre 2008, n. 14656 del R.G. e n. 9743 del R.P.** (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.24 -trascrizione- e allegato n. 7 – elab. 7.4 atto di vendita).

Dall’esame dell’atto predetto emerge che “... L’anno duemilatto, il giorno sette del mese di Agosto, in Amantea nel mio Ufficio Secondario, alla Piazza Commercio, 3. Innanzi a me, AVV. FABIO POSTERARO, Notaio residente in Cosenza, con lo studio ivi al Corso Mazzini, 187, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, SI SONO COSTITUITI: - Per la parte venditrice: 1) 2)

, con la sede in San Mango d’Aquino
(Catanzaro) ... Gli stessi mi richiedono di ricevere il presente atto, con il quale convengono quanto segue: **ARTICOLO PRIMO CONSENSO - OGGETTO - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - VINCOLI**
a) Consenso: La parte venditrice, Coniugi Signori

, con ogni garanzia e senza alcuna riserva, ciascuno per i propri diritti ed entrambi unitamente

per l'intero, vende alla parte acquirente, Società “ [REDACTED] ”, come sopra rappresentata, che in buona fede ne accetta l'acquisto, la piena proprietà dei seguenti immobili facenti parte di piccoli corpi di fabbrica siti nel Comune di Nocera Tirinese (Catanzaro), alla località Marina De Luca, e precisamente: **b) Oggetto e identificazione catastale:** **1)** Piccolo edificio sito nel Comune di Nocera Tirinese (Catanzaro), alla località Marina De Luca, senza numero civico, composto da due appartamenti di tre vani ciascuno, posti uno al piano terra ed uno al piano primo, confinante con spazio d'isolamento per quattro lati. Detto immobile figura riportato nel Catasto Urbano del Comune di Nocera Terinese (Catanzaro), presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro, in ditta al solo signor [REDACTED], al foglio di mappa 45, con la **particella 148 sub. 4**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano terra) e **particella 148 sub. 8**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano primo); **2)** Piccolo edificio sito nel Comune di Nocera Tirinese (Catanzaro), alla località Marina De Luca, senza numero civico, composto da due appartamenti di tre vani ciascuno, posti uno al piano terra ed uno al piano primo, confinante con spazio d'isolamento per quattro lati. Detto immobile figura riportato nel Catasto Urbano del Comune di Nocera Terinese (Catanzaro), presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro, in ditta al solo signor [REDACTED], al foglio di mappa 45, con la **particella 148 sub. 6**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano terra) e **particella 148 sub. 10**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano primo); **3)** Piccolo edificio sito nel Comune di Nocera Tirinese (Catanzaro), alla località Marina De Luca, senza numero civico, composto da due appartamenti di tre vani ciascuno, posti uno al piano terra ed uno al piano primo, confinante con spazio d'isolamento per quattro lati. Detto immobile figura riportato nel Catasto Urbano del Comune di Nocera Terinese (Catanzaro), presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro, in ditta al solo signor [REDACTED], al foglio di mappa 45, con la **particella 148 sub. 5**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano terra) e **particella 148 sub. 9**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano primo); **4)** Piccolo edificio sito nel Comune di Nocera Tirinese (Catanzaro), alla località Marina De Luca, senza numero civico, composto da due appartamenti di tre vani ciascuno, posti uno al piano terra ed uno al piano primo, confinante con spazio d'isolamento per quattro lati. Detto immobile figura riportato nel Catasto Urbano del Comune di Nocera Terinese (Catanzaro), presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro, in ditta al solo signor [REDACTED], al foglio di mappa 45, con la **particella 148 sub. 7**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano terra) e **particella 148 sub. 11**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano primo); **5)** Piccolo edificio sito nel Comune di Nocera Tirinese (Catanzaro), alla località Marina De Luca, senza numero civico, composto da due appartamenti di tre vani ciascuno, posti uno al piano terra ed uno al piano primo, confinante con spazio d'isolamento per quattro lati. Detto immobile figura riportato nel Catasto

Urbano del Comune di Nocera Terinese (Catanzaro), presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro, in ditta al solo signor [REDACTED], al foglio di mappa 45, con la **particella 148 sub. 14¹⁷**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano terra) e **particella 148 sub. 18¹⁸**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano primo); **6)** Piccolo edificio sito nel Comune di Nocera Tirinese (Catanzaro), alla località Marina De Luca, senza numero civico, composto da due appartamenti di tre vani ciascuno, posti uno al piano terra ed uno al piano primo, confinante con spazio d'isolamento per quattro lati. Detto immobile figura riportato nel Catasto Urbano del Comune di Nocera Terinese (Catanzaro), presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro, in ditta al solo signor [REDACTED], al foglio di mappa 45, con la **particella 148 sub. 16¹⁹**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano terra) e **particella 148 sub. 20²⁰**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano primo); **7)** Piccolo edificio sito nel Comune di Nocera Tirinese (Catanzaro), alla località Marina De Luca, senza numero civico, composto da due appartamenti di tre vani ciascuno, posti uno al piano terra ed uno al piano primo, confinante con spazio d'isolamento per quattro lati. Detto immobile figura riportato nel Catasto Urbano del Comune di Nocera Terinese (Catanzaro), presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro, in ditta al solo signor [REDACTED], al foglio di mappa 45, con la **particella 148 sub. 15²¹**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano terra) e **particella 148 sub. 19²²**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano primo); **8)** Piccolo edificio sito nel Comune di Nocera Tirinese (Catanzaro), alla località Marina De Luca, senza numero civico, composto da due appartamenti di tre vani ciascuno, posti uno al piano terra ed uno al piano primo, confinante con spazio d'isolamento per quattro lati. Detto immobile figura riportato nel Catasto Urbano del Comune di Nocera Terinese (Catanzaro), presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro, in ditta al solo signor [REDACTED], al foglio di mappa 45, con la **particella 148 sub. 17²³**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano terra) e **particella 148 sub. 21²⁴**, categoria A/3, classe 1[^], vani 3, rendita catastale euro 133,25 (l'appartamento al piano primo); **c) Vincoli Le**

¹⁷ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 41**.

¹⁸ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 45**.

¹⁹ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 43**.

²⁰ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 47**.

²¹ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 42**.

²² Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 46**.

²³ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 44**.

²⁴ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 48**.

parti dichiarano che il terreno sul quale sorgono i fabbricati in oggetto non è mai stato percorso dal fuoco doloso, e che pertanto non sussistono i vincoli di cui all'articolo 10 della legge 21 Novembre 2000, n. 353. **ARTICOLO SECONDO PREZZO - MODALITA' DI PAGAMENTO - MEDIAZIONE - PLUSVALENZA a) Prezzo:** Il prezzo della presente vendita è stato, di comune accordo tra le parti, convenuto in complessive euro 192.000,00 (centonovantaduemila virgola zero zero). Specificano le parti che il prezzo così convenuto è stato determinato in relazione al pessimo stato di manutenzione e di conservazione dei mini appartamenti predetti, i quali sono abbisognevoli di urgenti lavori di ripristino e di ristrutturazione, nonché di adeguamenti normativi, soprattutto in merito agli impianti: tale prezzo è stato pertanto determinato sulla base della perizia tecnica redatta dall'Architetto Vittorio Macchione, iscritto al nr. 393, nel relativo Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro, asseverata di giuramento innanzi al Dott. Giovanni Rocca, Cancelliere B3 presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Nocera Terinese (Catanzaro), in data 20 Luglio 2007, ed annotato al Cronologico nr. 731/2007 ... **ARTICOLO TERZO SERVITU' E PERTINENZE** La vendita comprende i descritti immobili unitamente ad ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e comunione, con ogni diritto, azione e ragione, con ogni uso e servitù attiva e passiva attualmente esistente, nonché con tutti i diritti proporzionali che, a norma dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile, formano il condominio edilizio, ed in generale la vendita stessa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi immobili oggi si trovano e sono pervenuti alla parte venditrice. La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che la particella 148 sub. 12 è corte comune agli appartamenti identificati con le particelle 148 sub. 4, 148 sub. 5, 148 sub. 6, 148 sub. 7, 148 sub. 8, 148 sub. 9, 148 sub. 10, 148 sub. 11; la particella 148 sub. 22 è corte comune agli appartamenti identificati con le particelle 148 sub. 14, 148 sub. 15, 148 sub. 16, 148 sub. 17, 148 sub. 18, 148 sub. 19, 148 sub. 20 e 148 sub. 21; la particella 148 sub. 23 è comune sia ai subalterni sopra citati che al subalterno 13. La parte acquirente dichiara di aver prima d'ora preso accurata visione dello stato di fatto in cui attualmente si trova quanto alienato con il presente atto, di averne valutato le caratteristiche e qualità e di accettarle integralmente. La parte venditrice precisa che tutti i fabbricati oggetto del presente atto e le relative corti di pertinenza sono gravati dalle normali servitù per le utenze idriche, elettriche e fognarie per gli immobili ad uso abitativo. **ARTICOLO QUARTO GARANZIE CIVILISTICHE - CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI - PROVENIENZA NEL VENTENNIO a) Garanzie civilistiche:** La parte venditrice, signori [REDACTED] e [REDACTED] garantisce nella forma più ampia gli Immobili venduti ed il suolo sul quale essi insistono dall'evizione, anche per fatti sopravvenuti alla vendita, e ne garantisce altresì il libero e pacifico possesso, la piena disponibilità, la perfetta libertà da ipoteche, trascrizioni, iscrizioni o formalità comunque pregiudizievoli e da privilegi anche fiscali o vincoli e diritti parziari anche di prelazione e comunque a terzi spettanti. Dichiara la parte acquirente inoltre di non aver rilevato vizi tali che rendano la cosa inidonea all'uso; per converso la parte venditrice presta ogni più ampia garanzia circa l'inesistenza di vizi occulti, ma noti ad essa parte

venditrice, nei beni venduti. La stessa parte venditrice, inoltre, dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, che le imposte dirette relative agli immobili in oggetto sono state sempre e tutte regolarmente pagate, e di non avere pendenze verso l'erario per imposte e tasse non pagate e che quindi non esistono privilegi fiscali gravanti sugli immobili stessi; di non avere pendenze, verso enti fornitori di utenze: rimane comunque a suo carico ogni spesa così come ogni imposta e tassa o somma a qualsiasi titolo dovuta sino alla data odierna, riservandosi le parti, eventualmente, di addivenire ad un conto di conguaglio con riferimento alla data odierna. La parte venditrice, infine, dichiara che non sussiste alcun diritto di prelazione, legale o convenzionale con riferimento agli immobili in oggetto, in particolare ai sensi degli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392. **b) Conformità degli impianti** ... La parte alienante garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti degli immobili in oggetto come dell'intero fabbricato di cui esso fa parte, sia elettrici che idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas e, più in generale, di tutti gli impianti di cui all'articolo 1 del Decreto nr. 37/2008, nonché la loro conformità alle normative vigenti ... La parte acquirente, dichiarandosi perfettamente edotta di tutto ciò, in ogni caso, espressamente esonera la parte alienante dall'obbligo di consegna di alcuna documentazione amministrativa e tecnica a tal fine considerata dalle norme di cui al sopra citato Decreto Ministeriale. **c) Titolo di provenienza:** La stessa parte venditrice, signor [REDACTED] e [REDACTED], inoltre, garantisce la legittima provenienza di quanto venduto, in virtù di giusti, legittimi, idonei e regolari titoli nella sostanza e nella forma e dichiara che gli immobili oggetto del presente atto ad essa sono pervenuti, in ragione della quota di metà per ciascuno, in comune e pro indiviso, per acquisto fattone dalla società [REDACTED], con sede in Falerna, con atto a rogito Dr. Domenico Longo, Notaio in Rombiolo in data 7 Febbraio 1994, rep.nr. 10156, racc. nr. 4493, registrato presso l'Ufficio del Registro di Vibo Valentia il 17 Febbraio 1994 al n. 338 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari i Catanzaro il 16 Febbraio 1994, ai numeri 3150 del Registro Generale e 2798 del Registro Particolare ... **ARTICOLO SESTO PERMESSO A COSTRUIRE - AGIBILITA' - CERTIFICAZIONE ERGETICA a) Permesso a costruire:** La parte venditrice, signori [REDACTED] e [REDACTED], ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e seguenti del Testo Unico delle Disposizioni Legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa (D.P.R. 28 Dicembre 2000, nr. 445) e quindi da me Notaio preventivamente richiamata sulle responsabilità e sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara ai sensi e per gli effetti della Legge 28 Febbraio 1985, nr. 47 e sue successive modifiche, integrazioni e proroghe, che i fabbricati di cui fanno parte gli immobili in oggetto sono stati costruiti in base ed in conformità alla licenza edilizia nr. 41, rilasciata dal Comune di Nocera Terinese (Catanzaro) in data 31 Maggio 1972 e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi, né sono stati mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della predetta Legge n. 47/1985

o che hanno reso incommerciabili gli immobili in oggetto. **b) Certificato di agibilità:** Le parti, da me Notaio chiaramente informate sulle conseguenze connesse alla violazione delle norme poste a presidio della tutela urbanistica ed edilizia, pur non sussistendo a loro carico alcun obbligo in merito, non sono in grado di dichiarare gli estremi della licenza di agibilità degli immobili in oggetto, in quanto i fabbricati di cui fanno parte sono stati costruiti i data non recente ... **ARTICOLO SETTIMO REGIME PATRIMONIALE** Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2659, nr. 1 del codice civile e delle Legge 19 Maggio 1975, n. 151, i costituiti [REDACTED] e [REDACTED] dichiarano, in ordine al loro regime patrimoniale, di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni. **ARTICOLO OTTAVO DISPENSA DALL'IPOTECA LEGALE** Si dispensa il Conservatore dei Registri Immobiliari di Catanzaro dall'obbligo di iscrivere ogni ipoteca di ufficio, con esonero da ogni responsabilità ...". Da quanto emerge dalla disamina dell'"articolo quarto" dell'atto poc'anzi riportato, i beni oggetto della presente relazione peritale sono pervenuti ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in virtù dell'"atto pubblico di compravendita" del giorno **7 febbraio 1994**, per notar Domenico Longo da Rombiolo (VV), numero **10156** di Repertorio, numero **4493** della Raccolta, registrato a Vibo Valentia il 17 febbraio 1994 al numero 338 serie 1V (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.23 -trascrizione- e allegato n. 7 – elab. 7.5 atto di vendita).. Dall'esame dell'atto predetto si desume che "... L'anno millenovecentonovantaquattro, il giorno sette febbraio, in Nocera Terinese alla Via Motta n. 3 Innanzi a me Dott. Longo Domenico, Notaio In Rombiolo, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia SONO PRESENTI 1)

ivi residente Via SS.18 n. 27, imprenditore, il quale dichiara di intervenire il questo atto non in proprio ma nella qualità di amministratore unico in nome e con conto della "MONDIAL S..r.l." con sede in Falerna Scalo Via Vittoria n. 8 ... 2)

e Via SS.18 n. 23, imprenditore ... in comunione legale dei beni. I componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa rinuncia fra loro d'accordo e col mio consenso all'assistenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue: Art. 1 – La Società " " come sopra rappresentata, vende al Signor [REDACTED] che accetta e dichiara di farne acquisto in comunione legale dei beni con la moglie signora: - nata a Mondragone (CE) il 17 agosto 1931, residente in Nocera Terinese Via SS. 18 n. 23, casalinga, i seguenti immobili: **1)** Piccolo edificio sito in Nocera Terinese località Marina De Luca composto da due appartamento di vani tre ciascuno, posti uno al piano terra e uno al primo piano. Confinante con spazio d'isolamento dai quattro lati. Riportato nel N.C.E.U. alla partita n. 1919, foglio 45 princ. 148/4, Via Nazionale SS. 18, piano T; princ. 148/8, Via Nazionale SS. 18, piano 1; **2)** Piccolo edificio sito in Nocera Terinese località Marina De Luca, composto da due appartamenti di vani tre ciascuno, posti uno al piano terra e uno al primo piano. Confinante con spazio d'isolamento dai quattro lati. Riportato nel N.C.E.U. alla partita n. 1919, foglio 45 princ. 148/6, Via Nazionale SS. 18, piano T; princ. 148/10, Via Nazionale SS. 18, piano 1;

3) Piccolo edificio sito in Nocera Terinese località Marina De Luca, composto da due appartamenti di vani tre ciascuno posti uno al piano terra e uno al primo piano. Confinante con spazio d'isolamento dai quattro lati. Riportato nel N.C.E.U. alla partita n. 1919, foglio 45 princ. 148/5, Via Nazionale SS. 18, piano T; princ. 148/9, Via Nazionale SS. 18, piano 1; **4)** Piccolo edificio sito in Nocera Terinese località Marina De Luca, composto da due appartamenti di vani tre ciascuno, posti uno al piano terra e uno al primo piano. Confinante con spazio d'isolamento dai quattro lati. Riportato nel N.C.E.U. alla partita n. 1919, foglio 45 princ. 148/7, Via Nazionale SS. 18, piano T; princ. 148/11, Via Nazionale SS. 18, piano 1; **5)** Piccolo edificio sito in Nocera Terinese località Marina De Luca, composto da due appartamenti di vani tre ciascuno, posti uno al piano terra e uno al primo piano. Confinante con spazio d'isolamento dai quattro lati. Riportato nel N.C.E.U. alla partita n. 1919, foglio 45 princ. 148/14²⁵, Via Nazionale SS. 18, piano T; princ. 148/18²⁶, Via Nazionale SS. 18, piano 1; **6)** Piccolo edificio sito in Nocera Terinese località Marina De Luca, composto da due appartamenti di vani tre ciascuno, posti uno al piano terra e uno al primo piano. Confinante con spazio d'isolamento dai quattro lati. Riportato nel N.C.E.U. alla partita n. 1919, foglio 45 princ. 148/16²⁷, Via Nazionale SS. 18, piano T; princ. 148/20²⁸, Via Nazionale SS. 18, piano 1; **7)** Piccolo edificio sito in Nocera Terinese località Marina De Luca, composto da due appartamenti di vani tre ciascuno, posti uno al piano terra e uno al primo piano. Confinante con spazio d'isolamento dai quattro lati. Riportato nel N.C.E.U. alla partita n. 1919, foglio 45 princ. 148/15²⁹, Via Nazionale SS. 18, piano T; princ. 148/19³⁰, Via Nazionale SS. 18, piano 1; **8)** Piccolo edificio sito in Nocera Terinese località Marina De Luca, composto da due appartamenti di vani tre ciascuno, posti uno al piano terra e uno al primo piano. Confinante con spazio d'isolamento dai quattro lati. Riportato nel N.C.E.U. alla partita n. 1919, foglio 45 princ. 148/17³¹, Via Nazionale SS. 18, piano T; princ. 148/21³², Via Nazionale SS. 18, piano 1. Accede agli in oggetto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni degli edifici di cui sono porzioni. Resta convenuto che la particella 148/12 è corte comune ai sub. 4-5-6-7-8-9-10; il princ. 148/22 è corte comune ai sub. 14-15-16-17-18-19-20-21; il princ. 148/23 è comune sia ai sub sopracitati sia al sub 13. Art. 2 – Il prezzo della presente vendita è stato convenuto fra le parti e a

²⁵ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 41**.

²⁶ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 45**.

²⁷ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 43**.

²⁸ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 47**.

²⁹ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 42**.

³⁰ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 46**.

³¹ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 44**.

³² Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che tale identificativo corrisponde all'attuale **particella 8, subalterno 48**.

me Notaio dichiarato in lire 160.000.000 (centosessantamiloni) ... Art. 4 – La società venditrice come sopra rappresentata garantisce che gli immobili in oggetto sono di sua piena proprietà e libera disponibilità, immune da ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da ogni altro vincolo od onere di sorta. Le parti esonerano me Notaio dall'effettuare le visure ipotecarie e catastali ... Art. 6 – Ai sensi degli artt. 40 e 41 della legge 28.2.1985 n. 47, la società venditrice come sopra rappresentata dichiara che gli immobili in oggetto sono stati edificati in base ed in conformità alla licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Nocera Terinese in data 31.5.1972 n. 41, senza provvedimenti sanzionatori ...”.

Succintamente, le unità immobiliare individuate in Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 41, particella 8, subalterno 42, particella 8, subalterno 43, particella 8, subalterno 44, particella 8, subalterno 45, particella 8, subalterno 46, particella 8, subalterno 47, particella 8, subalterno 48**, sono pervenuti alla società fallita “██████████ S.r.l.” (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), dalla società “██████████”, in virtù dell’**“atto pubblico di compravendita”** del **28 novembre 2017**, per notar Massara Angela da Scalea (CS), **numero 3412 di Repertorio, numero 2466 della Raccolta**, trascritto presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **il 13 dicembre 2017, n. 16254 del R.G. e n. 12491 del R.P.** (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.5 -trascrizione- e allegato n. 7 – elab. 7.3 atto di vendita). Alla predetta società “██████████”, gli immobili in argomento sono pervenuti, dai coniugi ██████████, per mezzo dell’**“atto pubblico di compravendita”** del giorno 7 agosto 2008, per notar Fabio Posteraro da Cosenza (CS), **numero 56421 di Repertorio, numero 19179 della Raccolta** (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.24 -trascrizione- e allegato n. 7 – elab. 7.4 atto di vendita).. Ai citati coniugi e Iole ██████████, le unità immobiliari in esame sono pervenute dalla società “██████████” in virtù dell’**“atto pubblico di compravendita”** del giorno **7 febbraio 1994**, per notar Domenico Longo da Rombiolo (VV), **numero 10156 di Repertorio, numero 4493 della Raccolta** (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.23 -trascrizione- e allegato n. 7 – elab. 7.5 atto di vendita).

C. IMMOBILE N. 11 – PARTICELLA 343

Il terreno individuato in Catasto Terreni del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 343** (immobile n. 11 dell’unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), è pervenuto alla società fallita “██████████ S.r.l.” (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà) in virtù dell’**“atto pubblico di compravendita”** del **9 aprile 2010**, per notar Italo Alessio Scornajenghi da Luzzi (CS), **numero 3393 di Repertorio, numero 2226 della Raccolta**, trascritto presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **il 16 aprile 2010, n. 5883 del R.G. e n. 4022 del R.P.** (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.2 -trascrizione- e allegato n. 7 – elab. 7.8 atto di vendita). Dalla disamina dell’atto

citato si evince che “L'anno duemiladieci il giorno nove del mese di aprile in Rende al Piazzale Genova n. 5. Dinanzi a me Dr. Italo Alessio Scornajenghi, Notaio in Luzzi ... SONO PRESENTI 1)

**- RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA' VERIFICATISI NEL VENTENNIO ANTERIORE
ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Dalla visione del sopra citato “atto pubblico di compravendita” del **9 aprile 2010**, per notar Italo Alessio Scornajenghi da Luzzi (CS), **numero 3393 di Repertorio, numero 2226 della Raccolta**, si evince che il terreno in argomento è pervenuto alla signora Alessandra Giuliana in virtù del “Certificato di Denunciata Successione” della signora [REDACTED] (deceduta il 3 gennaio 2008), del giorno **5 gennaio 2009, numero di Repertorio 10/2009**, trascritto presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il **6 ottobre 2009, n. 14858 del R.G. e n. 9999 del R.P.** (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 3-elab. 6.d4-1 - trascrizione). Dalla disamina della nota di trascrizione poc’anzi citata si evince che l’“atto per causa di morte” è stato trascritto **a favore** della signora [REDACTED], nata a Cosenza (CS) il 16 gennaio 1961, codice fiscale [REDACTED], **per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà** (relativamente all’unità negoziale n. 1), e **contro** la signora [REDACTED], nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], **per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà** (relativamente all’unità negoziale n. 1). Si evidenzia che il terreno in esame, da quanto emerge dalla “Sezione B – Immobili” della nota di trascrizione in argomento, corrisponde all’**immobile n. 239 dell’unità negoziale n. 1**, individuato in Catasto Terreni del Comune di Nocera Terinese, **foglio di mappa 45, particella 343**, consistenza 8912 centiare (ovvero 8912 metri quadrati). Si precisa che nella “Sezione D – Ulteriori informazioni” è riportato quanto segue: “*eredità devoluta per legge ai seguenti eredi: erede 1 figlia*” (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 3-elab. 6.d4-1 - trascrizione). **In ordine alla provenienza del bene in esame alla signora [REDACTED]**, da ricerche espletate dallo scrivente esperto, nonché da quanto emerge dalla disamina della relativa visura storica per immobile, rilevante è il “*Verbale di Pubblicazione di Testamento Olografo*” del giorno 24 novembre 2010, per notar Leucio Gissona da Rende (CS), **numero 314645 di Repertorio, numero 53482 della Raccolta**. Nello specifico, dall’esame dell’atto predetto si desume che “*L’anno duemiladieci il Ventiquattro novembre In Rende, nel mio studio alla via Cavour n. 33. Avanti a me dottor* A, Notaio in Rende, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Paola e Castrovillari, presenti le testi note ed idonee signore:

nata a Cosenza il 16 gennaio 1961, residente a Roma, in via Chelini n. 16, codice fiscale [REDACTED]. La medesima, della cui identità personale io Notaio sono certo, credendo di avere interesse alla successione della compianta

, nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, residente in vita in Cosenza e deceduta in Roma il 3 gennaio 2008, così come appare dall’estratto per riassunto degli atti di morte dell’anno 2008 atto 00072, parte I, serie 02 rilasciato dall’Ufficiale dello Stato civile del Comune di Roma in data 13 novembre 2010, che al presente atto si allega sotto la lettera “A”, mi richiede il deposito e la pubblicazione dei testamenti olografi della defunta

ed a tal fine mi esibisce: A)

(cfr. allegato n. 7 elab.

7.9). Dalla disamina del “Verbale di Pubblicazione di Testamento Olografo” poc’anzi citato, è doveroso evidenziare che emerge la pubblicazione di due distinti “testamenti olografi”. Nello specifico, in ordine cronologico, trattasi del testamento rispettivamente del giorno **5 giugno 2004** e del giorno **18 ottobre 2005**. In virtù del “testamento olografo” del **5 giugno 2004**,

nominava erede universale la figlia [REDACTED]. Tuttavia, mediante il “testamento olografo” del giorno **18 ottobre 2005**, la signora

lasciava “**due terzi dell’intero patrimonio**” alla figlia [REDACTED]; al nipote [REDACTED] lasciava il “**residuo terzo dell’intero mio patrimonio**”. Corre l’obbligo

puntualizzare che, come esposto nella risposta al quesito n.7, dalle indagini ipotecarie espletate dallo scrivente è emersa la **Trascrizione del giorno 1 dicembre 2011 – n. 16373 del R.G. e n. 11958 del R.P.**, inerente all'atto per causa di morte – **accettazione tacita di eredità del 19 ottobre 2011**, per notar Gissonna Maria da Cosenza (CS), **Repertorio n. 5781/4213**. Dalla considerazione della nota predetta i **soggetti a favore** risultano i seguenti signori: **1)** nato a Cosenza (CS) il 30 settembre 1976, codice fiscale [REDACTED], **per la quota di 1/3 del diritto di proprietà** in regime di comunione legale dei beni, relativamente all'unità negoziale n. 1; **2)** , nata a Cosenza (CS) il 16 gennaio 1961, codice fiscale [REDACTED], **per la quota di 2/3 del diritto di proprietà**, relativamente all'unità negoziale n. 1. Il **soggetto contro** risulta la signora **D** nata a Stilo (RC) il 7 dicembre 1928, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1. Dall'esame della "**Sezione B-Immobili**" della nota di trascrizione citata emerge che la **particella 343** corrisponde all'**immobile n. 318 dell'unità negoziale n. 1** (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.28 -trascrizione). Quindi, nella nota di trascrizione predetta, per l'immobile in esame, coerentemente con quanto indicato nel "**testamento olografo**" del giorno **18 ottobre 2005**, alla signora [REDACTED] è indicata la **quota di 2/3 del diritto di proprietà**, mentre al signor [REDACTED] è trascritta la **quota di 1/3 del diritto di proprietà**.

In soldoni, riepilogando, alla luce di quanto sopra argomentato, è opportuno puntualizzare quanto segue:

- Nell'"**atto pubblico di compravendita**" del **9 aprile 2010**, per notar Italo Alessio Scornajenghi da Luzzi (CS), **numero 3393 di Repertorio, numero 2226 della Raccolta**, si evince che il terreno in argomento è pervenuto alla signora [REDACTED] in virtù del "Certificato di Denunciata Successione" della signora [REDACTED] (deceduta il 3 gennaio 2008), del giorno **5 gennaio 2009, numero di Repertorio 10/2009**, trascritto presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il **6 ottobre 2009, n. 14858 del R.G. e n. 9999 del R.P.** (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.2 -trascrizione- e allegato n. 7 – elab. 7.8 atto di vendita). Dalla disamina della nota di trascrizione predetta si desume che l'"atto per causa di morte" è stato trascritto **a favore** della signora [REDACTED] per la **quota di 1/1 per il diritto di proprietà**;
- In virtù del "testamento olografo" del **5 giugno 2004**, la signora [REDACTED] nominava erede universale la figlia [REDACTED] (cfr. allegato n. 7 elab. 7.9).
- Mediante il "testamento olografo" del giorno **18 ottobre 2005**, la signora [REDACTED] di [REDACTED] lasciava "**due terzi dell'intero patrimonio**" alla figlia [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

³³ Documento ufficiale cartaceo, ante meccanizzazione; il registro delle partite catastali, è in pratica l'attuale visura catastale, in questo registro sono riportati: l'intestazione delle particelle catastali, i dati relativi agli intestatari, le ragioni del passaggio del possesso, ed i dati relativi alle particelle catastali intestate, superficie catastale, reddito dominicale e reddito agrario. Si distingueva la zona "Carico" dove ci sono gli immobili acquisiti e "Scarico" dove sono riportati gli immobili ceduti.

[REDACTED]

[REDACTED]

³⁴ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che da tale identificativo (di superficie complessiva pari a 1163 metri quadrati) derivano le seguenti attuali particelle: **1) particella 440** (di superficie pari a 802 metri quadrati); **2) particella 441** (di superficie pari a 361 metri quadrati).

³⁵ Si evidenzia (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che da tale identificativo (di superficie complessiva pari a 21.244 metri quadrati) derivano le seguenti attuali particelle: **1) particella 442** (di superficie pari a 13.656 metri quadrati); **2) particella 443** (di superficie pari a 2.952 metri quadrati); **3) particella 444** (di superficie pari a 1.367 metri quadrati); **4) particella 445** (di superficie pari a 224 metri quadrati); **5) particella 446** (di superficie pari a 3.024 metri quadrati).

**- RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA' VERIFICATISI NEL VENTENNIO ANTERIORE
ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

³⁶ Si precisa (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che da tale identificativo (di superficie complessiva pari a 1163 metri quadrati) derivano le seguenti attuali particelle: **1) particella 440** (di superficie pari a 802 metri quadrati); **2) particella 441** (di superficie pari a 361 metri quadrati).

³⁷ Si evidenzia (ovvero si ribadisce, come indicato nella ricostruzione storica delle variazioni catastali) che da tale identificativo (di superficie complessiva pari a 21.244 metri quadrati) derivano le seguenti attuali particelle: **1) particella 442** (di superficie pari a 13.656 metri quadrati); **2) particella 443** (di superficie pari a 2.952 metri quadrati); **3) particella 444** (di superficie pari a 1.367 metri quadrati); **4) particella 445** (di superficie pari a 224 metri quadrati); **5) particella 446** (di superficie pari a 3.024 metri quadrati).

³⁸ Si precisa che per mero errore è indicata la superficie di 212 metri quadrati in luogo di 272 metri quadrati.

Quesito n. 3: *valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*

Risposta al quesito n. 3

Nel caso di specie, non è necessario valutare la divisione dei beni poiché la presente procedura fallimentare riguarda l'intera proprietà delle unità immobiliari oggetto di accertamento. Nello specifico, (ribadendo) gli immobili costituenti il compendio fallimentare (come emerge anche dalla nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, afferente alla "Sentenza Dichiarativa di Fallimento" emessa dal Tribunale di Lamezia Terme il 23 ottobre 2020, numero di Repertorio 13/2020, trascritta **a favore** della "**Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] S.r.l.**" e **contro** la società "**[REDACTED] S.r.l.**") appartengono per la quota di 1/1 del diritto di proprietà alla società "**[REDACTED] S.r.l.**", con sede in Lamezia Terme, codice fiscale **[REDACTED]**.

Quesito n. 4: *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;*

Risposta al quesito n. 4

Allo scopo di verificare l'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione della "Sentenza dichiarativa di Fallimento" (del 14 gennaio 2021) che ha originato la presente procedura fallimentare, in data 3 dicembre 2021, il curatore fallimentare, avvocato Lucia Massima, trasmetteva alla Direzione Provinciale di Catanzaro dell'Agenzia delle Entrate una p.e.c. mediante la quale comunicava quanto segue: "... Scrivo la presente in qualità di curatore fallimentare della società **[REDACTED] SRL (p.i. [REDACTED])** dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Lamezia Terme del 23.10.2020, per comunicare che dalla documentazione in possesso della Curatela risulta che la società **[REDACTED] srl** in data anteriore alla dichiarazione di fallimento ha stipulato i seguenti contratti di locazione/comodato registrati: 1) contratto di comodato tra (P.I. [REDACTED]) e **[REDACTED] SRL (P.I. [REDACTED])** del 04.11.2004, registrato l'8.11.2004; 2) contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 01.04.2014 da **[REDACTED] srl (P.I. [REDACTED])**, registrato il

15.09.2014. Tanto premesso, la scrivente **Chiede** di conoscere se, oltre i contratti sopra indicati, risultano pendenti ulteriori contratti di locazione e/o comodato stipulati dalla società fallita e in ogni caso si chiede fin d'ora il rilascio di copia conforme dei contratti come sopra specificati (...)" (cfr. allegato n. 8 – elab. 8.8).

