

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N°139/95 R.G.E. PROMOSSO DAL SAN PAOLO BANCO DI NAPOLI (ex BANCO  
DI NAPOLI) CONTRO [REDACTED]

**PARTE PRIMA**

- Allegati da 1 a 7 -

G.E.: dott. A. Brancaccio  
C.T.U.: Arch. A.M. Scavelli

LAMEZIA TERME 20/07/07



## TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N°139/95 R.G.E. PROMOSSO DAL SAN PAOLO BANCO DI NAPOLI (ex BANCO DI NAPOLI) CONTRO

### a. Premessa.

Con udienza del 08.02.'07, il Tribunale di Lamezia Terme, nella persona del G.E. dott. A. Brancaccio, conferiva alla sottoscritta arch. A. M. Scavelli l'incarico di consulente tecnico nel procedimento in oggetto.

Dopo avere prestato il giuramento di rito, mi poneva mi poneva i seguenti quesiti:

1. "se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;"
  2. "se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;"
  3. "se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;"
- "per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:"
4. "identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;"
  5. "precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà;"
  6. "valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà;"
  7. "dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;"
  8. "indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso;"
  9. "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;"
  10. "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti;"
  11. "acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;"
  12. "riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del



terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.601 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

13. "determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche fornendo, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;"
14. "corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, 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 comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta";
15. "estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni."

#### **b. Esito degli accertamenti.**

Come risulta dai verbali di visita, la C.T.U., a causa dell'indisponibilità degli esecutati, in data 04.05.'07, non ha potuto effettuare il sopralluogo tecnico sugli immobili oggetto del presente procedimento, nonostante lo stesso fosse stato previamente concordato e formalizzato attraverso l'invio di raccomandate. Successivamente, nei giorni 19.06.'07 e 22.06.'07, in seguito ad un ulteriore invito formale, è stato possibile procedere all'ispezione dei luoghi e, con l'ausilio di un collaboratore tecnico, sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici (all.1-2-3).

La scrivente fa presente alla S.V.I. in particolare che, il sig. [REDACTED] (uno fra i debitori esecutati), nonostante i ripetuti avvisi pervenuti per mezzo di raccomandate, avallati peraltro da numerosi contatti telefonici, non si è mai presentato presso i luoghi stabiliti; pertanto sugli immobili di proprietà di quest'ultimo, ovvero su 9 degli 87 cespiti oggetto di attività peritale, non è stato possibile procedere all'ispezione (v. all.1).

Tuttavia, come concordato con la S.V.I. in sede di colloquio in data 21 giugno '07, si è proceduto ugualmente alla stesura finale della consulenza, essendo state già svolte su tutti gli immobili pignorati, oltre ai sopra citati sopralluoghi, indagini catastali, ipocatastali e presso gli altri uffici preposti.

Pertanto riservandosi la C.T.U. di ispezionare e contestualmente stimare i rimanenti immobili, previa autorizzazione a procedere concessa dalla S.V.I., la scrivente si pregia di inoltrarVi la presente relazione.

#### **c. Risposte ai quesiti.**

1) "se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;"

La scrivente, prima di dare inizio alle operazioni peritali, ha controllato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., ed ha verificato la completezza degli stessi; in particolare ha rilevato la presenza dei seguenti documenti:

- a) certificati di destinazione urbanistica (all.6);



- b) estratti del catasto e delle mappe censuarie (all.7)
- c) certificati relativi alle iscrizioni [c.c.2827] (all.8);
- d) certificati relativi alle trascrizioni [c.c.2643]; (all.8).

Giova osservare tuttavia, che nell'atto di pignoramento sono stati commessi alcuni errori di trascrizione, per cui, su alcuni immobili non è stato possibile procedere, come meglio sinteticamente descritto nello specchio riportato nella risposta al successivo quesito.

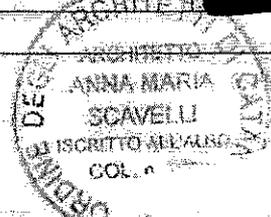
2) "se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inadeguata, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inadeguata (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;"

In via preliminare, come richiesto nel quesito, la scrivente ha proceduto a redigere un sommario riepilogo degli immobili oggetto di pignoramento, riportato qui di seguito:

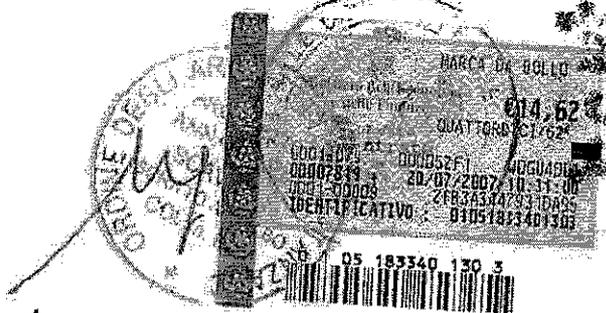
**TABELLA RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

IMMOBILI SITI IN PIANOPOLI DI PROPRIETA' [REDACTED] CON DOCUMENTAZIONE COMPLETA ED IDONEA								
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	coltura	intestatari
1	1/2	Terreno	Pianopoli	5	405 (ex 74/f)	1.620	uliveto	[REDACTED]
	1/12*	Terreno	/	5	406 (ex 74/g)	440	uliveto	[REDACTED]
	1/12*	Terreno	/	5	404 (ex 74/e)	1.510	uliveto	[REDACTED]
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Coltura	intestatari
2	1/2	Terreno	Pigna	6	155	1.380	Uliveto	[REDACTED]
	1/2	Terreno	Pigna	6	156	3.260	Uliveto	[REDACTED]
	1/2	Terreno	Pigna	6	157	910	Uliveto	[REDACTED]
	1/2	Terreno	Pigna	6	166	1.900	Uliveto	[REDACTED]
						680	Seminativo Arborato	[REDACTED]
1/2	Terreno	Pigna	6	167	200	Uliveto	[REDACTED]	
						900	Querceto	[REDACTED]
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Coltura	intestatari
3	1/2	Terreno	Persico	10	84			
	1/2	Terreno	Persico	10	85	P.IIa soppressa che ha originato le p.IIe 575 e 576		
					575 (ex 85)	3.530	Seminativo Irriguo	[REDACTED]
					576 (ex 85)	80	Seminativo Irriguo	Amm. Prov. CZ
	1/2	Terreno	Persico	10	86	3.800	Agrumeto	[REDACTED]
	1/2	Fabbricato Rurale	Persico	10	87	100	Fabbricato Rurale	[REDACTED]
	1/2	Terreno	Persico	10	142	1.520	Uliveto	[REDACTED]
	1/2	Terreno	Persico	10	240	920	Seminativo Irriguo	[REDACTED]
	1/2	Terreno	Persico	10	303	1.910	Uliveto	[REDACTED]
1/2	Terreno	Persico	10	304	880	Seminativo Irriguo	[REDACTED]	

(\*) Quota errata sia sull'atto di pignoramento che sulla trascrizione (v. quesito succ.)



IMMOBILI SITI IN PIANOPOLI DI PROPRIETA' ██████████ CON DOCUMENTAZIONE COMPLETA ED IDONEA								
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Coltura	Intestatari
4	1/2	Fabbricato Rurale	Pristeria	9	290	650	Agrumeto	██████████
	1/2	Terreno	Besteria	9	291	820	Vigneto	██████████
	1/2	Terreno	Besteria	9	292	350	Agrumeto	██████████
	1/2	Terreno	Besteria	9	236	2.560	Agrumeto	██████████
	1/2	Terreno	Besteria	9	287	4.870	Vigneto	██████████
	1/2	Terreno	Besteria	9	288	1.270	Semin. irr. arbor.	██████████
	1/2	Fabbricato Rurale	Besteria	9	289	110	Fabbricato Rurale	██████████
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Coltura	Intestatari
5	1/2	Terreno	Besteria	9	407	940	Ficheto	██████████
	1/2	Terreno	Besteria	9	410	P.IIa soppressa che ha originato le p.IIe 768 e 769		██████████
					768	2.910	Semin. irr. arbor.	
					769	190	Semin. irr. arbor.	
	1/2	Terreno	Besteria	9	416	1.400	Bosco Ceduo	██████████
	1/2	Terreno	Besteria	9	406	560	Ficheto	██████████
	1/2	Terreno	Besteria	9	409	P.IIa soppressa che ha originato le p.IIe 766 e 767		██████████
					766	2.910	Seminativo Irriguo Arborato	
					767	130		
	1/2	Terreno	Besteria	9	415	600	Pascolo Arborato	██████████
					80	Bosco Ceduo	██████████	
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Coltura	Intestatari
6	1/2	Terreno		9	363	5.510	Pascolo	██████████
	1/2	Terreno		9	364	6.360	Semin. irr. arbor.	██████████
	1/2	Terreno		9	372	4.310	Agrumeto	██████████
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Coltura	Intestatari
7	1/5	Terreno	Stazzo e Cagnone	23	301 (ex 8/b)	680	Uliveto	██████████
	1/1	Terreno		23	302 (ex 8/c)	390	Uliveto	██████████
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Coltura	Intestatari
8	1/1	Terreno	Stazzo e Cagnone	23	313 (ex 11/f)	4.200	Pascolo cespugl.	██████████
	1/5	Terreno		23	314 (ex 11/b)	5.560	Pascolo cespugl.	██████████



IMMOBILI SITI IN FEROLETO DI PROPRIETA' [REDACTED] CON DOCUMENTAZIONE COMPLETA ED IDONEA

Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Coltura	Intestatari
9	1/2	Terreno	Badia	19	49	3.630	Uliveto	[REDACTED]
	1/2	Fabbricato Rurale	Badia	19	50	660	Uliveto	
	1/2	Terreno	Badia	19	52	1.500	Uliveto	
						470	Seminat. arborato	
	1/2	Terreno	Badia	19	114	2.400	Uliveto	
	1/2	Terreno	Badia	19	115	1.200	Uliveto	
	1/2	Terreno	Badia	19	178	30	Seminativo	
	1/2	Terreno	Badia	19	180	5.840	Uliveto	
	1/2	Terreno	Badia	19	187	4.940	Uliveto	
	1/2	Terreno	Badia	19	188	3.660	Uliveto	
1/1	Terreno	Badia	19	61	23.280	Agrumeto		
1/1	Terreno	Badia	19	51	13.960	Uliveto		
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.lla/sub.	mq.	Categ./coltura	Intestatari
10	1/2	Fabbricato rurale	Papazzo	38	447	55	fabbr. Rurale	[REDACTED]
		corte annessa	Papazzo	38	447 (ex 9)	62	corte annessa	
		Spazio d'isolamento	Papazzo	38	446 (ex 8)	15	seminativo arb.	
		Spazio d'isolamento	Papazzo	38	474 (ex 446 - ex 8)	8	seminativo arb.	
		Spazio d'isolamento	Papazzo	38	475 (ex 447 - ex 9)	25	fabbr. Rurale	
		Giardino	Papazzo	38	442 (ex 8)	58	seminativo arb.	
		Giardino	Papazzo	38	473 (ex 442 ex 8)	17	seminativo arb.	
		Terreno		38	212	140	Seminat. arborato	
		Terreno		38	476 (ex 212)	225	Semin. irr. arbor.	
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.lla/sub.	mq./vani	Categ./coltura	Intestatari
11	1/2	Scala	Papazzo	38	445 - sub 1	bene comune non censibile		[REDACTED]
		Abitazione T.+1°P.	Papazzo	38	445 - sub2 (ex 8/l)	8 vani (mq.200)	A/4	
	1/3	Magazzino (da rilievo: abitazione)	Papazzo	38	445 - sub3 (ex 9/a)	mq. 69	C/2	
		Spazio d'isolamento	Papazzo	38	445 - sub 4 (ex 9/a)	Spazio d'isolamento		
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Coltura	Intestatari
12	1/1	Terreno	Papazzo	38	438 (ex 8/c)	500	Seminat. arborato	[REDACTED]
	1/1	Magazzini	Papazzo	38	440 (ex 8/e)	90	Magazzini non accatastati	
	1/3	Spazio antistante	Papazzo	38	443 (ex 8/h)	295	Seminat. arborato	



Per i motivi già enunciati in premessa, non è stato possibile effettuare il sopralluogo tecnico sugli immobili di seguito riportati:

IMMOBILI SITI IN PIANOPOLI DI PROPRIETA' [REDACTED] PER I QUALI NON SI E' POTUTO PROCEDERE ALL'ISPEZIONE								
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	coltura	intestatari
13	3/16	Terreno	Centro storico	4	70 (ex 70/a)	290	Sem. arb.	[REDACTED]
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	coltura	intestatari
14	1/1	Terreno	Gelseto	5	140	1.865	uliveto	[REDACTED]
	1/1	Terreno	Gelseto	5	376 (ex 122)	390	agrumeto	[REDACTED]
	1/1	Terreno	Gelseto	5	parte 183	2.500	agrumeto	[REDACTED]
	1/1	Terreno	Gelseto	5	340	340	Sem. irr. Arb.	[REDACTED]
	1/3	Terreno	/	5	581 (ex 412/d - ex 295)	235	uliveto	[REDACTED]
	1/1	Terreno	/	5	580 (ex 412/c - ex 295)	15	uliveto	[REDACTED]
	1/1	Terreno	/	5	584 (ex 413/c - ex 295)	44	uliveto	[REDACTED]
1/1	Terreno	/	5	587 (ex 413/f - ex 295)	4	uliveto	[REDACTED]	

Di seguito viene riportato un immobile attribuito nell'atto di pignoramento al debitore esecutato [REDACTED] ma in realtà intestato alla Fraber s.p.a., per 1/3 di [REDACTED] (all.8).

IMMOBILI SITI IN LAMEZIA TERME ATTRIBUITI ERROEAMENTE A TALARICO FRANCESCO								
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	coltura	intestatari
/	1/1	Terreno	Lamezia Terme loc. Richetti Indini	39	80 (soppressa ha orig. 395)	600	uliveto	Fraber s.p.a. di Lamezia T.

Di seguito sono riportati gli immobili indicati nell'atto di pignoramento erroneamente in catasto al foglio 9 del comune di Feroletto Antico anzichè di Pianopoli.

IMMOBILI UBICATI NEL PIGNORAMENTO ERROEAMENTE NEL COMUNE FEROLETO ANTICO DI FATTO SITI IN PIANOPOLI								
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.IIa	annotazioni		
/	1/2	Terreno	Feroletto Antico	9	367	Immobili attribuiti a [REDACTED] in realtà siti a Pianopoli e non a Feroletto, come da rogito del notaio [REDACTED] Agapito del 08.03.'91, rep. n. 32793, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 02.04.'91, R.G.6971, R.P.6978. (v.all.8)		
	1/2	Terreno	Feroletto Antico	9	368			
	1/2	Terreno	Feroletto Antico	9	374			
	1/2	Terreno	Feroletto Antico	9	489			
	1/2	Terreno	Feroletto Antico	9	490			
	1/2	Terreno	Feroletto Antico	9	491			
	1/2	Terreno	Feroletto Antico	9	492			
	1/2	Terreno	Feroletto Antico	9	493			
	1/2	Terreno	Feroletto Antico	9	494			
1/2	Terreno	Feroletto Antico	9	494				

**4) "identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;"**

Al fine di una più chiara identificazione degli immobili, nonché per facilitare le operazioni di vendita, i beni oggetto di pignoramento sono stati suddivisi in 14 lotti, procedendo nel caso di terreni adiacenti, all'accorpamento di più particelle

**1° LOTTO**

Gli appezzamenti di terreno riportati nel 1° Lotto, sono situati a Pianopoli in località *Cuturelle* a circa m.150 s.l.m., in una zona limitrofa al centro cittadino (all.2, 3, foto 1-4).

Tale lotto, ad andamento pianeggiante, confina con eredi dello stesso esecutato (deceduto il [redacted] con [redacted] eredi [redacted] eredi [redacted] e con una strada privata (all.2, 4, 7).

L'accesso a tali terreni, attualmente coltivati ad uliveto, è assicurato dalla strada comunale *Ferrovia Pianopoli* (all.7).

I beni in oggetto ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli, in parte in zona "B" edificabile di completamento, in parte in zona "E" agricola (all.6).

Giova osservare che la variante al P.R.G. già adottata ma non ancora approvata, prevede il cambiamento di tale zona agricola in zona "C1" di espansione residenziale (all.6).

La superficie del lotto è così distribuita:

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Destinazione catastale	Destinazione rilevata
1	1/2	[redacted]	Pianopoli Loc. Cuturelle	5	405 (ex 74/f)	1.520	Uliveto	mq. 1.520 zona agricola
	1/4				406 (ex 74/g)	440	Uliveto	mq. 140 zona agricola circa mq. 300 edificabili
	1/2				404 (ex 74/e)	1.510	Uliveto	mq. 1.415 zona agricola circa mq. 95 edificabili
<b>Totale superficie 1° lotto mq.</b>						<b>3.470</b>		

I dati riportati sull'atto di pignoramento sono i seguenti (All.4):

"1/2 della piena proprietà del terreno in Pianopoli distinto al N.C.T. al fg. 5 partic. 74/F; 1/12 della piena proprietà del terreno sito in Pianopoli distinto al N.C.T. al fg. 5 partic. 406, precedentemente distinto al N.C.T. fg.5 part.74/g e 74/e (404)".

Tali dati corrispondono solo in parte con quelli riscontrati dalla scrivente; infatti, nella trascrizione del pignoramento, la quota pignorata delle particelle 406 e 404 è pari ad 1/2, mentre nell'atto di pignoramento, la quota sulle medesime è pari ad 1/12 (v.all.4, 8). Giova osservare che, la quota di proprietà effettiva sulla particella 406, posseduta dal sig. [redacted] è pari ad 1/4 (data dalla somma di 1/6 di proprietà, derivante dalla compravendita del 04.08.'87, con 1/12 della compravendita del 23.08.'89), mentre quella della 404 è pari ad 1/2 (all.5).

**2° LOTTO**

Gli appezzamenti di terreno riportati nel 2° Lotto, sono situati a Pianopoli in località *Pigna* a circa m.200 s.l.m., a pochi chilometri dal centro cittadino (all.2, 3, foto 5, 6).

Tale lotto, ad andamento declive, confina con [redacted] (all.2, 5, 7).



L'accesso a tali terreni, coltivati in parte ad uliveto ed in parte a querceto, è assicurato dalla strada vicinale *Arangia* (all.7).

I beni in oggetto ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli, in zona "E" agricola (all.6).