Sulla scorta della richiesta poc'anzi citata, il curatore fallimentare trasmetteva allo scrivente esperto copia dei seguenti contratti:

- 1) "Contratto di Fitto" stipulato il 13 luglio 2014 e registrato il 15 settembre 2014. Dalla disamina del contratto in argomento, stipulato tra la società [REDACTED] S.r.l. e il signor [REDACTED] (nato a Nocera Terinese il 18 marzo 1956, codice fiscale [REDACTED]), si evince quanto segue: "... Premesso che la società [REDACTED] s.r.l. è proprietaria di un appezzamento di terreno sito in località Marina di Nocera Terinese alla Via Cavour snc; che la [REDACTED] s.r.l. ha la piena proprietà e disponibilità del terreno sito in località Marina di Nocera Terinese e catastalmente individuato al Foglio di Mappa n° 45 particelle n° 401, 341, 345 e 346 si conviene e stipula quanto segue: ART. 1 La società [REDACTED] s.r.l. con sede in Lamezia Terme (CZ), Via Calatafimi n° 26, P.IVA 0253470799, rappresentata dall'Amministratore Unico Dott.ssa [REDACTED] nata a Lamezia Terme il 6.3.1983 concede in affitto l'appezzamento di terreno sopra individuato alla particelle n. 401, 341, 345 e 346 del Foglio n° 45, per un'estensione di 20.000 mq circa, confinante con Via Cavour, canale di scolo acque piovane fosso Odoardo-Chioccia, [REDACTED] nato a Nocera Terinese il 18.03.1956 (RPR GPP 56C18 F910K) impresa agricola con sede in località Pianeruzzo del Comune di Nocera Terinese, affinché lo stesso lo utilizzi ad uso agricolo per la coltivazione dei prodotti agricoli della propria azienda. ART. 2 La durata del presente contratto di fitto è pari ad anni 6 (sei) eventualmente rinnovabile, previo accordo tra le parti; il presente contratto non è cedibile a terzi, il sig. [REDACTED] si impegna a non subaffittare il terreno oggetto del presente contratto. E' inoltre prevista la possibilità di rescindere concordemente il presente contratto di fitto per sopraggiunti motivi, da parte della [REDACTED] s.r.l., di diverso utilizzo urbanistico del terreno ed unilateralmente da parte del Sig. Ruperto Giuseppe per eventuali sopraggiunti motivi di lavoro mediante semplice rinuncia e riconsegna del terreno al legittimo proprietario. ART. 3 Il prezzo del fitto di cui al presente contratto di fitto viene stabilito tra le parti in € 1000,00 annui; l'importo dovrà essere versato secondo le modalità che verranno indicate dalla [REDACTED] s.r.l. al [REDACTED]. ART. 4 Tutte le operazioni di pulizia del terreno e di eventuali miglioramenti dello stesso terreno saranno a carico della parte fittuaria Sig. [REDACTED], ad eccezione degli interventi iniziali di pulizia e sistemazione del terreno che saranno effettuati a cura e spese del Sig. [REDACTED] e compenseranno i canoni di fitto dei primi due anni. Alla scadenza del contratto il fittuario si impegna a riconsegnare il bene al legittimo proprietario, nello stato di fatto in cui l'ha trovato al momento della consegna e senza ulteriore preavviso da parte della stessa [REDACTED] s.r.l. ART. 5 Il Sig. [REDACTED] si impegna ad utilizzare, detto appezzamento di terreno, esclusivamente ad uso agricolo per le finalità di coltivazione di prodotti agricoli per la propria azienda" (cfr. allegato n. 8 – elab. 8.8 – primo allegato)
- 2) "Contratto di Comodato" stipulato il 4 novembre 2004 e registrato il giorno 8 novembre 2004. Dalla visione del contratto predetto, stipulato tra la società [REDACTED] S.r.l. e la società [REDACTED] (con sede in Lamezia Terme, via Anile n. 12, rappresentata dall'Amministratore Unico signor [REDACTED], nato a Lamezia Terme il 18 aprile

1932), si desume quanto segue: “... Premesso Che il ██████████ dispone di un lotto di terreno edificabile sito in località Marina del Comune di Nocera Terinese individuato catastalmente al foglio di mappa n° 45 particella 126 di estensione pari a 11.780 mq, ricadente in zona “D.1.2 Grandinetti 2” con destinazione “alberghiera”; che il COMODANTE è proprietario ed ha la piena disponibilità dell’immobile oggetto della presente; che il comodatario ha preso visione del lotto di terreno in oggetto. Tutto ciò premesso e confermato, si conviene e si stipula quanto segue: **Art. 1** Il comodante ██████████ concede IN COMODATO gratuito al comodatario società ██████████ s.r.l. il lotto di terreno edificabile sopra individuato e ricadente nel foglio di mappa n° 45 del Comune di Nocera Terinese particella n° 126 di superficie pari a 11.780 mq ... **Art. 2** Il comodatario non può concedere in uso il bene ad altra persona. **Art. 3** La durata del presente contratto di comodato è stabilita in anni 8 (otto) ...” (cfr. allegato n. 8 – elab. 8.8 – secondo allegato)

In sintesi, alla luce di quanto illustrato (nel merito, è opportuno ribadire che la documentazione menzionata è stata consegnata allo scrivente esperto dal curatore fallimentare, avvocato Lucia Massimo), si evidenzia che il “Contratto di Fitto” stipulato il 13 luglio 2014, registrato il 15 settembre 2014, tra gli immobili oggetto della presente procedura fallimentare, riguarda i terreni individuati al Foglio di Mappa 45 del Comune di Nocera Terinese (CZ), rispettivamente dalle **particelle:- nn. 345, 346, 443 -ex part. 401, 445- ex part.401, 446-ex part. 401, 440 –ex part.341-, 441 – ex part.341- e 442- ex part.341** (rispettivamente immobili n. 12, 13, 16, 18, 19, 10, 14 e 15 dell’unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**). Il “Contratto di Comodato” stipulato il 4 novembre 2004 e registrato il giorno 8 novembre 2004 non interessa gli immobili costituenti il compendio fallimentare che ci occupa.

Quesito n. 5: indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

Risposta al quesito n. 5

Nel caso di specie, si evidenzia che il soggetto fallito è una società; nello specifico, trattasi della “█████████ S.r.l.”, con sede in Lamezia Terme, codice fiscale ██████████.

Quesito n. 6: riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

Risposta al quesito n. 6

Allo scopo di verificare l'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri che **rimarranno a carico dell'acquirente sub asta**, lo scrivente esperto ha provveduto ad espletare opportune ispezioni ipotecarie inerenti sia agli identificati catastali che hanno caratterizzato gli immobili nell'ultimo ventennio sia ai proprietari nel medesimo arco temporale. Nel merito, dagli elenchi sintetici delle formalità è emerso che sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 40** (immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**) grava la seguente formalità:

- **Nota di trascrizione del 20 aprile 2017, n. 5108 del R.G. e n. 3860 del R.P.**, inerente all'atto notarile pubblico – "**costituzione di vincolo di destinazione**" del **30 marzo 2017**, Repertorio n. 102653/39463, per notar Riccardo Scornajenghi da Rende (CS).

Alla luce di quanto poc'anzi riportato, in sintesi, in riferimento all'immobile identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 40** (immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), gravano i seguenti vincoli:

- 1) vincolo di destinazione ad uso "turistico – alberghiero" per un periodo non inferiore a 20 (venti) anni "*... con decorrenza dalla data dell'erogazione Finale*" (cfr. Articolo 1 del citato "*atto unilaterale d'obbligo*");
- 2) vincolo di inalienabilità "*... per un periodo non inferiore a 5 (cinque) anni con decorrenza dalla data dell'erogazione finale del contributo gli arredi, le attrezzature e i macchinari di cui alle fatture dettagliatamente descritte nell'allegato "A"*" (cfr. Articolo 2 del menzionato "*atto unilaterale d'obbligo*").

Relativamente al terreno individuato in Catasto Terreni del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 343** (immobile n. 11 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione

del **14 gennaio 2021**, n. **411** del **R.G.** e n. **362** del **R.P.**), dalle ricerche espletate sono emerse le “domande giudiziali” di seguito illustrate.

- 1)** Dalla disamina dell’**atto pubblico di compravendita**” del **9 aprile 2010**, per notar Italo Alessio Scornajenghi da Luzzi (CS), **numero 3393** di **Repertorio**, **numero 2226** della **Raccolta** (trascritto presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il **16 aprile 2010**, n. **5883** del **R.G.** e n. **4022** del **R.P.**), si evince che “... Art. 4)

- 2) Dall'esame dell'elenco sintetico delle formalità afferenti alla **particella 343** è emersa altresì la **trascrizione del 2 dicembre 2010 – n. 19688 del R.G. e n. 12791 del R.P.**, inerente alla **Domanda Giudiziale** del giorno 8 ottobre 2010, Pubblico Ufficiale Tribunale di Lamezia Terme, **Repertorio n. 16772 (formalità n. 5** dell'“elenco sintetico delle formalità” della **particella 343 – formalità n. 34** dell'“elenco sintetico delle formalità” della signora Alessandra Giuliani). Dalla disamina della nota predetta il **soggetto a favore** risulta il signor [REDACTED], nato a Conflenti (CZ) il 9 aprile 1942, codice fiscale B [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1. Il **soggetto contro** risulta la signora [REDACTED], nata a Cosenza (CS) il 16 gennaio 1961, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1. Dall'esame della **“Sezione B-Immobili”** della nota di trascrizione citata emerge che la **particella 343** corrisponde all'**immobile n. 3 dell'unità negoziale n. 1**. Si precisa che nella **“Sezione D – Ulteriori informazioni”** è riportato quanto segue: *“conclusioni dell'atto di citazione: "piaccia al Tribunale adito contrariis reiectis, 1. preliminarmente*

verificata l'autenticità delle sottoscrizioni delle esibite scritture private con cui la dante causa dell'odierna parte convenuta, per il tramite del succitato rappresentante avv. e la stessa convenuta, nella specificata sua qualità procuratoria si sono obbligate alla stipula della vendita definitiva nonché della sottoscrizione apposta dal medesimo geom

in calce alle lettere racc. a/r rispettivamente ricevute dalla convenuta il 21.04.2007, il 2.05.2007 (anticipata via mail l'1 maggio 2007) ed il 13.2.2009, a mezzo delle quali ha esercitato la facoltà ed i diritti riconosciutigli dalle rievocate scritture del 18.1.2006 e del 7.1.2002, per come integrate e precisate con le ulteriori scritture esibite e citate in premessa;

2. accertare e dichiarare, per le motivazioni causali di cui in premessa, l'avvenuto trasferimento in favore di esso attore della proprietà degli immobili qui appresso specificati secondo la loro iscrizione in catasto, a far tempo dal momento di ricezione dell'accettazione delle proposte di acquisto contemplate nelle scritture private esibite e citate in premessa e, così, dichiararsi la proprietà di detti beni in capo ad esso attore, al prezzo convenuto nelle scritture citate, e, comunque ed in ogni caso, dichiarandosi esso attore immediatamente disponibile ad ottemperare a tutto quanto dovesse stabilire il Tribunale circa l'obbligo di pagamento del prezzo a suo carico: catasto terreni comune di Nocera Terinese foglio di mappa 33 - particelle 24- 490; foglio di mappa 45 – particella 343; foglio di mappa 46 - particelle 117, 87, 131; foglio di mappa 31 - particelle 3, 4, 5, 8, 1, 12, 16; foglio di mappa 20 - particella 8; foglio di mappa 31 - particelle 3, 4, 5, 8, 11, 12, 16; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 18 - particelle 9, 77; foglio di mappa 19 - particella 33; foglio di mappa 21 - particella 46, 205, 202, 208, 198; foglio di mappa 20 - particella 8; foglio di mappa 31 - particelle 3, 4, 5, 8, 11, 12, 16; catasto terreni comune di Nocera Terinese foglio di mappa 46 - particella 109; foglio di mappa 33 - particella 33; foglio di mappa 46 - particella 177; foglio di mappa 19 - particella 33; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 18 - particelle 77 - 9; foglio di mappa 47 - particella 50; foglio di mappa 46 - particelle 223-148-165-195; foglio di mappa 46 - particelle 219-169-249-200; foglio di mappa 34 - particelle 61, 60, 114; foglio di mappa 33 - particelle 508-74-507; foglio di mappa 46 - particella 226,145,155,147,189,190; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 19 - particelle 27, 39; foglio di mappa 19 - particelle 1-10; foglio di mappa 22 - particelle 23-33-36; foglio di mappa 34 - particelle 1-2-5; foglio di mappa 21 – particelle 6,28,29,30,23,46,9,37,8,35,44; foglio di mappa 20 - particella 6; foglio di mappa 21 – particella 38-10-11-7-32-50-31; foglio di mappa 9 - particella 60,63,70,82,88; foglio di mappa 19 - particella 42; foglio di mappa 20 - particelle 368-374-369-375-376-378; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 19 - particella 40; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 19 - particella 47; foglio di mappa 19 - particella 40; foglio di mappa 46 – particella 93; foglio di mappa 45 - particella 139; foglio di mappa 33 - particella 33-102; foglio di mappa 33 - particella 17; foglio di mappa

19 - particella 33; foglio di mappa 46 – particella 72-64-65-66-68; foglio di mappa 34 - particella 37, 39, 41, 4; foglio di mappa 20 - particella 20; 3. In via subordinata, ove ritenuto che le proposte di cui alle scritture esibite e le accettazioni comunicate abbiano effetti meramente obbligatori, trasferirsi i sopra citati beni immobili con sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. che tenga luogo del contratto definitivo di vendita, al prezzo convenuto nelle scritture citate, e, comunque ed in ogni caso, dichiarandosi esso attore immediatamente disponibile ad ottemperare a tutto quanto dovesse stabilire il tribunale circa l'obbligo del pagamento del prezzo a suo carico; 4. condannare, comunque ed in ogni caso, la convenuta al risarcimento del danno da quantificarsi in corso di causa per l'inadempimento agli obblighi contrattuali assunti, 5. con vittoria di spese e competenze del presente giudizio." conclusioni dell'atto di citazione: "piaccia al tribunale adito contrariis reiectis, 1. preliminarmente verificata l'autenticità delle sottoscrizioni delle esibite scritture private con cui la dante causa dell'odierna parte convenuta, pel tramite del succitato rappresentante avv. [REDACTED], e la stessa convenuta, nella specificata sua qualità procuratoria si sono obbligate alla stipula della vendita definitiva nonché della sottoscrizione apposta dal medesimo geom [REDACTED] in calce alle lettere racc. a/r rispettivamente ricevute dalla convenuta il 21.04.2007, il 2.05.2007 (anticipata via mail l'1 maggio 2007) ed il 13.2.2009, a mezzo delle quali ha esercitato la facoltà ed i diritti riconosciutigli dalle rievocate scritture del 18.1.2006 e del 7.1.2002, per come integrate e precisate con le ulteriori scritture esibite e citate in premessa; 2. accertare e dichiarare, per le motivazioni causali di cui in premessa, l'avvenuto trasferimento in favore di esso attore della proprietà degli immobili qui appresso specificati secondo la loro iscrizione in catasto, a far tempo dal momento di ricezione dell'accettazione delle proposte di acquisto contemplate nelle scritture private esibite e citate in premessa e, così, dichiararsi la proprietà di detti beni in capo ad esso attore, al prezzo convenuto nelle scritture citate, e, comunque ed in ogni caso, dichiarandosi esso attore immediatamente disponibile ad ottemperare a tutto quanto dovesse stabilire il tribunale circa l'obbligo di pagamento del prezzo a suo carico: catasto terreni comune di Nocera Terinese foglio di mappa 33 - particelle 24- 490; foglio di mappa 45 - particella 343; foglio di mappa 46 - particelle 117, 87, 131; foglio di mappa 31 - particelle 3, 4, 5, 8, 1, 12, 16; foglio di mappa 20 - particella 8; foglio di mappa 31 – particelle 3, 4, 5, 8, 11, 12, 16; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 18 - particelle 9, 77; foglio di mappa 19 - particella 33; foglio di mappa 21 - particella 46, 205, 202, 208, 198; foglio di mappa 20 - particella 8; foglio di mappa 31 - particelle 3, 4, 5, 8, 11, 12, 16; catasto terreni comune di Nocera Terinese foglio di mappa 46 - particella 109; foglio di mappa 33 - particella 33; foglio di mappa 46 - particella 177; foglio di mappa 19 - particella 33; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 18 - particelle 77 - 9; foglio di mappa 47 - particella 50; foglio di mappa 46 - particelle 223-148-165-195; foglio di mappa 46 – particelle 219-169-249-200;

foglio di mappa 34 - particelle 61, 60, 114; foglio di mappa 33 – particelle 508-74-507; foglio di mappa 46 - particella 226,145,155,147,189,190; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 19 - particelle 27, 39; foglio di mappa 19 - particelle 1-10; foglio di mappa 22 - particelle 23-33-36; foglio di mappa 34 - particelle 1-2-5; foglio di mappa 21 - particelle 6,28,29,30,23,46,9,37,8,35,44; foglio di mappa 20 - particella 6; foglio di mappa 21 - particella 38-10-11-7-32-50-31; foglio di mappa 9 - particella 60,63,70,82,88; foglio di mappa 19 - particella 42; foglio di mappa 20 - particelle 368-374-369-375-376-378; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 19 - particella 40; foglio di mappa 19 – particella 23; foglio di mappa 19 - particella 47; foglio di mappa 19 - particella 40; foglio di mappa 46 - particella 93; foglio di mappa 45 - particella 139; foglio di mappa 33 - particella 33-102; foglio di mappa 33 - particella 17; foglio di mappa 19 - particella 33; foglio di mappa 46 - particella 72-64-65-66-68; foglio di mappa 34 - particella 37, 39, 41, 4; foglio di mappa 20 - particella 20; 3. in via subordinata, ove ritenuto che le proposte di cui alle scritture esibite e le accettazioni comunicate abbiano effetti meramente obbligatori, trasferirsi i sopra citati beni immobili con sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. che tenga luogo del contratto definitivo di vendita, al prezzo convenuto nelle scritture citate, e, comunque ed in ogni caso, dichiarandosi esso attore immediatamente disponibile ad ottemperare a tutto quanto dovesse stabilire il tribunale circa l'obbligo del pagamento del prezzo a suo carico; 4. condannare, comunque ed in ogni caso, la convenuta al risarcimento del danno da quantificarsi in corso di causa per l'inadempimento agli obblighi contrattuali assunti, 5. con vittoria di spese e competenze del presente giudizio." conclusioni dell'atto di citazione: "piaccia al tribunale adito contrariis reiectis, 1. preliminarmente verificata l'autenticità delle sottoscrizioni delle esibite scritture private con cui la dante causa dell'odierna parte convenuta, pel tramite del succitato rappresentante avv. [REDACTED], e la stessa convenuta, nella specificata sua qualità procuratoria si sono obbligate alla stipula della vendita definitiva nonché della sottoscrizione apposta dal medesimo geom [REDACTED] in calce alle lettere racc. a/r rispettivamente ricevute dalla convenuta il 21.04.2007, il 2.05.2007 (anticipata via mail l'1 maggio 2007) ed il 13.2.2009, a mezzo delle quali ha esercitato la facoltà ed i diritti riconosciutigli dalle rievocate scritture del 18.1.2006 e del 7.1.2002, per come integrate e precisate con le ulteriori scritture esibite e citate in premessa; 2. accertare e dichiarare, per le motivazioni causali di cui in premessa, l'avvenuto trasferimento in favore di esso attore della proprietà degli immobili qui appresso specificati secondo la loro iscrizione in catasto, a far tempo dal momento di ricezione dell'accettazione delle proposte di acquisto contemplate nelle scritture private esibite e citate in premessa e, cos , dichiararsi la proprietà di detti beni in capo ad esso attore, al prezzo convenuto nelle scritture citate, e, comunque ed in ogni caso, dichiarandosi esso attore immediatamente disponibile ad ottemperare a tutto quanto

dovesse stabilire il tribunale circa l'obbligo di pagamento del prezzo a suo carico: catasto terreni comune di Nocera Terinese foglio di mappa 33 - particelle 24- 490; foglio di mappa 45 - particella 343; foglio di mappa 46 - particelle 117, 87, 131; foglio di mappa 31 - particelle 3, 4, 5, 8, 1, 12, 16; foglio di mappa 20 - particella 8; foglio di mappa 31 – particelle 3, 4, 5, 8, 11, 12, 16; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 18 - particelle 9, 77; foglio di mappa 19 - particella 33; foglio di mappa 21 - particella 46, 205, 202, 208, 198; foglio di mappa 20 - particella 8; foglio di mappa 31 - particelle 3, 4, 5, 8, 11, 12, 16; catasto terreni comune di Nocera Terinese foglio di mappa 46 - particella 109; foglio di mappa 33 - particella 33; foglio di mappa 46 - particella 177; foglio di mappa 19 - particella 33; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 18 - particelle 77 - 9; foglio di mappa 47 - particella 50; foglio di mappa 46 - particelle 223-148-165-195; foglio di mappa 46 – particelle 219-169-249-200; foglio di mappa 34 - particelle 61, 60, 114; foglio di mappa 33 – particelle 508-74-507; foglio di mappa 46 - particella 226,145,155,147,189,190; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 19 - particelle 27, 39; foglio di mappa 19 - particelle 1-10; foglio di mappa 22 - particelle 23-33-36; foglio di mappa 34 - particelle 1-2-5; foglio di mappa 21 - particelle 6,28,29,30,23,46,9,37,8,35,44; foglio di mappa 20 - particella 6; foglio di mappa 21 - particella 38-10-11-7-32-50-31; foglio di mappa 9 - particella 60,63,70,82,88; foglio di mappa 19 - particella 42; foglio di mappa 20 - particelle 368-374-369-375-376-378; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 19 - particella 40; foglio di mappa 19 – particella 23; foglio di mappa 19 - particella 47; foglio di mappa 19 - particella 40; foglio di mappa 46 - particella 93; foglio di mappa 45 - particella 139; foglio di mappa 33 - particella 33-102; foglio di mappa 33 - particella 17; foglio di mappa 19 - particella 33; foglio di mappa 46 - particella 72-64-65-66-68; foglio di mappa 34 - particella 37, 39, 41, 4; foglio di mappa 20 - particella 20; 3. In via subordinata, ove ritenuto che le proposte di cui alle scritture esibite e le accettazioni comunicate abbiano effetti meramente obbligatori, trasferirsi i sopra citati beni immobili con sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. che tenga luogo del contratto definitivo di vendita, al prezzo convenuto nelle scritture citate, e, comunque ed in ogni caso, dichiarandosi esso attore immediatamente disponibile ad ottemperare a tutto quanto dovesse stabilire il tribunale circa l'obbligo del pagamento del prezzo a suo carico; 4. condannare, comunque ed in ogni caso, la convenuta al risarcimento del danno da quantificarsi in corso di causa per l'inadempimento agli obblighi contrattuali assunti, 5. con vittoria di spese e competenze del presente giudizio." conclusioni dell'atto di citazione: "piaccia al tribunale adito contrariis reiectis, 1. preliminarmente verificata l'autenticità delle sottoscrizioni delle esibite scritture private con cui la dante causa dell'odierna parte convenuta, pel tramite del succitato rappresentante avv. [REDACTED] e la stessa convenuta, nella specificata sua qualità procuratoria si sono obbligate alla stipula della vendita definitiva nonché della sottoscrizione

apposta dal medesimo geom n calce alle lettere racc. a/r rispettivamente ricevute dalla convenuta il 21.04.2007, il 2.05.2007 (anticipata via mail l'1 maggio 2007) ed il 13.2.2009, a mezzo delle quali ha esercitato la facoltà ed i diritti riconosciutigli dalle rievocate scritture del 18.1.2006 e del 7.1.2002, per come integrate e precisate con le ulteriori scritture esibite e citate in premessa; 2. accertare e dichiarare, per le motivazioni causali di cui in premessa, l'avvenuto trasferimento in favore di esso attore della proprietà degli immobili qui appresso specificati secondo la loro iscrizione in catasto, a far tempo dal momento di ricezione dell'accettazione delle proposte di acquisto contemplate nelle scritture private esibite e citate in premessa e, così, dichiararsi la proprietà di detti beni in capo ad esso attore, al prezzo convenuto nelle scritture citate, e, comunque ed in ogni caso, dichiarandosi esso attore immediatamente disponibile ad ottemperare a tutto quanto dovesse stabilire il tribunale circa l'obbligo di pagamento del prezzo a suo carico: catasto terreni comune di Nocera Terinese foglio di mappa 33 - particelle 24- 490; foglio di mappa 45 - particella 343; foglio di mappa 46 - particelle 117, 87, 131; foglio di mappa 31 - particelle 3, 4, 5, 8, 1, 12, 16; foglio di mappa 20 - particella 8; foglio di mappa 31 – particelle 3, 4, 5, 8, 11, 12, 16; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 18 - particelle 9, 77; foglio di mappa 19 - particella 33; foglio di mappa 21 - particella 46, 205, 202, 208, 198; foglio di mappa 20 - particella 8; foglio di mappa 31 - particelle 3, 4, 5, 8, 11, 12, 16; catasto terreni comune di Nocera Terinese foglio di mappa 46 - particella 109; foglio di mappa 33 - particella 33; foglio di mappa 46 - particella 177; foglio di mappa 19 - particella 33; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 18 - particelle 77 - 9; foglio di mappa 47 - particella 50; foglio di mappa 46 - particelle 223-148-165-195; foglio di mappa 46 – particelle 219-169-249-200; foglio di mappa 34 - particelle 61, 60, 114; foglio di mappa 33 – particelle 508-74-507; foglio di mappa 46 - particella 226,145,155,147,189,190; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 19 - particelle 27, 39; foglio di mappa 19 - particelle 1-10; foglio di mappa 22 - particelle 23-33-36; foglio di mappa 34 - particelle 1-2-5; foglio di mappa 21 - particelle 6,28,29,30,23,46,9,37,8,35,44; foglio di mappa 20 - particella 6; foglio di mappa 21 - particella 38-10-11-7-32-50-31; foglio di mappa 9 - particella 60,63,70,82,88; foglio di mappa 19 - particella 42; foglio di mappa 20 - particelle 368-374-369-375-376-378; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 19 - particella 40; foglio di mappa 19 – particella 23; foglio di mappa 19 - particella 47; foglio di mappa 19 - particella 40; foglio di mappa 46 - particella 93; foglio di mappa 45 - particella 139; foglio di mappa 33 - particella 33-102; foglio di mappa 33 - particella 17; foglio di mappa 19 - particella 33; foglio di mappa 46 - particella 72-64-65-66-68; foglio di mappa 34 - particella 37, 39, 41, 4; foglio di mappa 20 - particella 20; 3. in via subordinata, ove ritenuto che le proposte di cui alle scritture esibite e le accettazioni comunicate abbiano effetti meramente obbligatori, trasferirsi i sopra citati beni immobili con

sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. che tenga luogo del contratto definitivo di vendita, al prezzo convenuto nelle scritture citate, e, comunque ed in ogni caso, dichiarandosi esso attore immediatamente disponibile ad ottemperare a tutto quanto dovesse stabilire il tribunale circa l'obbligo del pagamento del prezzo a suo carico; 4. condannare, comunque ed in ogni caso, la convenuta al risarcimento del danno da quantificarsi in corso di causa per l'inadempimento agli obblighi contrattuali assunti, 5. con vittoria di spese e competenze del presente giudizio." conclusioni dell'atto di citazione: "piaccia al tribunale adito contrariis reiectis, 1. preliminarmente verificata l'autenticità delle sottoscrizioni delle esibite scritture private con cui la dante causa dell'odierna parte convenuta, pel tramite del succitato rappresentante avv. ██████████, e la stessa convenuta, nella specificata sua qualità procuratoria si sono obbligate alla stipula della vendita definitiva nonché della sottoscrizione apposta dal medesimo geom ██████████ in calce alle lettere racc. a/r rispettivamente ricevute dalla convenuta il 21.04.2007, il 2.05.2007 (anticipata via mail l'1 maggio 2007) ed il 13.2.2009, a mezzo delle quali ha esercitato la facoltà ed i diritti riconosciutigli dalle rievocate scritture del 18.1.2006 e del 7.1.2002, per come integrate e precisate con le ulteriori scritture esibite e citate in premessa; 2. accertare e dichiarare, per le motivazioni causali di cui in premessa, l'avvenuto trasferimento in favore di esso attore della proprietà degli immobili qui appresso specificati secondo la loro iscrizione in catasto, a far tempo dal momento di ricezione dell'accettazione delle proposte di acquisto contemplate nelle scritture private esibite e citate in premessa e, cos , dichiararsi la proprietà di detti beni in capo ad esso attore, al prezzo convenuto nelle scritture citate, e, comunque ed in ogni caso, dichiarandosi esso attore immediatamente disponibile ad ottemperare a tutto quanto dovesse stabilire il tribunale circa l'obbligo di pagamento del prezzo a suo carico: catasto terreni comune di Nocera Terinese foglio di mappa 33 - particelle 24- 490; foglio di mappa 45 - particella 343; foglio di mappa 46 - particelle 117, 87, 131; foglio di mappa 31 - particelle 3, 4, 5, 8, 1, 12, 16; foglio di mappa 20 - particella 8; foglio di mappa 31 – particelle 3, 4, 5, 8, 11, 12, 16; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 18 - particelle 9, 77; foglio di mappa 19 - particella 33; foglio di mappa 21 - particella 46, 205, 202, 208, 198; foglio di mappa 20 - particella 8; foglio di mappa 31 - particelle 3, 4, 5, 8, 11, 12, 16; catasto terreni comune di Nocera Terinese foglio di mappa 46 - particella 109; foglio di mappa 33 - particella 33; foglio di mappa 46 - particella 177; foglio di mappa 19 - particella 33; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 18 - particelle 77 - 9; foglio di mappa 47 - particella 50; foglio di mappa 46 - particelle 223-148-165-195; foglio di mappa 46 – particelle 219-169-249-200; foglio di mappa 34 - particelle 61, 60, 114; foglio di mappa 33 – particelle 508-74-507; foglio di mappa 46 - particella 226,145,155,147,189,190; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 19 - particelle 27, 39; foglio di mappa 19 - particelle 1-10; foglio di mappa 22 -

particelle 23-33-36; foglio di mappa 34 - particelle 1-2-5; foglio di mappa 21 - particelle 6,28,29,30,23,46,9,37,8,35,44; foglio di mappa 20 - particella 6; foglio di mappa 21 - particella 38-10-11-7-32-50-31; foglio di mappa 9 - particella 60,63,70,82,88; foglio di mappa 19 - particella 42; foglio di mappa 20 - particelle 368-374-369-375-376-378; foglio di mappa 19 - particella 23; foglio di mappa 19 - particella 40; foglio di mappa 19 – particella 23; foglio di mappa 19 - particella 47; foglio di mappa 19 - particella 40; foglio di mappa 46 - particella 93; foglio di mappa 45 - particella 139; foglio di mappa 33 - particella 33-102; foglio di mappa 33 - particella 17; foglio di mappa 19 - particella 33; foglio di mappa 46 - particella 72-64-65-66-68; foglio di mappa 34 - particella 37, 39, 41, 4; foglio di mappa 20 - particella 20; 3. in via subordinata, ove ritenuto che le proposte di cui alle scritture esibite e le accettazioni comunicate abbiano effetti meramente obbligatori, trasferirsi i sopra citati beni immobili con sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. che tenga luogo del contratto definitivo di vendita, al prezzo convenuto nelle scritture citate, e, comunque ed in ogni caso, dichiarandosi esso attore immediatamente disponibile ad ottemperare a tutto quanto dovesse stabilire il tribunale circa l'obbligo del pagamento del prezzo a suo carico; 4. condannare, comunque ed in ogni caso, la convenuta al risarcimento del danno da quantificarsi in corso di causa per l'inadempimento agli obblighi contrattuali assunti, 5. con vittoria di spese e competenze del presente giudizio.” (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.27).

In attinenza alle unità immobiliari individuate dalle **particella 8, subalterno 41** (immobile n. 2 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 42** (immobile n. 3 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 43** (immobile n. 4 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 44** (immobile n. 5 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 45** (immobile n. 6 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 46** (immobile n. 7 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 47** (immobile n. 8 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 8, subalterno 48** (immobile n. 9 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), dall'esame dell' "elenco sintetico delle formalità" afferenti alla società [REDACTED] S.r.l. è emersa la seguente nota di trascrizione, relativa alla "domanda giudiziale – risoluzione di contratto" (formalità n. 19): **Trascrizione del 27 giugno 2019 – n. 8587 del R.G. e n. 6887 del R.P.**, inerente alla "domanda giudiziale – risoluzione di contratto" del 25 giugno 2019, pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme, Repertorio n. 2783. Dalla disamina della nota predetta il **soggetto a favore** risulta la società [REDACTED], con

sede in San mango d'Aquino (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Il **soggetto contro** risulta la società [REDACTED] **S.r.l.**, con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dall'esame del "**Quadro B-Immobili**" della nota di trascrizione citata risulta il seguente immobile: **Unità negoziale n. 1: 1) immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 27**, abitazione di tipo economico di tre vani, indirizzo "Strada Statale 18 Tirrena Inferiore", piano Terra (immobile nella formalità precedente: particella 148, subalterno 14); **2) immobile n. 2:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 28**, abitazione di tipo economico di tre vani, indirizzo "Strada Statale 18 Tirrena Inferiore", piano Terra (immobile nella formalità precedente: particella 148, subalterno 15); **3) immobile n. 3:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 29**, abitazione di tipo economico di tre vani, indirizzo "Strada Statale 18 Tirrena Inferiore", piano Terra (immobile nella formalità precedente: particella 148, subalterno 16); **4) immobile n. 4:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 30**, abitazione di tipo economico di tre vani, indirizzo "Strada Statale 18 Tirrena Inferiore", piano Terra (immobile nella formalità precedente: particella 148, subalterno 17); **5) immobile n. 5:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 31**, abitazione di tipo economico di tre vani, indirizzo "Strada Statale 18 Tirrena Inferiore", piano Primo (immobile nella formalità precedente: particella 148, subalterno 18); **6) immobile n. 6:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 32**, abitazione di tipo economico di tre vani, indirizzo "Strada Statale 18 Tirrena Inferiore", piano Primo (immobile nella formalità precedente: particella 148, subalterno 19); **7) immobile n. 7:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 33**, abitazione di tipo economico di tre vani, indirizzo "Strada Statale 18 Tirrena Inferiore", piano Primo (immobile nella formalità precedente: particella 148, subalterno 20); **8) immobile n. 8:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 34**, abitazione di tipo economico di tre vani, indirizzo "Strada Statale 18 Tirrena Inferiore", piano Primo (immobile nella formalità precedente: particella 148, subalterno 21). Nella "Sezione D – Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione in esame è indicato quanto segue: *"accertare e dichiarare il grave adempimento contrattuale della società [REDACTED] Srl sul contratto di compravendita consiste nell'omesso integrale pagamento del prezzo di vendita e per effetto accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione del contratto di compravendita per inadempimento imputabile esclusivamente a [REDACTED] srl". (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.7).*

Per quel che concerne gli eventuali vincoli connessi con il carattere storico-artistico si precisa che da ricerche espletate dallo scrivente esperto è emerso che i fabbricati oggetto della presente procedura fallimentare non risultano soggetti a vincoli di natura storico artistica.