La superficie del lotto è così distribuita:

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale	Destinazione rilevata
2	1/2	[REDACTED]	Pianopoli loc.Pigna	6	155	1.380	Uliveto	Uliveto
					156	3.260	Uliveto	Uliveto
					157	910	Uliveto	Uliveto
					166	1.900	Uliveto	querceto
						680	sem. arb.	
					167	200	Uliveto	querceto
900	Querceto							
Totale superficie 2° lotto mq.						9.230		

I dati riportati sull'atto di pignoramento sono i seguenti (All.4):  
 "1/2 della piena proprietà del terreno in Pianopoli loc. Pigna distinto al N.C.T. al fog. 6 part.lla. 155, 156, 157, confinante con eredi [REDACTED] eredi [REDACTED] via pubblica" ed "1/2 del terreno in Pianopoli loc. Pigna, distinto al N.C.T. al fog. 6 part.lla. 166, 167, confinante con eredi [REDACTED]".

Tali dati corrispondono con quelli riscontrati dalla scrivente.

### 3° LOTTO

Gli appezzamenti di terreno riportati nel 3°Lotto, sono situati a Pianopoli in località *Persico* a circa m.100 s.l.m., a pochi chilometri dal centro cittadino (all.2, 3, foto 7-10).  
 Tale lotto, ad andamento pianeggiante, confina a nord con la strada provinciale (già vicinale *Gaccia-Persico*), a sud-ovest con la strada ferrata *S.Eufemia-Catanzaro*, e nei restanti lati con [REDACTED] eredi [REDACTED] (all.2, 5, 7).

L'accesso a tali terreni, coltivati in parte ad uliveto ed in parte ad agrumeto, è assicurato dalla strada provinciale.

Si fa presente che, una parte della superficie del lotto, pari a circa mq.1.200, è stata espropriata dall'Amministrazione provinciale di Catanzaro, per consentire l'allargamento del predetto asse viario.

I beni in oggetto ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli, in zona "E" agricola (all.6).

Giova osservare che la variante al P.R.G. già adottata ma non ancora approvata, prevede il cambiamento di tale zona agricola in zona "D" per l'artigianato e l'industria (all.6).





I beni in oggetto ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli, in zona "E" agricola (all.6).

Giova osservare che la variante al P.R.G. già adottata ma non ancora approvata, prevede il cambiamento di tale zona agricola in zona "D" per l'artigianato e l'industria (all.6).

La superficie del lotto è così distribuita:

Lotto	Quota	Intestatario	ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Destinazione catastale	Destinazione rilevata
4	1/2	[REDACTED]	Pianopoli loc. Pristeria	9	290	650	Agrumeto	Agrumeto
					291	820	Vigneto	Agrumeto
					292	350	Agrumeto	Agrumeto
					236	2.560	Agrumeto	Agrumeto
					287	4.870	Vigneto	Agrumeto
					288	1.270	sem. irr. arb.	Agrumeto
					289	110	fabbr. rurale di mq.80 (v.rilievo grafico e fotografico (all. 2 e 3)	
<b>Totale superficie 4° lotto mq.</b>						<b>10.630</b>		

I dati riportati sull'atto di pignoramento sono i seguenti (All.4):

"½ del terreno in Pianopoli loc. Pristeria con annesso fabbricato rurale distinto al N.C.T. al fg. 9 part. IIe. 290, 291, 292, 236, 287, 288, 289, confinante con [REDACTED], scarpata ferrovia dello stato, [REDACTED] e via pubblica".

Tali dati corrispondono con quelli riscontrati dalla scrivente.

#### 5° LOTTO

Gli appezzamenti di terreno riportati nel 5°Lotto, sono situati a Pianopoli in località *Besteria* a circa m.100 s.l.m., a pochi chilometri dal centro cittadino (all.2, 3, foto 19-20).

Tale lotto, ad andamento pianeggiante, confina a nord con la strada SS.18 infer., a sud con la strada vicinale [REDACTED], e nei restanti lati con [REDACTED] e [REDACTED] (all.2, 5, 7).

L'accesso a tale lotto, coltivato prevalentemente a frutteto e provvisto d'impianto d'irrigazione, è assicurato a nord, dalla SS.18 inf. ed a sud, dalla strada provinciale (ex vicinale [REDACTED]).

Si fa presente che, una parte della superficie del lotto, pari a circa mq.320, è stata espropriata dall'Amministrazione provinciale di Catanzaro, per consentire l'allargamento dell'asse viario, ex vicinale [REDACTED].

I beni in oggetto ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli, in zona "E" agricola (all.6).

Giova osservare che la variante al P.R.G. già adottata ma non ancora approvata, prevede il cambiamento di tale zona agricola in zona "D" per l'artigianato e l'industria (all.6).





I dati riportati sull'atto di pignoramento sono i seguenti (All.4):  
 "1/2 del terreno in Pianopoli distinto al N.C.T. al fg. 9 part.lla.363, 364 e 372, confinante su due lati con il fiume, con [redacted] e stradella vicinale".  
 Tali dati corrispondono con quelli riscontrati dalla scrivente.

### 7° LOTTO

Gli appezzamenti di terreno riportati nel 7°Lotto, sono situati a Pianopoli in località Stazzo e Cagnone a circa m.200 s.l.m., a pochi chilometri dal centro cittadino (all.2, 3, foto 29-32).

Tale lotto, ad andamento pianeggiante, confina con [redacted] e [redacted]  
 [redacted] tale [redacted] strada interpoderale (all.2, 5, 7).

L'accesso a tale lotto, coltivato ad uliveto, è assicurato da una stradina interpoderale, posta sud, a pochi chilometri dalla SS.18 inferiore.

Si fa presente che, sul lotto insistono dei fabbricati rurali di vecchia fattura (all.3, foto 30-31), la cui esistenza non è segnalata né sul pignoramento, né in catasto e neppure sugli atti di compravendita; in sede di sopralluogo la sig.ra [redacted] vedova dell'esecutato [redacted] ha dichiarato di non essere in possesso di tali beni insistendo gli stessi sui 4/5 indivisi del terreno di altra proprietà (all.4,5,7).

I beni in oggetto ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli, in zona "E" agricola (all.6).

La superficie del lotto è così distribuita:

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale	Destinazione rilevata
7	1/5	[redacted]	Pianopoli loc. Stazzo e Cagnone	23	301 (ex 8/b)	680	Uliveto	Uliveto
	1/1	[redacted]			302 (ex 8/c)	390	Uliveto	Uliveto
Totale superficie 7° lotto mq.						1.070		

I dati riportati sull'atto di pignoramento sono i seguenti (All.4):  
 "l'intero terreno in Pianopoli in loc. Stazzo e Cagnone, distinto al N.C.T. al fg. 23 part.lla 8/c (302) confinante con [redacted] e "1/5 del terreno in Pianopoli in loc. [redacted] distinto al N.C.T. al fg. 23 part.lla 8/b (301) confinante con [redacted] tale Piraina e strada interpoderale".

Tali dati corrispondono con quelli riscontrati dalla scrivente.

### 8° LOTTO

Gli appezzamenti di terreno riportati nel 8°Lotto, sono situati a Pianopoli in località Stazzo e Cagnone, fra i m.100 e i 150 s.l.m., in un luogo impervio e difficilmente raggiungibile, anche se non distante dal centro cittadino (all.2).

Tale lotto, ad andamento molto declive, confina con [redacted]  
 [redacted] (all.2, 5, 7).

L'accesso a tale lotto, attualmente inserito nel piano di rimboschimento del Corpo Forestale, è assicurato da una stradina interpoderale, posta nord, collegata con la strada vicinale Cagnone.

I beni in oggetto ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli, in zona "E" agricola (all.6). La superficie del lotto è così distribuita:

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale	Destinazione rilevata
8	1/1	[redacted]	Pianopoli loc. Stazzo e Cagnone	23	313 (ex 11/f)	4.200	pasc. cesp.	pasc. cesp.
	1/5	[redacted]			314 (ex 11/b)	5.560	pasc. cesp.	pasc. cesp.
Totale superficie 8° lotto mq.						9.760		

I dati riportati sull'atto di pignoramento sono i seguenti (All.4):  
 "l'intero terreno in Pianopoli in loc. Stazzo e Cagnone, distinto al N.C.T. al fg. 23 part.lla 11/f (313) confinante con [redacted] e "1/5 del terreno in Pianopoli in loc. Stazzo e Cagnone, distinto al N.C.T. al fg. 23 part.lla 11/g (314) confinante con [redacted]"

Tali dati corrispondono con quelli riscontrati dalla scrivente.

### 9° LOTTO

Gli appezzamenti di terreno riportati nel 9°Lotto, sono situati a Feroletto in località Badia a m.150 s.l.m., in prossimità della strada comunale Pontaco-Feroletto Antico, al confine con il comune di Pianopoli (all.2, 3, foto 33-43).

Tale lotto, ad andamento pianeggiante, confina con [redacted] (all.2,5,7).

Coltivato in parte ad uliveto ed in parte ad agrumeto provvisto d'impianto d'irrigazione, il lotto è attraversato dalla strada comunale Pontaco-Feroletto Antico.

I beni in oggetto ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Feroletto, in zona "E2" ovvero zone di particolare interesse agricolo, tutelate per la presenza di razionali impianti colturali, per particolari potenzialità produttive e perchè concorrono a definire pregevoli paesaggi agrari (all.6).

La superficie del lotto è così distribuita:

Lotto	Quota	Intestataro	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale	Destinazione rilevata
9	1/2	[redacted]	Feroletto loc. Badia	19	49	3.630	Uliveto	Uliveto
					50	680	Uliveto	Uliveto
					52	1.500	Uliveto	Uliveto
						470	sem. arb.	sem. arb.
					114	2.400	Uliveto	Uliveto
					115	1.200	Uliveto	Uliveto
					178	30	Seminativo	Seminativo
					180	5.840	Uliveto	Uliveto
					187	4.940	Uliveto	Uliveto
					188	3.660	Uliveto	Uliveto
	1/1	[redacted]			61	23.280	Agrumeto	Agrumeto
					51	13.960	Uliveto	Uliveto
<b>Totale superficie 9° lotto mq.</b>						<b>61.590</b>		

I dati riportati sull'atto di pignoramento sono i seguenti (All.4):  
 "1/2 del terreno in Feroletto Antico, loc. Badia con annesso fabbricato rurale distinto al N.C.T. al fg. 19 part.lla.49, 50 (fabbricato rurale), 52, 114, 115, 178, 180, 187, 188 confinante con [redacted] e "Terreno in Feroletto Antico, loc. Badia" distinto al N.C.T. al fg. 19 part.lla 61 e 51, confinante con [redacted]"

Tali dati corrispondono con quelli riscontrati dalla scrivente ad eccezione della part.lla 50 nella quale viene indicato un fabbricato rurale inesistente, verosimilmente assimilabile ad una cisterna d'acqua rilevata su tale appezzamento.

### 10° LOTTO

Gli immobili riportati nel 10°Lotto, sono situati a Lamezia Terme in località Papazzo, a ridosso del centro cittadino (all.2, 3, foto 46-54).



Tale lotto, è costituito da un manufatto edilizio costruito presumibilmente intorno agli anni '50, insistente su una porzione delle part.ile 447 e 445; lo stesso è circondato da appezzamenti di terreno, in particolare la superficie delle part.ile 446, 474, e parte di quella delle part.ile 447, 475, 212 e 476, è utilizzata come spazio d'isolamento del fabbricato, strada d'accesso allo stesso e giardino. Le rimanenti part.ile 442 e 473 sono occupate esclusivamente da arredo vegetazionale. (all.2, 3, foto 46-48).

L'accesso al lotto, è assicurato da una strada privata direttamente collegata alla vecchia strada provinciale Nicastro-Maida.

Il suddetto lotto, confina a nord con le part.ile 943, 944 del fg.38, ad est con la e 477, a sud con le part.ile 15, 473 e 653, ad ovest con la part.ila 441 e con proprietà dello stesso esecutato e più precisamente con [redacted] eredi [redacted] ed eredi [redacted] (all.2, 5).

Il manufatto edilizio composto da un piano f.t., presenta le seguenti caratteristiche (all.3, foto 50):

- struttura mista in pietre e mattoni;
- intonaco in malta bastarda finteeggiato con quarzo giallo paglierino;
- copertura a falde inclinate in travi lignee, tavolato e tegole;
- infissi esterni e portoncino in legno.

L'impianto elettrico è del tipo a fili sfilabili con un congruo numero di prese e punti luce. L'approvvigionamento idrico è assicurato dalla condotta idrica comunale, mentre lo smaltimento delle acque nere del servizio igienico, avviene mediante rete fognaria comunale.

L'altezza del locale, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio, è pari a ml.3,50.

I beni in oggetto ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Lamezia Terme, in zona "BR", aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare (all.6).

La superficie del lotto è così distribuita:

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.lla/sub.	mq.	Destinazione catastale	Destinazione rilevata
10	1/2	[redacted]	Lamezia Terme loc. Papazzo	38	447	55	fabbr. Rurale	fabbr. rurale
					447 (ex 9)	62	corte annessa	corte annessa
					446 (ex 8)	15	sem. arb.	Spazio d'isolamento
					474 (ex 446 - ex 8)	8	sem. arb.	Spazio d'isolamento
					475 (ex 447 - ex 9)	25	fabbr. Rurale	Spazio d'isolamento
					442 (ex 8)	58	sem. arb.	Giardino
					473 (ex 442 - ex 8)	17	sem. arb.	Giardino
					212	140	sem. arb.	50% spazio d'isolamento 50% giardino
					476 (ex 212)	225	sem. irr. arb.	50% spazio d'isolamento 50% giardino
					<b>Totale superficie 10° lotto mq.</b>			

I dati riportati sull'atto di pignoramento sono i seguenti (All.4):

"1/2 della piena proprietà del terreno sito in Lamezia Terme, fg.38 part.ile 442, 473, 474, 445, 212, 476, 447, 475, confinante con [redacted] di [redacted]"



Tali dati corrispondono con quelli riscontrati dalla scrivente; si fa presente che la part.IIa 445 è stata inserita nel successivo lotto 11.

### 11° LOTTO

Gli immobili riportati nel 11° Lotto, sono situati a Lamezia Terme in località *Papazzo*, a ridosso del centro cittadino (all.2, 3, foto 46-54).

Tale lotto, è costituito da un manufatto edilizio costruito intorno agli anni '80, su una porzione di un vecchio fabbricato rurale, e da un annesso spazio d'isolamento (all.2, 3, foto 49,50).

L'accesso al lotto, è assicurato da una strada privata direttamente collegata alla vecchia strada provinciale Nicastro - Maida.

Il suddetto lotto, confina a nord con la part.IIa 943 del fg.38, ad ovest con la part.IIa 444, a sud-est con la part.IIa 441 e con proprietà dello stesso esecutato (all.2, 5).

Il manufatto edilizio è stato realizzato in assenza di concessione edilizia; in data 30.09.'86, con prot. n.049621, è stata presentata, a nome di [redacted], istanza di condono ai sensi dell'art.31 della L.47/85, nella quale si dichiara che lo stesso, ultimato nel 1961, è composto da due piani f.t. per un totale di sup.utile abitabile di mq.137,60 e mq.89,06 per servizi ed accessori.

Per la stessa domanda, in data 29.09.'86 è stata versata un'unica rata di £.790.000, come meglio chiarito nel 12° quesito (all.6).

Il suddetto fabbricato, composto da 6 stanze più accessori, ultimato in ogni sua parte, presenta le seguenti caratteristiche (v. rilievo all.2 e all.3, foto 49):

- struttura intelaiata in c.a.;
- tamponatura in laterizi forati;
- intonaco in malta bastarda con tinteggiatura gialla;
- solaio latero-cementizio ;
- tramezzi interni in laterizi intonacati e tinteggiati;
- pavimentazione in granito;
- copertura a falde inclinate realizzata con pannelli prefabbricati in alluminio elettocolore coibentati;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- infissi esterni in alluminio anodizzato color oro con battenti alla romana;
- piazzale d'ingresso in battuto di cemento.

L'impianto elettrico è del tipo a fili sfilabili con un congruo numero di prese e punti luce.

L'approvvigionamento idrico è assicurato dalla condotta idrica comunale, mentre lo smaltimento delle acque nere, avviene mediante rete fognaria comunale.

L'altezza del locale, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio, è pari a ml.3,00.

I beni in oggetto ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Lamezia Terme, in zona "BR", aree [redacted] ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare (all.6).

La superficie del lotto è così distribuita:

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.IIa/sub.	mq./vani	Destinazione catastale	Destinazione rilevata
11	1/2	[redacted]	Lamezia Terme loc. Papazzo	38	445 - sub 1	-	bene comune non censibile	b.c.n.c. scala
					445 - sub 2 (ex 8/l)	8 vani (mq.200)	A/4	Abitazione T.+1°P.
	1/3	[redacted]			445 - sub 3 (ex 9/a)	mq. 69	C/2	Abitazione
					445 - sub 4 (ex 9/a)	corte annessa al fabbr.	-	Spazio d'isolamento
<b>Totale superficie 11° lotto mq.</b>						<b>269</b>	Fabbricato di mq.260 (v.rilievo grafico e fotografico, all. 2 e 3)	



I dati riportati sull'atto di pignoramento sono i seguenti (All.4):  
 "1/2 della piena proprietà del terreno sito in Lamezia Terme, fg. 38 part.lla 442, 473, 474, 445, 212, 476, 447, 475, confinante con [redacted], eredi [redacted] e "1/3 dello spazio antistante il fabbricato rurale sito in Lamezia Terme, loc. Papazzo fg.38 part.lla 8/h (443) e 9/a (a), confinante con gli stessi proprietari".

Tali dati corrispondono con quelli riscontrati dalla scrivente, ad eccezione del fatto che nel pignoramento la part.lla 445 è indicata come terreno anzichè fabbricato.

## 12° LOTTO

Gli immobili riportati nel 12°Lotto, sono situati a Lamezia Terme in località Papazzo, a ridosso del centro cittadino (all.2, 3, foto 46-54).

Tale lotto, è costituito in parte da un manufatto edilizio con annesso spazio d'isolamento/strada d'accesso (part.lla 440 e 443), ed in parte da un terreno ad uso agricolo, part.lla 438 (all.2, 3, foto 49 e 51).

L'accesso al lotto, è assicurato da una strada privata direttamente collegata alla vecchia strada provinciale Nicastro - Maida.

Il suddetto lotto, confina a nord con le part.lla 6 e 943 del fg.38, ad ovest con la part.lla 437, a sud con le part.lla 439 e 14 ed a est con la part.lla 441 e proprietà dello stesso esecutato, ovvero, più precisamente con [redacted] (all.2, 5).

Il manufatto edilizio è costituito da magazzini adibiti a garage e deposito di macchinari agricoli; gli stessi sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia.