Per quanto riguarda l'area su cui insiste il complesso alberghiero, gli immobili collabenti e i terreni ricadenti nel compendio fallimentare, dalla documentazione visionata e scaricata dal "Geoportale", dall'attestato rilasciato dal comune di Nocera Terinese, nonché dalla documentazione urbanistica consegnata, non emerge che le aree in questione ricadano in zona soggetta a vincolo paesaggistico. In ordine a parte dell'appezzamento di terreno che ci occupa, dalla disamina dell'attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Terinese, il giorno 22 settembre 2021, risultano i seguenti vincoli:

- **Particella 343** – vincolo: "Fascia di rispetto ferroviario in parte";
- **Particella 440** – vincolo: "Servizi pubblici locali";
- **Particella 441** – vincolo: "Servizi pubblici locali";
- **Particella 446** – vincolo: "Fascia di rispetto ferroviario in parte".

In attinenza all'indicazione dell'"importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ...", si evidenzia che gli immobili costituenti il compendio fallimentare non fanno parte integrante di un complesso condominiale.

Quesito n. 7: riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutesi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.

Risposta al quesito n. 7

Allo scopo di verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni costituenti il compendio fallimentare oggetto della presente relazione peritale, **che saranno cancellati** e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, lo scrivente ha provveduto ad espletare opportune indagini ipotecarie sia **per dati anagrafici e per denominazione** (relativamente a tutti i soggetti proprietari degli immobili in argomento nell'ultimo ventennio) sia **per immobile** (in riferimento a tutti gli identificativi catastali nell'ultimo ventennio).

Elenco sintetico delle formalità afferenti alla società "[REDACTED] S.r.l.", soggetto fallito (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 24 ottobre 2021 – aggiornamento formalità: periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 24 ottobre 2022) -cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.0 e 6.0.1-:

1. Trascrizione a favore del 27 marzo 2003 – n. 6207 del R.G. e n. 3810 del R.P., inerente all'atto pubblico

negoziale n. 1. Il soggetto contro risulta la signora **Alessandra Giuliani**, nata a Cosenza il 16 gennaio

Tribunale di Lamezia Terme – G.D. dr^{ssa} Alessia Iavazzo
Procedura Fallimentare iscritta al n. 13/2020 R.F. promossa da:
Massa Creditori Fallimento [REDACTED] s.r.l. contro [REDACTED] s.r.l.- Relazione peritale
Curatore avv. Lucia M. Massimo

ocera

Di seguito si riporta l’**“elenco sintetico formalità”** afferente a ciascun immobile costituente il compendio fallimentare (con riguardo a tutti gli identificati catastali succedutesi nel ventennio anteriore alla trascrizione della “Sentenza Dichiarativa di Fallimento”) nonché l’**“elenco sintetico formalità”** attinente ai precedenti proprietari (rispetto al soggetto fallito “[REDACTED] S.r.l.” e nel ventennio anteriore alla predetta trascrizione della “Sentenza Dichiarativa di Fallimento”), approfondendo le formalità ritenute rilevanti. **Si evidenzia che si seguirà la medesima numerazione così come riportata nella nota di trascrizione della “Sentenza Dichiarativa di Fallimento”.**

➤ **IMMOBILE N. 1:** identificato allo stato attuale in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), foglio di mappa 45, dalla **particella 8, subalterno 40** (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 2-elab. 6.a1).

1. Trascrizione del 20/04/2017 - Registro particolare 3860, Registro Generale 5108 - Pubblico Ufficiale Scornajenghi Riccardo, Repertorio 102653/39463 del 30/03/2017 - atto tra vivi - costituzione di vincolo di destinazione. Si evidenzia che tale formalità è stata già esaminata con riferimento all’elenco formalità afferente alla società fallita [REDACTED] S.r.l. (formalità n. 16);

2. Iscrizione del 03/04/2018 - Registro Particolare 450, Registro Generale 4314 - Pubblico Ufficiale Tribunale, Repertorio 1902 del 08/11/2017 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Si evidenzia che tale formalità è stata già esaminata con riferimento all’elenco formalità afferente alla società fallita [REDACTED] S.r.l. (formalità n. 18);

3. Iscrizione del 05/02/2020 - Registro Particolare 144, Registro Generale 1463 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Lamezia Terme, Repertorio 1814 del 27/11/2019 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Si

evidenzia che tale formalità è stata già esaminata con riferimento all'elenco formalità afferente alla società fallita ██████████ S.r.l. (formalità n. 20);

4. Iscrizione del 05/02/2020 - Registro Particolare 145, Registro Generale 1464 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Lamezia Terme, **Repertorio 822 del 13/02/2019** - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Si evidenzia che tale formalità è stata già esaminata con riferimento all'elenco formalità afferente alla società fallita ██████████ S.r.l. (formalità n. 21);

5. Trascrizione del 14/01/2021 - Registro Particolare 362, Registro Generale 411 - Pubblico Ufficiale Tribunale, **Repertorio 13/2020 del 23/10/2020** - atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento. Si evidenzia che tale formalità è stata già esaminata con riferimento all'elenco formalità afferente alla società fallita ██████████ S.r.l. (formalità n. 22).

In ordine ai precedenti identificativi catastali, come ampiamente argomentato nella risposta al **quesito 1**, nel ventennio anteriore alla trascrizione della "Sentenza Dichiarativa di Fallimento", l'unità immobiliare in esame era individuata in Catasto Fabbricati dalle seguenti particelle: **a) particella 8, subalterno 37** (dal 23 settembre 2016 fino al 15 novembre 2016); **b) particella 148, subalterno 24** (dal 23 dicembre 2011 fino al 23 settembre 2016); **c) particella 148, subalterno 13** (dal 23 dicembre 1992 fino al 23 dicembre 2011).

Di seguito si riporta l'elenco sintetico formalità relativo ai predetti identificativi catastali:

Per quanto riguarda la **particella 8, subalterno 37**, si puntualizza che non è presente negli archivi telematici dell'Agenzie delle Entrate alcun elenco sintetico delle formalità (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 2-elab. 6.a2).

A) Particella 148, subalterno 24 (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 2-elab. 6.a3).

1. **Trascrizione del 02/07/2013 - Registro Particolare 6723, Registro Generale 9635** - Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lamezia Terme, **Repertorio 353 del 07/06/2013** - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - documenti successivi correlati: **1. annotazione n. 160 del 07/02/2017 (cancellazione)**;

2. **Trascrizione del 15/01/2014 - Registro Particolare 468, Registro Generale 540** - Pubblico Ufficiale Scornajenghi Riccardo, **Repertorio 99150/36971 del 14/01/2014** - atto tra vivi – compravendita. Si evidenzia che tale formalità è stata già esaminata con riferimento all'elenco formalità afferente alla società fallita ██████████ S.r.l. (formalità n. 15).

B) Particella 148, subalterno 13 (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 2-elab. 6.a4).

1. **Trascrizione del 30 gennaio 1996 – n. 2085 del R.G. e n. 1826 del R.P.**, inerente all'atto pubblico "assegnazione a socio per scioglimento di società" del 31 dicembre 1995, per notar Mario Bilangione, Repertorio n. 54937. Dalla disamina della nota predetta i **soggetti a favore** risultano i seguenti signori: **1) ██████████**, nato a Nocera Terinese (CZ) il 18 gennaio 1940, codice fiscale ██████████, per la quota di 3/4 del diritto di proprietà, relativamente all'**unità negoziale n. 1**; **2) ██████████**, nata a Quargnento (AL) il 13 aprile 1947, codice fiscale ██████████, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Il **soggetto contro** risulta la societ

e all'**unità**

negoziale n. 1. Dall'esame del "Quadro B-Immobili" della nota di trascrizione citata risulta il seguente immobile: **Unità negoziale n. 1: 1) immobile n. 1**: individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 148, subalterno 13**, indirizzo "Strada Statale 18" (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 4-elab. 6.e1 -trascrizione- e allegato n. 7 – elab. 7.2 atto di assegnazione).

2. **Iscrizione del 10/03/2000 - Registro Particolare 565, Registro Generale 4157** - Pubblico Ufficiale E.TR. S.p.a., **Repertorio 3106/2000 del 01/03/2000** - ipoteca giudiziale derivante da ipoteca per debiti di imposta (art. 77 d.p.r. 602/73) - documenti successivi correlati: **1. annotazione n. 1529 del 04/06/2004 (cancellazione totale)**;

3. **Iscrizione del 28/01/2003 - Registro Particolare 490, Registro Generale 1883** - Pubblico Ufficiale E. TR. S.p.a., **Repertorio 2600/1 del 08/01/2003** - ipoteca legale derivante da ipoteca per debito d'imposta art.77 del dpr 602/73 introdotto da art.16 del d.lgs.26/02/1999 n. 46 E - documenti successivi correlati: **1. annotazione n. 2787 del 08/09/2007 (cancellazione totale)**;

4

██████████ _____

itti

reali - immobili siti in Nocera Terinese (CZ). Si puntualizza che lo scrivente esperto ha provveduto ad acquisire

S.r.l. dell'immobile in argomento, lo scrivente ritiene non riportare le formalità successive, in particolare dalla numero 22 alla numero 36. Ad ogni buon fine, si puntualizza che l'esperto ha reputato acquisire le note delle formalità poc'anzi indicate, dalla cui disamina si desume che non interessano gli immobili costituenti il compendio fallimentare (*cf. allegato n. 6 – fascicolo 4-elab. dal 6.e6 al 6.e20*).

A)

[redacted] (cfr. allegato n. 6 – fascicolo 3-elab. 6.d3).

[redacted]

[REDACTED]

██████████ _____

██████████

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

██████████

██████████

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tribunale di Lamezia Terme – G.D. dr^{ssa} Alessia Iavazzo
Procedura Fallimentare iscritta al n. 13/2020 R.F. promossa da:
Massa Creditori Fallimento [REDACTED] s.r.l. contro [REDACTED] s.r.l.- Relazione peritale
Curatore avv. Lucia M. Massimo

Tribunale di Lamezia Terme – G.D. dr^{ssa} Alessia lavazzo
Procedura Fallimentare iscritta al n. 13/2020 R.F. promossa da:
Massa Creditori Fallimento [REDACTED] s.r.l. contro [REDACTED] s.r.l.- Relazione peritale
Curatore avv. Lucia M. Massimo

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

██████████

████████████████████
██████████

██████████

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

_____ , dalla **particella 73**, consistenza 930 metri quadrati; **(cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.27)**.

Sulla scorta di quanto sopra riportato e dalle succitate ispezioni ipotecarie è emerso che sugli immobili oggetto della presente relazione peritale gravano le seguenti formalità (quanto meno con riferimento al periodo informatizzato del Servizio Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate - Territorio - di Catanzaro, cioè dall’anno 1989 in poi) che saranno cancellate o ristrette a seguito di vendita *sub-asta* (o che comunque non saranno opponibili all’acquirente) e consequenziale emanazione di decreto di trasferimento immobili:

- 1. Formalità afferenti all’unità della presente procedura fallimentare individuata al reparto fabbricati del Comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 8, subalterno 40**

(unità negoziale n. 1, immobile n. 1 della nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento) – CORRISPONDENTE AL LOTTO N. 1:

1.1 **Ipoteca Giudiziale** del giorno **3 aprile 2018 - n. 4314 del R.G. e n. 450 del R.P.**, derivante da “Decreto Ingiuntivo” (per un capitale di Euro 24.000,00, totale Euro 40.000,00) emesso dal Tribunale di Bologna il giorno **8 novembre 2017, Repertorio numero 1902**. Dalla disamina della nota predetta il **soggetto a favore** risulta la societ [REDACTED], con sede in Sasso Marconi (BO), codice fiscale

[REDACTED] risulta la società [REDACTED] S.r.l., con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dall'esame del “**Quadro B-Immobili**” della nota di iscrizione citata risultano i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1: 1) immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 40**, indirizzo “Strada Statale 18 Tirrena Inferiore”; **2) immobile n. 2:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 27**, abitazione di tipo economico di tre vani; **3) immobile n. 3:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 28**, abitazione di tipo economico di tre vani; **4) immobile n. 4:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 29**, abitazione di tipo economico di tre vani; **5) immobile n. 5:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 30**, abitazione di tipo economico di tre vani; **6) immobile n. 6:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 31**, abitazione di tipo economico di tre vani; **7) immobile n. 7:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 32**, abitazione di tipo economico di tre vani; **8) immobile n. 8:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 33**, abitazione di tipo economico di tre vani; **9) immobile n. 9:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 34**, abitazione di tipo economico di tre vani; **10) immobile n. 10:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 440**, consistenza 802 metri quadrati; **11) immobile n. 11:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 343**, consistenza 8912 metri quadrati; **12) immobile n. 12:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 345**, consistenza 117 metri quadrati; **13) immobile n. 13:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 346**, consistenza 272 metri quadrati; **14) immobile n. 14:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 441**, consistenza 361 metri quadrati; **15) immobile n. 15:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 442**, consistenza 13656 metri quadrati; **16) immobile n. 16:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 443**, consistenza 2952 metri quadrati; **17) immobile n. 17:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 444**, consistenza 1367 metri quadrati; **18) immobile n. 18:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 445**, consistenza 224 metri quadrati; **19) immobile n. 19:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 446**, consistenza 3024 metri quadrati. **Si evidenzia che la formalità in esame riguarda gli immobili oggetto della presente procedura fallimentare (particella 8, subalterno 40, particella 8, subalterno 41, particella 8, subalterno 42, particella 8, subalterno 43, particella 8, subalterno 44, particella 8, subalterno 45, particella 8, subalterno 46, particella 8, subalterno 47, particella 8, subalterno 48, particella 343, particella 345, particella 346, particella 440, particella 441, particella 442, particella 443, particella 444, particella 445, particella 446) -cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.6-**

Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad €uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T (imposta minima rispetto al valore ottenuto applicando lo 0.50% sul minore valore tra quello del credito garantito €uro 40.000,00 ed il valore posto a base d'asta pari a €uro 2.960.100,00); €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; oltre a €uro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento. (FORMALITA' N. 18 ELENCO [REDACTED])

- 1.2 **Ipoteca Giudiziale** del giorno **5 febbraio 2020 - n. 1463 del R.G. e n. 144 del R.P.**, derivante da “Decreto Ingiuntivo” (per un capitale di Euro 50.000,00, totale Euro 60.000,00) emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il giorno **27 novembre 2019, Repertorio numero 1814**. Dalla disamina della nota del [REDACTED] nato a Nocera Terinese (CZ) il 7 ottobre 1968, codice fiscale [REDACTED]

contro risulta la società **[REDACTED] S.r.l.**, con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dall'esame del “**Quadro B-Immobili**” della nota di iscrizione citata risultano i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1: 1) immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 40**, indirizzo “Strada Statale 18 Tirrena Inferiore”, piani S1-T-1-2 -*cf. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.8-*.

Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad €uro 394,00 (distinti in €uro 300,00 per imposta ipotecaria, codice 649T (imposta ottenuta applicando lo 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito (€uro 60.000,00 e il prezzo da porre a base d'asta €uro 2.960.100,00); €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; oltre a €uro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento. (FORMALITA' N. 20 ELENCO [REDACTED])

- 1.3 **Ipoteca Giudiziale** del giorno **5 febbraio 2020 - n. 1464 del R.G. e n. 145 del R.P.**, derivante da “Decreto Ingiuntivo” (per un capitale di Euro 3.538,44, totale Euro 10.000,00) emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il giorno **13 febbraio 2019, Repertorio numero 822**. Dalla disamina della nota predetta il **sogetto a favore** risulta il signor [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Il **sogetto contro** risulta la società **[REDACTED] S.r.l.**, con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dall'esame del “**Quadro B-Immobili**” della nota di iscrizione citata risultano i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1: 1) immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 40**, indirizzo “Strada Statale 18 Tirrena Inferiore”, piani S1-T-1-2. -*cf. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.9-*.

Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad €uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T (imposta minima rispetto al valore ottenuto applicando lo 0.50% sul minore valore tra quello del credito garantito €uro 10.000,00 ed il valore posto a base d'asta pari a €uro 2.960.100,00); €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; oltre a €uro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento. (FORMALITA' N. 21 ELENCO [REDACTED])

- 1.4 **Trascrizione del 14 gennaio 2021 – n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, inerente alla “**Sentenza Dichiarativa di Fallimento**” emessa dal Tribunale di Lamezia Terme il 23 ottobre 2020, numero di Repertorio 13/2020. Dalla disamina della nota predetta il **sogetto a favore** risulta la “**Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] S.r.l.**”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Il **sogetto contro** risulta la società “[REDACTED] S.r.l.”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dall'esame del “**Quadro B-Immobili**”

della nota di trascrizione citata risultano i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1: 1) immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, particella 8, subalterno 40**, categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni (con fine di lucro)); **2) immobile n. 2:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 41**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **3) immobile n. 3:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 42**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **4) immobile n. 4:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 43**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **5) immobile n. 5:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 44**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **6) immobile n. 6:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 45**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **7) immobile n. 7:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 46**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **8) immobile n. 8:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 47**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **9) immobile n. 9:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 48**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **10) immobile n. 10:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 440**, consistenza catastale 802 metri quadrati; **11) immobile n. 11:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 343**, consistenza catastale 8912 metri quadrati; **12) immobile n. 12:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 345**, consistenza catastale 117 metri quadrati; **13) immobile n. 13:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 346**, consistenza catastale 272 metri quadrati; **14) immobile n. 14:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 441**, consistenza catastale 361 metri quadrati; **15) immobile n. 15:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 442**, consistenza catastale 13.656 metri quadrati; **16) immobile n. 16:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 443**, consistenza catastale 2.952 metri quadrati; **17) immobile n. 17:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 444**, consistenza catastale 1367 metri quadrati; **18) immobile n. 18:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 445**, consistenza catastale 224 metri quadrati; **19) immobile n. 19:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 446**, consistenza catastale 3024 metri quadrati -**cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.22-**.

Il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**, oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento. **(FORMALITA' N. 22 ELENCO ██████████)**.

2. Formalità afferenti alle unità della presente procedura fallimentare individuate al reparto fabbricati del Comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 8, subalterni 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48 (unità negoziale n. 1, immobili n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 della nota di

trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento) – CORRISPONDENTI AL LOTTO N.

2:

- 2.1 **Ipoteca Giudiziale** del giorno **3 aprile 2018 - n. 4314 del R.G. e n. 450 del R.P.**, derivante da “Decreto Ingiuntivo” (per un capitale di Euro 24.000,00, totale Euro 40.000,00) emesso dal Tribunale di Bologna il giorno **8 novembre 2017, Repertorio numero 1902**. Dalla disamina della nota predetta il **soggetto a favore** risulta la società ██████████, con sede in Sasso Marconi (BO), codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Il **soggetto contro** risulta la società ██████████ **S.r.l.**, con sede in Lamezia Terme, codice fiscale ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dall'esame del “**Quadro B-Immobili**” della nota di iscrizione citata risultano i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1: 1) immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 40**, indirizzo “Strada Statale 18 Tirrena Inferiore”; **2) immobile n. 2:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 27**, abitazione di tipo economico di tre vani; **3) immobile n. 3:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 28**, abitazione di tipo economico di tre vani; **4) immobile n. 4:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 29**, abitazione di tipo economico di tre vani; **5) immobile n. 5:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 30**, abitazione di tipo economico di tre vani; **6) immobile n. 6:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 31**, abitazione di tipo economico di tre vani; **7) immobile n. 7:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 32**, abitazione di tipo economico di tre vani; **8) immobile n. 8:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 33**, abitazione di tipo economico di tre vani; **9) immobile n. 9:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 34**, abitazione di tipo economico di tre vani; **10) immobile n. 10:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 440**, consistenza 802 metri quadrati; **11) immobile n. 11:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 343**, consistenza 8912 metri quadrati; **12) immobile n. 12:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 345**, consistenza 117 metri quadrati; **13) immobile n. 13:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 346**, consistenza 272 metri quadrati; **14) immobile n. 14:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 441**, consistenza 361 metri quadrati; **15) immobile n. 15:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 442**, consistenza 13656 metri quadrati; **16) immobile n. 16:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 443**, consistenza 2952 metri quadrati; **17) immobile n. 17:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 444**, consistenza 1367 metri quadrati; **18) immobile n. 18:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 445**, consistenza 224 metri quadrati; **19) immobile n. 19:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 446**, consistenza 3024 metri quadrati. **Si evidenzia che la formalità in esame riguarda gli immobili oggetto della presente procedura fallimentare (particella 8, subalterno 40, particella 8, subalterno 41, particella 8, subalterno 42, particella 8, subalterno 43, particella 8, subalterno 44, particella 8, subalterno 45, particella 8, subalterno 46, particella 8, subalterno 47, particella 8, subalterno 48, particella 343, particella 345, particella 346, particella 440, particella 441, particella 442, particella 443, particella 444, particella 445, particella 446) -cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.6-**

Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad €uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T (imposta minima rispetto al valore ottenuto applicando lo 0.50% sul minore valore tra quello del credito garantito €uro 40.000,00 ed il valore posto a base d'asta pari a €uro 93.200,00); €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; oltre a €uro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento. (FORMALITA' N. 18 ELENCO ██████████).

2.2 **Trascrizione del 14 gennaio 2021 – n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, inerente alla “**Sentenza Dichiarativa di Fallimento**” emessa dal Tribunale di Lamezia Terme il 23 ottobre 2020, numero di Repertorio 13/2020. Dalla disamina della nota predetta il **sogetto a favore** risulta la “**Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ S.r.l.**”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Il **sogetto contro** risulta la società “**██████████ S.r.l.**”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dall'esame del “**Quadro B-Immobili**” della nota di trascrizione citata risultano i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1: 1) immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, particella 8, subalterno 40**, categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni (con fine di lucro)); **2) immobile n. 2:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 41**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **3) immobile n. 3:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 42**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **4) immobile n. 4:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 43**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **5) immobile n. 5:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 44**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **6) immobile n. 6:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 45**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **7) immobile n. 7:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 46**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **8) immobile n. 8:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 47**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **9) immobile n. 9:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 48**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **10) immobile n. 10:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 440**, consistenza catastale 802 metri quadrati; **11) immobile n. 11:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 343**, consistenza catastale 8912 metri quadrati; **12) immobile n. 12:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese, **foglio di mappa 45, dalla particella 345**, consistenza catastale 117 metri quadrati; **13) immobile n. 13:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese, **foglio di mappa 45, dalla particella 346**, consistenza catastale 272 metri quadrati; **14) immobile n. 14:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 441**, consistenza catastale 361 metri quadrati; **15) immobile n. 15:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 442**, consistenza catastale 13.656 metri quadrati; **16) immobile n. 16:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 443**, consistenza catastale 2.952 metri quadrati; **17) immobile n. 17:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese, **foglio di mappa 45, dalla particella 444**, consistenza catastale 1367 metri quadrati; **18) immobile n. 18:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 445**, consistenza catastale 224 metri quadrati; **19) immobile n. 19:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese

(CZ), foglio di mappa 45, dalla particella 446, consistenza catastale 3024 metri quadrati -cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.22-.

Il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**, oltre a €uro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento. (**FORMALITA' N. 22 ELENCO [REDACTED]**).

3. Formalità afferenti alle unità della presente procedura fallimentare individuate al reparto terreni del Comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particelle 440, 343, 345, 346, 441, 442, 443, 444 e 445 (unità negoziale n. 1, immobili n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 della nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento) – CORRISPONDENTI AL LOTTO N. 3:

3.1 **Ipoteca Giudiziale** del giorno 3 aprile 2018 - n. 4314 del R.G. e n. 450 del R.P., derivante da “Decreto Ingiuntivo” (per un capitale di Euro 24.000,00, totale Euro 40.000,00) emesso dal Tribunale di Bologna il giorno 8 novembre 2017, Repertorio numero 1902. Dalla disamina della nota predetta

sogetto contro risulta la società [REDACTED] S.r.l., con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dall'esame del “**Quadro B-Immobili**” della nota di iscrizione citata risultano i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1: 1) immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 40**, indirizzo “Strada Statale 18 Tirrena Inferiore”; **2) immobile n. 2:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 27**, abitazione di tipo economico di tre vani; **3) immobile n. 3:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 28**, abitazione di tipo economico di tre vani; **4) immobile n. 4:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 29**, abitazione di tipo economico di tre vani; **5) immobile n. 5:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 30**, abitazione di tipo economico di tre vani; **6) immobile n. 6:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 31**, abitazione di tipo economico di tre vani; **7) immobile n. 7:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 32**, abitazione di tipo economico di tre vani; **8) immobile n. 8:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 33**, abitazione di tipo economico di tre vani; **9) immobile n. 9:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterno 34**, abitazione di tipo economico di tre vani; **10) immobile n. 10:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 440**, consistenza 802 metri quadrati; **11) immobile n. 11:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 343**, consistenza 8912 metri quadrati; **12) immobile n. 12:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 345**, consistenza 117 metri quadrati; **13) immobile n. 13:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 346**, consistenza 272 metri quadrati; **14) immobile n. 14:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 441**, consistenza 361 metri quadrati; **15) immobile n. 15:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 442**, consistenza 13656 metri quadrati; **16) immobile n. 16:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 443**, consistenza 2952 metri quadrati;

17) immobile n. 17: individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 444**, consistenza 1367 metri quadrati; **18) immobile n. 18:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 445**, consistenza 224 metri quadrati; **19) immobile n. 19:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 446**, consistenza 3024 metri quadrati; **Si evidenzia che la formalità in esame riguarda gli immobili oggetto della presente procedura fallimentare (particella 8, subalterno 40, particella 8, subalterno 41, particella 8, subalterno 42, particella 8, subalterno 43, particella 8, subalterno 44, particella 8, subalterno 45, particella 8, subalterno 46, particella 8, subalterno 47, particella 8, subalterno 48, particella 343, particella 345, particella 346, particella 440, particella 441, particella 442, particella 443, particella 444, particella 445, particella 446) -cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.6-**

Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad Euro 294,00 (distinti in Euro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T (imposta minima rispetto al valore ottenuto applicando lo 0.50% sul minore valore tra quello del credito garantito Euro 40.000,00 ed il valore posto a base d'asta pari a Euro 1.310.500,00); Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; oltre a Euro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento. (FORMALITA' N. 18 ELENCO [REDACTED])

3.2Trascrizione del 14 gennaio 2021 – n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P., inerente alla “**Sentenza Dichiarativa di Fallimento**” emessa dal Tribunale di Lamezia Terme il 23 ottobre 2020, numero di Repertorio 13/2020. Dalla disamina della nota predetta il **soggetto a favore** risulta la “**Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] S.r.l.**”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all’**unità negoziale n. 1**. Il **soggetto contro** risulta la società “**[REDACTED] S.r.l.**”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all’**unità negoziale n. 1**. Dall’esame del “**Quadro B-Immobili**” della nota di trascrizione citata risultano i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1: 1) immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, particella 8, subalterno 40**, categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni (con fine di lucro)); **2) immobile n. 2:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 41**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **3) immobile n. 3:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 42**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **4) immobile n. 4:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 43**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **5) immobile n. 5:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 44**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **6) immobile n. 6:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 45**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **7) immobile n. 7:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 46**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **8) immobile n. 8:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 47**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **9) immobile n. 9:** individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 48**, categoria catastale F/2 (unità collabenti), consistenza catastale 3 vani; **10) immobile n. 10:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 440**, consistenza catastale 802 metri quadrati; **11) immobile n. 11:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 343**, consistenza catastale 8912 metri quadrati; **12) immobile n. 12:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese, **foglio di mappa 45, dalla particella 345**, consistenza catastale 117 metri quadrati; **13) immobile n. 13:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese, **foglio di mappa 45, dalla particella 346**, consistenza catastale 272 metri

quadrati; **14) immobile n. 14:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 441**, consistenza catastale 361 metri quadrati; **15) immobile n. 15:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 442**, consistenza catastale 13.656 metri quadrati; **16) immobile n. 16:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 443**, consistenza catastale 2.952 metri quadrati; **17) immobile n. 17:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese, **foglio di mappa 45**, dalla **particella 444**, consistenza catastale 1367 metri quadrati; **18) immobile n. 18:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 445**, consistenza catastale 224 metri quadrati; **19) immobile n. 19:** individuato in Catasto Terreni, Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 446**, consistenza catastale 3024 metri quadrati - **cfr. allegato n. 6 – fascicolo 1-elab. 6.22-**.

Il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**, oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento. **(FORMALITA' N. 22 ELENCO ██████████)**

Quesito n.8: *acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), quest'ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

Risposta al quesito n. 8

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire visure storiche per immobile al reparto fabbricati, per soggetti, le visure storiche per immobile al reparto terreni (**cfr. allegato 5 per un numero di 45 elaborati complessivi**), nonché ispezioni ipotecarie per immobili e per soggetti (**cfr. allegato 6, per un numero di 115 elaborati complessivi**). Inoltre, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie catastali presenti in atti degli immobili (fabbricato Albergo) oggetto di procedura fallimentare – foglio n. 45 part. n. 8 - (**cfr. allegato n. 5, elaborato 5.17**) – l'elaborato planimetrico della dimostrazione grafica dei subalterni (**cfr. allegato n. 5, elaborato 5.16**) e l'elenco subalterni della particella n. 8 del foglio n.45 (**cfr. allegato n. 5, elaborato 5.45**). Si mette in evidenza che sono stati acquisiti – altresì – l'estratto di mappa catastale contenente la particella staggita dei fabbricati – foglio n. 45 part. n. 8 (**cfr. allegato n. 5, elaborato 5.19**), quello relativo a tutti i terreni (**cfr. allegato n. 5, elaborato 5.20**), l'intero foglio di mappa n. 45 (**cfr. allegato n. 5, elaborato 5.18**) e l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni della particella n. 8 del foglio n. 45 (**cfr. allegato n. 5, elaborati 5.15 e 5.16**).

A seguito dello studio delle ispezioni ipotecarie richieste (che hanno coperto il ventennio antecedente la data di conferimento incarico), con le visure catastali espletate e con la sentenza dichiarativa di fallimento non si segnalano sostanziali discrasie; si rinvia ad ogni buon fine quanto contenuto nella risposta del quesito n.1.