In data 30.09.'86, con prot. n.049622, è stata presentata, a nome di [redacted], istanza di condono ai sensi dell'art.31 della L.47/85, nella quale si dichiara che tali manufatti, ultimati nel 1981 per uso non residenziale, hanno una superficie di mq.127,40 ed una volumetria pari a mc.497,99 (all.6).

Per la stessa domanda, è stata versata un'unica rata di £.178.360, come meglio chiarito nel 12° quesito (all.6).

I predetti magazzini presentano le seguenti caratteristiche (v. rilievo all.2 e all.3, foto 49):

- struttura intelaiata in c.a.;
- tamponatura in laterizi forati;
- intonaco esterno in malta bastarda privo di tinteggiatura;
- solaio latero-cementizio ;
- tramezzi interni in laterizi intonacati e tinteggiati;
- pavimentazione in battuto di cemento;
- copertura piana con impermeabilizzazione;
- n° 3 avvolgibili in ferro verniciato;
- spazio antistante in battuto di cemento.

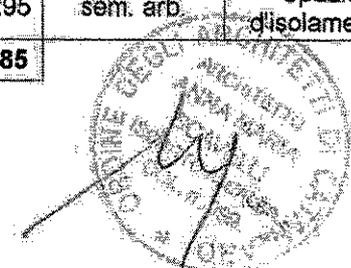
L'impianto elettrico è del tipo a fili sfilabili con un congruo numero di prese e punti luce.

L'altezza del locale, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio, è pari a ml.4,00.

I beni in oggetto ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Lamezia Terme, in zona "BR", aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare (all.6).

La superficie del lotto è così distribuita:

Lotto	Quota	Intestatario	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale	Destinazione rilevata
12	1/1	[redacted]	Lamezia Terme loc. Papazzo	38	438 (ex 8/c)	500	sem. arb.	terreno libero in zona BR
		[redacted]			440 (ex 8/e)	90	sem. arb.	Magazzini non accatastati
	1/3	[redacted]			443 (ex 8/h)	295	sem. arb.	Spazio d'isolamento
<b>Totale superficie 12° lotto mq.</b>						<b>885</b>		



I dati riportati sull'atto di pignoramento sono i seguenti (All.4):

"Terreno sito in Lamezia Terme, loc. Papazzo fg.38 part.lla 8/e (440), confinante con [redacted] e "1/3 dello spazio antistante il fabbricato rurale sito in Lamezia Terme, loc. Papazzo fg.38 part.lla 8/h (443) e 9/a (9), confinante con gli stessi proprietari".

Tali dati corrispondono con quelli riscontrati dalla scrivente, ad eccezione del fatto che nel pignoramento la part.lla 440 è indicata come terreno e non come fabbricato.

### 13° LOTTO

Per le ragioni già enunciate in premessa, nell'appezzamento di terreno riportato nel 13°Lotto, non è stato possibile effettuare il sopralluogo, pertanto, di seguito sono riportati i dati dedotti dallo studio della documentazione in fascicolo e da quella reperita dalla scrivente nelle sedi preposte (all.5, 7).

Tale lotto, situato nel centro urbano di Pianopoli in via S.Francesco, confina a nord-ovest con la stessa via e con la part.lla 69 del fg.4, ad est con la part.lla fraz.70/a utilizzata come strada d'accesso, ed a sud con la part.lla 74, e più in particolare con via S.Francesco, via Foria, [redacted] e [redacted] (all.7).

Lo stesso ricade nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli, in zona "UR2" di recupero (all.6).

La superficie del lotto è così distribuita:

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale
13	3/16	[redacted]	Pianopoli	4	70 (ex 70/a)	290	sem. arb.
Totale superficie 13° lotto mq.						290	

I dati riportati sull'atto di pignoramento sono i seguenti (All.4):

"3/16 del terreno in Pianopoli fg 4 part.lla 70/a confinante con via S.Francesco, via Foria, [redacted] e [redacted]

Tali dati corrispondono con quelli riscontrati dalla scrivente.

### 14° LOTTO

Come per il lotto precedente, negli appezzamenti di terreno riportati nel 14°Lotto, non è stato possibile effettuare il sopralluogo, pertanto, di seguito sono riportate le informazioni evinte dallo studio della documentazione in fascicolo e da quelle reperite dalla scrivente presso gli uffici competenti (all.5, 7).

Tale lotto, costituito da alcuni appezzamenti di terreno situati nel comune di Pianopoli in loc.Gelseto, confina con [redacted] torrente [redacted] [redacted] (all.5).

Lo stesso ricade nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli, in parte (part.lla 378/c, 140/a e 377/b) in zona "C1" di espansione residenziale ed in parte in zona "E" agricola (all.6).

Giova osservare che la variante al P.R.G. già adottata ma non ancora approvata, prevede per la part.lla 376/c, una zona di rispetto della fascia fluviale, e per una porzione della part.lla 183/a, una zona "D" per l'artigianato e l'industria (all.6).

La superficie del lotto è così distribuita:

Lotto	Quota	Intestatario	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale
14	1/1	[REDACTED]	Pianopoli loc. Gelseto	5	140	1.865	Uliveto
				5	376 (ex 122)	390	Agrumeto
				5	parte 183	2.500	Agrumeto
	5	581 (ex 412/d- ex 295)		340	sem. irr. arb.		
	5	581 (ex 412/d- ex 295)		235	Uliveto		
	1/3	[REDACTED]		5	580 (ex 412/c- ex 295)	15	Uliveto
	1/1	[REDACTED]		5	584 (ex 413/c- ex 295)	44	Uliveto
			5	587 (ex 413/f- ex 295)	4	Uliveto	
Totale superficie 14° lotto mq.						5.393	

I dati riportati sull'atto di pignoramento sono i seguenti (All.4):  
 "Terreno in Pianopoli loc. Gelseto, fg 5, part.lla 140, 376 e parte della 183 confinante con [REDACTED] e "Terreno in Pianopoli fg. 5, [REDACTED] e "Terreno in Pianopoli fg. 5, part.lla 412/c (580), 413/c (584), 413/f (587), confinante con [REDACTED] e "1/3 della piena proprietà del terreno in Pianopoli, fg 5, part.lla 412/d (581) confinante con [REDACTED]"

Tali dati corrispondono con quelli riscontrati dalla scrivente.

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

Di seguito sono riportati per ciascun cespite, gli estremi degli atti in virtù dei quali è stata acquisita la proprietà da parte dei tre debitori esecutati, la cui documentazione è allegata in copia (v. all.5).

#### LOTTO 1

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.lla	mq.	intestatari	annotazioni
1	1/2	Terreno	Pianopoli	5	405 (ex 74/f)	1.520	[REDACTED]	Intestatario deceduto il [REDACTED]
	1/12	Terreno	Pianopoli	5	406 (ex 74/g)	440	[REDACTED]	/
	1/12	Terreno	Pianopoli	5	404 (ex 74/e)	1.510	[REDACTED]	/

I beni riportati nel 1° Lotto sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] attraverso i seguenti atti:

- Atto di compravendita del 04.08.'87 del notaio Rosaria Carmela Agapito da Maida, Rep.n°23931, registrato a Lamezia Terme il 12.08.'87 al n°318, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 22.08.'87, R.P.12133, R.G. 14759, in forza del quale i coniugi [REDACTED] in regime di comunione dei beni, acquistavano dal signor [REDACTED] la zona di terra in territorio di Pianopoli, località Culturale, ..... distinta nel N.C.T. al foglio 5, particella 74/e (404), 74/b (401)..... B) il diritto di comproprietà, pari a 2/6



dell'intero che ai venditori competeva sulla piccola zona di terra, adibita a stradella comune distinta in catasto ..... al fg. 74/g (406), per il prezzo quietanzato di £.21.500.000" (All. 5).  
 Si fa presente che la part.lla 401 non fa parte della presente procedura esecutiva.

- Atto di compravendita del 23.08.'89 del notaio Anania Gennaro da Lamezia Terme, Rep.n°42913, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 20.09.'89, R.P.12945, R.G. 15571, in forza del quale i coniugi [redacted] e [redacted] acquistavano dalla signora [redacted], le particelle in Pianopoli, località Cuturelle, distinta nel N.C.T. al foglio 5, ciascuno per la quota di 1/2 della particella 74/f (405) di mq.1.520, e di 1/12 della 74/g (406) di mq.440 (All. 5).

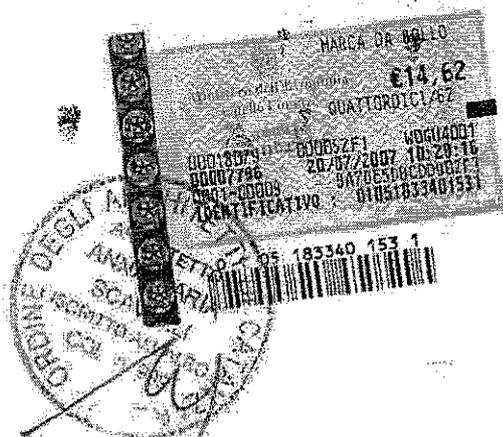
Con lo stesso atto i coniugi [redacted] acquisivano: "il diritto di passaggio, anche con automezzi ed anche per i suoi successivi aventi causa, sulla stradella di larghezza di quattro metri, che inizia dalla strada comunale e, affiancandosi al terreno [redacted] aggiunge la zona acquistata" (all.5).

## LOTTO 2

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.lla	mq.	intestatar	annotazioni
2	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Pigna	6	155	1.380	[redacted]	Intestataro deceduto il [redacted]
	1/2	Terreno	Pianopoli Loc. Pigna	6	156	3.260	[redacted]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli Loc. Pigna	6	157	910	[redacted]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli Loc. Pigna	6	166	1.900	[redacted]	/
						680	[redacted]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli Loc. Pigna	6	167	200	[redacted]	/
900						[redacted]	/	

I beni riportati nel 2° Lotto sono pervenuti all'esecutato [redacted] attraverso i seguenti atti:

- Atto di compravendita del 28.11.'83 del notaio Fiore Melacrinis da Lamezia Terme, Rep.n°42913, registrato a Lamezia Terme il 28.11.'83 al n.3313, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 01.12.'83, R.P.19684, R.G. 22297, in forza del quale i coniugi [redacted] e [redacted] acquistavano dal signor [redacted] "zona di terra in agro di Pianopoli località Pigna, estesa circa are trentasei e centiare ottanta, confinante con [redacted] [redacted] eredi [redacted] ... in catasto al foglio di mappa 6, particelle 156, 167" (All. 5).

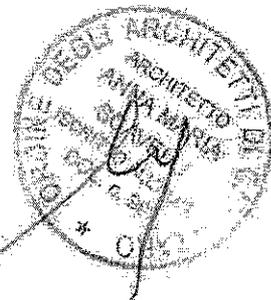


**LOTTO 3**

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.lla	mq.	intestatari	annotazioni
3	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Persico	10	84		[REDACTED]	Intest. deceduto il [REDACTED]
	1/2	Terreno	Pianopoli Pianopoli	10	85	P.lla soppressa che ha originato le p.lle 575 e 576		
					575 (ex 85)	3.530	[REDACTED]	/
					576 (ex 85)	80	Amm. Prov. CZ	/
	1/2	Terreno	loc. Persico	10	86	3.800	[REDACTED]	/
	1/2	Fabbricato Rurale	Pianopoli	10	87	100	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	loc. Persico	10	142	1.520	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli	10	240	920	[REDACTED]	/
1/2	Terreno	loc. Persico	10	303	1.910	[REDACTED]	/	
1/2	Terreno	Pianopoli	10	304	880	[REDACTED]	/	

I beni riportati nel 3° Lotto sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] attraverso i seguenti atti:

- Atto di compravendita del 09.04.'73 del notaio Francesco Notaro da Lamezia Terme, registrato a Lamezia Terme il 18.04.'73 al n.1384, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 20.04.'73, R.P.8969, R.G. 9752, in forza del quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano dal signor [REDACTED] "appezzamento di terreno con entrostanti ruderi di vecchio fabbricato rurale, in agro di Pianopoli località Persico, estesa circa are trentanove, confinante con strada vicinale Persico, con eredi [REDACTED], con strada vicinale [REDACTED] e con gli stessi acquirenti (n.d.r. part.lle 84 e 85) ... in catasto al foglio di mappa 10, particelle 86, 87 (fabbricato rurale), per il prezzo quietanzato di £.300.000" (All. 5).
- Atto di compravendita del 24.10.'75 del notaio Francesco Notaro da Lamezia Terme, registrato a Lamezia Terme il 10.11.'75 al n.2380, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 12.11.'75, R.P.14937, R.G. 16295, in forza del quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano per il prezzo quietanzato di £.500.000 dal signor [REDACTED] "appezzamento di terreno in agro di Pianopoli località Persico, estesa circa are ventiquattro e centiare quaranta, confinante con via comunale, [REDACTED], altra via comunale e con eredi [REDACTED] in catasto al foglio di mappa 10, particelle 142, 240" (All. 5).
- Atto di compravendita del 15.12.'77 del notaio Francesco Notaro da Lamezia Terme, registrato a Lamezia Terme il 22.12.'77 al n.2884, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 30.12.'77, R.P.20901, R.G. 22694, in forza del quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano dai signori [REDACTED] "zona di terra in agro di Pianopoli località Persico, estesa circa are ventisette e centiare novanta, confinante con cava pubblica per due lati, eredi di [REDACTED] e con proprietà degli stessi acquirenti ... in catasto al foglio di mappa 10, particelle 303, 304" (All. 5).



**LOTTO 4**

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.IIa	mq.	intestatari	annotazioni
4	1/2	Fabbricato RURALE	Pianopoli Loc. Pristeria	9	290	650	[REDACTED]	Intestataro deceduto il [REDACTED]
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	291	820	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	292	350	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	236	2.560	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	287	4.870	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	288	1.270	[REDACTED]	/
	1/2	Fabbricato RURALE	Pianopoli loc. Besteria	9	289	110	[REDACTED]	/

I beni riportati nel 4° Lotto sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] attraverso i seguenti atti:

- Atto di compravendita del 13.02.'84 del notaio Gennaro Anania da Lamezia Terme, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 02.03.'84, R.P.4568, R.G. 6020, in forza del quale i coniugi [REDACTED] acquistavano dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] appezzamento di terreno con annesso piccolo fabbricato rurale in pessime condizioni sito in agro di Pianopoli località Pristeria, dall'estensione di ettari 1.06.30, confinante con [REDACTED] con scarpata delle ferrovie dello Stato, con [REDACTED] con via pubblica distinto in catasto al foglio di mappa 9, particelle 290, 291, 292 236, 287, 288, 289 (fabbricato rurale diroccato), per il prezzo quitanzato di £.12.000.000\* (All. 5).

**LOTTO 5**

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.IIa	mq.	intestatari	annotazioni
5	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	407	940	[REDACTED]	Intestataro deceduto il [REDACTED]
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	410	P.IIa soppressa che ha originato le p.IIe 768 e 769		/
					768	2.910	[REDACTED]	
					769	190	[REDACTED]	
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	416	1.400	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	406	560	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	409	P.IIa soppressa che ha originato le p.IIe 766 e 767		/
					766	2.910	[REDACTED]	
					767	130	[REDACTED]	
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	415	600	[REDACTED]	/
80						[REDACTED]		

I beni riportati nel 5° Lotto sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] attraverso i seguenti atti:

- Atto di compravendita del 21.09.'82 del notaio Francesco Notaro da Lamezia Terme, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 02.10.'82, R.P.16401, R.G. 12216, in forza del quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano dai coniugi [REDACTED]



....."appezzamento di terreno diviso in due corpi dalla via provinciale, sito in agro di Pianopoli località Besteria denominato Ionizza, dall'estensione di ettari 1.08.30, confinante con [redacted], via provinciale per Dipodi, via pubblica Gaccia, [redacted] gemani [redacted] e [redacted]

.....distinto in catasto al foglio di mappa 9, particelle 398, 407, 410, 416, 395, 397, 406, 409, 415, per il prezzo quitanzato di £.6.000.000" (All. 5).

Giova osservare che le part.ile 398, 395 e 397 presenti nel sopra citato atto, non sono interessate da codesto procedimento esecutivo.

### LOTTO 6

Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	intestatari	Annotaz.
6	1/2	Terreno	Pianopoli	9	363	5.510	[redacted]	Intest. deceduto il [redacted]
	1/2	Terreno	/	9	364	6.360	[redacted]	/
	1/2	Terreno	/	9	372	4.310	[redacted]	/

I beni riportati nel 6° Lotto sono pervenuti all'esecutato [redacted] attraverso i seguenti atti:

- Atto di compravendita del 27.12.'89 del notaio Rosaria Carmela Agapito da Maida rep.n.28974, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 13.01.90, R.P.990, R.G. 1130, in forza del quale i coniugi [redacted] acquistavano dai signori [redacted] [redacted] appezzamento di terreno sito in agro di Pianopoli località Santa Barbara, distinto in catasto al foglio di mappa 9, particelle 363, 364, 372. (all.5).

### LOTTO 7

Da un accurato controllo incrociato eseguito, sia per soggetto su [redacted] sia per particella, negli immobili riportati nel 7° Lotto sono emerse le seguenti risultanze:

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.lla	mq.	intestatari	annotazioni
7	1/5	Terreno	Pianopoli Loc. Stazzo e Cagnone	23	301 (ex 8/b)	680	[redacted]	Intestatorio deceduto il [redacted]
	1/1	Terreno		23	302 (ex 8/c)	390	[redacted]	/

I beni riportati nel 7° Lotto sono pervenuti all'esecutato [redacted] attraverso i seguenti atti:

- Atto di donazione del 22.07.1981 del notaio Napoleone Fiore Melacrinis da Lamezia Terme, Rep.n°11072, ivi registrato, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 12.08.'81, R.G. n° 13597, R.P.n° 11985, in forza del quale il signor [redacted] accettava dalla madre signora [redacted], in agro di Pianopoli, località Stazzo e Cagnone e precisamente: "a) zona di terra estesa circa are tre e centiare novanta, confinante con terreno di cui appresso si dirà, terreno che sarà donato a [redacted] in catasto al foglio di mappa 23 part.lla 8/c def.302 - ..... - c) 1/5 comune e pro indiviso della zona di terra estesa circa nell'intero are sei e centiare ottanta, confinante, sempre nell'intero, con il terreno descritto alla lettera a) - che precede, [redacted] via interpodereale, in catasto al foglio di mappa 23 part.lla 8/b def.301 .....(All. 5)"



## LOTTO 8

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.IIa	mq.	intestatari	Annotaz.
8	1/1	Terreno	Pianopoli Loc. Stazzo e Cagnone	23	313 (ex 11/f)	4.200	[REDACTED]	Intestat. deceduto il [REDACTED]
	1/5	Terreno		23	314 (ex 11/b)	5.560	[REDACTED]	/

I beni riportati nel 8° Lotto sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] attraverso i seguenti atti:

- Atto di donazione del 22.07.1981 del notaio Napoleone Fiore Melacrinis da Lamezia Terme, Rep.n°11072, ivi registrato, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 12.08.'81, R.G. n° 13597, R.P.n° 11985, in forza del quale il signor [REDACTED] accettava dalla madre signora [REDACTED] in agro di Pianopoli, località Stazzo e

Cagnone: "..... b) zona di terra estesa circa are quarantadue confinante con fosso, terreno che sarà donato a [REDACTED] terreno di cui appresso si dirà, in catasto al foglio di mappa 23 part.IIa II/f def.313..... d) 1/5 comune e pro indiviso della zona di terra estesa circa nell'intero are cinquantacinque e centiare sessanta, confinante nell'interno con il terreno descritto nella lettera b) che precede, fosso, tale [REDACTED] in catasto al foglio di mappa 23 part.IIa II/g def. 314 (All. 5).  
Attualmente i suddetti terreni rientrano nel Piano di rimboschimento della Forestale

## LOTTO 9

Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Coltura	Annotaz.
9	1/2	Terreno	Feroletto Loc. Badia	19	49	3.630	[REDACTED]	
	1/2	Fabbricato Rurale	/	19	50	680	[REDACTED]	
	1/2	Terreno	/	19	52	1.500	[REDACTED]	
						470	[REDACTED]	
	1/2	Terreno	/	19	114	2.400	[REDACTED]	
	1/2	Terreno	/	19	115	1.200	[REDACTED]	
	1/2	Terreno	/	19	178	30	[REDACTED]	esclusa dall'ipot. del 04.12.89
	1/2	Terreno	/	19	180	5.840	[REDACTED]	
	1/2	Terreno	/	19	187	4.940	[REDACTED]	
	1/2	Terreno	/	19	188	3.660	[REDACTED]	
1/1	Terreno	/	19	61	23.280	[REDACTED]		
1/1	Terreno	/	19	51	13.960	[REDACTED]		

I beni riportati nel 9° Lotto sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] attraverso i seguenti atti:

- Atto di compravendita del 13.07.'79 del notaio Francesco Notaro da Lamezia Terme, ivi registrato il 17.07.'79 al n. 1974, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 26.07.'79, R.P.10491, R.G. 12070, in forza del quale i coniugi [REDACTED] acquistavano dal sig. [REDACTED] "appezzamento di terreno posto in agro di Ferroletto Antico alla loc. Badia, dall'estensione di ettari due, are quarantatre e centiare cinquanta, entrostanti ruderi di un piccolo fabbricato rurale, confinante con [REDACTED] con terreno del dott. [REDACTED] distinto in catasto al foglio di mappa 19, particelle 49, 50 fabbricato rurale (di fatto rudere), 52, 114, 115, 180, 187, 188, per il prezzo quietanzato di £.5.000.000" (All. 5).





immobiliari di Catanzaro il 24.09.76, R.G. n° 14916, R.P.n° 14611, in forza del quale il signor [redacted] accettava dal padre signor [redacted] in agro di Lamezia Terme, località Papazzo: ".....- b) zona di terra estesa circa are cinque e centiare novanta, composto da due zone, delle quali la più grande confina con [redacted] con [redacted] con terreno dello stesso donatario [redacted] la più piccola confina con [redacted] con [redacted] con [redacted] con spazio comune. Si precisa che la zona più piccola è quella contadistinta con la part.IIa definitiva 440. Detto terreno è riportato in catasto al foglio di mappa 38, part.IIe 438, 440. E' compresa nella donazione porzione di fabbricato rurale .....indicato in catasto al foglio 38, part.IIa def. 9, di are 1.18, con precisazione che l'intero fabbricato rurale di detta part.IIa occupa circa 55 mq. E che la porzione che si dona a [redacted] è quella composta dall'ultimo vano a pianterreno a sinistra rispetto a chi guarda il fabbricato e di tre piccoli vani al primo piano.....confinante con vani di [redacted], corte comune e con [redacted]. E' compresa anche la metà indivisa della zonetta di terreno estesa nell'intero are 1,20, .... catastalmente al foglio 38, part.IIa def. 445. Sono compresi nelle suddette donazioni i seguenti diritti che vengono accettati dai donatari: a) a favore dei tre donatari [redacted] in comune tra loro, in parti uguali e pro indiviso, lo spazio antistante al fabbricato rurale ....e precisamente quello spazio esteso are 3.60 che confina con le porzioni di fabbricato rurale e zonette di terreno donate a [redacted] e [redacted] con [redacted] da due lati e con [redacted]. Detto spazio ..... è riportato in catasto al foglio 38, part.IIa 8/h, def. 443 di are 2.95 ed altresì della residua porzione della part.IIa 9/a, def. 9 di are 1.18, detratta la porzione occupata dai vani di fabbricato rurale ....." (All. 5).

- Atto di compravendita del 27.12.91 del notaio Gennaro Anania da Lamezia Terme rep.n. 45671, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 23.01.92, R.P.3133, R.G. 3312, in forza del quale i coniugi [redacted] e [redacted] acquistavano dal sig. [redacted] appezzamenti di terreno in agro di Lamezia Terme loc. Papazzo, distinti in catasto al foglio di mappa 38, particelle 442, 473, 474, 446, 212, 476, 447, 475, per il prezzo quietanzato di £.2.500.000 " (All. 5).

### LOTTO 13

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.IIa	mq.	intestatari	annotazioni
13	3/16	Terreno	Pianopoli Centro storico	4	70 (ex 70/a)	290	[redacted]	/

Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	intestatari	annotazioni
14	1/1	Terreno	Gelseto	5	140 (ex 140/a)	1.865	[redacted]	/
	1/1	Terreno	Gelseto	5	376 (ex 122/c)	390	[redacted]	/
	1/1	Terreno	Gelseto	5	parte 183 (ex 183/a)	2.500 340	[redacted]	/
	1/3	Terreno	Gelseto	5	581 (ex 412/d-ex295)	235	[redacted]	/
	1/1	Terreno	Gelseto	5	580 (ex 412/c-ex295)	15	[redacted]	/
	1/1	Terreno	Gelseto	5	584 (ex 413/c-ex295)	44	[redacted]	/
	1/1	Terreno	Gelseto	5	587 (ex 413/f-ex295)	4	[redacted]	/



I beni riportati nei Lotti 13 e 14 sono pervenuti all'esecutato [redacted] attraverso i seguenti atti:

- Atto di compravendita del 18.11.78 del notaio Napoleone Fiore Melacrinis da Lamezia Terme, ivi registrato il 04.12.78 al n. 3346, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 18.12.78, R.P.18349, R.G. 20237, in forza del quale il sig. [redacted] acquistava dalla sig.ra [redacted] ed. Cefaly, "zona di terra in agro di Pianopoli loc. Gelseto di are cinquantacinque e centiare trentacinque, confinante con [redacted] in catasto al foglio di mappa 5, particelle 140 (già 140/a), 183 (già 183/a), 376 (già 122/c), per il prezzo quietanzato di £.3.500.000" (All. 5).
- Atto di compravendita del 23.01.89 del notaio Fortunato Galati da Lamezia Terme, rep.n.110.193, ivi registrato, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 21.02.89, R.P.1917, R.G. 2179, in forza del quale i coniugi [redacted] e [redacted] acquistavano dal sig. [redacted], ciascuno 3/8 dell'appezzamento di terreno in Pianopoli riportato in catasto al foglio di mappa 4, particella 70 di mq.290 (All. 5).  
Giova osservare che la porzione pignorata di detta particella è pari a 3/16 ovvero alla metà della quota di proprietà di [redacted] pari a 3/8.
- Atto di donazione del 13.03.1991 del notaio Maria Rosaria Agapito da Maida, rep. n. 32847, ivi registrato, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 09.04.'91, R.G. n° 7381, R.P.n° 6382, in forza del quale il signor [redacted] accettava dal padre [redacted] in agro di Pianopoli, località Gelseto 1/3 del terreno riportato in catasto al foglio di mappa 5, part.lla 581 (già 412/d), e 1/1 delle part.lla 580 (già 412/c), 584 (già 413/c), 587 (già 413/f) (all.8).

**6) "valuti la possibilità di una divisione dei beni i caso di comproprietà";**

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Anagrafe dei comuni di Pianopoli, Feroleto e Lamezia Terme, dallo studio dei titoli di proprietà nonché dai risultati delle indagini catastali ed ipocatastali, è emerso che i tre debitori esecutati, all'atto del pignoramento, si trovavano in regime di comunione legale dei beni; pertanto, secondo quanto disposto dalla Legge n.151/75, fatta eccezione dei beni dotati, la metà della piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, viene esclusa dal pignoramento (all.4 e 10).

A tale scopo la scrivente, risultando ad oggi ancora indivisa la proprietà degli esecutati da quella delle rispettive consorti, ha provveduto a formare dei lotti "suscettibili di suddivisione" (v. quesito 13), tali da assolvere all'eventuale scorporo della quota spettante al creditore.

Tuttavia qualora, nella separazione di tale quota, non si raggiungesse l'accordo fra le parti, la c.t.u. resta a disposizione della S.V.I., per un eventuale nuova proposta di ripartizione, rimettendosi alle opportune valutazioni del G.E. per quanto concerne l'eventuale indisposizione giuridica della quota parte esclusa dal pignoramento.

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

Come chiarito nei quesiti 5, 7 e 8, la metà della piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, è esclusa dal pignoramento poiché i tre debitori esecutati, all'atto del pignoramento, si trovavano in regime di comunione legale dei beni con le rispettive consorti.

Nessuno, fra gli immobili in oggetto, si trova occupato da terzi né parimenti gravano sugli stessi diritti reali che delimitino la piena fruibilità del cespite.

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

Il debitore esecutato [redacted] deceduto in data [redacted] i beni sono stati ereditati dalla moglie [redacted] (in regime patrimoniale di comunione dei beni dal 27.08.'64 fino al 19.12.'95, data in cui è stato stipulato l'atto di separazione dei beni a rogito del notaio [redacted]) e dai nipoti in rappresentanza dei figli rinunciari, come da verbale depositato presso l'Ufficio del Registro Lamezia Terme il 11.02.'99, n°150 (all.10).

Il debitore esecutato [redacted] ha contratto matrimonio con [redacted] in data [redacted] in regime di comunione legale dei beni (all.10).

Il debitore esecutato [redacted] ha contratto matrimonio con [redacted] in data 02.06.1984, in regime di comunione legale dei beni fino al 21.07.'04, data in cui è stato stipulato l'atto di separazione dei beni a rogito del notaio [redacted] da Lamezia Terme, rep. n. 73615 (all.10).

9) "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;"

In seguito alle ricerche esperite presso le sedi competenti, non sono emerse formalità opponibili all'acquirente.

10) "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti";

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, sugli immobili oggetto di pignoramento intestati agli esecutati [redacted] e [redacted] a partire dal 01.01.'82 fino al 22.06.'07, sono state rilevate le formalità riportate di seguito (all.8).

Giova osservare che i cespiti oggetto di pignoramento intestati al sig. [redacted] deceduto in data [redacted] sono stati ereditati dalla moglie [redacted] e dai nipoti in rappresentanza dei figli rinunciari, come da verbale depositato presso l'Ufficio del Registro Lamezia Terme il 11.02.'99, n°150 (all.8).

#### LOTTO 1

Da un accurato controllo incrociato eseguito, sia per soggetto su [redacted], sia per particella, negli immobili riportati nel 1° Lotto sono emerse le seguenti risultanze:

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.lla	mq.	intestatari	annotazioni
1	1/2	Terreno	Pianopoli	5	405 (ex 74/f)	1.520	[redacted]	Intestatario deceduto il [redacted]
	1/2	Terreno	Pianopoli	5	406 (ex 74/g)	440	[redacted]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli	5	404 (ex 74/e)	1.510	[redacted]	/

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, rep. 626, trascritto il 14.10.'95, R.G. 18601, R.P.15396, a favore del Banco di Napoli s.p.a con sede a Napoli, cod. fisc. 06385880635, contro [redacted] (cod. fisc. [redacted]) e [redacted] (cod. fisc. [redacted]).
- Atto giudiziario di accettazione eredità del 08.01.'99 per causa di morte di [redacted] avvenuta il [redacted] notificato dalla Pretura circondariale di Lamezia Terme rep.n.5/99, in forza del quale [redacted] moglie del defunto [redacted] accetta l'eredità con beneficio d'inventario (All. 8).
- Atto di successione del 20.09.'99 per causa di morte di [redacted] avvenuta il [redacted] depositato presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme rep.n.57/455, in forza del quale [redacted] moglie del defunto (già proprietaria di 1/2, beneficiando del regime patrimoniale di comunione dei beni), eredita i beni appartenuti a quest'ultimo insieme ai nipoti in rappresentanza dei figli rinunciatarî, come da verbale depositato presso l'Ufficio del Registro Lamezia Terme il 11.02.'99, n°150 (all.8).

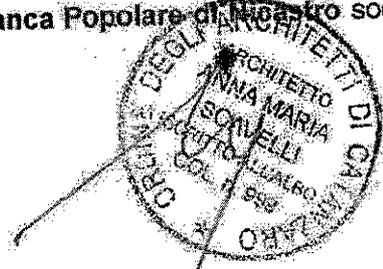
Le quote ereditate sono riportate di seguito:

LOTTO 1: PIANOPOLI Foglio 5 p.lle 404 - 405	
QUOTA	INTESTATARIO
1/6	[redacted]
1/24	[redacted]
1/24	[redacted]
1/12	[redacted]
1/24	[redacted]
1/24	[redacted]
1/36	[redacted]
1/36	[redacted]
1/36	[redacted]

LOTTO 1: PIANOPOLI Foglio 5 p.lle 406	
QUOTA	INTESTATARIO
1/36	[redacted]
1/144	[redacted]
1/144	[redacted]
1/72	[redacted]
1/144	[redacted]
1/144	[redacted]
1/216	[redacted]
1/216	[redacted]
1/216	[redacted]

**Privilegi agrari**

- Privilegio agrario del 16.11.'98 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 16.11.'98, R.P.91, R.G. 22314, a favore della Banca Popolare di [redacted] soc. coop. A.r.l., contro [redacted] (All. 8).



**LOTTO 2**

Da un accurato controllo incrociato eseguito, sia per soggetto su [redacted] sia per particella, negli immobili riportati nel 2° Lotto sono emerse le seguenti risultanze:

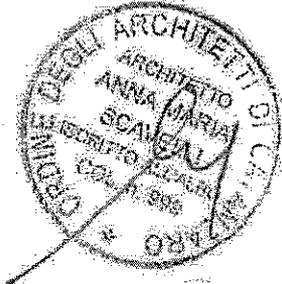
Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.lia	mq.	Intestatari	annotazioni
2	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Pigna	6	155	1.380	[redacted]	Intestatario deceduto il [redacted]
	1/2	Terreno	Pianopoli Loc. Pigna	6	156	3.260	[redacted]	1
	1/2	Terreno	Pianopoli Loc. Pigna	6	157	910	[redacted]	1
	1/2	Terreno	Pianopoli Loc. Pigna	6	166	1.900	[redacted]	1
						680	[redacted]	
	1/2	Terreno	Pianopoli Loc. Pigna	6	167	200	[redacted]	1
900						[redacted]		

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Verbale di pignoramento immobiliare del 02.10.'95, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, rep. 626, trascritto il 14.10.'95, R.G. 18601, R.P. 15396, a favore del **Banco di Napoli s.p.a** con sede a Napoli, cod. fisc. 06385880635, contro [redacted]
- Atto giudiziario di accettazione eredità del 08.01.'99 per causa di morte di [redacted] avvenuta [redacted] notificato dalla Pretura circondariale di Lamezia Terme rep.n.5/99, in forza del quale [redacted] moglie del defunto [redacted] accetta l'eredità con beneficio d'inventario (All. 8).
- Atto di successione del 20.09.'99 per causa di morte di [redacted] avvenuta il [redacted] depositato presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme rep.n.57/455, in forza del quale [redacted] moglie del defunto (già proprietaria di 1/2, beneficiando del regime patrimoniale di comunione dei beni), eredita i beni appartenuti a quest'ultimo insieme ai nipoti in rappresentanza dei figli rinunciatari, come da verbale depositato presso l'Ufficio del Registro Lamezia Terme il 11.02.'99, n°150 (all.8).

Le quote ereditate sono riportate di seguito:

LOTTO 2: PIANOPOLI Foglio 6 p.lie 155, 156, 157, 166, 167	
QUOTA	INTESTATARIO
1/6	[redacted]
1/24	[redacted]
1/24	[redacted]
1/12	[redacted]
1/24	[redacted]
1/24	[redacted]
1/36	[redacted]
1/36	[redacted]
1/36	[redacted]



**Privilegi agrari**

- Privilegio agrario del 16.11.'98 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 16.11.'98, R.P.91, R.G. 22314, a favore della **Banca Popolare di Nicastro soc. coop. A.r.l.**, contro [redacted] (All. 8).

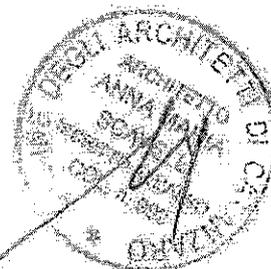
**LOTTO 3**

Da un accurato controllo incrociato eseguito, sia per soggetto su [redacted] sia per particella, negli immobili riportati nel 3° Lotto sono emerse le seguenti risultanze:

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.lia	mq.	intestatari	annotazioni
3	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Persico	10	84		[redacted]	Intest. deceduto il [redacted]
	1/2	Terreno	Pianopoli Pianopoli	10	85	P.lia soppressa che ha originato le p.lie 575 e 576		
					575 (ex 85)	3.530	[redacted]	/
					576 (ex 85)	80	[redacted]	/
	1/2	Terreno	loc. Persico	10	86	3.800	[redacted]	/
	1/2	Fabbricato Rurale	Pianopoli	10	87	100	[redacted]	/
	1/2	Terreno	loc. Persico	10	142	1.520	[redacted]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli	10	240	920	[redacted]	/
1/2	Terreno	loc. Persico	10	303	1.910	[redacted]	/	
1/2	Terreno	Pianopoli	10	304	880	[redacted]	/	

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Verbale di **pignoramento immobiliare** del 02.10.'95, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, rep. 626, trascritto il 14.10.'95, R.G. 18601, R.P. 15396, a favore del Banco di Napoli s.p.a con sede a Napoli cod. fisc. 06385880635, contro [redacted]
- Atto giudiziario di **accettazione eredità** del 08.01.'99 per causa di morte di [redacted] avvenuta il 24.10.'98, notificato dalla Pretura circondariale di Lamezia Terme rep.n.5/99, in forza del quale [redacted] moglie del defunto [redacted] accetta l'eredità con beneficio d'inventario (All. 8).
- Atto di **successione** del 20.09.'99 per causa di morte di [redacted] avvenuta il [redacted] depositato presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme rep.n.57/455, in forza del quale [redacted] moglie del defunto (già proprietaria di 1/2, beneficiando del regime patrimoniale di comunione dei beni), eredita i beni appartenuti a quest'ultimo insieme ai nipoti in rappresentanza dei figli rinunciatari, come da verbale depositato presso l'Ufficio del Registro Lamezia Terme il 11.02.'99, n° 150 (all.8).