Quesito n.9: *riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di*

cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

Risposta al quesito n. 9

Per quanto concerne l'ex [redacted] censito in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al **foglio di mappa 45, particella 8, subalterno 40** (oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento n. 13/2020 del 23 ottobre 2020, trascritta in data 14 gennaio 2021 al numero 411 di R.G. ed al n. 362 di R.P.), **dai documenti consegnati allo scrivente direttamente dal comune di Nocera Terinese (che ha provveduto ad effettuare le scansioni di tale documentazione)** è emerso che lo stesso hotel è stato edificato inizialmente in virtù dell'originaria **Licenza Edilizia n. 41** rilasciata dal sindaco del comune di Nocera Terinese in data **31 maggio 1972**. Si precisa che in seguito sono stati rilasciati altri titoli edilizi, indicati nel prosieguo della presente relazione peritale. **Occorre mettere in evidenza, inoltre, che la documentazione consegnata allo scrivente dallo stesso comune di Nocera Terinese non risultava ordinata secondo un preciso ordine cronologico. La maggior parte delle tavole progettuali consegnate allo scrivente – infatti – non presentava alcuna data ed alcun riferimento temporale. Lo scrivente ha provveduto a riordinare la documentazione in argomento in funzione della firma del tecnico dell'epoca e/o dell'oggetto della pratica edilizia considerata.** Si elencano di seguito i principali documenti rilasciati dal comune di Nocera Terinese:

- 1.** elaborati grafici relativi al "Progetto per la costruzione di un complesso alberghiero nel comune di Nocera Terinese" a firma dell'ing. Mario Renne su incarico della ditta [redacted] e [redacted]; tali elaborati sono stati visti dalla commissione igienico-edilizia del comune di Nocera Terinese in data **19 aprile 1972**; dagli elaborati in argomento si evince che, con il progetto in esame, si voleva realizzare un corpo di fabbrica centrale da adibire ad hotel (costituito di quattro piani fuori terra) e n. 8 edifici ubicati lateralmente rispetto al corpo di fabbrica centrale (costituiti di n. 2 piani fuori terra); si precisa che quattro dei predetti otto edifici sono prospicienti il prospetto Sud del corpo di fabbrica centrale, mentre gli altri quattro sono prospicienti il prospetto Nord; dalla tavola grafica rilasciata emerge che i predetti fabbricati risultano collegati strutturalmente sia al livello delle fondazioni che a quella del primo solaio (*cfr. all.9 – elab. dal n.9.1 al n. 9.6 – fascicolo n.1*);
- 2.** nota recante numero **11265** di protocollo del **22 maggio 1972**, con la quale l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro autorizzava la ditta [redacted] e [redacted] alla costruzione di un complesso alberghiero, costituito di un fabbricato a due piani fuori terra (ristorante) e da n. 24 bungalow a solo piano terreno, secondo le previsioni progettuali dell'ing. Renne (*cfr. all.9 – elab. n.9.2 – fascicolo n.1*);
- 3.** **licenza edilizia n. 41 del 31 maggio 1972** rilasciata dal comune di Nocera Terinese alla ditta Bonacci Mario e [redacted] per la costruzione di un complesso alberghiero (*cfr. all.9 – elab. n.9.3 – fascicolo n.1*);
- 4.** **ordinanza n. 12/1973 del 26 settembre 1973**, con la quale il sindaco del comune di Nocera Terinese ordinava ai signori [redacted] e [redacted] di "*sospendere immediatamente i lavori intendendo revocate le licenze edilizie n. 41 e n. 42 del 31 maggio 1972*"; si precisa che tale sospensione era originata dalla circolare illustrativa della legge n. 14 del 30 agosto 1973 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, che precisava: "*perché le costruzioni possano considerarsi legittimamente iniziate si debba essere in possesso oltre che della licenza edilizia, dell'autorizzazione del Genio Civile e della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie (nei casi richiesti), anche*

dell'autorizzazione dell'Autorità Marittima, allorquando l'esecuzione della nuova opera ricade entro una zona di trenta metri dal Demanio Marittimo o dal ciglio del terreno elevati sul mare" (cfr. all.9 – elab. n.9.4 – fascicolo n.1);

5. con nota del giorno **11 dicembre 1973**, acquisita dal comune di Nocera Terinese in data 14 dicembre 1973 al numero 3534 di protocollo, l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Calabria (in merito alla diffida del 25 ottobre 1973 emessa dal comune di Nocera Terinese nei confronti della ditta [redacted] e [redacted]) esprimeva parere favorevole circa la demolizione del terzo piano e della tampognatura del piano terra (cfr. all.9 – elab. n.9.5 – fascicolo n.1);
6. con nota del **24 febbraio 1978**, acquisita dal comune di Nocera Terinese in data 27 febbraio 1978 al n. 993 di protocollo, la ditta [redacted] e [redacted] informava il comune di Nocera Terinese che in data 28 settembre 1977 erano stati ultimati i lavori relativi alla costruzione del fabbricato assentito con concessione edilizia n. 42 del 31 maggio 1972 (cfr. all.9 – elab. n.9.6 – fascicolo n.1).
7. con nota del **13 ottobre 2000**, acquisita dal comune di Nocera Terinese il **16 ottobre 2000** al numero **6676 di protocollo**, la ditta [redacted] (proprietario de [redacted] chiedeva al sindaco del comune di Nocera Terinese il rilascio della concessione edilizia per la ristrutturazione, l'adeguamento al DM 14 giugno 1989 (abbattimento barriere architettoniche) e la riqualificazione dello stesso Hotel; alla predetta nota lo stesso proprietario allegava in duplice copia il progetto delle opere predette (cfr. all.9 – elab. n.9.7 – fascicolo n.2);
8. relazione tecnica a firma del progettista (ing. Giancarlo Grandinetti) relativa ai lavori di "Ristrutturazione, adeguamento e riqualificazione dell' [redacted] alla località Marina"; al fine di comprendere i lavori che si volevano eseguire mediante il progetto in argomento, si riporta di seguito stralcio della predetta relazione tecnica: "[...] I lavori previsti possono così riassumersi: - rimozione di pavimenti e rivestimenti; - spicconatura di intonaci interni ed esterni; - rimozione di infissi interni ed esterni; rimozione di tubazioni e di apparecchi idrico-sanitari; - rifacimento di pavimenti e rivestimenti; - rifacimento di intonaci interni ed esterni; - rifacimento di infissi interni ed esterni; - rifacimento della copertura a tetto; - rifacimento delle schermature dei bagni, sostituzione degli apparecchi idrico-sanitari, allacciamenti esterni e depurazione; - sistemazione dell'area esterna; - costruzione piscina; - rifacimento campo da tennis; - impianto di riscaldamento e condizionamento a ventilconvettori; - impianto elettrico; - impianto di messa a terra; - impianto di illuminazione di emergenza; - impianto di diffusione sonora; - impianto tv centralizzato; - impianto telefonico; - impianto antincendio e scala antincendio; - impianto ascensore; - montavivande [...]. Come già detto, i lavori in progetto riguarderanno in parte opere murarie di demolizione e ricostruzione che consentiranno di incrementare il livello qualitativo delle camere e di tutta la struttura ricettiva in generale, consentendo alla stessa di essere classificata come "hotel quattro stelle". L'accessibilità alle camere sarà migliorata con l'inserimento di un ascensore rispondente alle caratteristiche minime per l'accesso alle persone in carrozzina (D.M. 14/6/1989 n. 236). Saranno inoltre previsti tutti i dispositivi necessari alla circolazione ed al soggiorno di ospiti con ridotte capacità motorie. Le camere, la hall-boulevard e la sala convegni saranno riadeguate anche con l'impianto di filodiffusione e di televisione, oltre che con gli impianti tecnologici, consistenti, come già detto, nell'adeguamento dell'impianto elettrico alla L. 46/90, nel rifacimento dell'impianto telefonico, nella sostituzione dell'impianto idrico sanitario e dell'impianto di riscaldamento attuale con un impianto del tipo caldo-freddo a ventilconvettori. Riguardo a quest'ultimo aspetto, è previsto un adeguato apporto benefico, ai fini dell'ombreggiamento e quindi dell'energia necessaria al raffrescamento, con l'interposizione, sulle facciate rettilinee, di schermature ad arco ribassato, che saranno poste in opera con struttura indipendente in c.a. da quella esistente, ma in contiguità con essa mediante opportuno giunto tecnico. L'effetto prestazionale positivo ai fini dell'ombreggiamento potrà essere migliorato con l'inserimento di opportune specie arbustive nelle fioriere previste con un risultato apprezzabile anche da un punto di vista estetico. La sicurezza globale dell'unità ricettiva sarà inoltre migliorata con l'inserimento di una scala antincendio che permetterà di raggiungere lo spazio aperto [...]"; si precisa che al progetto in argomento si allegavano anche: 1) la pianta e la sezione della piscina; 2) la planimetria dello stato attuale; 3) le piante, le sezioni ed i prospetti dello stato futuro; 4) la Dichiarazione di Inizio Attività del 10 ottobre 2001 a firma del

di: a) rifacimento della pavimentazione interna; b) spicconatura degli intonaci interni con conseguente rifacimento; c) sostituzione degli infissi interni; d) sostituzione degli apparecchi sanitari con revisione dell'impianto idrico (cfr. all.9 – elab. dal n.9.8 al 9.12– fascicolo n.2);

9. nota del **18 gennaio 2001**, recante numero **6676 di protocollo**, con la quale il comune di Nocera Terinese richiedeva al signor [REDACTED], con riferimento alla domanda di concessione edilizia del 16 ottobre 2000, l'integrazione della pratica edilizia stessa, atteso che: " *La Commissione richiede l'integrazione del progetto in quanto l'intervento proposto precede la realizzazione di un nuovo corpo con conseguente aumento della S.U.L.; si richiede planimetria con dimensione del lotto, calcolo dei volumi e della S.U.L. ammissibile in relazione al lotto e indicazione dei confini con la proprietà ANAS*" (nota allegata all'elaborato n.9.7 del fascicolo n.2);

10. In data **10 ottobre 2011** è stata riscontrata la presentazione della DIA prot. n. 7227 per l'inizio dei lavori di ristrutturazione inte

11. in data **10 dicembre 2002** veniva redatto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Nocera Terinese (geometra

di protocollo); si riporta di seguito stralcio di quanto indicato nel predetto verbale:
"In seguito ad esposto anonimo pervenuto a questo Ufficio in data 03.12.2002, prot. n. 9670, io sottoscritto geom
Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, unitamente agli

mi sono recato in località Marina, via S.S. 18, c/o "Hotel Mondial", al fine di accertare l'esistenza dell'abuso edilizio segnalato con l'esposto indicato in premessa. Dal sopralluogo effettuato è emerso che il signor [REDACTED], nato a Nocera Terinese il 18.01.1940, ivi residente alla via SS 18, ha in corso di realizzazione una struttura in cemento armato in aderenza ed in ampliamento della struttura alberghiera esistente denominata [REDACTED], della seguente consistenza: 1) realizzazione di una struttura in c.a., in aderenza al fabbricato esistente " [REDACTED] (lato Falerna e prospiciente verso Ovest) delle dimensioni di mt 2,95 x mt 3,10, composta da n. 4 pilastri, con una pensilina al primo e secondo piano di mt 2,95 x mt 2,15 – tale struttura è composta da n. 2 piani fuori terra per una altezza mt 8,00; 2) realizzazione di una struttura in c.a., in aderenza al fabbricato esistente " [REDACTED] (lato Amantea e prospiciente verso Ovest) delle dimensioni di mt 13,40 x mt 2,50 composta da n. 6 pilastri con una pensilina al primo e secondo piano della lunghezza di mt. 13,40 x mt 1,60 di larghezza; al livello del secondo piano f.t. erano stati realizzati i pilastri del terzo e la carpenteria in legno per la gettata del relativo solaio. Allo stato attuale le opere di cui ai punti 1) e 2) consistono nella sola struttura in c.a. e priva di tampognatura per cui non si è in grado di definire la futura volumetria. Si precisa che il corpo di cui al punto 1) dista dalla parete del fabbricato antistante mt 2,80 ed il corpo di cui al punto 2) dista dalla parete del fabbricato antistante mt. 4,00 [...]" (cfr. all.9 – elab. n.13– fascicolo n.3);

12. raccomandata del giorno **11 dicembre 2002**, recante numero 722/02 di protocollo, con la quale l'operatore di PM (Eugenio Ferlaino) comunicava al sindaco del comune di Nocera Terinese, al presidente della Giunta Regionale ed all'ufficio del Genio Civile di Catanzaro il contenuto del verbale di accertamento redatto in data 10 dicembre 2002 (cfr. all.9 – elab. n.14– fascicolo n.3);

13. con nota del giorno **11 dicembre 2002**, recante n. 9919, il Responsabile del Servizio del comune di Nocera Terinese trasmetteva l'**ordinanza di demolizione n. 69/02** del giorno **11 dicembre 2002** con la quale si intimava al signor [REDACTED] di voler demolire, a proprie cure e spese, le opere abusive indicate nel verbale di accertamento del 10 dicembre 2002 (cfr. all.9 – elab. n.15– fascicolo n.3);

14. in data **3 aprile 2003**, con nota recante numero 2204 di protocollo, il comandante dei carabinieri di Nocera Terinese trasmetteva al sindaco del comune di Nocera Terinese, all'Ufficio Tecnico dello stesso comune ed al Presidente della Giunta Regionale la comunicazione di abusivismo edilizio ai sensi della Legge 28-02-1985, n. 47; nella comunicazione in argomento si metteva in evidenza che il proprietario del [REDACTED] ([REDACTED]) realizzava: "la costruzione del manufatto edile, come appresso indicato, senza essere in possesso di concessione edilizia né apponendo, sul cantiere edile la prevista cartellonistica: a) realizzazione di una struttura in c.a., a livello stradale, in aderenza al fabbricato esistente, lato sporgente con larghezza di metri 6,30, costituito da nr. 10 pilastri in c.a.,

completo di sovrastante solaio ed altezza, dal calpestio, di metri 3,70; b) sovrastante al predetto solaio realizzazione di n. 10 (dieci) pilastri in c.a., sui quali poggia la sola carpenteria in legno, senza la gettata del relativo solaio; c) realizzazione di un vano ascensore in c.a. delle misure di metri 2,10 x 1,90, in aderenza della muratura del fabbricato esistente ed all'interno dell'ampliamento di cui ai punti precedenti, per un'altezza pari a quella del fabbricato esistente (per nr. tre piani fuori terra) [...]" (cfr. all.9 – elab. n.16– fascicolo n.3);

- 15.** nota del **4 aprile 2003**, recante numero 2268 di protocollo, con la quale l'Ufficio Tecnico del comune di Lamezia Terme trasmetteva l'ordinanza di demolizione n. 4/03 del 4 aprile 2003 emessa nei confronti di ██████████ relativamente alle opere non assentite verbalizzate nella nota dei Carabinieri di Nocera Terinese del giorno 1 aprile 2003, recante numero 41/7-1 di protocollo (cfr. all.9 – elab. n.18– fascicolo n.18);
- 16.** con nota del **29 aprile 2003**, recante numero 8882 di protocollo, l'ANAS S.p.A. diffidava il signor ██████████ a non proseguire i lavori di ampliamento d ██████████ atteso che si rilevava "da sopralluogo, che codesta ditta ha iniziato i lavori indicato in oggetto precedendo l'ampliamento di un fabbricato senza la dovuta autorizzazione a distanza non regolamentare dal confine stradale minore di quella stabilita dall'art. 26 del D.p.R. n. 495 del 16/12/92 e successive modifiche" (cfr. all.9 – elab. n.19– fascicolo n.3);
- 17.** con raccomandata del **9 maggio 2003**, recante numero 2982 di protocollo, il comune di Nocera Terinese rispondeva alla nota dell'ANAS S.p.A. del 29 aprile 2003; con la raccomandata predetta si comunicava: "quest'Ufficio, unitamente al Comando Stazione Carabinieri di questo Comune, ha già provveduto a verbalizzare, in data 31.3.2003, gli abusi segnalati ed a denunciare alla competente Procura della Repubblica di Lamezia Terme il sig. ██████████. Inoltre quest'Ufficio in data 4/4/2003 ha emesso l'ordinanza di demolizione per le opere abusive n. 4/03 ed i militari del Comando Carabinieri di questo Comune ha posto sotto sequestro preventivo il manufatto abusivo" (cfr. all.9 – elab. n.20– fascicolo n.3);
- 18.** in data **11 giugno 2003**, il progettista (ing. Giancarlo Grandinetti), su incarico ricevuto dal committente depositava presso l'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Calabria – Settore Tecnico di Catanzaro (Servizio edilizia asismica) il progetto in sanatoria di opere di adeguamento la località Marina e loro completamento (al numero 1094 di protocollo); il progetto in argomento era corredato di: 1) relazione tecnica e sui materiali; 2) relazione geotecnica e sulle fondazioni; 3) planimetria generale stato attuale – scala 1:200; 3) planimetria generale stato futuro – scala 1:200; 4) disegni stato attuale: piante, prospetti e sezione – scala 1:100; 5) disegni stato futuro: piante, prospetti e sezione – scala 1:100; 6) calcoli statici ed esecutivi armature; 6) relazione geologica; al fine di comprendere meglio le opere da sanare, si riporta di seguito stralcio della relazione tecnica a firma dell'ing.
- rimozione di pavimenti e rivestimenti; - spicconatura di intonaci interni ed esterni; - rimozione di infissi interni ed esterni; rimozione di tubazioni e di apparecchi idrico-sanitari; - rifacimento di pavimenti e rivestimenti; - rifacimento di intonaci interni ed esterni; - rifacimento di infissi interni ed esterni; - rifacimento della copertura a tetto; - rifacimento delle schermature dei bagni, sostituzione degli apparecchi idrico-sanitari, allacciamenti esterni e depurazione; - sistemazione dell'area esterna; - costruzione piscina; - rifacimento campo da tennis; - impianto di riscaldamento e condizionamento a ventilconvettori; - impianto elettrico; - impianto di messa a terra; - impianto di illuminazione di emergenza; - impianto di diffusione sonora; - impianto tv centralizzato; - impianto telefonico; - impianto antincendio e scala antincendio; - impianto ascensore; - montavivande. Ad oggi sono state realizzati n. 3 corpi aggiungi (solo strutture in c.a.) sui lati Est ed Ovest del fabbricato esistente per formare loggette al servizio delle camere e per creare schermature per il sole, oltre ad opere di sistemazione interne per le quali è stata presentare regolare D.I.A. [...]" (cfr. all.9 – elab. dal n.9.21 al n. 9.25– fascicolo n.3);*
- 19.** con nota del **20 giugno 2003** (acquisita dal comune di Nocera Terinese in data 7 luglio 2003 al n. 4538 di protocollo), il comandante dei Carabinieri della stazione di Nocera Terinese comunicava che: "facendo seguito a quanto comunicato con foglio pari numero e datato 01-04-2003 di questo Comando

in riferimento all'abusivismo edilizio commesso dal nominato in oggetto e conseguente Ordinanza di demolizione di opere abusive nr. 04/03 datata 04-04-2003 di codesto Ufficio si comunica, per conoscenza, che a seguito di controlli presso la struttura posta tutt'ora sotto sequestro è emerso che i lavori sono continuati con la conseguente modifica dello stato dei luoghi e pertanto il medesimo [REDACTED], proprietario e custode delle cose sequestrate, è stato deferito all'A.G. competente per le violazioni di legge perpetrate" (cfr. all.9 – elab. n.27– fascicolo n.3);

20

21. nota del **28 novembre 2003**, recante numero **8396** di **protocollo**, redatta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Nocera Terinese (geometra [REDACTED] e relativa all'accertamento di violazione edilizia; si riporta quanto indicato nel predetto verbale: "Dai rilievi effettuati è risultato che il sig. [REDACTED] [...] al piano terra, lato strada dell'immobile predetto [REDACTED] a in corso di esecuzione delle opere esterne costituite nella realizzazione di numero due nuovi vani mediante la tampognatura della pilastratura già esistente ed abusiva (già posta sotto sequestro) nonché la realizzazione del getto del secondo solaio lato strada SS 18 TIRR. ed innalzamento della nuova pilastratura al terzo piano fuori terra, nella consistenza di seguito descritta: 1) realizzazione di un vano, lato Falerna, delle dimensioni di mt. 2,90 x 8,85 x H = 3,70, in aderenza al fabbricato esistente sul lato del prospetto principale, con ingresso autonomo e la realizzazione di numero due finestre già provviste di serrande metalliche avvolgibili, interamente intonacato all'interno ed allo stato rustico all'esterno; all'interno di tale locale è inglobato l'ascensore (già posto sotto sequestro); 2) realizzazione di un vano, lato Amantea delle dimensioni di mt. 11,68 x 4,10 x H = 3,70, in aderenza al fabbricato esistente sul lato del prospetto principale, costituito da due locali di cui il primo di dimensioni di mt 2,35 x 4,10 x H = 3,70 con ingresso autonomo di serranda ed il secondo di dimensioni di mt 9,23 x 4,10 x H = 3,70; tale locale risulta comunicante con il fabbricato esistente [REDACTED] mediante l'abbattimento della preesistente parete esterna e la realizzazione di una finestra e di un ingresso autonomo, munito di serranda avvolgibile; l'interno di tale nuovo locale è completo di intonaco e messa in opera di pavimento in piastrelle in monocottura; 3) realizzazione del getto del secondo solaio, lato strada SS 18 TIRR, ed innalzamento della nuova pilastratura al terzo piano fuori terra su area già sottoposta a sequestro. La sopraelevazione consiste nella realizzazione di numero nove pilastri in c.a., senza solaio [...]" (cfr. all.9 – elab. n.29– fascicolo n.3);

22. verbale di accertamento di violazione edilizia a carico del signor [REDACTED] redatto in data **28 novembre 2003** dai Carabinieri della compagnia di Nocera Terinese; nel verbale in argomento si indicava: "In data odierna, 28-11-2003, durante predisposto servizio per il controllo di abusivismi edilizi alle ore 12:10 circa, mi recavo, unitamente al tecnico comunale di Nocera Terinese geometra

Mario, verificavamo che era già definita la messa in opera di una aiuola in muratura, a pietra vista, corredata da terra e presenza di piccole palme, dell'altezza d circa cm 60 (sessanta), spessore circa cm 35 (trentacinque), di forma irregolare e spezzata in due parti una delle quali, lato Amantea, di lunghezza circa metri 20 e quella lato Falerna circa metri 21,60. La predetta aiuola è sormontata da una soletina di marmo tipo travertino. La stessa è posizionata tra la sede stradale della SS 18 TIRR. E il prospetto principale [REDACTED] (lato Est). La sua distanza dal margine della carreggiata della SS 18 TIRR. È di metri 5 (cinque) nel punto più vicino. Chiesto se fosse in possesso

della DIA, lo stesso non era in grado di esibire alcuna documentazione [...]” (cfr. all.9 – elab. n.30– fascicolo n.3);

23. in data **5 dicembre 2003**, veniva redatto dalla Compagnia dei Carabinieri di Nocera Terinese il verbale di sequestro preventivo di una parte di immobile in corso di costruzione ed in aderenza al fabbricato già esistente denominat ██████████ ; in particolare, le opere accertate consistevano in: “1) *realizzazione di una struttura in c.a. in aderenza al fabbricato esistente denominato Hotel Mondial e precisamente sul lato Amantea prospiciente verso Ovest delle dimensioni di metri 13,40x2,50xh 12,00 suddiviso in tre piani fuori terra. Sul solaio del terzo piano fuori terra, è stata realizzata inoltre, la pilastratura in c.a, per l'eventuale getto di altro solaio. Inoltre, il piano terra risulta tamponato esternamente e rifinito internamente con intonaco, pavimento, impianto elettrico ed infissi in alluminio anodizzato. Il vano così realizzato, è stato collegato al piano terra mediante l'abbattimento della parete esterna già preesistente e facente parte dell'Hotel, realizzando in tal senso un unico locale utilizzato come deposito. Al primo piano è stato realizzato un parapetto trasformando di cui sopra ad una terrazza al servizio della sala preesistente. Il terzo piano fuori terra si presenta con la sola struttura in c.a.; 2) realizzazione di una struttura in c.a. in aderenza al fabbricato esistente denominato Hotel Mondial e precisamente sul lato Falerna prospiciente verso Ovest delle dimensioni di metri 2,95 x 5,35 x h 8,00 suddiviso in due piani fuori terra. Sul solaio del secondo piano, è stata realizzata la pilastratura in c.a. per l'eventuale getto di altro solaio. Inoltre il piano terra ed il primo piano sono stati tamponati e rifiniti internamente in intonaco, piastrelle ed infissi. Esternamente si presentano intonacati allo stato rustico [...]*” (cfr. all.9 – elab. n.31– fascicolo n.3);

24. i

27

28

29. i

30.

[REDACTED]

42

43

44

45

46

47

48

49

50.

51.

52.

53.

54.

55.

56.

57.

58.

59.

60.

6

6

6

6

Z

Z

Z

Z

Z

, . , ,

88

89

90

93

94

95

96

97

Preliminarmente, occorre precisare che, al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ha confrontato lo stato di fatto rilevato in occasione dei sopralluoghi espletati con le planimetrie relative alla S.C.I.A. 1610/2015 del 10 novembre 2015 prot. n. 6571 (cfr. all.9 – elab. n.9.117 – fascicolo n.6) inerente la “*Variante in corso d'opera del progetto di ristrutturazione e ammodernamento per la riattivazione*

, di cui alla S.C.I.A. n. 1461/2014 del 21 marzo 2014, protocollata dal signor Macchione Vittorio (amministratore unico della ██████████ s.r.l.) al n. 6571 presso il comune di Nocera Terinese. **Si precisa** che per quanto concerne la conformità urbanistica del solo **piano seminterrato**, lo scrivente

ha confrontato lo stato di fatto rilevato con la planimetria allegata alla **S.C.I.A. di assestamento finale n. 1680/2016**, protocollata presso il comune di Nocera Terinese in data **26 settembre 2016 al numero 5894** (cfr. all.9 – elab. n.9.121 – fascicolo n.6) di protocollo e alla **S.C.I.A. n. 2623 del 29 marzo 2018** relativamente al piano sottotetto (cfr. all.9 – elab. n.9.140 – fascicolo n.7).

Pertanto, in seguito ai sopralluoghi effettuati, all'esito delle misurazioni eseguite e dal confronto tra gli ultimi elaborati grafici rappresentanti lo stato di fatto (planimetrie interne, sezioni e prospetti a firma dell'ing. Luigi Ferlino) allegati alla "Variante in corso d'opera del progetto di ristrutturazione e ammodernamento per la riattivazione dell'hotel Mondial" (di cui alla **S.C.I.A. 1610/2015 del 10 novembre 2015 prot. n. 6571**), relativamente ai piani terra, primo e secondo, alla **S.C.I.A. di assestamento finale n. 1680/2016** (relativamente al piano seminterrato) ed alla **S.C.I.A. n. 2623 del 29 marzo 2018** relativamente al piano sottotetto con i rilievi espletati, e dalla disamina dei documenti reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Nocera Terinese, si evidenzia quanto di seguito riportato:

- ✓ La concessione edilizia originaria (primo titolo autorizzativo), con la quale è stato edificato il fabbricato staggiato (corpo di fabbrica centrale da adibire ad hotel (costituito di quattro piani fuori terra) e n. 8 edifici ubicati lateralmente rispetto al corpo di fabbrica centrale (costituiti di n. 2 piani fuori terra); si precisa che quattro dei predetti otto edifici sono prospicienti il prospetto Sud del corpo di fabbrica centrale, mentre gli altri quattro sono prospicienti il prospetto Nord), è la **n. 41 del 31 maggio 1972**; tale concessione era intestata alla ditta [REDACTED] e [REDACTED];
- ✓ - In data **16 ottobre 2000 con protocollo n. 6676**, il signor [REDACTED] fa istanza al comune di Nocera Terinese per la richiesta di ristrutturazione, adeguamento al D.M. 14/6/1989 (barriere architettoniche) e riqualificazione d [REDACTED] alla località Marina; sono riconducibili alla suddetta istanza i documenti progettuali riscontrati: Relazione Tecnica, piscina, planimetria stato attuale e disegni stato futuro intitolati nella testatina ...RISTRUTTURAZIONE, ADEGUAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DELL' [REDACTED] ALLA LOCALITA' MARINA...a firma dell'ing. [REDACTED] prive di datazione;
- ✓ - In data **18 gennaio 2001 con prot. n. 6676**, il comune di Nocera Terinese trasmette una nota portante in oggetto: **Comunicazione di esito domanda di concessione edilizia**; con la quale, a seguito di esame della commissione edilizia si dispone il rinvio ed integrazione pratica per i seguenti motivi: [...] *La commissione richiede l'integrazione del progetto in quanto l'intervento proposto precede la realizzazione di un nuovo corpo con conseguente aumento della S.U.L.; Si richiede planimetria con dimensione del lotto, calcolo dei volumi e delle S.U.L. ammissibile in relazione al lotto e indicazione dei confini con la proprietà ANAS[...]*. Di questa attività non si riscontra null'altro, sembrerebbe infatti che la stessa non sia mai stata integrata come risulta anche dall'accertamento di violazione edilizia a firma del geom. Gennaro Macchione del

10.12.2002. Le tavole progettuali grafiche, dello stato futuro, sembrano riportare come da realizzare, rispetto al fabbricato delle tavole ing. Renne, quanto di seguito riportato:

---al **piano seminterrato**: ad ovest (verso il mare): - un ampliamento lato Falerna di un piccolo locale in adiacenza alle scale; - lato Amantea, un ampliamento che sembrerebbe essere un porticato e in adiacenza una struttura adibita a piscina; ad est (verso la strada statale): una pilastratura per tutta la lunghezza di quel fronte;

---al livello del **piano strada** –terra-: ad ovest (verso il mare): - un ampliamento lato Falerna di un piccolo locale adibito a bagno per disabili; - lato Amantea, un ampliamento che sembrerebbe essere un porticato; ad est (verso la strada statale): una pilastratura per tutta la lunghezza di quel fronte con indicata la destinazione di Veranda e l'indicazione di una scala di collegamento;

---al livello del **piano primo**: ad ovest (verso il mare): - un ampliamento lato Falerna di un piccolo locale adibito a bagno per disabili; - lato Amantea, un ampliamento che sembrerebbe essere un porticato; ad est (verso la strada statale): una pilastratura per tutta la lunghezza di quel fronte che sembrerebbe essere un terrazzo coperto e l'indicazione di una scala di collegamento.

---al livello del **piano secondo**: ad ovest (verso il mare): - un ampliamento lato Falerna di un piccolo locale adibito probabilmente a terrazzo; - lato Amantea, un ampliamento che sembrerebbe essere un porticato; ad est (verso la strada statale): una pilastratura per tutta la lunghezza di quel fronte che sembrerebbe essere un terrazzo coperto e l'indicazione di una scala di collegamento; oltre ad un vano ascensore collocato verso il lato est – direzione Falerna – fino al piano secondo;

✓ - In data **10 ottobre 2001 con protocollo n.7227, si presentava al comune di Nocera Terinese** la Denuncia di Inizio Attività a firma ██████████ relativamente ai lavori di rifacimento della pavimentazione interna, spicconatura di intonaci interni, sostituzione di infissi interni e sostituzione di apparecchi sanitari con revisione dell'impianto idrico;

✓ - In data **10 dicembre 2002** veniva redatto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Nocera Terinese (██████████ apposito verbale di accertamento di violazione edilizia (recante numero 9918 di protocollo); si riporta di seguito stralcio di quanto indicato nel predetto verbale: “[...]”

te numero 2204 di protocollo, il comandante dei carabinieri di Nocera Terinese trasmetteva al sindaco del comune di Nocera Terinese, all'Ufficio Tecnico dello stesso comune ed al Presidente della Giunta Regionale la comunicazione di abusivismo edilizio ai sensi della Legge 28-02-1985, n. 47; nella comunicazione in argomento si metteva in evidenza che il proprietario dell'Hotel Mondial ([REDACTED]) effettuava: “[...] **la costruzione del manufatto edile, come appresso indicato, senza essere in possesso di concessione edilizia né apponendo, sul cantiere edile la prevista cartellonistica: “[...] a) realizzazione di una struttura in c.a., a livello stradale, in aderenza al fabbricato esistente, lato S.S. 18 Tir, delle dimensioni di metri 31,50 di lunghezza x 4,90 di larghezza e, nel punto più sporgente con larghezza di metri 6,30, costituito da nr. 10 pilastri in c.a., completo di sovrastante solaio ed altezza, dal calpestio, di metri 3,70; b) sovrastante al predetto solaio realizzazione di n. 10 (dieci, pilastri in c.a., sui quali poggia la sola carpenteria in legno, senza la gettata del relativo solaio; c) realizzazione di un vano ascensore in c.a. delle misure di metri 2,10 x 1,90, in aderenza della muratura del fabbricato esistente ed all'interno dell'ampliamento di cui ai punti precedenti, per un'altezza pari a quella del fabbricato esistente (per nr. tre piani fuori terra) [...]**”;

- ✓ - In data **11 giugno 2003**, veniva rilasciato dall'ufficio del Genio Civile di Catanzaro (Assessorato ai Lavori Pubblici – Regione Calabria) il **visto di deposito recante n. 1094** di protocollo relativamente al **“Progetto in sanatoria di opere di adeguamento alla località Marina e loro completamento”** a firma dell'ing. Giancarlo Grandinetti e per conto della ditta [REDACTED]; dagli elaborati progettuali portanti il timbro di collegamento con il gli estremi del deposito e, in particolare dalla tav. 5 – disegni stato futuro: piante, prospetti e sezione, si evidenzia che sono state riproposti gli interventi verbalizzati nei vari livelli di piano e la realizzazione del piano sottotetto. **Si precisa che la copertura dell'hotel è stata autorizzata urbanisticamente mediante il Permesso di Costruire in sanatoria n. 1608/2006 rilasciato in data 8.03.2006, nel quale si richiama il parere dell'ufficio del Genio Civile di CZ n. 1094 di protocollo rilasciato il giorno 11.06.2003;**
- ✓ - Seguono a partire dalla data dell'**11 giugno 2003** e fino al **6 dicembre 2004** una serie di eventi riguardanti le opere oggetto degli accertamenti di violazioni edilizie già elencati e numerati all'inizio

gli elaborati trasmessi, sono stati poi allegati al rilascio del Permesso di Costruire (1608/06 del 10 marzo 2006) di cui al punto seguente;

- ✓ - In data **8 marzo 2006**, il comune di Nocera Terinese rilasciava il **permesso di costruire n. 1608/06** alla ditta ██████████ per i lavori di **“Sanatoria con demolizione parziale di superfici e volumi e completamento”** a firma dell'ing. D'Andrea, a seguito della presentazione della domanda di rilascio del permesso di costruire (protocollata in data 30 luglio 2004 al numero 5600 di protocollo); si prevedeva, in buona sostanza, la demolizione di alcune opere abusivamente realizzate e oggetto dei ripetuti verbali e quelle da sanare. Il permesso così rilasciato conteneva, espressamente, la seguente *prescrizione speciale*: **“[...] i lavori di demolizione parziale previsti nelle tavole di progetto dovranno essere eseguiti entro 90 (novanta) giorni dall'ottenimento del dissequestro da parte dell'Autorità Giudiziaria, ai sensi dell'art. 31, comma 3 del d.P.P. 6.6.2001, n. 380; in caso di inottemperanza l'opera sarà acquisita gratuitamente dal Comune e sarà demolita con ordinanza del Responsabile dell'UTC a spese dei responsabili dell'abuso [...]”**;
- ✓ - Seguono a partire dalla data dell'**8 marzo 2006** e fino al **22 settembre 2011** una serie di eventi riguardanti il fabbricato interessato e le aree adiacenti che sono elencate e numerate, all'inizio della risposta del presente quesito n.9; tra questi, anche l'**Ordinanza** del Responsabile del Servizio del Comune di Nocera Terinese, geom. ██████████, n.10/2006 del **28.09.2006** che, in riferimento alla comunicazione di inizio lavori del **26 settembre 2006** **“[...] ritenuto che i lavori di demolizione delle opere abusive dovevano essere eseguite entro giorni 90 (novanta) dall'ottenimento del dissequestro e che alla data odierna non hanno avuto inizio, motivando il ritardo della demolizione al deposito della pratica presso il Genio Civile di Catanzaro, non ancora effettuata...considerato, inoltre, che il permesso di costruire è stato rilasciato sulla scorta di un'asseverazione a firma dell'In ██████████ progettista e direttore dei lavori, il quale testualmente assevera che “la demolizione per adeguamento alla sanatoria di alcune zone del fabbricato denominato ██████████ non pregiudicherà la staticità dello stesso”;...considerato che, per come dichiarato dall'Ing. ██████████ nella comunicazione indicata in premessa, anche nell'abbattimento parziale di strutture in c.a. occorre pratica di deposito al Genio Civile e che, pertanto, l'asseverazione di cui sopra ha indotto quest'Ufficio al rilascio del permesso di costruire sulla scorta di un documento inadeguato;...ORDINA di sospendere immediatamente i lavori delle opere descritte in premessa fino all'adozione dei provvedimenti definitivi che saranno notificati entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di notifica della presente ordinanza [...]”**;
- ✓ - In data **22 settembre 2011**, si protocollava presso il comune di Nocera Terinese la **S.C.I.A. n. 7802** a firma dell'architetto ██████████ con la quale si prevedeva la **“Demolizione di porzioni di fabbricato e ricostruzione ai sensi della L.R. n. 21/2010 – Piano Casa”**, per conto della ██████████ s.r.l. nel frattempo divenuta proprietaria dell'immobile in questione. Nella tavola progettuale n.03 “Elaborato: disegni architettonici” (probabilmente allegata alla **S.C.I.A. n.7802/2011**), vengono riportati il piano seminterrato, terra, primo e secondo con una

distribuzione e forma esterna molto simile a quella rilevata dallo scrivente. Si precisa che viene rappresentato, l'ampliamento lato mare di un porticato al piano seminterrato e il terrazzo al piano terra con l'indicazione di: "PROGETTO DI AMPLIAMENTO PRATICA IN CORSO DI DEFINIZIONE";