Le quote ereditate sono riportate di seguito:

LOTTO 3: PIANOPOLI Foglio 10 p.lle 84, 85 (fraz. 575, 576), 86, 87, 142, 240, 303, 304	
QUOTA	INTESTATARIO
1/6	[REDACTED]
1/24	[REDACTED]
1/24	[REDACTED]
1/12	[REDACTED]
1/24	[REDACTED]
1/24	[REDACTED]
1/36	[REDACTED]
1/36	[REDACTED]
1/36	[REDACTED]



**Privilegi agrari**

- Privilegio agrario del 16.11.98 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 16.11.98, R.P.91, R.G. 22314, a favore della **Banca Popolare di Nicastro** soc. coop. A.r.l., contro [REDACTED] (All. 8).

**LOTTO 4**

Da un accurato controllo incrociato eseguito, sia per soggetto su [REDACTED] sia per particella, negli immobili riportati nel 4° Lotto sono emerse le seguenti risultanze:

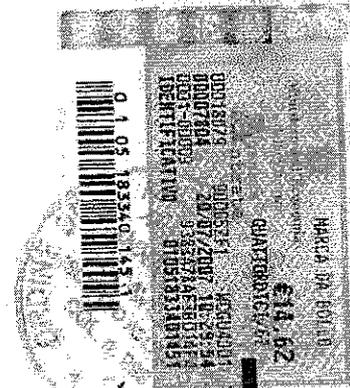
Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.lla	mq.	Intestatari	annotazioni
4	1/2	Fabbricato Rurale	Pianopoli Loc. Pristeria	9	290	650	[REDACTED]	Intestataro deceduto il [REDACTED]
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	291	820	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	292	350	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	236	2.560	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	287	4.870	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	288	1.270	[REDACTED]	/
	1/2	Fabbricato Rurale	Pianopoli loc. Besteria	9	289	110	[REDACTED]	/

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Verbale di pignoramento immobiliare del 02.10.95, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, rep. 626, trascritto il 14.10.95, R.G. 18601, R.P. 15396, a favore del **Banco di Napoli s.p.a** con sede a Napoli, cod. fisc. 06385880635, contro [REDACTED] [REDACTED]
- Atto giudiziario di accettazione eredità del 08.01.99 per causa di morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] notificato dalla Pretura circondariale di Lamezia Terme rep.n.5/99, in forza del quale [REDACTED] moglie del defunto [REDACTED] accetta l'eredità con beneficio d'inventario (All. 8).
- Atto di successione del 20.09.99 per causa di morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] depositato presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme rep.n.57/455, in forza del quale [REDACTED] moglie del defunto (già proprietaria di 1/2, beneficiando del regime patrimoniale di comunione dei beni), eredita i beni appartenuti a quest'ultimo insieme ai nipoti in rappresentanza dei figli rinunciatari, come da verbale depositato presso l'Ufficio del Registro Lamezia Terme il 11.02.99, n°150 (all.8).

Le quote ereditate sono riportate di seguito:

<b>LOTTO 4: PIANOPOLI Foglio 19 p.lie 290, 291, 292, 236, 287, 288, 289</b>	
<b>QUOTA</b>	<b>INTESTATARIO</b>
1/6	[REDACTED]
1/24	[REDACTED]
1/24	[REDACTED]
1/12	[REDACTED]
1/24	[REDACTED]
1/24	[REDACTED]
1/36	[REDACTED]
1/36	[REDACTED]
1/36	[REDACTED]



**Privilegi agrari**

- **Privilegio agrario del 16.11.'98** trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 16.11.'98, R.P.91, R.G. 22314, a favore della **Banca Popolare di Nicastro soc. coop. A.r.l.**, contro [REDACTED] (All. 8).

**LOTTO 5**

Da un accurato controllo incrociato eseguito, sia per soggetto su [REDACTED], sia per particella, negli immobili riportati nel 5° Lotto sono emerse le seguenti risultanze:

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.lia	mq.	intestatari	Annotaz.
5	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	407	940	[REDACTED]	Intest. deceduto II
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	410	P.lia soppressa che ha originato le p.lie 768 e 769		
					768	2.910	[REDACTED]	/
					769	190	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	416	1.400	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	406	560	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	409	P.lia soppressa che ha originato le p.lie 766 e 767		
					766	2.910	[REDACTED]	/
					767	130	[REDACTED]	/
	1/2	Terreno	Pianopoli loc. Besteria	9	415	600	[REDACTED]	/
80						[REDACTED]	/	

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Verbale di pignoramento immobiliare del 02.10.'95**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, rep. 626, trascritto il 14.10.'95, R.G. 18601, R.P. 15396, a favore del **Banco di Napoli s.p.a** con sede a Napoli, cod. fisc. 06385880635, contro [REDACTED]
- **Atto giudiziario di accettazione eredità del 08.01.'99** per causa di morte di [REDACTED], avvenuta il [REDACTED] notificato dalla Pretura circondariale di Lamezia Terme rep.n.5/99, in forza del quale [REDACTED] moglie del defunto [REDACTED] accetta l'eredità con beneficio d'inventario (All. 8).



- Atto di successione del 20.09.'99 per causa di morte di [redacted] avvenuta il [redacted] depositato presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme rep.n.57/455, in forza del quale [redacted], moglie del defunto (già proprietaria di 1/2, beneficiando del regime patrimoniale di comunione dei beni), eredita i beni appartenuti a quest'ultimo insieme ai nipoti in rappresentanza dei figli rinunciatari, come da verbale depositato presso l'Ufficio del Registro Lamezia Terme il 11.02.'99, n°150 (all.8).

Le quote ereditate sono riportate di seguito:

LOTTO 5: PIANOPOLI Foglio 9 p.lle 407, 410 (fraz. 768, 769), 416, 406, 409 (fraz. 766, 767), 415.	
QUOTA	INTESTATARIO
1/6	[redacted]
1/24	[redacted]
1/24	[redacted]
1/12	[redacted]
1/24	[redacted]
1/24	[redacted]
1/36	[redacted]
1/36	[redacted]
1/36	[redacted]

#### Privilegi agrari

- Privilegio agrario del 16.11.'98 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 16.11.'98, R.P.91, R.G. 22314, a favore della Banca Popolare di Nicastro soc. coop. A.r.l., contro [redacted] (All. 8).

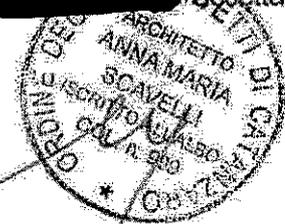
#### LOTTO 6

Da un accurato controllo incrociato eseguito, sia per soggetto su [redacted] sia per particella, negli immobili riportati nel 6° Lotto sono emerse le seguenti risultanze:

Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	intestatari	annotazioni
6	1/2	Terreno	Pianopoli	9	363	5.510	[redacted]	Intestatar io deceduto il [redacted]
	1/2	Terreno	/	9	364	6.360	[redacted]	/
	1/2	Terreno	/	9	372	4.310	[redacted]	/

#### Trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobiliare del 02.10.'95, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, rep. 626, trascritto il 14.10.'95, R.G. 18601, R.P.15396, a favore del Banco di Napoli s.p.a con sede a Napoli, cod. fisc. 06385880635, contro [redacted]
- Atto giudiziario di accettazione eredità del 08.01.'99 per causa di morte di [redacted], avvenuta il [redacted] notificato dalla Pretura circondariale di Lamezia Terme rep.n.5/99, in forza del quale [redacted], moglie del defunto [redacted] accetta l'eredità con beneficio d'inventario (All. 8).



- Atto di successione del 20.09.'99 per causa di morte di [redacted] avvenuta il [redacted] depositato presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme rep.n.57/455, in forza del quale [redacted] moglie del defunto (già proprietaria di 1/2, beneficiando del regime patrimoniale di comunione dei beni), eredita i beni appartenuti a quest'ultimo insieme ai nipoti in rappresentanza dei figli rinunciatari, come da verbale depositato presso l'Ufficio del Registro Lamezia Terme il 11.02.'99, n°150 (all.8).

Le quote ereditate sono riportate di seguito:

LOTTO 6: PIANOPOLI Foglio 9 p.lla 363, 364, 372.	
QUOTA	INTESTATARIO
1/6	[redacted]
1/24	[redacted]
1/24	[redacted]
1/12	[redacted]
1/24	[redacted]
1/24	[redacted]
1/36	[redacted]
1/36	[redacted]
1/36	[redacted]

#### Privilegi agrari

- Privilegio agrario del 16.11.'98 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 16.11.'98, R.P.91, R.G. 22314, a favore della Banca Popolare di Nicastro soc. coop. A.r.l., contro [redacted] all. 8).

#### LOTTO 7

Da un accurato controllo incrociato eseguito, sia per soggetto su [redacted] sia per particella, negli immobili riportati nel 7° Lotto sono emerse le seguenti risultanze:

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.lta	mq.	intestatari	Annotaz.
7	1/5	Terreno	Pianopoli Loc. Stazzo e Cagnone	23	301 (ex 8/b)	680	[redacted]	Intest. deceduto il [redacted]
	1/1	Terreno		23	302 (ex 8/c)	390	[redacted]	/

#### Trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, rep. 626, trascritto il 14.10.'95, R.G. 18601, R.P.15396, a favore del Banco di Napoli s.p.a con sede a Napoli, cod. fisc. 06385880635, contro [redacted]
- Atto giudiziario di accettazione eredità del 08.01.'99 per causa di morte di [redacted] avvenuta il [redacted] notificato dalla Pretura circondariale di Lamezia Terme rep.n.5/99, in forza del quale [redacted] moglie del defunto [redacted] accetta l'eredità con beneficio d'inventario (All. 8).
- Atto di successione del 20.09.'99 per causa di morte di [redacted] avvenuta il [redacted] depositato presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme rep.n.57/455, in forza del quale [redacted] moglie del defunto (già proprietaria di 1/2, beneficiando del regime patrimoniale di comunione dei beni), eredita i beni appartenuti a quest'ultimo insieme ai nipoti in rappresentanza dei figli rinunciatari, come da verbale depositato presso l'Ufficio del Registro Lamezia Terme il 11.02.'99, n°150 (all.8).



Le quote ereditate sono riportate di seguito:

**LOTTO 7: PIANOPOLI Foglio 23 p.lla 302.**

QUOTA	INTESTATARIO
1/3	[REDACTED]
1/12	[REDACTED]
1/12	[REDACTED]
1/6	[REDACTED]
1/12	[REDACTED]
1/12	[REDACTED]
1/18	[REDACTED]
1/18	[REDACTED]
1/18	[REDACTED]

**LOTTO 7: PIANOPOLI Foglio 23 p.lla 301.**

QUOTA	INTESTATARIO
1/15	[REDACTED]
1/60	[REDACTED]
1/60	[REDACTED]
1/30	[REDACTED]
1/60	[REDACTED]
1/60	[REDACTED]
1/90	[REDACTED]
1/90	[REDACTED]
1/90	[REDACTED]

**Privilegi agrari**

- Privilegio agrario del 16.11.'98 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 16.11.'98, R.P.91, R.G. 22314, a favore della **Banca Popolare di Nicastro soc. coop. A.r.l.**, contr [REDACTED] (All. 8).

**LOTTO 8**

Da un accurato controllo incrociato eseguito, sia per soggetto su [REDACTED] sia per particella, negli immobili riportati nel 8° Lotto sono emerse le seguenti risultanze:

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.lla	mq.	intestatari	Annotaz.
8	1/1	Terreno	Pianopoli Loc. Stazzo e Cagnone	23	313 (ex 11/f)	4.200	[REDACTED]	Intest. deceduto II
	1/5	Terreno		23	314 (ex 11/b)	5.560	[REDACTED]	I

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, rep. 626, trascritto il 14.10.'95, R.G. 18601, R.P.15396, a favore del **Banco di Napoli s.p.a** con sede a Napoli, cod. fisc. 06385880635, contro [REDACTED]

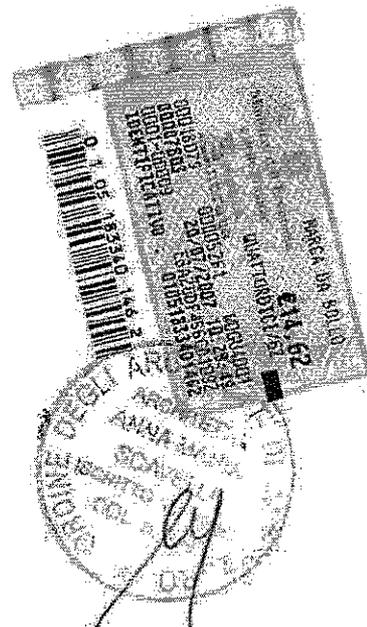


- Atto giudiziario di accettazione eredità del 08.01.'99 per causa di morte di [redacted] avvenuta [redacted] notificato dalla Pretura circondariale di Lamezia Terme rep.n.5/99, in forza del quale [redacted] moglie del defunto [redacted] accetta l'eredità con beneficio d'inventario (All. 8).
- Atto di successione del 20.09.'99 per causa di morte di [redacted] avvenuta il [redacted] depositato presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme rep.n.57/455, in forza del quale [redacted] moglie del defunto (già proprietaria di 1/2, beneficiando del regime patrimoniale di comunione dei beni), eredita i beni appartenuti a quest'ultimo insieme ai nipoti in rappresentanza dei figli rinunciatari, come da verbale depositato presso l'Ufficio del Registro Lamezia Terme il 11.02.'99, n° 150 (all.8)

Le quote ereditate sono riportate di seguito:

LOTTO 7: PIANOPOLI Foglio 23 p.lla 313	
QUOTA	INTESTATARIO
1/3	[redacted]
1/12	[redacted]
1/12	[redacted]
1/6	[redacted]
1/12	[redacted]
1/12	[redacted]
1/18	[redacted]
1/18	[redacted]
1/18	[redacted]

LOTTO 7: PIANOPOLI Foglio 23 p.lla 314	
QUOTA	INTESTATARIO
1/15	[redacted]
1/60	[redacted]
1/60	[redacted]
1/30	[redacted]
1/60	[redacted]
1/60	[redacted]
1/90	[redacted]
1/90	[redacted]
1/90	[redacted]



**Privilegi agrari**

- Privilegio agrario del 16.11.'98 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 16.11.'98, R.P.91, R.G. 22314, a favore della Banca Popolare di Nicastro soc. coop. A.r.l., contro [redacted] (All. 8).

## LOTTO 9

Da un accurato controllo incrociato eseguito, sia per soggetto su [REDACTED] sia per particella, negli immobili riportati nel 9° Lotto sono emerse le seguenti risultanze:

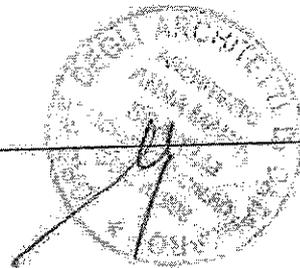
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Coltura	Annotaz.
9	1/2	Terreno	Feroleto Loc. Badia	19	49	3.630	[REDACTED]	
	1/2	Fabbricato Rurale	/	19	50	680	[REDACTED]	
	1/2	Terreno	/	19	52	1.500	[REDACTED]	
						470	[REDACTED]	
	1/2	Terreno	/	19	114	2.400	[REDACTED]	
	1/2	Terreno	/	19	115	1.200	[REDACTED]	
	1/2	Terreno	/	19	178	30	[REDACTED]	esclusa dell'ipoteca del 04.12.89
	1/2	Terreno	/	19	180	5.840	[REDACTED]	
	1/2	Terreno	/	19	187	4.940	[REDACTED]	
	1/2	Terreno	/	19	188	3.660	[REDACTED]	
	1/1	Terreno	/	19	161	23.280	[REDACTED]	
1/1	Terreno	/	19	51	13.960	[REDACTED]		

### Trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, rep. 626, trascritto il 14.10.'95, R.G. 18601, R.P.15396, a favore del **Banco di Napoli s.p.a** con sede a Napoli, cod. fisc. 06385880635, contro [REDACTED]

### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria del 04.12.'89, per concessione a garanzia di mutuo condizionato di £.156.000.000, del notaio Galati Fortunato rep.n.112281, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 07.12.'89 R.P. n°1872, R.G. n°20425, a favore della **Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania Gest. Cred. Agr. Cosenza**, cod. fisc.00112750781, contro [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] DI [REDACTED] per 1/2, e relativa annotazione per quietanza e conferma del 20.02.'90 del notaio Galati Fortunato rep.n.112695, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 07.12.03.'90, R.P. n°544, R.G. n°5332 (all.8).
- La suddetta ipoteca grava su tutte le particelle del lotto 9 ad eccezione della 178.