- ✓ - in data **21 marzo 2014**, si protocollava (al numero 1731) la **S.C.I.A. n. 1461/2014** a firma dell'architetto Vittorio Macchione relativa ai "**Lavori di ristrutturazione ed ammodernamento per la riattivazione dell'hotel Mondial**" per conto della società ██████████ s.r.l.; tale S.C.I.A. è stata oggetto di ulteriori pratiche edilizie di variante: 1) **S.C.I.A. n. 1610 del 10 novembre 2015** relativa alla "**Variante in corso d'opera del progetto di ristrutturazione e ammodernamento per la riattivazione dell'hotel Mondial**" a firma dell'ing. Luigi Ferlino; 2) **S.C.I.A. di assestamento finale n. 1680/2016** presentata in data **26 settembre 2016, prot. n. 5894**, a firma dell'ing. Ferlino; i lavori in argomento terminavano in data 10 dicembre 2016;
- ✓ - in data **22 dicembre 2014 prot. n. 746**, si protocollava la richiesta del Permesso di Costruire, per i lavori di Ampliamento d ██████████ inerente alla realizzazione di un porticato e sovrastante terrazzo praticabile; **questa richiesta non è stata rinvenuta** tra le copie rilasciate dall'Ufficio Tecnico allo scrivente; tuttavia sono stati citati i riferimenti nel Permesso di Costruire n.1796 del 15.09.2015 e nella nota di richiesta Nulla Osta alla capitaneria di Porto e al Genio Civile;
- ✓ - Seguono a partire dalla data del **22 dicembre 2014** e fino al **5 maggio 2015** una serie di eventi riguardanti le opere edilizie in oggetto già elencati e numerati all'inizio della risposta del presente quesito n.9; tra questi, l'autorizzazione del 2 marzo 2015 da parte del Genio Civile di Catanzaro (Regione Calabria – Dipartimento infrastrutture e lavori pubblici – settore 2 – Servizio Tecnico Regionale) n. 65762 relativa al "Progetto per l'ampliamento dell'hotel Mondial con realizzazione di porticato e sovrastante terrazzo" e la Dichiarazione di Nulla Osta (prot. n. 03.03.02/7018 del 31 marzo 2015) da parte della Capitaneria di Porto – Guardia Costiera di Vibo Valentia - ai sensi dell'art.55 del Codice della Navigazione;

Corre l'obbligo di evidenziare che nella tavola n.03 denominata "ELABORATO: PLANIMETRIE" ed allegata al deposito n. prot. 65762 del 2 marzo 2015 - Genio Civile – **si riscontra come la realizzazione dell'ampliamento in progetto lato mare (porticato al piano seminterrato e sovrastante terrazzo al livello del primo piano), sia stato proposto (e così legittimato dai titoli rilasciati) mediante il ricorso all'allineamento tra fabbricati esistenti.** A tal proposito, facendo sempre riferimento alla planimetria prima citata, si osserva che lo spazio tra la linea posta a base di allineamento e il confine demaniale del lotto rimarcato, non corrisponde con la posizione rilevabile dalla mappa catastale. Infatti la linea di confine tra il lotto in oggetto (particella n. 8 del foglio n. 45) e la particella demaniale n. 234, risulterebbe invece quasi coincidente con la posizione dell'allineamento rappresentato;

- ✓ - in data **5 maggio 2015**, si protocollava presso il comune di Nocera Terinese la **S.C.I.A. n. 1555** (recante numero 2402 di protocollo) a firma dell'architetto Vittorio Macchione e relativa all'ampliamento dell'hotel Mondial con realizzazione di un porticato e sovrastante terrazzo praticabile; si precisa che in data **2 marzo 2015** veniva rilasciata l'autorizzazione da parte del Genio Civile di Catanzaro (Regione Calabria – Dipartimento infrastrutture e lavori pubblici – settore 2 – Servizio Tecnico Regionale) n. 65762 relativa al "Progetto per l'ampliamento dell'hotel Mondial con realizzazione di porticato e sovrastante terrazzo" redatto dall'architetto Vittorio Macchione. Si puntualizza che non sono stati rinvenuti elaborati progettuali riferibili a detta S.C.I.A.; si può pertanto supporre che gli stessi sono quelli allegati all'autorizzazione del Genio Civile e, in seguito, allegati al rilascio del permesso di costruire n.1796/2015;
- ✓ - in data **15 settembre 2015** si rilasciava il permesso di costruire n. 1796/2015 per **l'ampliamento dell'██████████, con realizzazione di un porticato e sovrastante terrazzo praticabile**. Si ritiene utile ribadire che il rilascio del predetto Permesso di Costruire è stato preceduto da un sopralluogo effettuato in data **15 maggio 2015**, dal geom. Luciano Esposito – Responsabile dell'Area tecnica -, il quale riportava l'esito del sopralluogo in argomento nella nota del **26 maggio 2015, prot. n.3030** indirizzata alla Guardia di Finanza Gruppo di Lamezia Terme Nucleo Operativo – Nucleo Mobile di Lamezia Terme e per conoscenza al Signor Sindaco, al Comando Polizia Municipale e al Segretario Comunale. Dalla disamina della nota sopra indicata (*si rinvia al contenuto riportato al punto n.65 dell'elenco dei principali documenti rilasciati dal comune di Nocera Terinese*) sembrerebbe, infatti, (salva eventuale diversa determinazione dell'ufficio tecnico) che le opere descritte nel verbale e realizzate in difformità o in assenza di titolo abilitativo sono state ritenute sanabili dal geom. Luciano Esposito: "...Il tutto è suscettibile di sanatoria, perché conforme al vigente PSC, allo stato ricorrono quindi i presupposti di cui all'art. 32 comma e) del d.P.R. 380/2001 [...]". Troverebbe, quindi, giustificazione, l'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire³⁹ **1796/2015 del 15 settembre 2015**, dove sono allegate, costituendone parte integrante, le tavole progettuali recanti il timbro di collegamento; **in particolare si evidenzia che nella tav. n.07 ELABORATO: PARTICOLARI COPERTURA E VANO TECNICO INTERRATO** (cfr. all.9 – elab. n.9.116 – fascicolo n.5), è rappresentato il piano seminterrato comprendente il porticato lato mare, la porzione del vano tecnico interrato esistente (fine corsa ascensore, locale tecnico e deposito) sul lato est - verso Falerna - ma anche l'ampliamento verso Amantea sullo stesso lato est e precisamente la porzione della sala macchina e la porzione del bagnetto, che sembrerebbero essere stati assentiti con il detto Permesso di Costruire. Tale circostanza risulterebbe confermata con la presentazione dei successivi interventi edilizi che sono susseguiti; infatti, sia nella - **S.C.I.A. n. 1610/2015 del 10 novembre 2015** prot. n.

³⁹Probabilmente doveva essere titolato in "Permesso di Costruire in Sanatoria", atteso il pagamento in misura doppia degli oneri richiesti e il richiamo all'art. 32 comma e) del DPR 380/2001).

6571 per “VARIANTE IN CORSO D’OPERA DEL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMMODERNAMENTO PER LA RIATTIVAZIONE DELL’██████████ -” a firma dell’ing. Luigi Ferlaino, che nella - S.C.I.A. n. 1680/2016 del **26.09.2016** prot. n. 5894 per “VARIANTE DI ASSESTAMENTO FINALE DEI LAVORI DEL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMMODERNAMENTO PER LA RIATTIVAZIONE DELL’██████████ -” a firma dell’ing.

vengono rappresentati gli ampliamenti prima indicati. Inoltre, si evidenzia che dalla disamina della documentazione rilasciata dal Comune, non è stata successivamente riscontrato nessun ulteriore atto amministrativo o tecnico di diniego o che ne acclarasse l’eventuale illegittimità delle opere realizzate; contrariamente invece, nella nota del **22 maggio 2018 prot. n. 3910 e**

relativo al sopralluogo espletato in data **6 aprile 2018** dal geom. ██████████ il tecnico comunale metteva in evidenza: “[...]” **1. La distanza dalla mezzeria della strada e il fabbricato è di mt. 10,80 e pertanto il fabbricato è posto a distanza regolamentare dalla Strada SS 18, per come prescritto dal PSC Comunale ed asseverato dagli atti progettuali a firma dell’arch. ██████████ ogettista e Direttore dei Lavori; 2) la ristrutturazione e l’ampliamento del complesso turistico alberghiero “Hotel Des Artistes (Ex Hotel Mondial)” è stata autorizzata con permesso di costruire n. 1796 del 15.09.2015 rilasciata alla sig.ra Macchione Rossella quale amministratore unico della ██████████ s.r.l.; 3) i lavori sono continuati con presentazione della SCIA prot. n. 2402 del 5.05.2015, con la SCIA prot. n. 6571 del 10.11.2015 e con la SCIA prot. 2523 del 29.03.2018; 4) in particolare i lavori che riguardano la mansarda, regolarmente asseverati con la SCIA del 29.03.2018, prot. n. 2623, al momento del sopralluogo si presentavano allo stato grezzo, con copertura e relativa divisione interna. Dal sopralluogo di cui sopra e dal carteggio della zona si è constatato che la distanza tra il fabbricato, nella parte più sporgente e la linea Demaniale, è di mt. 40,00. In conclusione, dal sopralluogo effettuato e dagli elaborati che si allegano alla presente, i lavori eseguiti sono conformi a quanto asseverato dai vari tecnici, e conformi al PSC in vigore [...]”;** dal contenuto della predetta nota sembrerebbe evincersi che a seguito del sopralluogo del 6 aprile 2018 lo stato di fa ██████████ risultava conforme ai titoli urbanistici rilasciati.

Si segnala inoltre che il descritto verbale di sopralluogo del geom. Battista Mendicino è stato citato e trasmesso una prima volta, con nota **protocollo n. 1610 del 28 febbraio 2020**, a cura dell’Ing. ██████████ no Responsabile dell’Area Tecnica, e indirizzato alla Regione Calabria Dipartimento Infrastrutture – Lavori Pubblici – Settore 3, che con **nota prot. 140201 del 5 aprile 2019** aveva chiesto di accertare eventuali violazioni della Normativa Sismica; una seconda volta citato e allegato alla nota del **10 giugno 2020, prot. n. 3545**, a cura del Tecnico Comunale geom. Luciano Esposito e indirizzata al Signor Sindaco e per conoscenza al Responsabile dell’Area Tecnica e al Comando di Polizia Municipale del comune di Nocera Terinese.

Vi è inoltre da segnalare che nella tavola **n.07 ELABORATO: PARTICOLARI COPERTURA E VANO TECNICO INTERRATO** (cfr. all.9 – elab. n.9.116 – fascicolo n.5), già citata ed allegata al Permesso di Costruire n. 1796/2015 del 15 settembre 2015, è riportata la pianta copertura con una raffigurazione molto simile a quella rilevata dallo scrivente (ad eccezione di un terrazzo sullo spigolo nord - ovest verso Amantea, che nella pianta non è rappresentato, mentre di fatto è stata rilevata dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi espletati); si precisa che la predetta pianta è comprensiva anche della localizzazione delle torrette; inoltre nella sezione viene raffigurata la parte del sottotetto e della torretta più grande lato Falerna;

- ✓ - In data **15 dicembre 2016 con prot. 8455**, l'ing. Claudia Macchione, nella sua qualità di Amministratore Unico della società ██████████ s.r.l. comunicava la fine dei lavori di **"RISTRUTTURAZIONE E AMMODERNAMENTO PER LA RIATTIVAZIONE**
" a seguito di S.C.I.A. prot. n. 1731 del 21.03.2014 n.1461 e S.C.I.A. di Variante in corso d'opera prot. n. 6571 del 10.11.2015 e S.C.I.A. di assestamento finale prot. n. 5894 del 26.09.2016;
- ✓ - Seguono a partire dalla data dell'**15 dicembre 2016** e fino al **7 marzo 2017** una serie di eventi riguardanti le opere in oggetto già elencati e numerati all'inizio della risposta del presente quesito n.9;
- ✓ - in data **7 marzo 2017, protocollo n. 2336**, veniva rilasciato, dal **Responsabile del Servizio Tecnico geom. Luciano Esposito, il certificato di agibilità d**

Dal predetto certificato di agibilità si evince che:

"[...

Catanzaro per l'attività di BAR-RISTORANTE IN STRUTTURA ALBERGHIERA del 14.02.2017 Prot. 7

✓ - in data **29 marzo 2018**, si depositava presso il comune di Nocera Terinese la SCIA recante n. 2623 di protocollo a firma dell'architetto Vittorio Macchione, inerente la "**Realizzazione di una tettoia in legno lamellare su terrazzo esistente prospiciente la sala ristorante del e divisioni interne del piano sottotetto realizzate in cartongesso e laterizi leggeri**";

Si segnala infine per completezza dell'esito dell'esame dei documenti rilasciati dal comune di Nocera Terinese, ulteriori eventi che hanno riguardato il fabbricato in esame per il periodo dal **29 marzo 2018** e fino al **10 giugno 2020**, in particolare:

✓ in data **6 aprile 2018** veniva espletato dal geometra Battista Mendicino (tecnico comunale) e dal comandante della stazione dei Carabinieri di Nocera Terinese

In conclusione, dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie allegate alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (**S.C.I.A. 1610/2015 del 10 novembre 2015 prot. n. 6571** relativamente ai piani terra, primo e secondo; **S.C.I.A. di assestamento finale del 26 settembre 2016 n. 1680/2016** relativamente al piano seminterrato e **S.C.I.A. del 29 marzo 2018 prot. n.2623** relativamente al piano sottotetto) emergono delle difformità circa la posizione di alcuni tramezzi interni; tale differenza, laddove risulta dell'ordine di pochi centimetri, può essere attribuita sia a

possibili approssimazioni commesse in fase di misurazione, di elaborazione grafica del rilievo espletato e sia ad approssimazioni del disegno architettonico di progetto; in tali casi, non si ritiene opportuno considerare tali lievi differenze alla stregua di difformità urbanistiche; si riportano di seguito nel dettaglio le maggiori differenze riscontrate nelle divisioni interne:

1. per quanto concerne il piano **seminterrato**, dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie allegate alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (**S.C.I.A. 1610/2015 del 10 novembre 2015 prot. n. 6571** e alla **S.C.I.A.** di assestamento finale del **26 settembre 2016 n. 1680/2016**), è emerso: **a)** il tramezzo divisorio ubicato tra l'ambiente adibito a palestra ed il locale tecnico risulta traslato di circa 50 centimetri verso il locale tecnico stesso; **b)** la "sala *relax*" presenta una larghezza inferiore rispetto a quella prevista in progetto e conseguentemente l'ambiente destinato a "rituali" presenta una larghezza superiore; è stata variata anche la posizione della porta di accesso alla predetta area *relax* rispetto alle previsioni progettuali; **c)** è stata variata la forma e la dimensione del tramezzo divisorio ubicato tra il bar ed il ripostiglio sito nel sotto scala; **d)** il "wc" dello spogliatoio delle donne risulta più lungo in pianta rispetto a quanto previsto nella planimetria di progetto; **e)** il vano ascensore, il vano tecnico ed il corridoio presentano delle dimensioni in pianta inferiori rispetto a quelle rappresentate nella planimetria di progetto;
2. per quanto concerne il **piano terra** (dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie allegate alla **S.C.I.A. 1610/2015 del 10 novembre 2015 prot. n. 6571**), è stato di fatto ampliato il "ripostiglio" ubicato in adiacenza al vano ascensore; infatti, il tramezzo divisorio previsto negli elaborati progettuali (ubicato tra i due pilastri) non è stato effettivamente realizzato; è stata realizzata – inoltre – una finestra sul prospetto Sud-Est del locale deposito del bar (non prevista negli elaborati progettuali);
3. per quanto concerne il **piano primo** (dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie allegate alla **S.C.I.A. 1610/2015 del 10 novembre 2015 prot. n. 6571**), sono stati variati (sia nella forma sia nella dimensione in pianta) ed ampliati tutti i bagni a servizio delle camere da letto (a discapito – proprio – della superficie netta delle diverse stanze da letto); è stata realizzata una tamponatura (non prevista nella planimetria progettuale) di divisione tra il "portico" ed il terrazzo, in adiacenza al vano ascensore; inoltre, è stato traslato verso l'esterno il tramezzo di chiusura del corridoio che conduce al portico esterno (prospiciente la Strada Statale 18);
4. per quanto concerne il **piano secondo** (dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie allegate alla **S.C.I.A. 1610/2015 del 10 novembre 2015 prot. n. 6571**), sono stati variati (sia nella forma sia nella dimensione in pianta) ed ampliati tutti i bagni a servizio delle camere da letto (a discapito – proprio – della superficie netta delle diverse stanze da letto); in particolare, per quanto concerne le camere n. 201, n. 202, n. 203 e 204 la superficie dei bagni è stata ampliata traslando le tamponature sul terrazzo coperto (realizzando in tal modo una maggiore

volumetria); inoltre, è stata riscontrata la traslazione della posizione dei tramezzi divisorii delle varie camere da letto interne; anche per tale piano, è stata realizzata una tamponatura (non prevista nella planimetria progettuale) di divisione tra il “portico” ed il terrazzo, in adiacenza al vano ascensore; inoltre, è stato traslato verso l’esterno il tramezzo di chiusura del corridoio che conduce al portico esterno (prospiciente la Strada Statale 18);

5. per quanto concerne il piano **sottotetto** (dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie allegata alla **S.C.I.A. del 29 marzo 2018 prot. n. 2623**), è emerso: **a)** l’assenza di un vano previsto in progetto ubicato nel locale deposito, che in realtà risulta sgombero da qualsiasi parete divisoria interna; **b)** diversa collocazione del bagno della stanza n. 303 rispetto alla posizione originaria rappresentata nella tavola progettuale; **c)** diversa forma in pianta del bagno delle camere n. 304 e n. 311; **d)** diversa forma in pianta del tramezzo retrostante il vano ascensore; **e)** realizzazione a sbalzo di circa mq 9,00 in più (rispetto alle previsioni progettuali cfr. tavola n. 02 allegata alla **S.C.I.A. n. 2623 del 29 marzo 2018**) di terrazzo ubicato nello spigolo nord-ovest del prospetto verso Amantea;

Al fine di verificare l’altezza netta interna dei vari piani che compongono il fabbricato staggito, lo scrivente ha confrontato l’altezza rilevata con quella rappresentata nelle sezioni allegata alla **S.C.I.A. 1610/2015 del 10 novembre 2015 prot. n. 6571**; dal confronto è emerso che:

1. al **piano seminterrato** è stata rilevata in alcuni ambienti un’altezza netta interna pari a **2,90 metri**, inferiore di 60 centimetri rispetto all’altezza indicata nelle tavole progettuali (pari a **3,50 metri**), in altri ambienti pari a **3,11 metri** inferiore di 39 centimetri rispetto all’altezza indicata nelle tavole progettuali (pari a **3,50 metri**);
2. al **piano terra** è stata rilevata un’altezza netta interna pari a **3,45 metri**, inferiore di **15 centimetri** rispetto all’altezza indicata nelle tavole progettuali (pari a **3,60 metri**);
3. al **piano primo** è stata rilevata in alcuni ambienti un’altezza netta interna pari a **2,98 metri**, inferiore di **12 centimetri** rispetto all’altezza indicata nelle tavole progettuali (pari a **3,10 metri**), in altri ambienti (terrazzo lato strada SS n. 18) pari a **3,25 metri** superiore di 15 centimetri rispetto all’altezza indicata nelle tavole progettuali (pari a **3,10 metri**); tuttavia quest’ultima altezza che risulta superiore a quanto previsto in progetto non concorre alla determinazione della volumetria complessiva del fabbricato e pertanto, non si ritiene di annoverare tra le difformità riscontrate⁴⁰;
4. al **piano secondo** è stata rilevata un’altezza netta interna pari a **3,10 metri** (nella parte centrale), esattamente quanto indicato nelle tavole progettuali (pari a **3,10 metri**), in altri ambienti (terrazzo lato strada SS n. 18) pari a **3,75 metri** superiore di 65 centimetri rispetto all’altezza indicata nelle tavole progettuali (pari a **3,10 metri**) e in altri ambienti pari a **3,71**

⁴⁰ Tale maggiore altezza è verosimilmente dovuta al minore spessore di solaio del terrazzo esterno rispetto ai solai degli ambienti interni.

metri superiore di 61 centimetri rispetto all'altezza indicata nelle tavole progettuali (pari a **3,10 metri**); per quanto concerne la maggiore altezza pari a 65 cm (riscontrata in corrispondenza dei terrazzi esterni) non concorre alla determinazione della volumetria complessiva del fabbricato e pertanto, non si ritiene di annoverare tra le difformità riscontrate; per quanto concerne invece la maggiore altezza di 61 cm, atteso che concorre alla determinazione di un maggiore volume del fabbricato, dovrà essere sanata mediante l'aumento dello spessore del solaio come meglio indicato nella risposta del quesito n. 10;

5. al **piano (terzo) sottotetto** è stata rilevata un'altezza netta interna (sotto al soppalco) pari a **2,18⁴¹ metri**, inferiore di **22 centimetri** rispetto all'altezza indicata nelle tavole progettuali (pari a **2,40 metri**);

Orbene, le altezze nette interne rilevate dallo scrivente risultano tutte inferiori rispetto a quelle indicate nelle sezioni progettuali, ad eccezione dell'altezza di alcuni ambienti interni del piano secondo in cui bisognerà realizzare il controsoffitto presente negli altri vani; tale circostanza dipende verosimilmente dal maggiore spessore dei solai esistenti, rispetto a quanto rappresentato nelle tavole progettuali allegati alla **S.C.I.A. del 10 novembre 2015**; a tal proposito, si ritiene opportuno mettere in evidenza che tale maggiore spessore emerge da un confronto puramente grafico, atteso che nelle sezioni di progetto non sono indicati gli spessori dei solai in argomento; ad ogni modo, **il maggiore spessore dei solai non concorre nel calcolo della volumetria complessiva, così come previsto dall'articolo 49, comma 1, lettera b della Legge Regionale n. 19/2002: "Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura: [...] b) il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica [...]".** Si precisa – inoltre – che non è stato possibile confrontare l'altezza di progetto complessiva del fabbricato con quella derivante dai rilievi espletati, in quanto le sezioni progettuali allegate alla **S.C.I.A. del 10 novembre 2015** sono povere di quote progettuali; in particolare, nelle sezioni predette sono riportate esclusivamente le altezze nette interne interpiano.

Per quanto concerne le difformità elencate dall'ing. Luigi Ferlaino nella nota protocollata presso l'ufficio tecnico del comune di Nocera Terinese in data 12 settembre 2019, occorre precisare quanto di seguito riportato:

- relativamente al punto n. 1: *"1) L'ampliamento di circa 6 mq è stato realizzato in muratura poggiate su fondazione in c.a. e solaio in latero-cemento, con pareti esterne in muratura portante che ne determinano la completa chiusura. Non può pertanto mai rientrare nelle opere minori superficie inferiore a 30 mq in*

⁴¹ Misura rilevata in corrispondenza dell'intradosso della trave più sporgente del solaio del soppalco.

quanto questa prerogativa spetta solo alle strutture aperte realizzate in legno o altri materiali leggeri (punto n. 7 dell'allegato A della DGR n. 330/2011 e s.m.i)", occorre precisare che lo scrivente, sulla scorta del rilievo espletato e della documentazione reperita e consegnata dall'Ufficio Tecnico di Nocera Terinese, non ha rilevato nessun ampliamento atteso che le maggiori superfici sono state assentite nella **S.C.I.A. 1610/2015 del 10 novembre 2015 prot. n. 6571 e dai successivi titoli edilizi rilasciati**; in particolare si ribadisce che da un confronto grafico tra lo stato di fatto rilevato e la piante riportate nella tav. n. 07 "PARTICOLARE COPERTURA VANO TECNICO INTERRATO" (*cf. all.9 – elab. n.9.116 – fascicolo n.5*) e allegata al **Permesso di Costruire n. 1796/2015 del 15 settembre 2015**, la forma esterna del fabbricato è molto simile a quella riscontrata in occasione dei sopralluoghi espletati dallo scrivente; inoltre tale circostanza viene confermata anche dal geometra Battista Mendicino (responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Nocera Terinese) che in occasione del sopralluogo del 6 aprile 2018 asseriva: "[...] In conclusione, dal sopralluogo effettuato e dagli elaborati che si allegano alla presente, i lavori eseguiti sono conformi a quanto asseverato dai vari tecnici, e conformi al PSC in vigore [...]".

- relativamente ai punti 2) e 3) che di seguito si riportano: "2) la realizzazione di una nuova copertura sulla precedente copertura a terrazza, per una superficie di circa 500 mq e altezza interna netta che raggiunge quasi i 5 mt, ancorché realizzata in legno lamellare, comporta la preventiva autorizzazione del progetto strutturale da parte del competente Settore Tecnico Regionale, inoltre ai sensi del punto A dell'allegato B della DGR n. 330/2011 l'intervento realizzato dalla ██████████ s.r.l. rappresenta una vera e propria sopraelevazione; 3) la torre del vano scala è stata realizzata mediante una struttura mista mattoni portanti ed elementi in cemento armato (cordoli), essendo chiusa su tutti i lati ed essendo realizzata non in materiale leggero anch'essa necessitava di un progetto strutturale approvato dal Settore Tecnico Regionale", si ritiene opportuno mettere in evidenza che sia la copertura che le due Torri (Torre del vano scale e Torre lato Amantea) sembrano essere rappresentate nella **tavola n. 5** denominata "**Disegni stato futuro: piante, prospetti e sezione**" a firma dell'ing. Giancarlo Grandinetti (*cf. all.9 – elab. n.9.22 – fascicolo n.3*); come si evince dal timbro riportato sulla copertina della predetta tavola progettuale, il "Progetto in sanatoria di opere di adeguamento dell'hotel Mondial alla località Marina e loro completamento" era stato depositato presso il Genio Civile di Catanzaro, ottenendo il visto di deposito in data **11 giugno 2003 al numero 1094 di protocollo**; in funzione di tale visto, si è ottenuto in data **10 marzo 2006 il permesso di costruire in sanatoria n. 1608/06** relativamente ai lavori di "sanatoria con demolizione parziale di superfici e volumi e completamento" (infatti, nel permesso di costruire che ci occupa si legge espressamente: "**visto il parere dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro prot. n. 1094 dell'11.6.2003 pratica n. 950**"; pertanto, da quanto emerge dagli elaborati e dai documenti forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico comunale di Nocera Terinese, posto che l'attuale copertura e la torre del vano scala erano già state calcolate dall'ing. Grandinetti e depositate presso gli uffici del Genio Civile

di Catanzaro, non sembrerebbe necessario il deposito di un nuovo calcolo strutturale, salvo diverse determinazioni degli uffici comunali competenti;

- relativamente al punto n. 4 dell'elenco "4) *Le tamponature perimetrali realizzate hanno sicuramente comportato un incremento dei carichi aggiunti sulle strutture, era pertanto quanto meno consigliabile effettuare dei calcoli di verifica prima di realizzare le stesse*", in merito al punto n. 4 occorre precisare che l'ing. Luigi Ferlaino non individua in maniera precisa le difformità lamentate mediante opportuna planimetria allegata alla nota in argomento; pertanto, non risulta ben chiaro a quali tamponature si riferisca; ad ogni modo le uniche difformità riscontrate dallo scrivente rispetto al progetto originario risultano le tamponature realizzate sui terrazzi adiacenti al prospetto est (lato strada SS n. 18) e in prosecuzione del setto del vano ascensore. Lo scrivente, nel caso in cui i maggiori carichi lamentati dall'ing. Luigi Ferlaino, corrispondano con le predette tamponature (come meglio precisato nella risposta al quesito successivo) ha valutato il costo di demolizione di tali pareti.

Infine, per quanto concerne la violazione delle distanze legali dagli immobili della società Paese Villaggio, occorre mettere in evidenza che dalla tavola progettuale a firma dell'ing. Mario Renne inerente all'intervento denominato "**Progetto per la costruzione di un complesso alberghiero nel comune di Nocera Terinese**" sembrerebbe emergere che l'hotel Mondial e i mini appartamenti di proprietà della Paese Villaggio s.r.l. siano parte integrante della stessa struttura edilizia, atteso che sia le fondazioni sia le travi in elevazione (al primo livello) sono comuni. Pertanto, nel caso in cui siano state rispettate le previsioni progettuali dell'ing. Renne (e quindi siano state realizzate fondazioni comuni ai due complessi turistici), salvo diverse determinazioni da parte dell'ufficio tecnico comunale competente, non sembrerebbe (sulla scorta della documentazione fornita allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale di Nocera Terinese) sussistere alcuna problematica inerente alle distanze legali, posto che la struttura portante è la stessa. Corre l'obbligo di evidenziare che nella tavola n.03 denominata "ELABORATO: PLANIMETRIE" ed allegata al deposito n. prot. 65762 del 2 marzo 2015 - Genio Civile – si riscontra come la realizzazione dell'ampliamento in progetto lato mare (porticato al piano seminterrato e sovrastante terrazzo al livello del primo piano), sia stato proposto (e così legittimato dai titoli rilasciati) mediante il ricorso all'allineamento tra fabbricati esistenti.

Orbene, sulla scorta di quanto sopra indicato, relativamente alla struttura alberghiera staggiata (censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 8, subalterno 40**), si sono riscontrate delle difformità che possono essere ricondotte:

- 1) alla diversa distribuzione interna dei vari ambienti che costituiscono la struttura alberghiera;
- 2) traslazione di alcune tamponature verso l'esterno sulle terrazze ubicate sul prospetto Ovest;
- 3) alla realizzazione di nuove aperture (finestre) nei prospetti esistenti;
- 4) realizzazione di tamponature sui terrazzi esterni prospicienti la strada statale 18 (ubicati al piano primo ed al piano secondo dell'immobile);

5) realizzazione di una maggiore superficie del terrazzo ubicato in corrispondenza dello spigolo nord-ovest lato Amantea;

6) maggiore altezza di cm 61, 00 in corrispondenza di alcuni ambienti nel piano secondo.

Le difformità relative ai punti n. 1, n. 3 e n. 4 possono essere annoverate (ai sensi del d.P.R. 380/2001) quali **variazioni non essenziali**, mentre le difformità riscontrate ai punti n. 2, n.5 e n.6 del precedente elenco possono essere annoverate quali **difformità essenziali** (atteso che la traslazione delle tamponature sulle terrazze esterne e la maggiore altezza di alcuni ambienti nel piano secondo, hanno inciso sulla volumetria complessiva dello stabile e che il terrazzo rilevato in corrispondenza dello spigolo nord – ovest ha comportato un aumento della superficie del solaio rispetto al progetto approvato).

Si ritiene opportuno mettere in evidenza che, secondo quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, d.P.R. n. 380/2001, si definiscono variazioni essenziali: *“Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni: a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968; b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato; c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza; d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito; e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali”*.

In definitiva, dal raffronto tra lo stato di progetto e la situazione rilevata dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi espletati, sono state rilevate difformità non essenziali afferenti alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla variazione prospettica (a causa della realizzazione di aperture non previste in progetto) ed alla realizzazione di tamponature sulle terrazze prospicienti la strada statale n. 18. Sono state riscontrate – altresì – variazioni essenziali che incidono sulla volumetria complessiva del fabbricato (dipendenti dalla traslazione di alcune tamponature e dalla maggiore altezza riscontrata in alcuni ambienti nel piano secondo) e che incidono sulla maggiore superficie dei solai (maggiore superficie del terrazzo rilevato in corrispondenza dello spigolo nord – ovest).