**LOTTE 10, 11, 12**

Da un accurato controllo incrociato eseguito, sia per soggetto su [redacted] sia per particella, negli immobili riportati dal 10° al 12° lotto, sono emerse le seguenti risultanze:

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.lla/sub.	mq.	intestatari	annotazioni
10	1/2	Fabbricato rurale	Lamezia Terme c.da Papazzo	38	447	55	[redacted]	/
		corte annessa	/	38	447 (ex 9)	62	[redacted]	/
		seminativo arb.	/	38	446 (ex 8)	15	[redacted]	da rilievo: spazio d'isolam. fabbr.
		seminativo arb.	/	38	474 (ex 446 - ex 8)	8	[redacted]	da rilievo: spazio d'isolam. fabbr.
		fabbr. Rurale	/	38	475 (ex 447 - ex 9)	25	[redacted]	da rilievo: spazio d'isolam. fabbr.
		seminativo arb.	/	38	442 (ex 8)	58	[redacted]	da rilievo: giardino
		seminativo arb.	/	38	473 (ex 442 - ex 8)	17	[redacted]	da rilievo: giardino
		1/2	Seminat. arborato		38	212	140	[redacted]
		1/2	Semin. irr. arbor.		38	476 (ex 212)	225	[redacted]

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.lla/sub.	mq./vani	intestatari	annotazioni
11	1/2	b. c. n.c. (scala)	Lamezia Terme c.da Papazzo	38	445 - sub 1		[redacted]	/
		A/4	/	38	445 - sub 2 (ex 8/l) %	8 vani (mq.200)	[redacted]	da rilievo: abitazione e T.+1°P.
	1/3	C/2	/	38	445 - sub 3 (ex 9/a)	mq. 69	[redacted]	da rilievo: abitazione e
		spazio d'isolamento	/	38	445 - sub 4 (ex 9/a)	Spazio d'isolamento in comune		/

Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	intestatari	annotazioni
12	1/1	Seminat. arborato	Papazzo	38	438 (ex 8/c)	500	[redacted]	/
	1/1	Magazzini	Papazzo	38	440 (ex 8/e)	90	[redacted]	Magazzini non accatastati
	1/3	Seminat. arborato	Papazzo	38	443 (ex 8/h)	295	[redacted]	rilievo: spazio d'isolam. fabbr.



**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, rep. 626, trascritto il 14.10.'95, R.G. 18601, R.P.15396, a favore del Banco di Napoli s.p.a con sede a Napoli, cod. fisc. 06385880635, contro

**LOTTO 13**

Da un accurato controllo incrociato eseguito, sia per soggetto su Guzzo Franco, sia per particella, negli immobili riportati nel 13° e 14° lotto, sono emerse le seguenti risultanze:

Lotto	Quota	Immobile	Località	Foglio	P.lla	mq.	intestatari	annotazioni
13	3/16	Terreno	Pianopoli Centro storico	4	70 (ex 70/a)	290		/

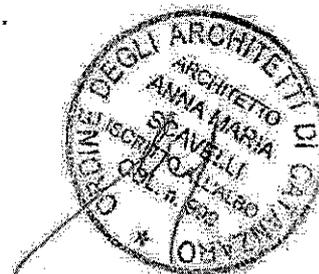
Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	intestatari	annotazioni
14	1/1	Terreno	Gelseto	5	140 (ex 140/a)	1.865		/
	1/1	Terreno	Gelseto	5	376 (ex 122/c)	390		/
	1/1	Terreno	Gelseto	5	parte 183 (ex 183/a)	2.500 340		/
	1/3	Terreno	Gelseto	5	581 (ex 412/d-ex 295)	235		/
	1/1	Terreno	Gelseto	5	580 (ex 412/c-ex 295)	15		/
	1/1	Terreno	Gelseto	5	584 (ex 413/c-ex 295)	44		/
	1/1	Terreno	Gelseto	5	587 (ex 413/f-ex 295)	4		/

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, rep. 626, trascritto il 14.10.'95, R.G. 18601, R.P.15396, a favore del Banco di Napoli s.p.a con sede a Napoli, cod. fisc. 06385880635, contro

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

v. risposta al precedente quesito e documentazione allegata (all.8).



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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico dei comuni di Feroletto, Pianopoli e Lamezia Terme e dallo studio degli atti allegati, nonché dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, la c.t.u. ha accertato che:

### 1° LOTTO

I beni del 1° lotto, di seguito riportati in tabella, ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli, in parte in zona "B" edificabile di completamento, in parte in zona "E" agricola (all.6).

Giova osservare che la variante al P.R.G. già adottata ma non ancora approvata, prevede il cambiamento di tale zona agricola in zona "C1" di espansione residenziale (all.6).

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica
1	1/2	[REDACTED]	Pianopoli Loc. Cuturelle	5	405 (ex 74/f)	1.520	Uliveto	mq. 1.520 zona "E" agricola
	1/4				406 (ex 74/g)	440	Uliveto	circa mq. 300 zona "B" mq. 140 zona "E" agricola
	1/2				404 (ex 74/e)	1.510	Uliveto	circa mq. 95 zona "B" mq. 1.415 zona "E" agricola

### 2° LOTTO

I beni del 2° lotto, di seguito riportati in tabella, ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli in zona "E" agricola (all.6).

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica
2	1/2	[REDACTED]	Pianopoli loc. Pigna	6	155	1.380	Uliveto	Zona "E" agricola
					156	3.260	Uliveto	
					157	910	Uliveto	
					166	1.900	Uliveto	
						680	sem. arb.	
					167	200	Uliveto	

MARCA DA BOLLO  
 €14,62  
 QUATTORDICI/62  
 00018073 000042F1 40004001  
 00007802 20/07/2007 10:29:45  
 0003-00000 128F40F51861680  
 IDENTIFICATIVO: 01051833401473  
 0 1 05 183340 147 3

### 3° LOTTO

I beni del 3° lotto, di seguito riportati in tabella, ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli in zona "E" agricola (all.6).

Giova osservare che la variante al P.R.G. già adottata ma non ancora approvata, prevede il cambiamento di tale zona agricola in zona "D" per l'artigianato e l'industria (all.6).

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.Ila	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica
3	1/2	inesistente	Pianopoli loc.Persico	10	84	-	inesistente	Zona "E" agricola
					85	ora p.lle 575 e 576		
		Amm. Prov. CZ			575 (ex 85)	3.530	sem. irr.	
					576 (ex 85)	80	sem. irr.	
					86	3.800	Agrumeto	
					87	100	fabbr. rurale	
					142	1.520	Uliveto	
					240	920	sem. irr.	
					303	1.910	Uliveto	
	304	880	sem. irr.					

### 4° LOTTO

I beni del 4° lotto, di seguito riportati in tabella, ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli in zona "E" agricola (all.6).

Giova osservare che la variante al P.R.G. già adottata ma non ancora approvata, prevede il cambiamento di tale zona agricola in zona "D" per l'artigianato e l'industria (all.6).

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.Ila	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica
4	1/2		Pianopoli loc.Pristeria	9	290	650	Agrumeto	Zona "E" agricola
		291			820	Vigneto		
		292			350	Agrumeto		
		236			2.560	Agrumeto		
		287			4.870	Vigneto		
		288			1.270	sem. irr. arb.		
		289			110	fabbr. rurale		

### 5° LOTTO

I beni del 5° lotto, di seguito riportati in tabella, ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli in zona "E" agricola (all.6).

Giova osservare che la variante al P.R.G. già adottata ma non ancora approvata, prevede il cambiamento di tale zona agricola in zona "D" per l'artigianato e l'industria (all.6).



Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica
5	1/2	Amm. Prov. CZ	Pianopoli loc. Besteria	9	769	190	sem. irr. arb.	Zona "E" agricola
					767	130	sem. irr. arb.	
		410			ora p.lle 768 e 769			
		407			940	Ficheto		
		768			2.910	sem. irr. arb.		
		416			1.400	Bosco Ceduo		
		406			560	Ficheto		
		409			ora p.lle 766 e 767			
		766			2.910	sem. irr. arb.		
		415			600	Pasc. Arb.		
	80	Bosco Ceduo						

### 6° LOTTO

I beni del 6° lotto, di seguito riportati in tabella, ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli in zona "E" agricola (all.6).

Giova osservare che la variante al P.R.G. già adottata ma non ancora approvata, prevede il cambiamento di tale zona agricola in zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (all.6).

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica
6	1/2	[REDACTED]	Pianopoli	9	363	5.510	Pascolo	Zona "E" agricola
					364	6.360	sem. irr. arb.	
					372	4.310	Agrumeto	

### 7° LOTTO

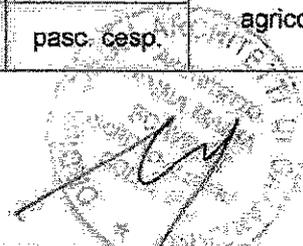
I beni del 7° lotto, di seguito riportati in tabella, ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli in zona "E" agricola (all.6).

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica
7	1/5	[REDACTED]	Pianopoli loc. Stazzo e Cagnone	23	301 (ex 8/b)	680	Uliveto	Zona "E" agricola
	1/1	[REDACTED]			302 (ex 8/c)	390	Uliveto	

### 8° LOTTO

I beni del 8° lotto, di seguito riportati in tabella, ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli in zona "E" agricola (all.6).

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica
8	1/1	[REDACTED]	Pianopoli loc. Stazzo e Cagnone	23	313 (ex 11/f)	4.200	pasc. cesp.	Zona "E" agricola
	1/5	[REDACTED]			314 (ex 11/b)	5.560	pasc. cesp.	



**9° LOTTO**

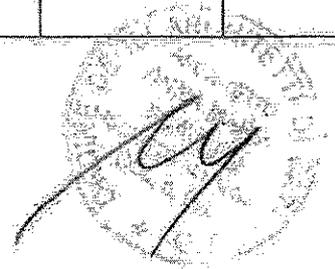
I beni del 9° lotto, di seguito riportati in tabella, ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Feroletto, in zona "E2" ovvero zone di particolare interesse agricolo, tutelate per la presenza di razionali impianti colturali, per particolari potenzialità produttive e perchè concorrono a definire pregevoli paesaggi agrari (all.6).

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	
9	1/2	[REDACTED]	Feroletto loc. Badia	19	49	3.630	Uliveto	Zona "E2" agricola di pregio	
					50	680	Uliveto		
					52	1.500	Uliveto		
						470	sem. arb.		
					114	2.400	Uliveto		
					115	1.200	Uliveto		
					178	30	Seminativo		
					180	5.840	Uliveto		
					187	4.940	Uliveto		
					188	3.660	Uliveto		
	1/1	[REDACTED]	[REDACTED]	Feroletto loc. Badia	19	61	23.280		Agrumeto
						51	13.960		Uliveto

**10° LOTTO**

I beni del 10° lotto, di seguito riportati in tabella, ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di di Lamezia Terme, in zona "BR", aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare (all.6).

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.IIa/sub.	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica
10	1/2	[REDACTED]	Lamezia Terme loc. Papazzo	38	447	55	fabbr. Rurale	Zona "BR" aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare
					447 (ex 9)	62	corte annessa	
					446 (ex 8)	15	sem. arb.	
					474 (ex 446 - ex 8)	8	sem. arb.	
					475 (ex 447 - ex 9)	25	fabbr. Rurale	
					442 (ex 8)	58	sem. arb.	
					473 (ex 442 - ex 8)	17	sem. arb.	
					212	140	sem. arb.	
					476 (ex 212)	225	sem. irr. arb.	



## 11° LOTTO

I beni del 11° lotto, di seguito riportati in tabella, ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di di Lamezia Terme, in zona "BR", aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare (all.6).

Lotto	Quota	Intestatario	ubicazione	Foglio	P.lla/sub.	mq./vani	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica
11	1/2	[REDACTED]	Lamezia Terme loc. Papazzo	38	445 - sub 1	-	bene comune non censibile	Zona "BR" aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare
					445 - sub 2 (ex 8/l)	8 vani (mq.200)	A/4	
	445 - sub 3 (ex 9/a)	mq. 69			C/2			
	445 - sub 4 (ex 9/a)	corte annessa al fabbr.			*			
1/3	[REDACTED]							

Si è riscontrato in particolare che, il manufatto edilizio insistente sul lotto, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia.

In data 30.09.'86, con prot. n.049621, è stata presentata, a nome di [REDACTED] istanza di condono ai sensi dell'art.31 della L.47/85, nella quale si dichiara che lo stesso, ultimato nel 1961, è composto da due piani f.t. per un totale di sup.utile abitabile di mq.137,60 e mq.89,06 per servizi ed accessori.

Per la stessa domanda, in data 29.09.'86 è stata versata un'unica rata di £.790.000 (all.6).

Per quanto riguarda il rilascio della concessione in sanatoria, l'Ufficio Tecnico ha invitato il [REDACTED] a produrre delle integrazioni. Secondo quanto disposto dall'art.39 della L.724/94 comma 4, la mancata presentazione dei documenti previsti per legge, entro il termine di 3 mesi dall'espressa richiesta di integrazione del Comune, comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria.

Giova osservare tuttavia che il suddetto immobile può essere sanato applicando quanto previsto dalla legge 47/85, art. 40 comma 6 e dall'art. 8-bis comma 4 del D.L. 46/85, convertito nella legge 298/85, e dalle più recenti leggi 724/94 e 326/2003.

In particolare l'art. 40 comma 6 della legge 47/85 stabilisce che: "Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

La presente procedura esecutiva risulta essere iniziata nel 1995, pertanto l'immobile pignorato è suscettibile di sanatoria sia mediante L. 326/2003 e successive.

L'istanza va presentata al Comune di Lamezia Terme dall'aggiudicatario della vendita, entro i 120 giorni successivi alla notifica emessa dall'autorità giudiziaria.

Il tipo di abuso rientra nella Tipologia 1 ovvero "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".

Per tale abuso, applicando la L.326/03, tabella C, è previsto il versamento di un oblazione pari ad € 100/mq per gli immobili ad uso residenziale e di € 55,00 per l'anticipazione degli oneri concessori (tabella D).



## 12° LOTTO

I beni del 12° lotto, di seguito riportati in tabella, ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di di Lamezia Terme, in zona "BR", aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare (all.6).

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica
12	1/1	[REDACTED]	Lamezia Terme loc. Papazzo	38	438 (ex 8/c)	500	sem. arb.	Zona "BR" aree urbane ad
					440 (ex 8/e)	90	sem. arb.	organizzazione morfologica complessa da
	1/3	[REDACTED]			443 (ex 8/h)	295	sem. arb.	riqualificare

Si è riscontrato in particolare che, i magazzini adibiti a garage e a deposito di macchinari agricoli insistenti su tale lotto, sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia.

In data 30.09.86, con prot. n.049622, è stata presentata, a nome di [REDACTED] istanza di condono ai sensi dell'art.31 della L.47/85, nella quale si dichiara che tali manufatti, ultimati nel 1981 per uso non residenziale (all.6).

Per la stessa domanda, è stata versata un'unica rata di £.178.360 (all.6).

Come per l'abuso riportato nel 11° Lotto, anche per il presente va presentata istanza al Comune di Lamezia Terme dall'aggiudicatario della vendita, entro i 120 giorni successivi alla notifica emessa dall'autorità giudiziaria.

Il tipo di abuso rientra nella Tipologia 1 ovvero "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".

Per tale abuso, applicando la L.326/03, tabella C, è previsto il versamento di un oblazione pari ad € 150/mq per gli immobili ad uso non residenziale e di € 55,00 per l'anticipazione degli oneri concessori (tabella D).

## 13° LOTTO

L'immobile del 13° lotto, di seguito riportato in tabella, ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli, in zona "B" di completamento (all.6).

Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica
13	3/16	[REDACTED]	Pianopoli	4	70 (ex 70/a)	290	sem. arb.	Zona "B" edificabile

## 14° LOTTO

I beni del 14° lotto, di seguito riportati in tabella, ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli, in parte (part.IIa140/a) in zona "C1" di espansione residenziale ed in parte in zona "E" agricola (all.6).

Giova osservare che la variante al P.R.G. già adottata ma non ancora approvata, prevede per la part.IIa 376, una zona di rispetto della fascia fluviale e per una porzione della part.IIa 183, una zona "D" per l'artigianato e l'industria (all.6).



Lotto	Quota	intestatario	ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica
14	1/1	[REDACTED]	Pianopoli loc. Gelseto	5	140	1.865	Uliveto	Zona "C1" di espansione residenziale + zona "E" agricola
				5	376 (ex 122)	390	Agrumeto	
				5	parte 183	2.500	Agrumeto	
	340	sem. irr. arb.						
	1/3	[REDACTED]		5	581 (ex 412/d-ex 295)	235	Uliveto	
	1/1	[REDACTED]		5	580 (ex 412/c-ex 295)	15	Uliveto	
				5	584 (ex 413/c-ex 295)	44	Uliveto	
				5	587 (ex 413/f-ex 295)	4	Uliveto	

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

Per la valutazione degli immobili in questione, si è tenuto conto delle pubblicazioni di agenzie immobiliari nonché di recenti compravendite di beni con analoghe caratteristiche, applicando differenti parametri a seconda della tipologia:

a) per i manufatti edilizi, l'aspetto economico è stato identificato con "il più probabile valore venale in comune commercio" da riferirsi ad immobili con modeste finiture ubicati in zona periferica e/o in appezzamenti agricoli, pertanto, il valore stimato sarà pari a:

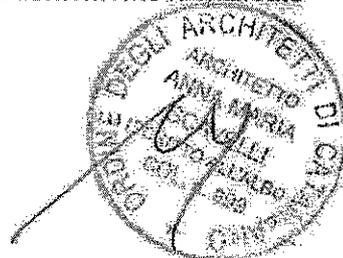
1. € 200,00/mq per fabbricati di tipo rurale a Pianopoli;
2. € 400,00/mq per i fabbricati di tipo rurale ristrutturati a Lamezia Terme;
3. € 400,00/mq per immobili adibiti a magazzino/locale deposito a Lamezia Terme;
4. € 500,00/mq per fabbricati periferici di tipo abitativo a Lamezia Terme.

Al fine della presente valutazione si considera una superficie data dalla somma di quella delle unità abitative e di una congrua aliquota dei balconi e/o pertinenze: si è ritenuto equo considerare tale aliquota pari al 50%. La stima sarà data dalla superficie lorda totale per il costo al metroquadrato.

b) per i terreni:

1. a vocazione agricola, l'aspetto economico si identificherà con quello triplicato, data l'esiguità del costo attribuito, riportato sul quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regione agrarie della Provincia di Catanzaro, come da Bollettino Ufficiale della Regione Calabria - supplemento straordinario del 16 aprile 2007, Regioni agrarie n°5 e 9 (all.9);
2. € 70.000/mq in zona "B" a Pianopoli;
3. € 25.000/mq in zona "BR" a Lamezia Terme;
4. € 50.000/mq in zona "BR" con arredo vegetazionale a Lamezia Terme.