Si ribadisce che non possono essere considerate difformità le minori altezze nette riscontrate nei diversi livelli del fabbricato, atteso che queste dipendono verosimilmente dal maggiore spessore dei solai che non concorre (alla luce di quanto sopra esposto) nel calcolo del volume complessivo. Per quanto concerne, invece, le unità immobiliari censite in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 8, subalterni 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48 (censite**

come unità collabenti), si precisa che non è stato possibile eseguire, per ragioni di sicurezza, un rilievo interno dettagliato degli immobili predetti, atteso le condizioni di fatiscenza in cui versano le stesse unità. Ad ogni modo, dal rilievo esterno eseguito dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi espletati è emerso che le unità sopra citate risultano urbanisticamente assentite (salvo diverse determinazioni dell'Ufficio Comunale competente) alle previsioni progettuali della licenza e progetto iniziale del 1972 a firma dell'ing. Renne; dai documenti rilasciati dal comune di Nocera Terinese, infatti, non sono stati riscontrati provvedimenti ostativi nei vari verbali di sopralluogo, ordinanze ecc. effettuati. Si segnala inoltre che **in occasione dei sopralluoghi eseguiti si è accertato come in più punti dell'area scoperta esterna ai fabbricati in questione** (particella n. 8 subalterno 35 "Bene Comune non Censibile"), **sono presenti dei depositi di vari materiali, alcuni dei quali, presumibilmente derivati da attività edili come: scarti e sfridi di materiale inerte, mattoni, blocchi, mattonelle, tavole, tavolame, tubazioni, moduli per ponteggi, grate o reti metalliche ecc.; arredi da giardino (tipo tavolini, sedie sdraio, ecc.), arredi interni (tipo materassi), vecchi elettrodomestici, attrezzature tipo betoniera a "bicchiere", di cui non è risultato agevole quantificarne la consistenza.**

Per quanto concerne l'appezzamento di terreno oggetto della presente procedura fallimentare, individuato nella sua totalità dalle **particelle nn. 440, 343, 345, 346, 441, 442, 443, 444, 445 e 446** di superficie catastale complessiva pari a 31.687 metri quadrati, posto sul lato Est rispetto alla Strada Statale 18 – Tirrena Inferiore, dal punto di vista urbanistico, dalla disamina dell'attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Terinese, il giorno 22 settembre 2021, risulta la seguente destinazione urbanistica (cfr. *allegato n. 7 elab. 7.10*):

particella 343: "Ambito di Completamento Turistico in parte"; "Ambito Specializzato Turistico Ricettivo in parte";

Particella 345: "Ambito Residenziale Consolidato";

Particella 346: "Ambito Residenziale Consolidato";

Particella 440: "Ambito Residenziale Consolidato";

Particella 441: "Ambito Residenziale Consolidato";

Particella 442: "Ambito Specializzato Turistico Ricettivo";

Particella 443: "Ambito Specializzato Turistico Ricettivo in parte"; "Ambito Residenziale Consolidato in parte";

Particella 444: "Ambito Specializzato Turistico Ricettivo in parte"; "Ambito Residenziale Consolidato in parte";

Particella 445: "Ambito Specializzato Turistico Ricettivo";

Particella 446: "Ambito Specializzato Turistico Ricettivo in parte"; "Fascia di rispetto stradale e ferroviario in parte".

E' doveroso evidenziare che porzioni dell'appezzamento di terreno in esame sono – di fatto – utilizzate quale strada di pubblico transito, vie sterrate, accessi e porzioni conglobate nelle corti di fabbricati non appartenenti alla società fallita. Nel merito, dalle verifiche metriche effettuate dallo scrivente e, per quanto è stato possibile accertare (in conseguenza delle motivazioni evidenziate nella segnalazione del 9 dicembre 2021 e del successivo Provvedimento del Giudice Delegato del 7 gennaio 2022), è emerso quanto segue (*cf. allegato n.2B – elab. dal n. 2B1 al 2B5*):

- in relazione alle particelle n. 440 e n. 441, un'area estesa circa 1163 metri quadrati costituisce parte di una strada di pubblico transito nonché porzione di corte di fabbricati non appartenenti alla società fallita;
- con riferimento alla particella n.444, un'area estesa circa 310 metri quadrati costituisce parte di una strada di pubblico transito; un'area di circa 390 metri quadrati è compresa nella pertinenza esterna del Condominio denominat
- in merito alla particelle n.443, un'area estesa circa 573 metri quadrati costituisce parte di una strada di pubblico transito nonché vie sterrate che consentono l'accesso alle corti di fabbricati non appartenenti alla società fallita;
- in relazione alla particelle n.442, un'area estesa circa 97 metri quadrati costituisce parte di vie sterrate che consentono l'accesso alle corti di fabbricati non appartenenti alla società fallita;
- in merito alla particella n.346 (nella sua totale estensione) ed alla particella n.442, per una superficie di 30 metri quadrati, un'area complessiva di 302 metri quadrati è compresa nella pertinenza esterna di un fabbricato non di proprietà della società fallita;
- in riferimento alla particella n.443, verso il confine con la particella n. 444, si è potuto rilevare la presenza di alcuni box in alluminio, un container, un manufatto in legno (tipo baracchetta), vari contenitori (tipo serbatoi) e la posa di vari macchinari o attrezzature di lavoro, oltre al deposito di cavalletti in ferro, tubolari e vari materiali sparsi sul terreno (almeno quelli visibili dall'area accessibile del piazzale bitumato e recintato individuato dalla particella n.444) – *cf. allegato n. 1 reperto fotografico ripresa n. 92* -;
- in riferimento alla particella n.343, verso il confine con la particella n. 113 e n. 172 (corte dei fabbricati adiacenti), si è potuto rilevare (e solo da una visione esterna) la presenza di un manufatto tipo -tettoia in legno - coperto con lamiera e parzialmente delimitato sempre da lamiera e rete metallica; tale manufatto è posto in prossimità del muro di recinzione e sembrerebbe riparare attrezzature e materiali da cantiere; inoltre risulterebbero poggiati sul muro di recinzione alcuni moduli per ponteggi e puntelli – *cf. allegato n. 1 reperto fotografico ripresa n. 93* -;

Alla luce di quanto sopra riportato, in particolare alla diversa utilizzazione delle varie porzioni di terreno descritte che risulterebbero destinate a: *strada di pubblico transito, vie sterrate, accessi e porzioni conglobate nelle corti di fabbricati non appartenenti alla società fallita*, si consiglia la redazione di idoneo atto di aggiornamento catastale per Tipo di Frazionamento, al fine di meglio identificare e quantificare le stesse porzioni ma, soprattutto, per una corretta individuazione della consistenza del terreno da mettere in vendita;

Si precisa – inoltre – che la destinazione d'uso delle particelle sopra elencate è rimasta invariata anche dopo l'approvazione dell'”Adeguamento del Piano Strutturale Comunale al QTRP” (redatto

dall'architetto Gino Cesare Mauro), avvenuta con determinazione dell'Ufficio tecnico comunale di Nocera Terinese del 16 giugno 2022.

Quesito n.10: *in caso i opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Risposta al quesito n. 10

In relazione a quanto riferito nella risposta del quesito precedente, sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica, si ritiene opportuno precisare preliminarmente che le **difformità riscontrate** per quanto concerne l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al **foglio di mappa 45, particella 8, subalterno 40** (interessata dalle difformità elencate nella risposta al quesito n.9), **non possono essere sanate mediante il ricorso alla normativa speciale sulla sanatoria (cfr. leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003)** in quanto **le ragioni del credito sono posteriori** alla data di entrata in vigore dell'ultima norma speciale sulla sanatoria edilizia (2 ottobre 2003, entrata in vigore del D.L. 30.09.2003 n.269 convertito con la legge n°326/2003), posto che la sentenza dichiarativa di fallimento è del 5 ottobre 2020, pubblicata il 23 ottobre 2020 e trascritta il 14 gennaio 2021. Tale circostanza – perciò – **determina l'impossibilità, da parte dell'aggiudicatario, di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n°47.**

Pertanto, si riportano di seguito le modalità con cui possono essere **sanate le difformità riscontrate nelle unità immobiliari censite in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 8, subalterno 40** (che non incidono sull'alienabilità del bene), occorre:

- in merito **alla prima ed alla terza difformità**, che consistono nella diversa distribuzione interna degli ambienti e nella realizzazione di nuove finestre rispetto a quelle previste negli elaborati progettuali possono essere sanate in virtù di quanto previsto dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; a tal proposito, si ritiene opportuno riportare di seguito quanto indicato dal comma 2, articolo 32, Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380: ***“Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative”***; si mette in evidenza che gli interventi eseguiti in difformità (non essenziale) rispetto alle **Segnalazioni Certificate di Inizio Attività n.1610/2015 del 10 novembre 2015 prot. n. 6571, del 6 settembre 2016 n. 1680/2016 e del 1610/2015 del 10 novembre 2015 prot. n. 6571** possono essere classificati quali **“interventi di manutenzione straordinaria”**, posto che, il comma 1, lettera b, articolo 3 del

d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 definisce quali **“interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”**; pertanto, così come sancito dal d.P.R. 380/2001, gli interventi di manutenzione straordinaria, che non riguardano parti strutturali dell'edificio, sono subordinati ad una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, così come sancito dall'articolo 6-bis del d.P.R. 380/2001; a tal proposito, si riporta di seguito quanto sancito dai commi 1 e 2 del succitato articolo: **“1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. 2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori”**; pertanto, prima di eseguire la traslazione dei tramezzi (diversa distribuzione interna riscontrata nell'unità immobiliare staggita) e la realizzazione di nuove aperture non previste, si sarebbe dovuto procedere all'inoltro (anche telematico) di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) presso l'ufficio tecnico comunale di Nocera Terinese espletata da un tecnico abilitato; il comma 5 del succitato articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sancisce: **“5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento**

è in corso di esecuzione [...]”. **Pertanto, le spese occorrenti per sanare la prima difformità relativa alla diversa distribuzione interna degli ambienti possono essere come di seguito computate: Sanzione pari ad €uro 1.000,00 per ciascuna unità**, così come sancito dal comma 5, articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per non aver inoltrato la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prima dell’esecuzione dei lavori.

Pertanto, le spese occorrenti per sanare la prima e la terza difformità riscontrata nell’unità immobiliare staggiata (sub. 40) ammontano a €uro 1.000,00 (si ritiene, comunque, che detto importo debba essere dedotto dai valori venali ai fini della definizione del prezzo a base d’asta), oltre il costo necessario per il pagamento della parcella di un professionista abilitato alla presentazione della pratica urbanistica in argomento. Tale costo ammonta ad **€uro 1.000,00 (comprensivo di IVA e CNPAIA);**

- in merito alle difformità elencate ai punti **n. 2** (traslazione di alcune tamponature verso l’esterno sulle terrazze ubicate sul prospetto Ovest), **n. 4** (realizzazione di tamponature sui terrazzi esterni prospicienti la strada statale 18), **n. 5** (realizzazione di una maggiore superficie del terrazzo del piano mansardato, in corrispondenza dello spigolo Nord-Ovest del fabbricato) e **n. 6** (maggiore altezza riscontrata in alcuni ambienti ubicati al piano secondo) dell’elenco riportato nella risposta al quesito n. 9, atteso che non è possibile procedere con la sanatoria né ordinaria né in regime speciale di tali abusi, **si è redatto un apposito computo metrico estimativo** dei lavori edilizi necessari per eliminare le porzioni di immobile non conformi; pertanto, si è valutato il costo di demolizione, trasporto a discarica e smaltimento del materiale proveniente dalla demolizione delle tamponature e dal solaio difformi ed il costo necessario per la loro ricostruzione (fedele a quanto previsto negli elaborati progettuali); inoltre, sono stati valutati i costi necessari per la riduzione della maggiore altezza di 61 centimetri riscontrata in alcuni ambienti del piano secondo; tale riduzione può avvenire mediante l’aumento dello spessore del solaio interpiano, che per innovazioni tecnologiche (secondo quanto previsto dalla Legge Urbanistica Regionale 2002) non concorre per la determinazione della volumetria del fabbricato; al fine di stimare i costi necessari per il ripristino dello stato di progetto, lo scrivente ha fatto riferimento ad i prezzi unitari indicati nel **Prezziario dei Lavori Pubblici della Calabria (anno 2021)**, approvato con **Delibera di Giunta Regionale n. 375 del giorno 11 agosto 2021**, pubblicata sul B.U.R.C. n. 78 in data 19 settembre 2021. Tale prezziario, seppur utilizzato nei lavori pubblici, costituisce un valido riferimento per la stima dei costi delle lavorazioni da eseguire. Come emerge dal computo metrico riportato nell’allegato **n.4 – elaborato n. 4.15** della presente relazione peritale, il costo complessivo dei lavori di ripristino risulta pari ad **€uro 16.218,88**, oltre IVA (al 10% per i lavori di ristrutturazione). Tale costo deve essere decurtato del ribasso, che nei lavori di edilizia privata si aggira intorno al 25%. Pertanto, il costo dei lavori di ripristino dello stato di progetto del complesso edilizio adibito ad albergo (comprensivo del ribasso e dell’IVA) risulta pari ad **€uro 13.380,57**, che approssimato al multiplo di €uro 100,00 più vicino risulta pari ad **€uro 13.400,00**

(diconsi Euro tredicimilaquattrocento/00). Oltre a tali costi, occorre considerare anche la parcella di un tecnico abilitato per la presentazione della pratica di ripristino dello stato di progetto presso il comune di Nocera Terinese. Tale parcella può essere considerata pari a **€uro 4.000,00**, comprensiva della Direzione dei Lavori, della Progettazione e del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione.

Si devono considerare – inoltre – le spese necessarie per la variazione catastale dell'hotel. Stante l'estensione e la particolare destinazione della struttura in argomento, tali spese possono essere assunte complessivamente pari ad **€uro 3.500,00** (inclusa Cassa Nazionale, IVA, spese e diritti di segreteria). Oltre alle spese per la variazione catastale, è necessario aggiungere le spese necessarie per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, che possono essere considerate pari ad **€uro 7.000,00** (inclusa Cassa Nazionale, IVA, spese e diritti di segreteria).

Per quanto concerne i terreni, occorre aggiungere le spese necessarie per il frazionamento degli stessi (al fine di escludere dalla vendita le porzioni di strada di pubblico transito, vie sterrate, accessi e porzioni conglobate nelle corti di fabbricati che di fatto non appartengono alla società fallita). Tali spese possono essere assunte complessivamente pari ad **€uro 4.500,00** (comprensive di IVA, Cassa Nazionale, spese e diritti di segreteria).

Per quanto concerne il deposito dei materiali nell'area scoperta esterna (particella n. 8, subalterno 35 "Bene Comune non Censibile") dei fabbricati "collabenti", si ritiene di valutare il costo per la rimozione e smaltimento degli stessi e descritti nella risposta del quesito 9. Tale costo viene stimato a corpo, atteso che non è risultato agevole quantificare la consistenza di ogni tipo di materiale. Il costo a corpo per la rimozione e smaltimento a discarica autorizzata di tali materiali è assunto pari ad **€uro 10.000,00** (IVA inclusa).

Infine, occorre valutare i costi necessari alla rimozione, demolizione e smaltimento dei manufatti e materiali non assenti e presenti nei terreni oggetto di stima (particella n. 343 e 443) descritti nella risposta al quesito n. 9. Tale costo è stato stimato a corpo, atteso che lo scrivente non è potuto accedere sui terreni in argomento in quanto posti sotto sequestro giudiziario. Il costo a corpo per la rimozione, demolizione e smaltimento a discarica autorizzata di tali manufatti e materiali è assunto pari ad **€uro 15.000,00** (IVA inclusa).

Quesito n.11: *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Risposta al quesito n. 11

Provare ad aver un approccio con la materia di usi civici⁴² è cosa certamente non facile tanto è complessa, si pensa che bisogna riferirsi partendo dalla normativa fondamentale, *legge 16 giugno*

⁴² Gli usi civici rappresentano un **diritto di godimento spettante a una determinata comunità**, gravante solitamente su **fondi rustici (pubblici o privati)** e che si concretizza nel diritto di coltivazione, di caccia, di pascolo o di legnatico. Sono diritti la cui origine risale al medioevo e sono nati per dare un sostentamento vitale alle popolazioni, in un momento storico

1927, n.1766 (di conversione in legge del R.D. 22.05.1924 n.751- riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno) e al R.D. 26 febbraio 1928, n.332 di approvazione del regolamento per la esecuzione della citata n 1766/1927.

Con la costituzione delle Regioni, sono state ad essa trasferite parte delle funzioni amministrative relative alla materia degli usi civici, altre sono rimaste di competenza dei Commissariati Regionali per le liquidazione degli usi civici, istituiti con la legge n.1766/1927.

Con la Legge Regionale 21 agosto 2007, n.8 - norme in materia di usi civici, la Regione Calabria ha inteso assegnare le funzione amministrative al proprio Assessorato all'Agricoltura (oggi Dipartimento n° 8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari) e conferirne altre ai comuni. Vi è da segnalare che ancora la Regione non risulta abbia emanato il regolamento di attuazione della Legge Regionale, previsto dall'art. 4; **cosicché le competenze e funzioni sembrano ancora incerte e divise tra, Commissariato agli Usi Civici, Regione Calabria e Comuni.**

Lo scrivente, per assumere quanto più notizie possibili nel merito dell'esistenza o meno del vincolo dell'uso civico nelle aree interessate, ha comunque inoltrato richiesta tramite PEC:

- del **12 luglio 2021**, indirizzata all'**Amministrazione comunale di Nocera Terinese – Area Tecnica** – con la quale chiedeva, fra l'altro, – “[...la presenza o meno di censi, livelli o usi civici;...]” (cfr. allegato n. 8 – elab.8.1);
- del **17 gennaio 2022**, indirizzata alla **regione Calabria, Dipartimento n° 8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari - Settore 1 – Affari Generali, Risorse Umane, Servizi Territoriali, Enti Strumentali e Sub-Regionali; Al Dirigente del Servizio 1 – AA.GG., Contenzioso ed Usi Civici, Rapporti con l'Organismo Pagatore regionale, con gli enti strumentali e di Bonifica, Area Centro.**(cfr. allegato n. 8 – elab.8.13), circa “[...il rilascio di apposita attestazione circa l'esistenza o meno di censo, livello o uso civico relativamente agli immobili di seguito indicati, ubicati nel comune di Nocera Terinese (Cz), individuati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio del Territorio, comune di Nocera Terinese al **foglio di mappa n.45**, con i seguenti identificativi: - particella n. 8, subalterno 40 (ex part.148 sub.24), ubicato lungo la Strada Statale n.18 (immobile urbano adibito a struttura alberghiera); - particella n. 8, subalterni 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48 (ex part.148 subalterni dal 27 al 34), ubicati lungo la Strada Statale n.18 (immobili urbani);- particelle n. 343, 345, 346, 440, 441, 442, 443, 444, 445 e 446 (immobili rustici)...]”

A seguito dell'istanze succitate, il comune di Nocera Terinese **rilasciava, in data 21 gennaio 2022, a mezzo PEC, apposita attestazione a firma del Responsabile dell'Area Tecnica -nella quale veniva indicato espressamente:** “[...] In riferimento alla vostra richiesta, acquisita al protocollo generale al n. 8470 in data 18/11/2021, relativamente all'eventuale presenza di vincoli legati agli usi civici sui terreni identificati catastalmente al foglio di mappa n. 45 particelle nn. 343,

nel quale la terra rappresentava l'unico elemento dal quale le popolazioni potevano ricavare prodotti necessari per la sopravvivenza.

345, 346, 440, 441, 442, 443, 444, 445 e 446, si attesta che **"non è stato rinvenuto alcun atto ricognitivo contenente l'analisi territoriale degli usi civici con riferimento al territorio del Comune di Nocera Terinese [...] "**(cfr. allegato n. 8 – elab.8.14). **Successivamente**, la Regione Calabria, a firma del Dirigente di Settore e dal Responsabile del Procedimento, **risponde** mediante PEC del **15 febbraio 2022**, (cfr. all. n. 8 – elab.8.15), riportando quanto segue **"[...] da una verifica d'ufficio, eseguita tramite la ricerca informatica sull'oggetto dei decreti dirigenziali e delle delibere di Giunta Regionale e sul sito <http://geoportale.regione.calabria.it/> (sezione "Navigatore SIRV"/vincoli paesaggistici/beni ex-lege/Usi Civici e Usi Civici geocodificati), non essendo sinora stati approvati l'inventario e la mappatura dei terreni gravati da uso civico di cui agli art.8,9 e 10 della L.R. 18/2007, non risulta che vi sia stato accertamento demaniale sui detti terreni. Pertanto, in ottemperanza alla Legge regionale n.18 del 21/08/2007 che prevede il trasferimento delle funzioni amministrative in materia di usi civici, si chiede a codesto Comune in indirizzo di verificare se agli atti comunali risulta eventuale accertamento demaniale sui detti terreni (in qual caso si prega di dare immediata comunicazione).In caso di accertamenti negativo, codesto Comune, fermo restando il rispetto delle disposizioni del D.lgs 18 aprile 2016, n.50 (Codice dei contratti pubblici) e ss.mm.ii. e dell'articolo 7 del D.Lgs 30 marzo 2001, n.165 (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche), potrà presentare a questo Ufficio formale richiesta per l'individuazione del professionista PID da incaricare, che sarà sorteggiato dalla Commissione, appositamente nominata con il D.D.G. n.16527 del 19/12/2019, sulla base dell'elenco approvato con DDG n.650 del 18/01/2013 e DDG 5575 del 21/06/2018. Si rammenta che tutte le spese collegate all'espletamento dell'incarico del PID (compreso onorario, rimborso spese, imposte, diritti ecc.) determinate ai sensi della legge 8 luglio 1980, n.319 (Compensi spettanti ai periti, ai consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite a richiesta dell'autorità giudiziaria) e successive modifiche, sono posti a carico, secondo un riparto proporzionale, dei soggetti nel cui interesse sono eseguite le operazioni peritali, ai sensi dell'art.39 della Legge n.1766 del 16/06/1927, dell'art.83 del RD n.332 del 26/02/1928, dell'art.12 della Legge n.1078 del 10/07/1930 e dell'art.15 della L.R. 18/2007 comma 8. Pertanto nel caso di specie, al fine di poter dare corso al procedimento, si invita **Geom. Antonio Filippa**, che legge per conoscenza, in qualità di tecnico incaricato della Procedura suddetta, a **favorire apposito atto di assenso da parte dei soggetti nel cui interesse saranno eseguite le operazioni peritali che dovranno farsi carico delle relative spese. [...]"**.**

Appare rilevante evidenziare che nell'ambito della disamina dei documenti richiesti per la presente procedura, in particolare, rispetto ai documenti rilasciati dall'Agenzia del Demanio in data **2 dicembre 2021**, a seguito della richiesta dello scrivente del **18 novembre 2021**, sono stati riscontrati ed esaminati i seguenti elaborati (rilasciati in copia [...] di quella originale, probabilmente, posseduta presso la sede della competente C.P.[...]) e precisamente:

1.

4.

In conclusione, dallo studio e verifiche eseguite della documentazione poc'anzi riportata (punti n. 1, 2, 3 e 4), si ritiene utile puntualizzare quanto segue:

a) -

b) a parere dello scrivente, inoltre, è utile osservare che gli Enti Pubblici costituiti nella stipula dell'atto di compravendita per notar Filippo Tiriolo del 30 aprile 1898 (preceduto dal verbale di delimitazione nella spiaggia di Nocera Terinese del 9 dicembre 1896 e dalle autorizzazioni necessarie riportate nell'atto stesso), per il trasferimento della consistenza dell'arenile in oggetto, **non hanno evidenziato l'eventuale esistenza di diritti riconducibili agli usi civici** (ancorché all'epoca denominati); l'eventuale sussistenza sarebbe stata più evidente, conosciuta e di dominio pubblico, considerata l'epoca di stipula (certamente più vicina alla costituzione dei diritti stessi rispetto ai tempi attuali), le necessità primarie del periodo storico interessato e la consistenza generale trasferita pari a circa 66 ettari di terreno.

Sulla scorta di quanto riportato, lo scrivente, consapevole, suo malgrado, di non aver potuto rispondere esaurientemente al quesito, atteso che **non esiste una verifica o accertamento demaniale recente che possa dar conto della natura giuridica del suolo**, ha ritenuto – comunque – fornire una risposta al quesito in esame allo scopo di informare il Giudice Delegato delle risultanze ad oggi acquisite.

Si segnala infine che, nell'ipotesi che le aree in oggetto, dopo la verifica o accertamento demaniale, fossero gravate da usi civici, determina che le stesse siano soggette alla tutela paesaggistica prevista dalla lettera h) del comma 1, anche, dall'art.142 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali.

Quesito n.12: *determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

Risposta al quesito n. 12

Prima di procedere alla stima dei beni oggetto di fallimento, si ritiene necessario precisare che, stante la natura degli immobili per cui è causa (hotel censito in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 8, subalterno 40**, unità immobiliari collabenti censite in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 8, subalterni 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48** ed appezzamento di terreno censito in catasto terreni del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particelle 440, 343, 345, 346, 441, 442, 443, 444, 445 e 446**), al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita sub-asta, si è deciso di eseguire la seguente suddivisione in lotti:

- 1) **Lotto n. 1:** complesso edilizio adibito a struttura alberghiera, censito in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 8, subalterno 40**;
- 2) **Lotto n. 2:** n. 8 unità immobiliari collabenti, censite in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 8, subalterni 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48**; tali unità immobiliari risultano prospicienti il prospetto Sud-Est della struttura adibita ad albergo;
- 3) **Lotto n. 3:** appezzamento di terreno di estensione complessiva pari a **31.687,00 metri quadrati**, censito in catasto terreni del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particelle 440, 343, 345, 346, 441, 442, 443, 444, 445 e 446**; si precisa che tale

appezzamento di terreno ricade: **a)** per un'estensione di 20.920,00 metri quadrati circa nell'ambito specializzato turistico ricettivo del Piano Strutturare Comunale di Nocera Terinese; **b)** per un'estensione di 755,00 metri quadrati circa nell'ambito di completamento turistico del Piano Strutturare Comunale di Nocera Terinese; **c)** per un'estensione di 2.873,00 metri quadrati circa nell'ambito residenziale consolidato del Piano Strutturare Comunale di Nocera Terinese; **d)** per un'estensione di 439,00 metri quadrati circa nell'ambito turistico consolidato del Piano Strutturare Comunale di Nocera Terinese; **e)** per un'estensione di 481,00 metri quadrati circa nei servizi pubblici locali del Piano Strutturare Comunale di Nocera Terinese; **f)** per un'estensione di 6.219,00 metri quadrati circa nella fascia di rispetto ferroviario del Piano Strutturare Comunale di Nocera Terinese.

Inoltre, in merito alla stima dei fabbricati (Hotel e Unità Collabenti), corre l'obbligo precisare che la valutazione è riferita alle sole opere edili (strutture e impianti) come visionate e non tiene conto, quindi, dei beni mobili presenti al loro interno.

Ai fini della determinazione del più probabile valore venale tre lotti sopra elencati, preordinato alla vendita *sub-asta*, non può prescindere dalle particolari caratteristiche dei beni stessi e ciò, per la destinazione assentita, estensione, posizione, collocazione e ubicazione; inoltre deve tenersi conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare inevitabilmente influenzato, negativamente, dal particolare momento economico, con ricadute sfavorevoli per gli immobili. Sulla scelta del criterio di stima si precisa che qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè la più probabile entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero gli immobili se inseriti in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che, comunque, possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Oltre a basarsi sul principio delle condizioni di "ordinarietà" la stima deve anche basarsi su quello dell' "attualità" e della "permanenza"; in altre parole essa deve mirare alla determinazione di quel "**valore congruo**" o commerciale del bene che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta. La dottrina estimale indica, sostanzialmente, tre diversi procedimenti per la determinazione di detto valore:

- 1) Stima sintetica-comparativa (denominata anche diretto-sintetico);
- 2) Stima indiretta o analitica;
- 3) Stima per costo di costruzione (costo di ricostruzione deprezzato).

La prima si effettua comparando qualità e consistenza del bene da valutare rispetto a quelli, con le medesime caratteristiche, ubicati nella medesima zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti. La seconda, si effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili. Infine, il terzo metodo di stima consente di stimare il valore di mercato di un determinato immobile

attraverso la somma del valore di mercato del suolo (dove insiste il fabbricato) e del valore di ricostruzione dell'edificio esistente (eventualmente deprezzato per tener conto della vetustà dello stesso). Quest'ultimo metodo è spesso consigliato nella stima di immobili strumentali (agricoli, artigianali, industriali, turistici) e risulta diffuso nella stima contabile dei cespiti di un patrimonio aziendale.

Nel caso in argomento, al fine di stimare l'hotel oggetto della presente relazione di stima si è deciso di utilizzare il metodo del costo di ricostruzione deprezzato (*cost approach*), mentre per la stima del lotto di terreno edificabile si è fatto ricorso al metodo di stima per comparazione. Infine, per quanto concerne le unità immobiliari collabenti, atteso che le condizioni in cui versano risultano precarie (e – pertanto – risulta alquanto arduo valutare gli stessi con i metodi di stima classici sopra elencati), si è deciso di stimare le unità collabenti a corpo, assegnando un valore venale di stima per ciascuna unità collabente.

12.1 STIMA DEL VALORE VENALE DELLA STRUTTURA ADIBITA AD HOTEL

In merito alla stima della struttura adibita ad hotel, si ritiene opportuno precisare che non è stato possibile applicare gli altri metodi di stima (quali ad esempio stima diretta per comparazione o stima per capitalizzazione), in quanto dalle indagini di mercato eseguite dallo scrivente è emerso: 1) assenza di compravendite recenti ed attendibili su immobili di caratteristiche simili a quelle del fabbricato oggetto di stima; in particolare, non è stata riscontrata alcuna compravendita nell'ambito del segmento di mercato di riferimento (considerata la specifica attuale destinazione della struttura immobiliare adibita ad hotel); 2) non è stato reperito un sufficiente numero di rendite di fabbricati (derivanti, ad esempio, da contratti di locazione) con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima ai fini dell'applicazione dei metodi di stima riconducibili alla capitalizzazione dei redditi).

Nel caso di specie, il metodo di stima adottato consente di determinare il valore di mercato di un'opera già esistente (realizzata nel passato) a partire dalla somma delle spese che una qualsiasi impresa edilizia dovrebbe affrontare nel caso in cui realizzasse un'eguale o equivalente opera (alla data di stima) attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo. In generale, l'opera edilizia è molto complessa e risulta quale prodotto di molteplici lavorazioni che si svolgono in parte in cantiere ed in parte in altri centri produttivi. Pertanto, i costi di costruzione sono variabili in funzione della localizzazione del cantiere, dell'approvvigionamento dei mezzi produttivi, della difficoltà nella standardizzazione delle lavorazioni, dell'unicità dei materiali impiegati nelle diverse lavorazioni. Da un punto di vista metodologico il costo di ricostruzione si valuta alla stregua del costo di costruzione relativo ad una determinata impresa ed ad un dato sistema produttivo. Tale costo comprende sia i costi diretti ed indiretti sia il profitto normale dell'impresa operante nel segmento di mercato dell'immobile da valutare. In altre parole, il metodo utilizzato si basa sul cosiddetto principio di sostituzione, sulla scorta del quale un qualsiasi acquirente non sarebbe disposto a pagare per un dato immobile una

cifra maggiore del valore di mercato dell'area sulla quale insiste, aumentato del costo di costruzione di un nuovo edificio avente caratteristiche tecnico-funzionali uguali all'immobile esistente in oggetto. Al fine di determinare il costo di costruzione di un dato immobile è possibile utilizzare i seguenti metodi:

- a) metodo del confronto: tale metodo consente di determinare il costo di costruzione dell'immobile da stimare applicando delle correzioni ai costi di costruzione noti relativi ad immobili aventi simili caratteristiche; le correzioni da apportare dipendono dalle differenze tecniche tra gli immobili e dalle condizioni del mercato;
- b) metodo del costo unitario: consente di determinare il costo di costruzione sulla scorta dei costi unitari relativi alle diverse categorie di opere afferenti al fabbricato oggetto di stima; in altri termini, tale metodo scompone le lavorazioni necessarie per la realizzazione dell'immobile oggetto di stima in categorie di opere e per ciascuna categoria consente di calcolare il costo unitario; generalmente, tale costo unitario risulta tabellato in banche dati che variano in funzione della destinazione d'uso delle strutture edilizie (residenziali, commerciali, industriali), del tipo di struttura portante (acciaio, cemento armato, muratura), della qualità delle finiture e della localizzazione del cantiere;
- c) metodo del computo metrico-estimativo: tale metodo si basa sulla rilevazione delle quantità di opere da realizzare (raggruppate per categoria) e nella stima dei relativi prezzi unitari.

Dunque, sulla scorta di quanto sopra argomentato, si precisa che il metodo di stima utilizzato per valutare la struttura alberghiera in argomento (**metodo del costo di ricostruzione deprezzato**) si basa sulla stima del valore di mercato del terreno edificato e sul costo di ricostruzione dell'edificio, applicando su quest'ultimo il deprezzamento maturato negli anni. In pratica, il costo di ricostruzione utilizzato dallo scrivente nella presente stima corrisponde al costo di costruzione a nuovo dell'opera preesistente diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale presentati alla data di stima.

Il primo costo, in ordine temporale, da affrontare per la trasformazione del compendio immobiliare per cui è causa è l'acquisto dell'area edificabile. Nel caso di specie, posto che l'area in argomento risulta già edificata con una struttura alberghiera (da demolire e ricostruire per ottenere eventuali ricavi futuri), si ritiene opportuno mettere in evidenza che il costo dell'area edificata è pari alla differenza tra il costo dell'area edificabile (libera da qualsivoglia tipo di manufatto) ed il costo necessario alla demolizione del manufatto esistente. Si riporta di seguito il criterio di stima utilizzato per il calcolo del valore venale dell'area edificabile. Il valore venale dell'area è stato ottenuto dallo scrivente mediante il metodo comparativo, che ha consentito di ottenere la stima dell'area in argomento in funzione di altre compravendite di terreni con caratteristiche simili (ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea) reperite dallo scrivente a seguito di indagini ipo-catastali.

Al fine di determinare il valore di mercato del lotto di terreno sul quale grava il complesso turistico (censito in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 8, subalterno 40**) oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento, è necessario - preliminarmente - mettere in evidenza che l'estensione del lotto in argomento (riferibile al complesso alberghiero) risulta pari a 1.150 metri quadrati, ricadenti (secondo quanto si evince dal geo-portale del comune di Nocera Terinese) nell'area denominata "Ambito turistico Consolidato" normata dall'articolo 161 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico, secondo quanto previsto dal Piano Strutturale Comunale di Nocera Terinese. Pertanto, l'intero compendio immobiliare ricade in area edificabile ai fini turistici del comune di Nocera Terinese. Si precisa che, al fine di stimare i più probabili valori unitari di mercato relativi al terreno edificabile, lo scrivente ha condotto un'opportuna indagine ipo-catastale sui lotti di terreno ricadenti nella stessa area (*cf. ispezioni per immobile espletate al catasto terreni del comune di Nocera Terinese relative ai fogli di mappa 32, 33 e 45 riportate quali elaborati n.4.5 e 4.7 dell'allegato n.4 della presente relazione peritale*). A seguito delle indagini esperite (è stato reperito un unico atto di compravendita ritenuto attendibile ai fini della stima del terreno che ci occupa:

- 1) atto di compravendita per notar Angela Massara del **28 novembre 2017**, recante numero 3413 di repertorio e n. 2467 di raccolta, trascritto in data **7 dicembre 2017** al numero **16095 di R.G.** ed al numero **12380 di R.P.**; con l'atto in argomento si alienavano le intere proprietà di due appezzamenti di terreno edificabili ricadenti entrambi nella zona territoriale omogenea di tipo "**C3 – Ambito di valorizzazione coordinato rione Ligea**", di superficie catastale rispettivamente pari a **1.219 metri quadrati** ed a **1.885 metri quadrati**; il primo lotto è censito in catasto terreni del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 33, particella 891** (seminativo arborato, classe 2, estensione ha 0.06.03 – cioè 603 metri quadrati -, reddito dominicale Euro 2,18 e reddito agrario Euro 0,93) e **particella 894** (seminativo arborato, classe 2, estensione ha 0.06.16 – cioè 616 metri quadrati -, reddito dominicale Euro 2,23 e reddito agrario Euro 0,95); il secondo lotto edificatorio è censito in catasto terreni del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 33, particella 888** (seminativo arborato, classe 2, estensione ha 0.05.92 – cioè 592 metri quadrati -, reddito dominicale Euro 2,14 e reddito agrario Euro 0,92), **particella 889** (seminativo arborato, classe 2, estensione ha 0.06.62 – cioè 662 metri quadrati -, reddito dominicale Euro 2,39 e reddito agrario Euro 1,03) e **particella 890** (seminativo arborato, classe 2, estensione ha 0.06.31 – cioè 631 metri quadrati -, reddito dominicale Euro 2,28 e reddito agrario Euro 0,98). Come emerge dall'articolo 3 del succitato atto di compravendita il prezzo della vendita del lotto edificatorio (descritto all'articolo 1 dell'atto succitato) è stato convenuto in complessivi **Euro 218.000,00** (*cf. allegato n.4, elab. n.4.10*). Dai calcoli eseguiti sulla scorta della superficie catastale indicata in visura (pari a **3.104,00 metri quadrati**), il valore venale unitario del bene compravenduto risulta pari ad **Euro 70,23 il metro quadrato**.

Pertanto, sulla scorta di quanto indicato nell'atto di compravendita sopra riportato (a tal proposito, si ritiene opportuno sottolineare la difficoltà nel reperire atti di compravendita concernenti esclusivamente terreni edificabili nello stesso comparto urbano in cui si trovano le due unità immobiliari da stimare), il valore venale unitario medio del lotto di terreno edificabile risulta pari ad **Euro 70,23 il metro quadrato**. Al valore medio unitario sopra indicato si applica un coefficiente che tiene conto della migliore posizione, della facilità di comunicazione rispetto al centro urbano di Nocera Terinese, della vicinanza nella zona ai normali servizi urbani e pubblici. Posto che il lotto di terreno su cui insiste la struttura turistica oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento è ubicato

in una zona sita in prossimità del mar Tirreno (e – pertanto – molto appetibile) e della strada statale 18 (principale arteria stradale di comunicazione), tale coefficiente è stato considerato pari a **1,10**. Di conseguenza, moltiplicando il valore unitario medio del lotto edificabile (**€uro 70,23 il metro quadrato**), corretto del coefficiente che tiene conto della migliore posizione (**1,10**), per la superficie complessiva del lotto edificabile (pari a **1.150,00 metri quadrati**, determinato graficamente dalla cartografia catastale), il valore venale del terreno edificabile risulterà pari a: **€ 88.840,95** dato dal prodotto ($€ 70,23 \times 1,10 \times 1.150,00 \text{ mq}$). Si ritiene opportuno mettere in evidenza che è necessario valutare nei costi relativi all'acquisto dell'area edificabile, anche i relativi costi indiretti (imposte ipotecarie e catastali, imposte di registro e spese notarili). Posto che per terreni edificabili l'imposta di registro è pari al 9% del valore fiscale del bene e che le imposte ipotecarie e catastali risultano pari complessivamente a €uro 100,00, i costi indiretti relativi all'acquisto dell'appezzamento di terreno sono stati determinati considerando un'aliquota pari al 11% del valore venale dell'area edificabile. Pertanto, i cosiddetti costi indiretti nell'acquisto dell'area edificabile in argomento risultano pari a **€uro 9.772,50**.

Al fine di determinare il valore complessivo del lotto edificato, è necessario valutare i costi necessari per la demolizione del fabbricato ad uso turistico che insiste sull'area in argomento (posto che per "ricostruire" occorre, ovviamente, prima "demolire"). Al fine di valutare la somma necessaria per la demolizione ed il trasporto a discarica del fabbricato sopra descritto, lo scrivente ha fatto riferimento ai prezzi unitari delle lavorazioni indicati nel Nuovo Prezzario della Regione Calabria per il Settore dei Lavori Pubblici – edizione 2021 -, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione del giorno 11 agosto 2021, n. 375 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 78 del 17 settembre 2021. Il prezzo unitario afferente alla demolizione totale e trasporto a discarica del materiale derivante dalla demolizione della struttura in cemento armato adibita ad hotel risulta pari a:

- a) **€uro 16,73 il metro cubo**, da valutare vuoto per pieno, relativamente alla demolizione totale di fabbricati con struttura portante in cemento armato; si mette in evidenza che il costo unitario in argomento comprende anche il tiro, la posa in opera di puntelli, ponti di servizio, schermature, il carico ed il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata ed ogni altro onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte (cfr. tariffa 21CL.PR.R.00210.010.b del Prezzario 2021 della Regione Calabria).

Pertanto, considerando che il l'edificio del complesso alberghiero ha un volume (vuoto per pieno) pari a circa **13.408,03 metri cubi** (comprensivo del volume di tutti i piani dell'immobile), il costo relativo alla demolizione e trasporto a discarica del fabbricato presente sul lotto edificabile risulta pari a **€uro 224.316,30**. Occorre precisare - tuttavia – che, trattandosi di un ipotetico lavoro privato, il valore sopra calcolato può essere abbattuto di circa il 20% per tener conto dell'offerta vantaggiosa formulata dall'eventuale impresa edile contattata per eseguire il lavoro. Pertanto, il costo della

demolizione e del relativo trasporto a discarica dei quattro edifici demoliti risulta pari a **€uro 179.453,04** (ottenuto riducendo del 20% il costo di €uro 224.316,30). Occorre – inoltre – considerare i costi relativi allo smaltimento dei materiali di risulta demoliti. Il Prezzario 2021 della Regione Calabria indica un prezzo unitario pari ad €uro 0,19 il chilogrammo (cioè pari ad €uro 190,00 la tonnellata) per il conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente da lavorazioni di demolizione. Posto che il peso complessivo delle strutture demolite risulta pari a circa 2.681,61 tonnellate (secondo le semplificazioni assunte nei calcoli⁴³), il costo totale per il conferimento a discarica del materiale demolito risulta pari a **€uro 509.505,03**. Quindi, sulla scorta dei calcoli sopra esplicitati, si è ottenuto che il costo complessivo di demolizione, trasporto e conferimento a discarica del materiale di risulta è pari a **€uro 688.958,07** (€uro seicentottantottomilanovecentocinquantotto/07).

Valutati i costi di demolizione, occorre (per determinare il valore venale del lotto edificabile) stimare i costi di ricostruzione a nuovo. Tale calcolo è stato eseguito utilizzando l'applicativo CINEAS-CRESME, riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani. Al fine di determinare il costo di ricostruzione dell'immobile si utilizza il seguente modello di stima parametrico:

$$C_c = CMT * (X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n)$$

nel quale con C_c si indica il costo di ricostruzione, con CMT si indica il costo di costruzione posto a base del modello teorico, con $X_{1,n}$ si indica il generico (n -esimo) fattore correttivo endogeno e con $Y_{1,n}$ si indica il generico (n -esimo) fattore correttivo esogeno. Pertanto, in accordo con il modello parametrico sopra indicato, il costo finale dell'opera (costo di ricostruzione) si determina applicando al costo base (definito analizzando progetti costruttivi di diverse tipologie edilizie) specifici coefficienti correttivi che consentono di adattare il risultato del modello teorico al caso specifico. I fattori correttivi in argomento si differenziano in due principali categorie: 1) fattori correttivi endogeni; 2) fattori correttivi esogeni. I fattori correttivi endogeni si riferiscono alle caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto) sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.). I fattori correttivi esogeni, di contro, riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e per la movimentazione dei materiali da costruzione. Al fine di applicare al costo di costruzione i fattori correttivi sopra indicati, lo scrivente ha considerato:

⁴³ Al fine di valutare il peso del materiale da smaltire derivante dalla demolizione, lo scrivente ha assunto un indice di pieni (rispetto ai vuoti) pari all'8% per ciascun piano ed un peso unitario pari a 2.500 kg/mc (peso specifico del calcestruzzo armato) che pertanto determina: $mc \ 13.408,03 \times 0,08 \times 2500 \ kg = 2.681.606 \ kg = 2.681,61 \ tonnellate$.

1) complesso alberghiero a quattro stelle costituito di un numero di piani pari a cinque (compreso il seminterrato): avente struttura portante in conglomerato cementizio armato, ristrutturata interamente con lavori di ammodernamento conclusi nell'anno 2016; considerato che il fabbricato in argomento, che presenta una superficie lorda complessiva pari a **3.435,00 metri quadrati** (di cui 616,00⁴⁴ metri quadrati risultano seminterrati,) ha una destinazione turistica e presenta finiture medie, il costo di costruzione unitario (valutato tramite l'applicativo sopra indicato) risulta pari ad **€uro 1.203,59 il metro quadrato** di immobile (cfr. scheda riportata quale elaborato n.4.14 dell'allegato n. 4); moltiplicando tale valore per la superficie parametrica dell'immobile, si ottiene che il costo di costruzione complessivo del fabbricato adibito ad hotel risulta pari a **€uro 3.986.052,22**, di cui: a) €uro 2.159.244,49 sono afferenti alla macro-categoria "edilizia" (che ha un'incidenza pari a 54,17% rispetto al costo totale dei lavori); b) €uro 652.516,75 risultano afferenti alla macro-categoria "strutture" (che ha un'incidenza pari a 16,37% rispetto al costo totale dei lavori); c) €uro 379.073,57 risultano afferenti alla macro-categoria "impianti elettrici" (che ha un'incidenza pari a 9,51% rispetto al costo totale dei lavori); d) €uro 794.420,21 risultano afferenti alla macro-categoria "altri impianti" (che ha un'incidenza pari a 19,93% rispetto al costo totale dei lavori).

Si riporta, nella seguente tabella, la sintesi dei valori del costo di ricostruzione relativo alle macro-categorie, siccome sopra descritte.

Porzione	Sup. parametrica [mq]	Costo di costruzione [€/mq]	Costo complessivo [€]	Edilizia [€]	Strutture [€]	Impianti elettrici [€]	Altri impianti [€]
HOTEL	3 311,80	€ 1 203,59	€ 3 986 052,22	€ 2 159 244,49	€ 652 516,75	€ 379 073,57	€ 794 420,21

E' necessario, al fine di stimare il più probabile valore di mercato (ossia, il valore) dell'immobile oggetto del fallimento che ci occupa, calcolare il deprezzamento subito dallo stesso nel tempo decorso fra la data dell'ultima ristrutturazione (anno 2016) e la data (attuale) della stima. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che il processo di deprezzamento agisce durante la vita di un edificio, al termine della quale lo stesso immobile perde tutto il suo valore. Pertanto, al fine di determinare il costo di ricostruzione deprezzato totale del complesso turistico in argomento, occorre determinare i deprezzamenti da applicare ai costi di ricostruzione a nuovo sopra indicati. Tali deprezzamenti dipendono sia dall'età della struttura (vetustà) sia dalla sua vita attesa (vita utile). In particolare, nel caso di specie, il deprezzamento è stato valutato per ciascuna categoria di lavorazione (edilizia, strutture, impianto elettrico, altri impianti) dell'intera struttura edilizia. Si riporta nella seguente tabella la vita utile [n] considerata nel calcolo per ciascuna categoria del fabbricato:

Categoria	Vita Utile (n)
Edilizia	50

⁴⁴ Tale valore pari a 616,00 mq è stato ottenuto applicando una riduzione del 15% alla superficie lorda del piano seminterrato, atteso che le finiture del piano in argomento non sono complete.

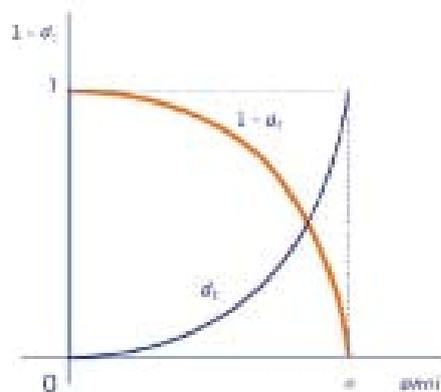
Strutture	35
Impianti elettrici	25
Altri impianti	20

Per quanto concerne la vetustà dei fabbricati, posto che il manufatto in argomento è stato oggetto di una ristrutturazione importante conclusasi nel 2016, gli anni di vetustà risultano pari a 6.

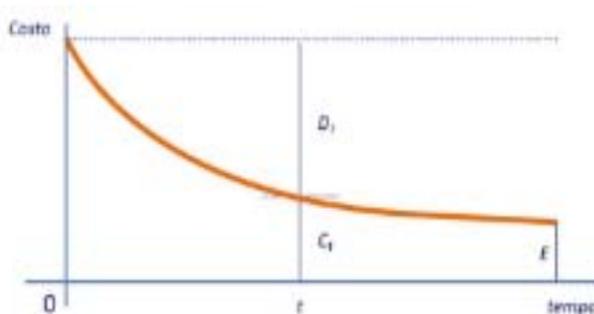
Il deprezzamento delle parti edili e strutturali è stato valutato con il modello dell'Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers (UEC):

$$d_t = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{14.000} - 0,0286 \quad (1)$$

nella quale d_t [%] indica il deprezzamento percentuale annuo, t indica la vetustà della porzione di struttura considerata, n la vita utile. La formula sopra indicata consente di ricavare l'andamento del deprezzamento al variare della vetustà del fabbricato [t]. In particolare, il deprezzamento percentuale è nullo se la vetustà è nulla, mentre risulterà pari al 100% per valori di vetustà pari alla vita utile dell'edificio. Si riporta nel seguente grafico l'andamento del deprezzamento percentuale valutato con il modello proposto dall'Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers (UEC):



Per quanto concerne, invece, il deprezzamento D_t degli impianti, occorre precisare che è stato calcolato con il cosiddetto modello “somma degli anni” in cui la funzione valore-tempo ha l'andamento rappresentato nella successiva figura:



La formula che consente di valutare il deprezzamento degli impianti con il modello “somma degli anni” è la seguente:

$$D_t = \sum_{s=1}^t \frac{2 \cdot (n - s + 1)}{n \cdot (n + 1)} \quad (2)$$

nella quale:

t indica la vetustà dell'opera;

n indica la vita utile.

Utilizzando le formule indicate con i numeri (1) e (2), sono stati ottenuti i deprezzamenti da applicare a ciascuna categoria per ciascun fabbricato. Si riportano nelle seguenti tabelle i valori in percentuale dei deprezzamenti ottenuti per ciascuna porzione di fabbricato:

DEPREZZAMENTO	
CATEGORIA	HOTEL
Edilizia	4,45%
Strutture	6,99%
Impianto elettrico	41,54%
Altri impianti	50,00%

Pertanto, applicando i deprezzamenti in percentuale al costo di ricostruzione a nuovo delle diverse porzioni di fabbricato, si ottengono i seguenti costi di ricostruzione deprezzati:

- 1) hotel: posto che i deprezzamenti relativi alle categorie “edilizia”, “strutture”, “impianto elettrico” e “altri impianti” risultano rispettivamente pari ad Euro 96.178,92, Euro 45.694,26, Euro 157.461,33 ed Euro 397.210,10 (valori ottenuti moltiplicando il deprezzamento percentuale per i costi a nuovo di ciascuna categoria di lavoro), il costo di ricostruzione deprezzato complessivo del complesso turistico in argomento risulta pari ad **Euro 3.289.507,61**.

Nella seguente tabella si riporta una sintesi di calcolo del costo di costruzione deprezzato per il fabbricato adibito ad hotel:

HOTEL				
Parti del fabbricato	Costo a nuovo	Deprezzamento modello	Deprezzamento [€]	CRD fabbr [€]
Edilizia	€ 2 159 244,49	UEC	€ 96 178,92	€ 2 063 065,57
Strutture	€ 653 313,96	UEC	€ 45 694,26	€ 607 619,69
Impianti elettrici	€ 379 073,57	Somma Anni	€ 157 461,33	€ 221 612,24
Altri Impianti	€ 794 420,21	Somma Anni	€ 397 210,10	€ 397 210,10
TOTALE [€]	€ 3 986 052,22	Costo di ricostruzione deprezzato [€]		€ 3 289 507,61

Il valore venale complessivo [V] della struttura adibita ad hotel, secondo il metodo dei costi (metodo previsto dagli standard internazionali di valutazione), si determina tramite la seguente formula:

$$V=Vt-CD+CRD+SG$$

nella quale Vt indica il valore del terreno (lotto edificabile ricadente nella fascia litoranea del comune di Nocera Terinese) depurato dai cosiddetti costi indiretti (spese notarili e tasse ipotecarie) che risulta pari a **€uro 79.068,45** (pari alla differenza tra €uro 88.840,95 ed €uro 9.772,50), CD sono i costi di demolizione, trasporto a discarica e smaltimento (del manufatto esistente, pari a **€uro 688.958,07**), CRD rappresenta il costo di ricostruzione deprezzato del complesso turistico (pari ad **€uro 3.289.507,61**) e SG rappresentano le spese generali (progettazione, direzione lavori etc.). Si ritiene necessario precisare che tali ultime (citate) spese sono state assunte pari ad **€uro 467.501,03** (10% dei costi di ricostruzione a nuovo del manufatto oggetto di stima). Pertanto, alla luce di quanto sopra indicato, il valore complessivo dell'immobile che ci occupa, identificato in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 8, subalterno 40** risulta pari a **3.147.119,01** (€uro tremilionicentoquarantasettemilacentodicianove/01). Al valore predetto viene applicato il coefficiente forfettario, pari al 5%, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, determinando un **valore di Stima finale** pari a €uro 3.147.119,01 x 0,95 = **€uro 2.989.763,06** in cifra tonda **€uro 2.990.000,00**

12.2 STIMA LOTTO DI TERRENO

Nel caso della stima del terreno (per la maggiore estensione edificabile), atteso che dalle ricerche espletate si è reperito un atto di compravendita di immobili di simili caratteristiche, si è fatto ricorso per la determinazione del valore venale al metodo cosiddetto del "confronto". Tale metodo (definito **stima sintetica –comparativa**) è basato sulla ricerca del valore venale più probabile unitario (espresso per ogni metro quadrato di superficie dell'immobile) con riferimento ad immobili quanto più possibili con simili caratteristiche ed ubicati nel medesimo comparto urbanistico-residenziale, applicando dei coefficienti correttivi che tengono conto delle condizioni proprie delle unità oggetto di stima. A tal fine sono stati acquisiti: **1) previa indagini ipo-catastali, un atto di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili ai beni in esame** (cfr. allegato n.4 elab. n.4.10); **2) informazioni dagli operatori del settore su beni.** Prima di procedere con la stima del lotto di terreno in argomento, si ritiene opportuno ribadire che tale appezzamento è censito al **foglio di mappa 45** del comune di **Nocera Terinese**:

1. **particella 343**: di estensione catastale complessiva pari a **8.912 metri quadrati**, di cui: circa **755,00 metri quadrati** ricadenti **nell'ambito di completamento turistico** (disciplinato dall'articolo 162 delle Norme Tecniche di Attuazione), circa **4.820,00 metri quadrati** ricadenti nell'**ambito specializzato turistico ricettivo** (disciplinato dall'articolo 166 delle Norme Tecniche di Attuazione) e circa **3.337,00 metri quadrati** ricadenti nella **fascia di rispetto stradale e ferroviario** ad edificazione sconsigliata (disciplinata dall'articolo 173 delle Norme tecniche di Attuazione); pertanto, sulla scorta di quanto sopra indicato, della particella sopra indicata si considera edificabile una porzione di estensione pari a **5.575 metri quadrati** (cfr. allegato n.4 elab. n.4.13);
2. **particella 345**: di estensione catastale pari a **117,00 metri quadrati**, ricadenti nell'**ambito residenziale consolidato** (disciplinato dall'articolo 159 delle Norme Tecniche di Attuazione); pertanto, l'intera particella deve essere considerata edificabile (cfr. allegato n.4 elab. n.4.13);
3. **particella 346**: di estensione catastale pari a **272,00 metri quadrati**, ricadenti nell'**ambito residenziale consolidato** (disciplinato dall'articolo 159 delle Norme Tecniche di Attuazione); pertanto, l'intera particella deve essere considerata edificabile (cfr. allegato n.4 elab. n.4.13);
4. **particella 440**: di estensione catastale pari a **802,00 metri quadrati**, di cui: circa **636 metri quadrati** ricadenti nell'**ambito residenziale consolidato** (disciplinato dall'articolo 159 delle Norme Tecniche di Attuazione) e circa **166,00 metri quadrati** nell'ambito adibito a **servizi pubblici locali** (disciplinato dall'articolo 172 delle Norme Tecniche di Attuazione); occorre precisare che anche la porzione di particella ricadente nell'ambito residenziale consolidato, di fatto, è una piccola striscia di terreno adibita a strada pubblica di transito e – pertanto – l'intera particella è da ritenersi inedificabile (cfr. allegato n.4 elab. n.4.13);
5. **particella 441**: di estensione catastale pari a **361,00 metri quadrati**, di cui: circa **50 metri quadrati** ricadenti nell'**ambito residenziale consolidato** (disciplinato dall'articolo 159 delle Norme Tecniche di Attuazione) e circa **311,00 metri quadrati** nell'ambito adibito a **servizi pubblici locali** (disciplinato dall'articolo 172 delle Norme Tecniche di Attuazione); occorre precisare che anche la porzione di particella ricadente nell'ambito residenziale consolidato, di fatto, è una piccola striscia di terreno adibita a strada pubblica di transito e – pertanto – l'intera particella è da ritenersi inedificabile (cfr. allegato n.4 elab. n.4.13);
6. **particella 442**: di estensione catastale pari a **13.656,00 metri quadrati**, di cui: circa **534,00 metri quadrati** ricadenti nell'**ambito residenziale consolidato** (disciplinato dall'articolo 159 delle Norme Tecniche di Attuazione), circa **12.315,00 metri quadrati** ricadenti nell'**ambito specializzato turistico ricettivo** (disciplinato dall'articolo 166 delle Norme Tecniche di Attuazione), circa **439,00 metri quadrati** nell'**ambito turistico consolidato**

(disciplinato dall'articolo 161 delle Norme Tecniche di Attuazione) e circa **368,00 metri quadrati** nella **fascia di rispetto stradale e ferroviario** (disciplinate dall'articolo 173 delle Norme tecniche di Attuazione); pertanto, atteso che la porzione di particella che ricade nella fascia di rispetto stradale e ferroviario è da ritenersi inedificabile e che 97 metri quadrati della porzione ricadente nell'ambito residenziale consolidato sono da ritenersi adibiti – di fatto – a slarghi e piste sterrate di accesso, la porzione di particella edificabile ha un'estensione di circa **13.191 metri quadrati** (cfr. allegato n.4 elab. n.4.13);

7. **particella 443**: di estensione catastale pari a **2.952,00 metri quadrati**, di cui: circa **639,00 metri quadrati** ricadenti nell'**ambito residenziale consolidato** (disciplinato dall'articolo 159 delle Norme Tecniche di Attuazione) e circa **2.313,00 metri quadrati** ricadenti nell'**ambito specializzato turistico ricettivo** (disciplinato dall'articolo 166 delle Norme Tecniche di Attuazione); pertanto, atteso che una porzione di particella di estensione pari a circa 573 metri quadrati (ricadente nell'ambito residenziale consolidato) è adibita – di fatto – a strada di pubblico transito, slarghi e piste sterrate di accesso, la porzione di particella edificabile ha un'estensione complessiva di circa **2.379,00 metri quadrati** (cfr. allegato n.4 elab. n.4.13);
8. **particella 444**: di estensione catastale pari a **1.367,00 metri quadrati**, di cui: circa **625,00 metri quadrati** ricadenti nell'**ambito residenziale consolidato** (disciplinato dall'articolo 159 delle Norme Tecniche di Attuazione) e circa **742,00 metri quadrati** ricadenti nell'**ambito specializzato turistico ricettivo** (disciplinato dall'articolo 166 delle Norme Tecniche di Attuazione); pertanto, atteso che una porzione di particella di estensione pari a circa 310 metri quadrati è adibita – di fatto – a strada di pubblico transito e che circa 390 metri quadrati risultano pertinenza del condominio Lo Scoglio, la porzione di particella edificabile ha un'estensione complessiva di **1.057,00 metri quadrati** (cfr. allegato n.4 elab. n.4.13);
9. **particella 445**: di estensione catastale pari a **224,00 metri quadrati**, di cui: circa **220,00 metri quadrati** ricadenti nell'**ambito specializzato turistico ricettivo** (disciplinato dall'articolo 166 delle Norme Tecniche di Attuazione) e circa **4,00 metri quadrati** ricadenti nell'**ambito destinato a servizi pubblici locali** (disciplinato dall'articolo 172 delle Norme Tecniche di Attuazione); pertanto, atteso che l'ambito destinato a servizi pubblici locali è di fatto inedificabile, la porzione di particella edificabile ha un'estensione complessiva di **220,00 metri quadrati** (cfr. allegato n.4 elab. n.4.13);
10. **particella 446**: di estensione catastale pari a **3.024,00 metri quadrati**, di cui: circa **510,00 metri quadrati** ricadenti nell'**ambito specializzato turistico ricettivo** (disciplinato dall'articolo 166 delle Norme Tecniche di Attuazione) e circa **2.514,00 metri quadrati** ricadenti nella fascia di rispetto stradale e ferroviario (disciplinato dall'articolo 173 delle

Norme Tecniche di Attuazione); pertanto, la porzione di particella edificabile ha un'estensione complessiva di circa **510,00 metri quadrati** (cfr. allegato n.4 elab. n.4.13).

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra indicato, il lotto oggetto di stima (avente estensione catastale complessiva di **31.687 metri quadrati**) ricade:

- per un'estensione pari a **20.920,00 metri quadrati** nell'ambito specializzato turistico ricettivo;
- per un'estensione pari a **755,00 metri quadrati** nell'ambito di completamento turistico;
- per un'estensione di **2.873,00 metri quadrati** nell'ambito residenziale consolidato;
- per un'estensione di **439,00 metri quadrati** nell'ambito turistico consolidato;
- per un'estensione di **481,00 metri quadrati** nell'ambito destinato a servizi pubblici locali;
- per un'estensione di **6.219,00 metri quadrati** nell'ambito destinato a fascia di rispetto ferroviario.

La porzione di terreno edificabile a base di valutazione ha un'estensione – dunque – pari a **23.321,00 metri quadrati**, mentre la porzione di terreno non edificabile (che non viene presa in considerazione nella valutazione) ha un'estensione di **8.366,00 metri quadrati**. Si è ritenuto opportuno procedere alla stima della sola porzione edificabile di terreno, atteso che l'altra porzione di terreno di fatto è occupata da slarghi, piste sterrate con accessi e strade di pubblico transito. Si precisa – inoltre – che la destinazione d'uso delle particelle sopra elencate è rimasta invariata anche dopo l'approvazione dell'“Adeguamento del Piano Strutturale Comunale al QTRP” (redatto dall'architetto Gino Cesare Mauro), avvenuta con determinazione dell'Ufficio tecnico comunale di Nocera Terinese del 16 giugno 2022.

Al fine di valutare il valore venale del terreno in argomento, lo scrivente ha espletato opportune indagini ipo-catastali (per mezzo della banca dati online dell'Agenzia delle Entrate) per reperire i valori di compravendita di beni immobili aventi simili caratteristiche al bene in oggetto (cfr. allegato n.4 elab. dal n.4.7 al n. 4.12). A seguito delle indagini esperite, lo scrivente ha individuato il seguente atto di compravendita:

- 1) atto di compravendita per notar Angela Massara del **28 novembre 2017**, recante numero 3413 di repertorio e n. 2467 di raccolta, trascritto in data **7 dicembre 2017** al numero **16095 di R.G.** ed al numero **12380 di R.P.**; con l'atto in argomento si alienavano le intere proprietà di due appezzamenti di terreno edificabili ricadenti entrambi nella zona territoriale omogenea di tipo “**C3 – Ambito di valorizzazione coordinato rione Ligea**”, di superficie catastale rispettivamente pari a **1.219 metri quadrati** ed a **1.885 metri quadrati**; il primo lotto è censito in catasto terreni del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 33, particella 891** (seminativo arborato, classe 2, estensione ha 0.06.03 – cioè 603 metri quadrati -, reddito dominicale Euro 2,18 e reddito agrario Euro 0,93) e **particella 894** (seminativo arborato, classe 2, estensione ha 0.06.16 – cioè 616 metri quadrati -, reddito dominicale Euro 2,23 e reddito agrario Euro 0,95); il secondo lotto edificatorio è censito in catasto terreni del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 33, particella 888** (seminativo arborato, classe 2, estensione ha 0.05.92 – cioè 592 metri quadrati -, reddito dominicale Euro 2,14 e reddito agrario Euro 0,92), **particella 889** (seminativo arborato, classe 2, estensione ha 0.06.62– cioè 662 metri quadrati -, reddito dominicale Euro 2,39 e reddito agrario Euro 1,03) e **particella 890** (seminativo arborato, classe 2, estensione ha 0.06.31– cioè 631 metri quadrati -, reddito dominicale Euro 2,28 e reddito

agrario €uro 0,98). Come emerge dall'articolo 3 del succitato atto di compravendita il prezzo della vendita del lotto edificatorio (descritto all'articolo 1 dell'atto succitato) è stato convenuto in complessivi **€uro 218.000,00 (cfr. allegato n.4 elab. n.4.10)**. Dai calcoli eseguiti sulla scorta della superficie catastale indicata in visura (pari a **3.104,00 metri quadrati**), il valore venale unitario del bene compravenduto risulta pari ad **€uro 70,23 il metro quadrato**.

In conclusione, sulla scorta di quanto indicato nell'atto di compravendita sopra riportato (a tal proposito, si ritiene opportuno sottolineare la difficoltà nel reperire atti di compravendita concernenti esclusivamente terreni edificabili nello stesso comparto urbano in cui si trovano le particelle di terreno da stimare), il valore venale unitario medio dei terreni edificabili risulta pari ad **€uro 70,23 il metro quadrato**.

Il valore venale medio unitario sopra indicato è oggetto di opportune correzioni in funzione di alcuni coefficienti correttivi che tengono conto:

➤ **Della possibilità edificatoria del lotto di terreno:**

Tale coefficiente tiene conto della possibilità di edificazione diretta dell'area. Atteso che nel caso di specie l'edificazione è possibile solo dopo l'approvazione di un piano di lottizzazione (al momento non esistente nell'area oggetto di causa) e che il terreno alienato con l'atto di compravendita acquisito ricade invece, in un'area già lottizzata, è stato considerato un coefficiente riduttivo pari a **0,90**.

- **Delle caratteristiche posizionali della zona.**

Tale coefficiente tiene conto della posizione, della facilità di comunicazione rispetto al centro urbano di Nocera Terinese, della vicinanza nella zona ai normali servizi urbani e pubblici. Posto che il lotto di cui si vuole determinare il valore venale risulta ubicato in un'area interna e allo stato, difficilmente raggiungibile ed accessibile con strada pubblica nonché, dalla presenza della rete ferroviaria per tutto il fronte lato est; tale coefficiente è stato considerato pari a **0,95**.

- **Coefficiente dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.**

L'abbattimento forfettario per oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti può essere valutato nel 5% del valore dell'immobile, pertanto si dovrà moltiplicare il valore dell'immobile per il coefficiente correttivo pari a **0,95**. Si precisa che, nel caso di specie, tale coefficiente tiene conto del fatto che il lotto di cui si vuole determinare il valore venale non è stato ispezionato nel dettaglio, posto che il terreno non risultava accessibile in quanto posto sotto sequestro giudiziario e della circostanza dell'indicazione, contenuta nel Piano Strutturale Comunale, di alcune aree (per circa 4.880,00 metri quadrati) riportate come "zone di attenzione"⁴⁵.

⁴⁵ Le zone di attenzione sono aree per le quali il Piano Strutturale, nel corso della sua redazione, ha acquisito elementi di criticità idraulica e geologica.

Dopo aver acquisito i su scritti coefficienti per il caso di specie, verrà utilizzato il metodo sintetico-comparativo procedendo alla stima degli immobili, le cui caratteristiche sono desumibili, oltre che dalla descrizione di cui al precedente quesito n. 4, anche dall'**allegato n. 1 (reperto fotografico)**.

Pertanto, il valore venale unitario risulta pari a **€ 70,23 il metro quadro di superficie commerciale**. Moltiplicando tale valore venale unitario per la superficie edificabile del lotto in esame (23.321,00 metri quadrati), si ottiene un valore di stima pari a: **€ 1.637.833,83** dato dal prodotto (€ 70,23 x 23.321,00 mq). Infine si sono applicati i coefficienti correttivi nei valori già descritti per cui, in conclusione, **il valore di stima definitivo** dell'immobile in argomento è dato da € 1.637.833,83 x 0.90 x 0.95 x 0.95 = **Euro 1.330.330,53**, in cifra tonda **Euro 1.330.000,00**.