Ciò premesso, di seguito è riportata la stima per ciascun lotto precedentemente identificato



### 1° LOTTO

Lotto	Quota	intest.	ubicaz.	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione rilevata	costo/mq	val. agricolo	valore di mercato
1	1/2	[REDACTED]	Pianopoli	5	405 (ex 74/f)	1.520	mq. 1.400 zona agricola	mq. 1.520 zona agricola	€ 1,9867	€ 3.019,78
							mq. 120 zona edificabile	mq. 1.415 zona agricola	€ 1,9867	€ 2.811,18
	1/4				406 (ex 74/g)	440	mq. 440 edific.	mq. 95 circa edificabile	€ 70,00	€ 6.650,00
					1/2	404 (ex 74/e)	1.510	mq. 640 zona agricola	mq. 300 circa edificabile	€ 70,00
mq. 870 zona edificabile	mq. 140 zona agricola	€ 1,9867	€ 278,14							
Totale superficie 1° lotto mq.						3.470		Totale valore 1° lotto		€ 45.977,31

### 2° LOTTO

Lotto	Quota	intest.	ubicaz.	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione rilevata	costo/mq	val. agricolo	valore di mercato
2	1/2	[REDACTED]	Pianopoli loc. Pigna	6	155	1.380	Uliveto	€ 1,9867	€ 2.741,65	€ 8.224,94
					156	3.260	Uliveto	€ 1,9867	€ 6.476,64	€ 19.429,93
					157	910	Uliveto	€ 1,9867	€ 1.807,90	€ 5.423,69
					166	1.900	querceto	€ 0,6330	€ 1.202,70	€ 3.608,10
						680		€ 0,6330	€ 430,44	€ 1.291,32
					167	200	querceto	€ 0,6330	€ 126,60	€ 379,80
						900		€ 0,6330	€ 569,70	€ 1.709,10
Totale superficie 2° lotto mq.						9.230		Totale valore 2° lotto		€ 40.066,88

### 3° LOTTO

Lotto	Quota	intest.	ubicaz.	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione rilevata	costo/mq	val. agricolo	valore di mercato				
3	1/2	[REDACTED]	Pianopoli loc. Persico	10	84	-	-	-	-	-	Inesistente			
					85	ha originato le p.lle 575 e 576						-	-	soppressa
					575 (ex 85)	3.530	2.780 sem. irr.	€ 0,9000	€ 2.502,00	7.506,00				
							750 esprop.	-	-	-	espropriata			
					576 (ex 85)	80	80 esprop.	-	-	-	espropriata			
					86	3.800	3.550 agrum.	€ 4,0487	€ 14.372,89	€ 43.118,66				
							250 esprop.	-	-	-	espropriata			
					87	100	100 esprop.	-	-	-	espropriata			
					142	1.520	Uliveto	€ 1,9867	€ 3.019,78	€ 9.059,35				
					240	920	sem. irr.	€ 0,9000	€ 828,00	€ 2.484,00				
303	1.910	Uliveto	€ 1,9867	€ 3.794,60	€ 11.383,79									
304	880	sem. irr.	€ 0,9000	€ 792,00	€ 2.376,00									
Totale superficie 3° lotto mq.						12.740		Totale valore 3° lotto		€ 75.927,80				



4° LOTTO

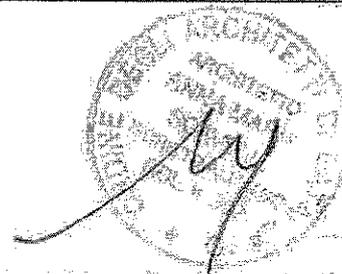
Lotto	Quota	intest.	ubicaz.	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione rilevata	costo/mq	val. agricolo	valore di mercato
4	1/2	[REDACTED]	Pianopoli loc. Pristeria	9	290	650	Agrumeto	€ 4,0487	€ 2.631,66	€ 7.894,97
					291	820	Agrumeto	€ 4,0487	€ 3.319,93	€ 9.959,80
					292	350	Agrumeto	€ 4,0487	€ 1.417,05	€ 4.251,14
					236	2.560	Agrumeto	€ 4,0487	€ 10.364,67	€ 31.094,02
					287	4.870	Agrumeto	€ 4,0487	€ 19.717,17	€ 59.151,51
					288	1.270	Agrumeto	€ 4,0487	€ 5.141,85	€ 15.425,55
					289	110	fabbr. di mq.80	€ 200,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
Totale superficie 4° lotto mq.						10.630		Totale valore 4° lotto		€ 143.776,97

5° LOTTO

Lotto	Quota	intest.	ubicaz.	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione rilevata	costo/mq	val. agricolo	valore di mercato	
5	1/2	Anni. Prov. CZ [REDACTED]	Pianopoli loc. Besteria	9	769	190	190 esprop.	-	-	-	espropriata
					767	130	130 esprop.	-	-	-	espropriata
					410	ha originato le p.lle 768 e 769			-	-	soppressa
					407	940	Pescheto	€ 1,6106	€ 1.513,96	€ 4.541,89	
					768	2.910	pesch./agrum.	€ 1,6106	€ 4.686,85	€ 14.060,54	
					416	1.400	Pescheto	€ 1,6106	€ 2.254,84	€ 6.764,52	
					406	560	Pescheto	€ 1,6106	€ 901,94	€ 2.705,81	
					409	ha originato le p.lle 766 e 767			-	-	soppressa
					766	2.910	pesch./agrum.	€ 1,6106	€ 4.686,85	€ 14.060,54	
					415	600	Pescheto	€ 1,6106	€ 966,36	€ 2.899,08	
						80	Pescheto	€ 1,6106	€ 128,85	€ 386,54	
					Totale superficie 5° lotto mq.						9.720

6° LOTTO

Lotto	Quota	intest.	ubicaz.	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione rilevata	costo/mq	val. agricolo	valore di mercato
6	1/2	[REDACTED]	Pianopoli	9	363	5.510	Pescheto	€ 1,6106	€ 8.874,41	€ 26.623,22
					364	6.360	agrumeto	€ 4,0487	€ 25.749,73	€ 77.249,20
					372	4.310	fiume	-	-	-
Totale superficie 6° lotto mq.						16.180		Totale valore 6° lotto		€ 103.872,41



7° LOTTO

Lotto	Quota	intest.	ubicaz.	Foglio	P.IIa	mq.	Destinazione rilevata	costo/mq	val. agricolo	valore di mercato
7	1/5		Planopoli loc. Stazzo e Cagnone	23	301 (ex 8/b)	680	Uliveto	€ 1,9867	€ 1.350,96	€ 4.052,87
	1/1				302 (ex 8/c)	390	Uliveto	€ 1,9867	€ 774,81	€ 2.324,44
Totale superficie 7° lotto mq.						1.070		Totale valore 7° lotto		€ 6.377,31

8° LOTTO

Lotto	Quota	intest.	ubicaz.	Foglio	P.IIa	mq.	Destinazione rilevata	costo/mq	val. agricolo	valore di mercato
8	1/1		Planopoli loc. Stazzo e Cagnone	23	313 (ex 11/f)	4.200	pasc. cesp.	€ 0,1947	€ 817,74	€ 2.453,22
	1/5				314 (ex 11/b)	5.560	pasc. cesp.	€ 0,1947	€ 1.082,53	€ 3.247,60
Totale superficie 8° lotto mq.						9.760		Totale valore 8° lotto		€ 5.700,82

9° LOTTO

Lotto	Quota	intest.	ubicaz.	Foglio	P.IIa	mq.	Destinazione rilevata	costo/mq	val. agricolo	valore di mercato	
9	1/2		Feroletto loc. Badia	19	49	3.630	Uliveto	€ 1,9867	€ 7.211,72	€ 21.635,16	
					50	680	Uliveto	€ 1,9867	€ 1.350,96	€ 4.052,87	
					52	1.500	Uliveto	€ 1,9867	€ 2.980,05	€ 8.940,15	
						470	sem. arb.	€ 1,0091	€ 474,28	€ 1.422,83	
					114	2.400	Uliveto	€ 1,9867	€ 4.768,08	€ 14.304,24	
					115	1.200	Uliveto	€ 1,9867	€ 2.384,04	€ 7.152,12	
					178	30	Seminativo	€ 0,9054	€ 27,16	€ 81,49	
					180	5.840	Uliveto	€ 1,9867	€ 11.602,33	€ 34.806,98	
					187	4.940	Uliveto	€ 1,9867	€ 9.814,30	€ 29.442,89	
					188	3.660	Uliveto	€ 1,9867	€ 7.271,32	€ 21.813,97	
	1/1					61	23.280	Agrumeto	€ 4,0487	€ 94.253,74	€ 282.761,21
						51	13.960	Uliveto	€ 1,9867	€ 27.734,33	€ 83.203,00
Totale superficie 9° lotto mq.						61.590		Totale valore 9° lotto		€ 509.616,91	

49

MARCA DA BOLLO  
 Ministero del Tesoro  
 e delle Finanze  
 E 14,62  
 QUATTRODECIMILE  
 00018078 0000251 00004001  
 00007903 20/07/2007 10:38:16  
 0001-00008 10573004F736045  
 IDENTIFICATIVA 01051833401406  
 0 1 05 183340 140 6

### 10° LOTTO

Lotto	Quota	intest.	ubicaz.	Foglio	P.lia/sub.	mq.	Destinazione rilevata	costo/mq	val. mercato
10	1/2	[REDACTED]	Lamezia Terme loc. Papazzo	38	447	55	fabbr. rurale	€ 400,00	€ 22.000,00
					447 (ex 9)	62	corte annessa	-	-
					446 (ex 8)	15	Spazio d'isolamento	-	-
					474 (ex 446 - ex 8)	8	Spazio d'isolamento	-	-
					475 (ex 447 - ex 9)	25	Spazio d'isolamento	-	-
					442 (ex 8)	58	Giardino	€ 50,00	€ 2.900,00
					473 (ex 442 - ex 8)	17	Giardino	€ 50,00	€ 850,00
					212	140	50% spazio d'isolamento	-	-
							50% giardino	€ 50,00	€ 3.500,00
476 (ex 212)	225	50% spazio d'isolamento	-	-					
		50% giardino	€ 50,00	€ 5.625,00					
Totale superficie 10° lotto mq.						605	Totale valore 10° lotto		€ 34.875,00

### 11° LOTTO

Lotto	Quota	intest.	ubicaz.	Foglio	P.lia/sub.	mq./vani	Destinazione rilevata	costo/mq	val. mercato
11	1/2	[REDACTED]	Lamezia Terme loc. Papazzo	38	445 - sub 1	-	b.c.n.c. scala	-	-
					445 - sub 2 (ex 8/l)	8 vani (mq.200)	Abitazione T.+1°P.	€ 500,00	€ 100.000,00
	445 - sub 3 (ex 9/a)				mq. 69	Abitazione	€ 500,00	€ 45.000,00	
	445 - sub 4 (ex 9/a)				corte annessa al fabbr.	Spazio d'isolamento	-	-	
Totale superficie 11° lotto mq.						269	Totale valore 11° lotto		€ 145.000,00

### 12° LOTTO

Lotto	Quota	intest.	ubicaz.	Foglio	P.lia	mq.	Destinazione rilevata	costo/mq	valore di mercato
12	1/1	[REDACTED]	Lamezia Terme loc. Papazzo	38	438 (ex 8/c)	500	terreno libero in zona BR	€ 25,00	€ 12.500,00
					440 (ex 8/e)	90	Magazzini non accatastati	€ 400,00	€ 36.000,00
	1/3				443 (ex 8/h)	295	Spazio d'isolamento	-	-
Totale superficie 12° lotto mq.						885	Totale valore 12° lotto		€ 48.500,00



**Totale compendio stimato e valore della quota pignorata:**

lotto	quota pignorata	proprietà	valore intero	valore quota pignorata	
1	1/2	[REDACTED]	€ 24.142,89	€ 12.071,45	
1	1/4		€ 21.834,41	€ 5.458,60	
2	1/2		€ 40.066,88	€ 20.033,44	
3	1/2		€ 75.927,80	€ 37.963,90	
4	1/2		€ 143.776,97	€ 71.888,49	
5	1/2		€ 45.418,92	€ 22.709,46	
6	1/2		€ 103.872,41	€ 51.936,21	
7	1/5		€ 4.052,87	€ 810,57	
7	1/1		€ 2.324,44	€ 2.324,44	
8	1/1		€ 2.453,22	€ 2.453,22	
8	1/5		€ 3.247,60	€ 649,52	
9	1/2		[REDACTED]	€ 143.652,70	€ 71.826,35
9	1/1			€ 365.964,20	€ 365.964,20
10	1/2			€ 34.875,00	€ 17.437,50
11	1/2	€ 100.000,00		€ 50.000,00	
11	1/3	€ 45.000,00		€ 15.000,00	
12	1/1	€ 48.500,00	€ 48.500,00		
TOTALE COMPENDIO STIMATO			€ 1.205.110,32	€ 797.027,35	

14) "corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, 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 comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta".

V. allegato rilievo grafico planimetrico (all.2) e specchietto riepilogativo dei lotti di seguito riportato:

15) "estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni".

V. allegata documentazione fotografica (all.3).

**d. Conclusioni.**

Con la presente ritengo di aver espletato l'incarico affidatomi, restando a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale integrazione chiarimento e/o chiarimento in merito a quanto trattato nella presente relazione.

Lamezia Terme 20.07.'07

Il C.T.U.  
Arch. Anna Maria Scavelli



PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTI

Lotto	Quota	attuale proprietario	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Occupazione	Titolo di provenienza	iscrizioni e trascrizioni	valore di mercato
1	1/2	[redacted]	Pianopoli	5	405 (ex 74/f)	1.520	Uliveto	zona "E" agricola + zona "B" edificabile	libero	Atto di compravendita del 04.08.'87 del notaio Rosaria Carmela Agapito. Atto di compravendita del 23.08.'89 del notaio Anania Gennaro	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95</li> <li>Atto giudiziario di accettazione eredità del 08.01.'99</li> <li>Atto di successione del 20.09.'99</li> </ul> Privilegio agrario del	€ 9.059,35
	1/4	[redacted]			404 (ex 74/e)	1.510	Uliveto					€ 8.433,54
						406 (ex 74/c)	440					Uliveto
Totale superficie 1° lotto mq.						3.470						€ 21.000,00
											€ 834,41	
Totale valore 1° lotto											€ 45.977,31	

Lotto	Quota	attuale proprietario	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Occupazione	Titolo di provenienza	iscrizioni e trascrizioni	valore di mercato
2	1/2	[redacted]	Pianopoli loc. Pigna	6	155	1.380	Uliveto	Zona "E" agricola	libero	Atto di compravendita del 28.11.'83 del notaio Fiore Melacrinis da Lamezia Terme, Rep.n°42913.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95</li> <li>Atto giudiziario di accettazione eredità del 08.01.'99</li> <li>Atto di successione del 20.09.'99</li> </ul> Privilegio agrario del	€ 8.224,94
					156	3.260	Uliveto					€ 19.429,93
					157	910	Uliveto					€ 5.423,69
					166	1.900	Uliveto					€ 3.608,10
					167	880	sem. arb.					€ 1.291,32
Totale superficie 2° lotto mq.						9.230						€ 379,80
											€ 1.709,10	
Totale valore 2° lotto											€ 40.066,88	

Lotto	Quota	attuale proprietario	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Occupazione	Titolo di provenienza	iscrizioni e trascrizioni	valore di mercato	
3	1/2	[redacted]	Pianopoli loc. Persico	10	84		inesistente	Zona "E" agricola	libero	Atto di compravendita del 09.04.'73 del notaio Francesco Notaro da Lamezia Terme. Atto di compravendita del 24.10.'75 del notaio Francesco Notaro da Lamezia Terme. Atto di compravendita del 15.12.'77 del notaio Francesco Notaro da Lamezia Terme	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95</li> <li>Atto giudiziario di accettazione eredità del 08.01.'99</li> <li>Atto di successione del 20.09.'99</li> </ul> Privilegio agrario del	inesistente	
					85		ora.p.le 575 e 576					€ 7.506,00	
					575 (ex 85)	3.530	sem. irr.					espropriata	€ 43.118,66
					576 (ex 85)	80	sem. irr.					espropriata	€ 9.059,35
					86	3.800	Agrumeto					espropriata	€ 2.484,00
					87	100	fabbr. rurale					espropriata	€ 11.383,79
					142	1.520	Uliveto					espropriata	€ 2.376,00
					240	920	sem. irr.						
					303	1.910	Uliveto						
					304	880	sem. irr.						
Totale superficie 3° lotto mq.						12.740 (del quali mq. 1.180 espropriati)						€ 75.927,80	

Lotto	Quota	attuale proprietario	ubicazione	Foglio	P.lia	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Occupazione	Titolo di provenienza	iscrizioni e trascrizioni	valore di mercato
4	1/2	[REDACTED]	Pianopoli loc. Pristeria	9	290	650	Agrumeto	Zona "E" agricola	libero	Atto di compravendita del 13.02.'84 del notaio Gennaro Anania da Lamezia Terme	• Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95 • Atto giudiziario di accettazione eredità del 08.01.'99 • Atto di successione del 20.09.'99 Privilegio agrario del	€ 7.894,97
					291	820	Vigneto					€ 9.959,80
					292	350	Agrumeto					€ 4.251,14
					236	2.560	Agrumeto					€ 31.094,02
					287	4.870	Vigneto					€ 59.151,51
					288	1.270	sem. irr. arb.					€ 15.425,55
Totale superficie 4° lotto mq.					289	110	fabbr. rurale			Privilegio agrario del	€ 16.000,00	
Totale superficie 4° lotto mq.						10.630				Totale valore 4° lotto	€ 143.776,97	

Lotto	Quota	attuale proprietario	ubicazione	Foglio	P.lia	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Occupazione	Titolo di provenienza	iscrizioni e trascrizioni	valore di mercato
5	1/2	[REDACTED]	Pianopoli loc. Besteria	9	769	190	sem. irr. arb.	Zona "E" agricola	libero	Atto di compravendita del 21.09.'82 del notaio Francesco Notaro da Lamezia Terme	• Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95 • Atto giudiziario di accettazione eredità del 08.01.'99 • Atto di successione del 20.09.'99 Privilegio agrario del 16.11.'98	€ 4.541,89
					767	130	sem. irr. arb.					€ 14.090,84
					410	ora p.lie 768 e 769						€ 6.764,52
					407	940	Ficheto					€ 2.705,81
					768	2.910	sem. irr. arb.					€ 14.060,54
					415	1.400	Bosco Ceduo					€ 2.899,08
					406	560	Ficheto					€ 386,54
					409	ora p.lie 766 e 767						€ 14.060,54
					766	2.910	sem. irr. arb.					€ 2.899,08
					415	600	Pasc. Arb.					€ 386,54
Totale superficie 5° lotto mq.						9.720	(dei quali mq. 320 espropriati)			Totale valore 5° lotto	€ 45.418,92	