12.3 STIMA DELLE UNITÀ COLLABENTI

12.1 STIMA DEL VALORE VENALE DELLE STRUTTURE COLLABENTI (FATISCENTI)

Per quanto concerne le unità collabenti, atteso che non è possibile reperire atti di immobili compravenduti aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di stima e né tanto meno è possibile determinarne il valore ricorrendo al metodo di capitalizzazione del reddito (in quanto tali immobili, nelle condizioni in cui versano, non producono alcun reddito) e/o al cosiddetto metodo dei costi (in quanto le condizioni fatiscienti non consentono l'applicazione di tale metodo di stima), si è ritenuto opportuno procedere ad una stima a corpo delle stesse unità. In funzione delle caratteristiche e delle condizioni degradate in cui si trovano, si ritiene opportuno stimare tali unità al costo unitario di **€uro 250,00 il metro quadrato**. Considerando che ciascuna unità ha una superficie lorda di **49,05 metri quadrati** e che ciascun corpo è costituito di due unità immobiliari (poste al piano terra ed al piano primo), il valore venale di ciascun blocco è pari ad **€uro 24.525,00**. Posto che i blocchi da stimare risultano pari a 4, il valore complessivo delle unità collabenti è pari ad **€uro 98.100,00**. Anche in tal caso è necessario applicare il coefficiente relativo all'abbattimento forfettario per oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti. Tale coefficiente può essere assunto pari a **0,95**. Il valore venale delle 8 unità collabenti sarà quindi pari ad **€uro 93.195,00**, che arrotondato al multiplo di Euro 100,00 più vicino è pari ad **€uro 93.200,00**.

Lo scrivente ritiene di proporre **tre lotti di vendita**.

Quesito n.13: *corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:*

Risposta al quesito n. 13

Preliminarmente, prima di procedere con la descrizione dei lotti posti a base d'asta, si è ritenuto opportuno riepilogare di seguito i tre lotti individuati tra i beni ricadenti nel fallimento in argomento;

1. **Lotto n. 1:** complesso edilizio adibito a struttura alberghiera, censito in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 8, subalterno 40**;

2. **Lotto n. 2:** n. 8 unità immobiliari collabenti, censite in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 8, subalterni 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48**; tali unità immobiliari risultano prospicienti il prospetto Sud-Est della struttura adibita ad albergo;
3. **Lotto n. 3:** appezzamento di terreno di estensione complessiva pari a **31.687,00 metri quadrati**, censito in catasto terreni del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particelle 440, 343, 345, 346, 441, 442, 443, 444, 445 e 446**; si precisa che tale appezzamento di terreno ricade: **a)** per un'estensione di 20.920,00 metri quadrati circa nell'ambito specializzato turistico ricettivo del Piano Strutturare Comunale di Nocera Terinese; **b)** per un'estensione di 755,00 metri quadrati circa nell'ambito di completamento turistico del Piano Strutturare Comunale di Nocera Terinese; **c)** per un'estensione di 2.873,00 metri quadrati circa nell'ambito residenziale consolidato del Piano Strutturare Comunale di Nocera Terinese; **d)** per un'estensione di 439,00 metri quadrati circa nell'ambito turistico consolidato del Piano Strutturare Comunale di Nocera Terinese; **e)** per un'estensione di 481,00 metri quadrati circa nei servizi pubblici locali del Piano Strutturare Comunale di Nocera Terinese; **f)** per un'estensione di 6.219,00 metri quadrati circa nella fascia di rispetto ferroviario del Piano Strutturare Comunale di Nocera Terinese;

RIEPILOGO DEI LOTTI:

LOTTO N. 1: Si procede al riepilogo e descrizione finale del lotto n. 1: **(unità immobiliare censita all'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Catanzaro – ufficio del Territorio, reparto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 8, sub 40):**

DESCRIZIONE: Piena proprietà dell'intero fabbricato adibito a hotel, **accessibile dalla strada statale 18** ed ubicato in località Scalo del comune di Nocera Terinese, identificato al reparto fabbricati, **foglio di mappa 45, particella n. 8, subalterno 40**, categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni (con fine di lucro), rendita catastale Euro 37.000,00, indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano S1-T-1-2, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società [REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. L'immobile in esame presenta una struttura portante in calcestruzzo armato ed i vari piani sono collegati tra di loro per mezzo di un vano scala interno e di un vano ascensore. L'hotel in argomento è costituito da quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo e sottotetto) ed un piano seminterrato. In particolare: il piano seminterrato, di superficie lorda coperta pari a **725,00 metri quadrati**, è adibito a centro benessere / palestra / sala convegno; il piano terra, di superficie lorda coperta pari a **671,00 metri quadrati**, è adibito a sala ristorante e reception; i piani primo e secondo, aventi rispettivamente superficie lorda coperta pari a **705,00 metri quadrati** e **695 metri quadrati**, presentano al loro interno stanze da letto e sono dotati di ampi terrazzi adiacenti sia al prospetto Ovest sia al prospetto Est; il piano sottotetto ha una superficie lorda coperta pari a **637,00 metri quadrati**; si precisa che il fabbricato in argomento è dotato di corte esterna (come indicato nella risposta al quesito sulla stima, il lotto di terreno su cui insiste il manufatto in esame, riconducibile graficamente all'hotel ricadente nei cespiti del fallimento, ha un'estensione pari a circa **1.150 metri quadrati**).

CONFINI DEL LOTTO n. 1: da quanto emerge dalla disamina dell'Estratto di Mappa del foglio 45 del Comune di Nocera Terinese nonché dell'Elaborato Planimetrico della particella 8, l'unità in esame è contraddistinta dai seguenti confini: il lato Nord-Est confina con la Strada Statale 18 – Tirrena Inferiore; il lato Nord-Ovest con la corte individuata dalla particella 8 - subalterno 26; il lato Sud-Est con la corte individuata dalla particella

8 - subalterno 35; il lato Sud-Ovest con la particella 8 - subalterno 36; si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web "Google maps" in corrispondenza del baricentro planimetrico delle unità staggite: 39°00'39.4"N (latitudine ϕ) - 16°07'13.3"E (longitudine λ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: L'unità immobiliare è censita, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – ufficio Territorio - reparto fabbricati al: **foglio di mappa 45, particella n. 8, subalterno 40**, categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni (con fine di lucro), rendita catastale Euro 37.000,00, indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano S1-T-1-2, in testa (da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile) alla società "[redacted] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

TITOLO DI PROVENIENZA: L'unità immobiliare individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 40** (immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), è pervenuta alla società fallita "[redacted] S.r.l." (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà) in virtù della "**scrittura privata con sottoscrizione autenticata**" del **14 gennaio 2014**, per notar Scornajenghi Riccardo da Rende (CS), **numero 99150 di Repertorio, numero 36971 della Raccolta**, trascritta presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il **15 gennaio 2014, n. 540 del R.G. e n. 468 del R.P.**, con la precisazione che l'unità interessata in atti, era identificata con i seguenti estremi: **foglio n. 45 particella n. 148 sub.24.**

VINCOLI CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: Alla luce di quanto indicato nella risposta al quesito n. 6 della presente relazione peritale, si ribadisce che sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 40** (immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), gravano i seguenti vincoli:

1. vincolo di destinazione ad uso "turistico – alberghiero" per un periodo non inferiore a 20 (venti) anni "... con decorrenza dalla data dell'erogazione Finale" (cfr. Articolo 1 del citato "atto unilaterale d'obbligo");
2. vincolo di inalienabilità "... per un periodo non inferiore a 5 (cinque) anni con decorrenza dalla data dell'erogazione finale del contributo gli arredi, le attrezzature e i macchinari di cui alle fatture dettagliatamente descritte nell'allegato "A" (cfr. Articolo 2 del menzionato "atto unilaterale d'obbligo").

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

1. **Ipoteca Giudiziale** del giorno **3 aprile 2018 - n. 4314 del R.G. e n. 450 del R.P.**, derivante da "Decreto Ingiuntivo" (per un capitale di Euro 24.000,00, totale Euro 40.000,00) emesso dal Tribunale di Bologna il giorno **8 novembre 2017, Repertorio numero 1902**. Dalla disamina della nota predetta il **soggetto a favore** risulta la società [redacted], con sede in Sasso Marconi (BO), codice fiscale 04158740375, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Il **soggetto contro** risulta la società [redacted] S.r.l., con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T** (imposta minima rispetto al valore ottenuto applicando lo 0.50% sul minore valore tra quello del credito garantito Euro 40.000,00 ed il valore posto a base d'asta pari a Euro 2.960.100,00); **€uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T;** oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.
2. **Ipoteca Giudiziale** del giorno **5 febbraio 2020 - n. 1463 del R.G. e n. 144 del R.P.**, derivante da "Decreto Ingiuntivo" (per un capitale di Euro 50.000,00, totale Euro 60.000,00) emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il giorno **27 novembre 2019, Repertorio numero 1814**. Dalla disamina della nota predetta il **soggetto a favore** [redacted] nato a Nocera Terinese (CZ) il 7 ottobre 1968, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Il **soggetto contro** risulta la società [redacted] S.r.l., con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad **€uro 394,00 (distinti in €uro 300,00 per imposta ipotecaria, codice 649T** (imposta ottenuta applicando

lo 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito (€uro 60.000,00 e il prezzo da porre a base d'asta €uro 2.960.100,00); **€uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**; oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

- 3. Ipoteca Giudiziale del giorno 5 febbraio 2020 - n. 1464 del R.G. e n. 145 del R.P.**, derivante da "Decreto Ingiuntivo" (per un capitale di Euro 3.538,44, totale Euro 10.000,00) emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il giorno **13 febbraio 2019, Repertorio numero 822**. Dalla disamina della nota predetta il **soggetto a favore** risulta il signor [REDACTED] nato a Nocera Terinese (CZ) il 7 ottobre 1968, codice fiscale F [REDACTED]

. 1. Il **soggetto contro** risulta la società [REDACTED] S.r.l., con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T** (imposta minima rispetto al valore ottenuto applicando lo 0.50% sul minore valore tra quello del credito garantito €uro 10.000,00 ed il valore posto a base d'asta pari a €uro 2.960.100,00; **€uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**; oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

- 4. Trascrizione del 14 gennaio 2021 – n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, inerente alla "Sentenza Dichiarativa di Fallimento" emessa dal Tribunale di Lamezia Terme il 23 ottobre 2020, numero di Repertorio 13/2020. Dalla disamina della nota predetta il **soggetto a favore** risulta la "**Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] S.r.l.**", per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Il **soggetto contro** risulta la società [REDACTED] S.r.l., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**, oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene in argomento non risulta occupato da terzi.

REGOLARITA' EDILIZIE - URBANISTICHE: Il fabbricato oggetto del presente fallimento, edificato in virtù della concessione edilizia n. 41 del 31 maggio 1972, è stato oggetto nel tempo di numerosi interventi di ristrutturazione (le relative pratiche urbanistiche inerenti a tali interventi ed i relativi titoli edilizi sono indicati nel dettaglio nella risposta al quesito n. 9 della presente relazione). Dal raffronto tra gli ultimi elaborati progettuali (planimetrie interne, sezioni e prospetti a firma dell'ing. Luigi Ferlino, allegati alla "Variante in corso d'opera del progetto di ristrutturazione e ammodernamento per la riattivazione dell'hotel Mondial" di cui alla S.C.I.A. 1610/2015 del 10 novembre 2015 prot. n. 6571, relativamente ai piani terra, primo e secondo, alla S.C.I.A. di assestamento finale n. 1680/2016, relativamente al piano seminterrato ed alla S.C.I.A. n. 2623 del 29 marzo 2018 relativamente al piano sottotetto) con i rilievi espletati, sono emerse le seguenti difformità: 1) diversa distribuzione interna dei vari ambienti che costituiscono la struttura alberghiera; 2) traslazione di alcune tamponature verso l'esterno sulle terrazze ubicate sul prospetto Ovest; 3) realizzazione di nuove aperture (finestre) nei prospetti esistenti; 4) realizzazione di tamponature sui terrazzi esterni prospicienti la strada statale 18 (ubicati al piano primo ed al piano secondo dell'immobile); 5) realizzazione di una maggiore superficie del terrazzo ubicato in corrispondenza dello spigolo nord-ovest lato Amantea; 6) maggiore altezza di cm 61, 00 in corrispondenza di alcuni ambienti nel piano secondo. Si ribadisce che le difformità relative ai punti n. 1, n. 3 e n. 4 possono essere annoverate (ai sensi del d.P.R. 380/2001) quali **variazioni non essenziali**, mentre le difformità riscontrate ai punti n. 2, n.5 e n.6 del precedente elenco possono essere annoverate quali **difformità essenziali** (atteso che la traslazione delle tamponature sulle terrazze esterne e la maggiore altezza di alcuni ambienti nel piano secondo, hanno inciso sulla volumetria complessiva dello stabile e che il terrazzo rilevato in corrispondenza dello spigolo nord – ovest ha comportato un aumento della superficie del solaio rispetto al progetto approvato). Si riassumono di seguito le spese per la sanatoria degli abusi riscontrati:

- a) relativamente alle difformità inerenti alla diversa distribuzione interna ed alla variazione prospettica (indicati ai punti n. 1 e n. 3 del precedente elenco), si precisa che è possibile sanarle mediante la presentazione di una CILA in sanatoria (così come previsto dall'articolo 6-bis del dPR n. 380/2001) ed il pagamento di una sanzione di **€uro 1.000,00** (ex comma 5, articolo 6-bis, d.P.R. n. 380/2001); oltre alla sanzione predetta, si è ritenuto opportuno considerare una spesa di **€uro 1.000,00** (comprensivo di cassa nazionale ed IVA) per il pagamento della parcella di un tecnico abilitato per la presentazione della CILA predetta;

- b) per la sanatoria delle difformità elencate ai punti n. 2, n. 4, n. 5 e n. 6, atteso che possibile procedere con la sanatoria né ordinaria né straordinaria dell'immobile, si è deciso di stimare i costi dei lavori necessari per il ripristino dello stato di progetto, mediante la redazione di un opportuno computo metrico estimativo; da tale computo è emerso che il costo necessario per eseguire tali lavori di ripristino ammonta ad **€uro 13.400,00** (IVA inclusa); al costo predetto occorre aggiungere le spese necessarie per il pagamento della parcella professionale di un tecnico abilitato per la progettazione e la presentazione della pratica di ripristino dello stato di progetto, la direzione dei lavori ed il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione; tale costo è stato assunto complessivamente pari ad **€uro 4.000,00**;
- c) spese necessarie per la variazione catastale assunte complessivamente pari ad **€uro 3.500,00**;
- d) spese necessarie alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, pari ad **€uro 7.000,00**.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:

Il valore da porre a base d'asta è così ottenuto: **€uro 2.990.000,00 – (€uro 1.000,00 + €uro 1.000,00+ €uro 13.400,00 + €uro 4.000,00 + €uro 3.500,00 + €uro 7.000,00) = €uro 2.960.100,00.**

^^^^^^^^

LOTTO N. 2: Si procede al riepilogo e descrizione finale del lotto n. 2: **(unità immobiliari censite all'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Catanzaro – ufficio del Territorio, reparto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 8, subalterni 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48):**

DESCRIZIONE: Piena proprietà delle unità immobiliari collabenti, **accessibili dalla strada statale 18 mediante rampetta di accesso esistente dal lato sud** ed ubicati in località Scalo del comune di Nocera Terinese, identificate al reparto fabbricati, **foglio di mappa 45, particella n. 8, subalterni 41, 42, 43, 43, 44, 45, 46, 47 e 48**. Si precisa che tali unità immobiliari, che versano in condizioni di rovina e fatiscenza, sono dislocate in quattro manufatti, ciascuno dotato di due piani fuori terra. Ogni manufatto, avente una struttura portante in cemento armato, è costituito – quindi – di n. 2 unità immobiliari collabenti. Si precisa che le unità in argomento insistono sulla corte esterna comune individuata in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 8, subalterno 35.

CONFINI DEL LOTTO n. 2: da quanto emerge dalla disamina dell'Estratto di Mappa del foglio 45 del Comune di Nocera Terinese nonché dell'Elaborato Planimetrico della particella 8, le unità in esame insistono sulla corte esterna comune a tutti e quattro i manufatti individuata dal subalterno 35. La corte ed i manufatti in argomento confinano: il lato Nord-Est con la Strada Statale 18 – Tirrena Inferiore; il lato Nord-Ovest con la corte dell'hotel individuata dalla particella 8 - subalterno 40; il lato Sud-Est con la corte del fabbricato censito dalla particella 181; il lato Sud-Ovest con la particella 234; si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web "Google maps" in corrispondenza del baricentro planimetrico delle unità staggite: 39.010726 N (latitudine φ) – 16.120435 E (longitudine λ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: le unità immobiliare sono censite, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro –ufficio Territorio - reparto fabbricati al: **foglio di mappa 45, particella n. 8 subalterno 41** (categoria catastale F/2 (unità collabenti), indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano T, in testa - da quanto desumibile dalla relativa visura storica per immobile - alla società "[REDAZIONE] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDAZIONE], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), **subalterno 42** (categoria catastale F/2 - unità collabenti -, indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano T, in testa alla società "[REDAZIONE] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDAZIONE], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), **subalterno 43** (categoria catastale F/2, indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano T, in testa alla società "[REDAZIONE] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDAZIONE], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), **subalterno 44** (categoria catastale F/2 - unità collabenti -, indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano T, in testa alla società "[REDAZIONE] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDAZIONE], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), **subalterno 45** (categoria catastale F/2, indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano 1, in testa alla società "[REDAZIONE] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDAZIONE], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), **subalterno 46** (categoria catastale F/2 - unità collabenti -, indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano 1, in testa alla società "[REDAZIONE] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDAZIONE], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), **subalterno 47** (categoria catastale F/2 - unità collabenti -, indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano 1, in testa alla società "[REDAZIONE] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDAZIONE], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà) e **subalterno 48** (categoria catastale F/2 - unità collabenti -, indirizzo "Strada Statale 18", snc, piano 1, in testa alla società

“ [REDACTED] S.r.l.” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà).

TITOLO DI PROVENIENZA: Le unità immobiliare individuate in Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese (CZ), foglio di mappa 45, dalla particella 8, subalterno 41 (immobile n. 2 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.), particella 8, subalterno 42 (immobile n. 3 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.), particella 8, subalterno 43 (immobile n. 4 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.), particella 8, subalterno 44 (immobile n. 5 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.), particella 8, subalterno 45 (immobile n. 6 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.), particella 8, subalterno 46 (immobile n. 7 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.), particella 8, subalterno 47 (immobile n. 8 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.), particella 8, subalterno 48 (immobile n. 9 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.), sono pervenuti alla società fallita “ [REDACTED] S.r.l.” (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà) in virtù dell’atto pubblico di compravendita” del **28 novembre 2017**, per notar Massara Angela da Scalea (CS), numero 3412 di Repertorio, numero 2466 della Raccolta, trascritto presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il **13 dicembre 2017**, n. **16254** del R.G. e n. **12491** del R.P.

VINCOLI CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

Alla luce di quanto indicato nella risposta al quesito n. 6 della presente relazione peritale, si ribadisce che sugli immobili identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 8, subalterni 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48** grava la nota di trascrizione, relativa alla “**domanda giudiziale – risoluzione di contratto**” (formalità n. 19): Trascrizione del 27 giugno 2019 – n. 8587 del R.G. e n. 6887 del R.P., inerente alla “domanda giudiziale – risoluzione di contratto” del 25 giugno 2019, pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme, Repertorio n. 2783. Dalla disamina della nota predetta il soggetto a favore risulta la società Paese Villaggio S.r.l., con sede in San mango d'Aquino (CZ), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Il soggetto contro risulta la società [REDACTED] S.r.l., con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. Nella “Sezione D – Ulteriori informazioni” della nota di trascrizione in esame è indicato quanto segue: “accertare e dichiarare il grave adempimento contrattuale della società [REDACTED] Srl sul contratto di compravendita consisto nell'omesso integrale pagamento del prezzo di vendita e per effetto accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione del contratto di compravendita per inadempimento imputabile esclusivamente a [REDACTED] srl”.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO N. 2, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

- 1. Ipoteca Giudiziale** del giorno **3 aprile 2018 - n. 4314 del R.G. e n. 450 del R.P.**, derivante da “Decreto Ingiuntivo” (per un capitale di Euro 24.000,00, totale Euro 40.000,00) emesso dal Tribunale di Bologna il giorno **8 novembre 2017, Repertorio numero 1902**. Dalla disamina della nota predetta il **soggetto a favore** risulta la società [REDACTED] con sede in Sasso Marconi (BO), codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Il **soggetto contro** risulta la società [REDACTED] S.r.l., con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T)** (imposta minima rispetto al valore ottenuto applicando lo 0.50% sul minore valore tra quello del credito garantito Euro 40.000,00 ed il valore posto a base d'asta pari a Euro 93.200,00); **€uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**; oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.
- 2. Trascrizione del 14 gennaio 2021 – n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, inerente alla “**Sentenza Dichiarativa di Fallimento**” emessa dal Tribunale di Lamezia Terme il 23 ottobre 2020, numero di Repertorio 13/2020. Dalla disamina della nota predetta il **soggetto a favore** risulta la “**Massa dei Creditori del Fallimento** [REDACTED] S.r.l.”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Il **soggetto contro** risulta la società “ [REDACTED] S.r.l.”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1. Il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T**;

€uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T, oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE: I beni in argomento non risultano occupati da terzi.

REGOLARITA' EDILIZIE - URBANISTICHE: Il manufatti in argomento sono stati edificati in virtù della concessione edilizia n. 41 del 31 maggio 1972. Da quanto è emerso dai documenti forniti dal comune di Nocera Terinese, tali manufatti non sono stati oggetto di ulteriori ristrutturazioni nel tempo. Dal confronto tra i rilievi metrici esterni eseguiti è emerso che le unità sopra citate risultano urbanisticamente assentite (salvo diverse determinazioni dell'Ufficio Comunale competente) alle previsioni progettuali della licenza e progetto iniziale del 1972 a firma dell'ing. Renne; dai documenti rilasciati dal comune di Nocera Terinese, infatti, non sono stati riscontrati provvedimenti ostativi nei vari verbali di sopralluogo, ordinanze ecc. effettuati.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:

Il valore da porre a base d'asta è così ottenuto: **€uro 93.200,00 – €uro 10.000,00 = €uro 83.200,00.**

AAAAAAAA

LOTTO N. 3: Si procede al riepilogo e descrizione finale del lotto n. 3: **unità immobiliari censite all'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Catanzaro – ufficio del Territorio, reparto terreni del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particelle 343, 345, 346, 440, 441, 442, 443, 444, 445 e 446.**

DESCRIZIONE: Piena proprietà delle particelle di terreno di superficie catastale complessiva pari a **31.687 metri quadrati**; tale appezzamento di terreno è ubicato sul lato Est rispetto alla sopra menzionata Strada Statale 18 – Tirrena Inferiore. Dal punto di vista urbanistico, dalla disamina dell'attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Terinese, il giorno 22 settembre 2021, risulta la seguente destinazione urbanistica: 1) **particella 343:** "Ambito di Completamento Turistico in parte"; "Ambito Specializzato Turistico Ricettivo in parte"; 2) **particella 345:** "Ambito Residenziale Consolidato"; 3) **particella 346:** "Ambito Residenziale Consolidato"; 4) **particella 440:** "Ambito Residenziale Consolidato"; 5) **particella 441:** "Ambito Residenziale Consolidato"; 6) **particella 442:** "Ambito Specializzato Turistico Ricettivo"; 7) **particella 443:** "Ambito Specializzato Turistico Ricettivo in parte"; "Ambito Residenziale Consolidato in parte"; 8) **particella 444:** "Ambito Specializzato Turistico Ricettivo in parte"; "Ambito Residenziale Consolidato in parte"; 9) **particella 445:** "Ambito Specializzato Turistico Ricettivo"; 10) **particella 446:** "Ambito Specializzato Turistico Ricettivo in parte"; "Fascia di rispetto stradale e ferroviario in parte". E' doveroso evidenziare che porzioni dell'appezzamento di terreno in esame sono – di fatto – utilizzate quale strada di pubblico transito nonché alcune parti costituiscono pertinenze esterne di fabbricati non di proprietà della società fallita. Nel merito, dalle verifiche metriche effettuate dallo scrivente e, per quanto è stato possibile accertare: -in relazione alle particelle 440 e 441, un'area estesa circa 1163 metri quadrati costituisce parte di una strada di pubblico transito nonché porzione di corte di fabbricati non appartenenti alla società fallita; - con riferimento alla particella 444, un'area estesa circa 310 metri quadrati costituisce parte di una strada di pubblico transito; un'area di circa 390 metri quadrati è compresa nella pertinenza esterna del Condominio denominato "Lo Scoglio"; -in merito alla particelle 443, un'area estesa circa 573 metri quadrati costituisce parte di una strada di pubblico transito nonché vie sterrate che consentono l'accesso alle corti di fabbricati non appartenenti alla società fallita; -in relazione alla particelle 442, un'area estesa circa 97 metri quadrati costituisce parte di vie sterrate che consentono l'accesso alle corti di fabbricati non appartenenti alla società fallita; -in merito alla particella 346 (nella sua totale estensione) ed alla particella 442, per una superficie di 30 metri quadrati, un'area complessiva di 302 metri quadrati è compresa nella pertinenza esterna di un fabbricato non di proprietà della società fallita.

CONFINI DEL LOTTO n. 3: da quanto emerge dalla disamina dell'Estratto di Mappa del foglio 45 del Comune di Nocera Terinese, il lotto di terreno in argomento confina: a Sud Ovest con le particelle 33, 73, 74, 251, 252, 70, 220, 202, 126, 113 e 118 del foglio di mappa 45 e (per brevi tratti) con la SS 18; ; il lato Sud-Est con le particelle 182, 116, 115, 114 e 113 del foglio di mappa 45 di Nocera Terinese; il lato Nord-Est con la ferrovia e con la particella 339 del foglio di mappa 45 di Nocera Terinese; si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web "Google maps" in corrispondenza del baricentro planimetrico delle unità staggite: 39.01259825 N (latitudine φ) – 16.120730 E (longitudine λ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: le unità immobiliare sono censite, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – ufficio Territorio - reparto terreni al: **foglio di mappa 45, particella n. 440** (qualità "incolto produttivo" di classe 1, superficie catastale 802 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,21, reddito agrario Euro 0,04, in testa alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), **particella 343** (qualità "incolto produttivo" di classe 2, superficie catastale 8.912 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,92, reddito agrario Euro 0,46, in testa alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), **particella 345** (qualità "incolto produttivo" di classe 2, superficie catastale 117 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01, in testa alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), **particella 346** (qualità "incolto produttivo" di classe 2, superficie catastale 272 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,01, in testa alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), **particella 441** (qualità "incolto produttivo" di classe 1, superficie catastale 361 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,09, reddito agrario Euro 0,02, in testa alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), **particella 442** (qualità "incolto produttivo" di classe 2, superficie catastale 13.656 metri quadrati, reddito dominicale Euro 1,41, reddito agrario Euro 0,71, in testa alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), **particella 443** (qualità "incolto produttivo" di classe 2, superficie catastale 2.952 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,30, reddito agrario Euro 0,15, in testa alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), **particella 444** (qualità "incolto produttivo" di classe 2, superficie catastale 1.367 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,14, reddito agrario Euro 0,07, in testa alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà), **particella 445** (qualità "incolto produttivo" di classe 2, superficie catastale 224 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,02, reddito agrario Euro 0,01, in testa alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà) e **particella 446** (qualità "incolto produttivo" di classe 2, superficie catastale 3.024 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,31, reddito agrario Euro 0,16, in testa alla società "[REDACTED] S.r.l." con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà).

TITOLO DI PROVENIENZA: Il terreno individuato in Catasto Terreni del Comune di Nocera Terinese (CZ), foglio di mappa 45, dalla **particella 343** (immobile n. 11 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del 14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.), è pervenuto alla società fallita "[REDACTED] S.r.l." (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà) in virtù dell'"**atto pubblico di compravendita**" del **9 aprile 2010**, per notar Italo Alessio Scornajenghi da Luzzi (CS), numero **3393** di Repertorio, numero 2226 della Raccolta, trascritto presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 16 aprile 2010, n. **5883** del R.G. e n. **4022** del R.P.. Mentre i terreni individuati in Catasto Terreni del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45, dalla particella 345** (immobile n. 12 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 346** (immobile n. 13 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 440** (immobile n. 10 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 441** (immobile n. 14 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 442** (immobile n. 15 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 443** (immobile n. 16 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 444** (immobile n. 17 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 445** (immobile n. 18 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **particella 446** (immobile n. 19 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del **14 gennaio 2021, n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**), **sono pervenuti** alla società fallita "[REDACTED] S.r.l." (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà) in virtù dell'"**atto pubblico di compravendita**" del **10 marzo 2003**, per notar Riccardo Scornajenghi da Rende (CS), numero **55893** di Repertorio, numero **19358** della Raccolta, trascritto presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il **27 marzo 2003, n. 6027 del R.G. e n. 3810 del R.P.**

VINCOLI CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: Alla luce di quanto indicato nella risposta al quesito n. 6 della presente relazione peritale, si ribadisce che sulla porzione di terreno identificata in Catasto

terreni del Comune di Nocera Terinese (CZ), **foglio di mappa 45**, dalla **particella 343** gravano le seguenti note di trascrizione relative a due domande giudiziali:

- a) dalla disamina dell'atto pubblico di compravendita" del 9 aprile 2010, per notar Italo Alessio Scornajenghi da Luzzi (CS), numero 3393 di Repertorio, numero 2226 della Raccolta (trascritto presso la Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 16 aprile 2010, n. 5883 del R.G. e n. 4022 del R.P.), si evince che "... Art. 4) La parte venditrice garantisce la legittima sua proprietà di quanto sopra venduto, nonché la libertà da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, volendo sottostare in caso contrario all'evizione come per legge, ad accezione della **domanda giudiziale trascritta in data 24.2.2010 ai nn. 2944 R.G. e 2114 R.P.** a conoscenza della società acquirente e che la parte venditrice si obbliga ad estinguere e cancellare entro sei mesi a sua cura e spese". Si evidenzia che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota della formalità poc'anzi citata dalla cui visione si desume che il soggetto a favore risulta il signor

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1. Il soggetto contro risulta la signora [REDACTED], nata a Cosenza (CS) il 16 gennaio 1961, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1. Dall'esame della "Sezione B-Immobili" della nota di trascrizione citata emerge che la particella 343 corrisponde all'immobile n. 3 dell'unità negoziale n. 1;

- b) **trascrizione del 2 dicembre 2010 – n. 19688 del R.G. e n. 12791 del R.P.**, inerente alla Domanda Giudiziale del giorno 8 ottobre 2010, Pubblico Ufficiale Tribunale di Lamezia Terme, **Repertorio n. 16772 (formalità n. 5 dell'"elenco sintetico delle formalità" della particella 343 – formalità n. 34 dell'"elenco sintetico delle formalità" della signora**

[REDACTED] nato a Conflenti (CZ) il 9 aprile 1942, codice fiscale BRTGDE42D09C690N, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1. Il **soggetto contro** risulta la signora [REDACTED], nata a Cosenza (CS) il 16 gennaio 1961, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1. Dall'esame della "Sezione B-Immobili" della nota di trascrizione citata emerge che la **particella 343** corrisponde all'immobile n. 3 dell'unità negoziale n. 1.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO N. 3, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

1. **Ipoteca Giudiziale** del giorno **3 aprile 2018 - n. 4314 del R.G. e n. 450 del R.P.**, derivante da "Decreto Ingiuntivo" (per un capitale di Euro 24.000,00, totale Euro 40.000,00) emesso dal Tribunale di Bologna il giorno **8 novembre 2017, Repertorio numero 1902**. Dalla disamina della nota predetta il **soggetto a favore** risulta la società [REDACTED] con sede in Sasso Marconi (BO), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Il **soggetto contro** risulta la società [REDACTED] S.r.l., con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T)** (imposta minima rispetto al valore ottenuto applicando lo 0.50% sul minore valore tra quello del credito garantito €uro 40.000,00 ed il valore posto a base d'asta pari a €uro 1.310.500,00); **€uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**; oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

2. **Trascrizione del 14 gennaio 2021 – n. 411 del R.G. e n. 362 del R.P.**, inerente alla "Sentenza Dichiarativa di Fallimento" emessa dal Tribunale di Lamezia Terme il 23 ottobre 2020, numero di Repertorio 13/2020. Dalla disamina della nota predetta il **soggetto a favore** risulta la "Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] S.r.l.", per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Il **soggetto contro** risulta la società [REDACTED] S.r.l.", per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1. Il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**, oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Da quanto emerge dalla risposta al quesito n. 4 della presente relazione peritale, le uniche particelle interessate da un contratto di fitto risultano le **particelle 345 e 346 - 443, 445 e 446** (ex particella n.401) - **440, 441 e 442** (ex particella n.341) del **foglio di mappa 45 di Nocera Terinese**. Tali particelle risultano interessate da

un contratto di fitto stipulato il 13 luglio 2014 e registrato il 15 settembre 2014, con il quale la società █████ s.r.l. locava le particelle predette al █████ nato a Nocera Terinese il 18 marzo 1956.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:

Il valore da porre a base d'asta è così ottenuto: €uro 1.330.000,00 – (€uro 4.500,00 + €uro 15.000,00) = €uro 1.310.500,00.

Quesito n.14: *estragga reperto fotografico — in formato pdf e formato j.peg — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.”*

Risposta al quesito n. 14

Il reperto fotografico, effettuato in occasione dei sopralluoghi nei beni interessati sia fabbricati che terreni (per quanto è stato possibile accertare e visionare) è riportato nell' allegato n. 1 per complessive pagine 47, numerate dalla n. 1 alla n. 47 (fotografie dalla n. 1 alla n. 93).

Ausplicando che la presente relazione possa risultare di valido ausilio al Giudice Delegato dr^{ssa} Alessia lavazzo e al Curatore avv. Lucia Maria Massimo, al fine di poterne desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione del procedimento in argomento, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato e del curatore per ogni eventuale richiesta di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

L'ESPERTO PER LA STIMA

Geom. Antonio Filippa