Lotto	Quota	attuale proprietario	ubicazione	Foglio	P.lia	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Occupazione	Titolo di provenienza	iscrizioni e trascrizioni	valore di mercato
6	1/2	[REDACTED]	Pianopoli	9	363	5.510	Pascolo	Zona "E" agricola	libero	Atto di compravendita del 27.12.'89 del notaio Rosaria Carmela Agapito da Malda rep.n.28974	• Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95 • Atto giudiziario di accettazione eredità del 08.01.'99 • Atto di successione del 20.09.'99 Privilegio agrario del	€ 26.823,22
					364	6.360	sem. irr. arb.					€ 77.249,20
					372	4.310	Agrumeto					
Totale superficie 6° lotto mq.						16.180	(di cui mq. 4.310 invasi dal fiume)			Totale valore 6° lotto	€ 103.372,41	

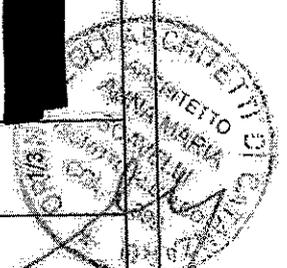
Lotto	Quota	attuale proprietario	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Occupazione	Titolo di provenienza	Iscrizioni e trascrizioni	valore di mercato
7	1/5	Eredi [redacted]	[redacted]	23	301 (ex 8/b)	680	Uliveto	Zona "E" agricola	libero	Atto di donazione del 22.07.1981 del notaio Napoleone Fiore Melacrinis da Lamezia Terme, Rep.n°11072	• Verbale di Pignoramento Immobiliare del 02.10.'95 • Atto giudiziario di accettazione eredità del 08.01.'99 • Atto di successione del 20.09.'99 Privilegio agrario del	€ 4.052,87
	1/1	[redacted]	[redacted]		302 (ex 8/c)	390	Uliveto					
Totale superficie 7° lotto mq. 1.070												€ 6.377,31

Lotto	Quota	attuale proprietario	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Occupazione	Titolo di provenienza	Iscrizioni e trascrizioni	valore di mercato
8	1/1	[redacted]	[redacted]	23	313 (ex 11/f)	4.200	pasc. cesp.	Zona "E" agricola	libero	Atto di donazione del 22.07.1981 del notaio Napoleone Fiore Melacrinis da Lamezia Terme, Rep.n°11072	• Verbale di Pignoramento Immobiliare del 02.10.'95 • Atto giudiziario di accettazione eredità del 08.01.'99 • Atto di successione del 20.09.'99 Privilegio agrario del	€ 2.453,22
	1/5	[redacted]	[redacted]		314 (ex 11/b)	5.560	pasc. cesp.					
Totale superficie 8° lotto mq. 9.760												€ 5.700,82

Lotto	Quota	attuale proprietario	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Occupazione	Titolo di provenienza	Iscrizioni e trascrizioni	valore di mercato
9	1/2	[redacted]	Feroletto loc. Badia	19	49	3.630	Uliveto	Zona "E2" agricola di pregio	libero	Atti di compravendita del 13.07.'79 del notaio Francesco Notaro da Lamezia Terme, ivi registrati il 17.07.'79 ai nn. 1974 e 1975.	• Verbale di Pignoramento Immobiliare del 02.10.'95 • Ipoteca volontaria del 04.12.'89.	€ 21.635,16
					50	680	Uliveto					€ 4.052,87
					52	1.500	Uliveto					€ 8.940,15
						470	sem. arb.					€ 1.422,83
					114	2.400	Uliveto					€ 14.304,24
					115	1.200	Uliveto					€ 7.152,12
					178	30	Seminativo					€ 51,49
					180	5.840	Uliveto					€ 34.806,98
					187	4.940	Uliveto					€ 29.442,89
					188	3.660	Uliveto					€ 21.613,97
					61	23.280	Agrumeto					€ 282.761,21
51	13.960	Uliveto	€ 83.203,00									
Totale superficie 9° lotto mq. 61.590												€ 509.616,91

Lotto	Quota	attuale proprietario	ubicazione	Foglio	P.lla/sub.	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Occupazione	Titolo di provenienza	iscrizioni e trascrizioni	val. mercato
10	1/2	[REDACTED]	Lamezia Terme loc. Papazzo	38	447	55	fabbr. Rurale	Zona "BR"	libero	Atto di donazione del 27.08.1976 del notaio Gennaro Anania da Lamezia Terme, ivi registrato il 16.09.'76 al n.2278.	• Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95	€ 22.000,00
					447 (ex 9)	62	corte annessa					
					448 (ex 8)	15	sem. arb.					
					474 (ex 446 - ex 8)	8	sem. arb.					
					475 (ex 447 - ex 9)	25	fabbr. Rurale					
442 (ex 8)	58	sem. arb.	€ 850,00									
473 (ex 442 - ex 8)	17	sem. arb.										
					212	140	sem. arb.				€ 3.500,00	
					476 (ex 212)	225	sem. irr. arb.					€ 5.825,00
Totale superficie 10° lotto mq.						605						€ 34.875,00

Lotto	Quota	attuale proprietario	ubicazione	Foglio	P.lla/sub.	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Occupazione	Titolo di provenienza	iscrizioni e trascrizioni	val. mercato
11	1/2	[REDACTED]	Lamezia Terme loc. Papazzo	38	445 - sub 1	-	bene comune non censibile	Zona "BR"	libero	Atto di donazione del 27.08.1976 del notaio Gennaro Anania da Lamezia Terme, ivi registrato il 16.09.'76 al n.2278.	• Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95	€ 100.000,00
					445 - sub 2 (ex 8/f)	8 vani (mq.200)	A/4					
					445 - sub 3 (ex 9/a)	mq. 69	C/2					
					445 - sub 4 (ex 9/a)	corte annessa al fabbr.						
Totale superficie 11° lotto mq.						269						€ 145.000,00



Lotto	Quota	attuale proprietario	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Occupazione	Titolo di provenienza	Iscrizioni e trascrizioni	valore di mercato		
12	1/1	[REDACTED]	Lamezia Terme loc. Papazzo	38	438 (ex 8/c)	500	sem. arb.	Zona "BR"	libero	Atto di donazione del 27.08.1976 del notaio Gennaro Anania da Lamezia Terme, ivi registrato il 16.09.76 al n. 2278.	• Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95	€ 12.500,00		
		440 (ex 8/e)			90	sem. arb.	€ 36.000,00							
	1/3	[REDACTED]			443 (ex 8/f)	295	sem. arb.							
Totale superficie 12° lotto mq.						885							Totale valore 12° lotto €	48.500,00

Lotto	Quota	attuale proprietario	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Occupazione	Titolo di provenienza	Iscrizioni e trascrizioni	valore di mercato		
13	3/16	[REDACTED]	Pianopoli	4	70 (ex 70/a)	290	sem. arb.	Zona "UR2" di recupero	?	Atto di compravendita del 23.01.'89 del notaio Fortunato Galati da Lamezia Terme, rep.n. 110.193,	• Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95	da rilevare		
Totale superficie 13° lotto mq.						290							Totale valore 13° lotto	

Lotto	Quota	attuale proprietario	ubicazione	Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Occupazione	Titolo di provenienza	Iscrizioni e trascrizioni	valore di mercato		
14	1/1	[REDACTED]	Pianopoli loc. Gelseto	5	140	1.865	Uliveto	Zona "C1" di completamente e zona "E" agricola	?	Atto di compravendita del 18.11.'78 del notaio Napoleone Fiore Melacrinis da Lamezia Terme. Atto di donazione del 13.03.1991 del notaio Maria Rosaria Agapito da Maida, rep. n. 32847.	• Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95	da rilevare		
					376 (ex 122)	390	Agrumeto							
					parte 183	2.500	Agrumeto							
	581 (ex 412/d-ex 295)	340	sem. irr. arb.											
	580 (ex 412/c-ex 295)	235	Uliveto											
	584 (ex 413/c-ex 295)	15	Uliveto											
1/1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	5	587 (ex 413/f-ex 295)	44	Uliveto							
						4	Uliveto							
Totale superficie 14° lotto mq.						5.393							Totale valore 14° lotto	



**Elenco allegati:**

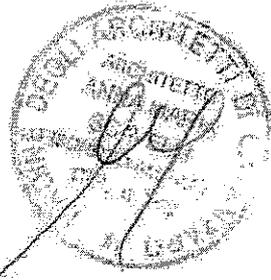
**I PARTE**

- All. 1 - Verbale d'ispezione;
- All. 2 - Rilievo dello stato di fatto;
- All. 3 - Documentazione fotografica;
- All. 4 - Atti di pignoramento;
- All. 5 - Atti di compravendita;
- All. 6 - Concessioni Edilizie;
  - stralcio P.R.G.;
  - certificazioni di destinazione urbanistica;
- All. 7 - Visure catastali immobili Pianopoli;
  - stralci di mappa catastale di Pianopoli.

**II PARTE**

- All. 7 - Visure catastali immobili Feroletto e Lamezia Terme;
  - stralci di mappa catastale di Feroletto e Lamezia Terme;
- All. 8 - Visure ipotecarie;
- All. 9 - Tabella valori agricoli medi – BUR Regione Calabria
- All. 10 - Certificati anagrafici.

Deposito in Tribunale di Lamezia Terme  
24 LUG. 2007  
CANTIERE CIVILE



**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO  
DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°139/95 R.G.E. PROMOSSO DAL SAN PAOLO BANCO DI  
NAPOLI (ex BANCO DI NAPOLI) CONTRO [REDACTED], [REDACTED] E  
[REDACTED]**

G.E.:dott.ssa A. Foresta  
C.T.U.: arch. A.M. Scavelli

LAMEZIA TERME 06.11.'16

## TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°139/95 R.G.E. PROMOSSO DAL SAN PAOLO BANCO DI NAPOLI (ex BANCO DI NAPOLI) CONTRO [REDACTED]

La presente consulenza tecnica d'ufficio si compone di:  
n°17 pagine dattiloscritte,  
n°2 dvd con file in formato *pdf*,  
n°10 allegati di seguito specificati.

Elenco allegati:

- All. 1 - n.2 Verbale d'ispezione immobiliare [REDACTED]
- All. 2 - Rilievo dello stato di fatto [REDACTED]
- All. 3 - Documentazione fotografica [REDACTED]
- All. 4 - Atto di pignoramento e Rinnovamento [REDACTED]
- All. 5 - Certificazione notarile - Atto di compravendita - Estratto dell'Atto di matrimonio [REDACTED]
- All. 6 - Concessione edilizia, immobile [REDACTED]
- All. 7 - Stralcio di mappa catastale - Visure catastali - Piantina catastale - immobiliare [REDACTED]
- All. 8 - Visure ipotecarie per immobile e per soggetto [REDACTED]
- All. 9 - Valori [REDACTED]
- All.10 - Nuova proposta di divisione [REDACTED] (Tabelle ed elaborati grafici).

#### **a. Premessa.**

Con udienza del 13.05.'15, il Tribunale di Lamezia Terme, nella persona del G.E. dott.ssa A. Foresta, facendo seguito alle richieste del creditore precedente, convocava la sottoscritta arch. A.M. Scavelli al fine di predisporre una nuova proposta di divisione dei cespiti inerenti il procedimento in oggetto (all.10).

Infatti in quella sede l'avv. [redacted] legale del Banco di Napoli, avanzava la richiesta di dare incarico per redigere una nuova proposta di ripartizione dei beni, avendo constatato la difficoltà di scorporare dalla comunione la quota pignorata dandone "avviso ai comproprietari" (all.10).

Inoltre il G.E. invitava la c.t.u. ad integrare la perizia di stima con i beni facenti capo al debitore esecutato [redacted] le cui operazioni peritali erano state sospese su disposizione del G.E. dott. A. Brancaccio del 21/06/'07.

Si legge testualmente sul verbale (all.10):

1°) "Il G.E. invita il tecnico, ove possibile, a formulare un'ipotesi di divisione che consenta la separazione della quota in natura";

2°) "l'integrazione dovrà avere riguardo anche dei beni di cui al punto C (n.d.r. immobili GUZZO) del pignoramento".

Pertanto si è provveduto a proporre una nuova ripartizione dei beni relativamente ai Lotti da 1 a 12 dell'elaborato peritale già depositato, aggiornandone la certificazione urbanistica ma mantenendo inalterata la stima precedentemente effettuata, mentre per gli immobili di proprietà dell'esecutato [redacted] di cui al punto C del pignoramento, non periziati nella c.t.u. del 2007 a causa dell'impossibilità di accesso e indicati come Lotti 13 e 14, la scrivente ha proceduto ad ispezionarne i luoghi per fornire risposte esaustive ai quesiti posti dal G.E.

#### **PIGNORAMENTO** [redacted]

#### **NUOVA IPOTESI**

#### **DIVISIONE**

Il G. E. con verbale dell'udienza del 13.05.'15 disponeva quanto di seguito riportato (all.10):

1°) "Il G.E. invita il tecnico, ove possibile, a formulare un'ipotesi di divisione che consenta la separazione della quota in natura".

#### **LOTTI da 1 a 12**

Premesso che non è possibile formulare una proposta di divisione che esuli dalla preliminare trattativa con i comproprietari non pignorati (motivo per il quale la scrivente nel prospetto di divisione del 2007 si era limitata ad indicare le quote indivise in testa ai debitori esecutati), nella nuova ripartizione si propone la vendita di interi lotti, previo trasferimento di quote dai comproprietari al debitore esecutato (e viceversa), a seguito di concordata perequazione.

Vengono cioè proposti lotti da intestare interamente al solo debitore esecutato o ai soli comproprietari, tali da poter risultare maggiormente appetibili.

La nuova proposta di ripartizione consisterà pertanto in una perequazione fra cespiti al fine di ottenere lotti di esclusiva proprietà del debitore esecutato, più agevolmente alienabili.

Si ritiene necessario evidenziare che, prima di procedere alla vendita dei lotti, così come predisposti dalla scrivente, bisognerà appurare la disponibilità dei comproprietari ad accettare tale pratica perequativa che andrà perfezionata per mezzo di atti notarili e revisioni catastali, o attraverso apposito decreto di trasferimento del G.E..

In allegato si riportano le tabelle riassuntive corredate dai relativi elaborati grafici (all.10) relative alla nuova proposta di divisione sottolineando che la stima dei vari cespiti, come concordato in sede d'udienza, è rimasta invariata rispetto al precedente elaborato peritale.

Di seguito viene riportata la schematizzazione di quanto enunciato (all.10):

**STIMA QUOTE PIGNORATE A [REDACTED] E QUOTE DEI COMPROPRIETARI NON  
ESECUTATI  
(DIVISIONE IPOTIZZATA NEL 2007)**

- totale stima dei lotti (da 1 a 8) ipotizzata nel 2007 e scaturita dalla somma delle quote in testa al debitore esecutato [REDACTED] con quelle dei comproprietari: € 440.897,93;
- totale stima delle quote destinate alla vendita sui lotti da 1 a 8, in testa a [REDACTED] € 215.189,05;
- totale stima delle quote non alienabili sui lotti da 1 a 8 in testa ai comproprietari non eseguiti: € 225.708,88.

**QUOTE DA ASSEGNARE A [REDACTED] A SEGUITO DI PEREQUAZIONE  
CONCORDATA CON I COMPROPRIETARI NON ESECUTATI FINALIZZATA ALLA  
DEFINIZIONE DI LOTTI AUTONOMI DA PORRE IN VENDITA  
(NUOVA IPOTESI DI DIVISIONE)**

- totale stima dei lotti (da 1 a 8) ipotizzata nel 2007 e scaturita dalla somma delle quote in testa al debitore esecutato [REDACTED] con quelle dei comproprietari: € 440.897,93,
- totale stima dei lotti 2a, 2b, 4, 5, 7a, 7b, 8a, 8b da destinarsi interamente alla vendita, previo trasferimento di alcune quote dei comproprietari al debitore esecutato, a seguito di concordata perequazione: € 214.524,40;
- totale stima dei lotti 1, 3a, 3b, 3c, 3d, 6 non oggetto di vendita, previo trasferimento di alcune quote del debitore esecutato ai comproprietari, a seguito di concordata perequazione: € 226.373,52;
- conguaglio in denaro per compensazione da corrispondere al debitore esecutato (o direttamente) al creditore precedente: € 664,65.

**STIMA QUOTE PIGNORATE A [REDACTED] E QUOTE DEI COMPROPRIETARI NON  
ESECUTATI  
(DIVISIONE IPOTIZZATA NEL 2007)**

- totale stima dei lotti (da 9 a 12) ipotizzata nel 2007 e scaturita dalla somma delle quote in testa al debitore esecutato [REDACTED] e di quelle dei comproprietari: € 737.991,91
- totale stima delle quote destinate alla vendita sui lotti da 9 a 12, in testa a [REDACTED] € 568.728,06
- totale stima delle quote non alienabili sui lotti da 9 a 12, in testa ai comproprietari non eseguiti: € 558.728,06.

**QUOTE DA ASSEGNARE [REDACTED] A SEGUITO DI PEREQUAZIONE CONCORDATA  
CON I COMPROPRIETARI NON ESECUTATI FINALIZZATI ALLA DEFINIZIONE DI LOTTI  
AUTONOMI DA PORRE IN VENDITA  
(NUOVA IPOTESI DI DIVISIONE)**

- totale stima dei lotti da 9 a 12: = € 737.991,91
- totale stima dei lotti 9a, 9b, 12 da destinarsi interamente alla vendita, previo trasferimento di alcune quote dei comproprietari al debitore esecutato, a seguito di concordata perequazione: € 558.728,06

- totale stima dei lotti 10, 11a, 11b non oggetto di vendita, previo trasferimento di alcune quote del debitore esecutato ai comproprietari, a seguito di concordata perequazione: €179.875,00
- conguaglio in denaro per compensazione da corrispondere al debitore esecutato (o direttamente al creditore procedente): € 10.611,15.

## **PIGNORAMENTO [REDACTED] STIMA DEI LOTTI 13 e 14**

Il G. E. con verbale dell'udienza del 13.05.'15 disponeva quanto di seguito riportato (all.1):  
 2°) ***"L'integrazione dovrà avere riguardo anche dei beni di cui al punto C del pignoramento"***.

### **a. Premessa**

Per ciò che riguarda i cespiti (Lotti 13 e 14) in testa al debitore esecutato [REDACTED] la scrivente evidenzia che si è proceduto a rispondere (come concordato in udienza) a tutti i quesiti di cui al precedente incarico, in quanto le operazioni peritali inerenti i beni riportati al punto C del pignoramento citato dal G.E., erano state sospese dal giudice dott. A. Brancaccio in data 21.06.'07 per impossibilità di accesso (all.4).

In particolare, per quanto concerne il Lotto 13, si fa presente alla S.V.I. che la p.lla 70/A del Fg.4 del N.C.T. di Pianopoli è stata stralciata dalla presente stima (come evidenziato anche nelle istanze della scrivente) poiché non trascritta nel rinnovamento del pignoramento del 12.10.'15 (all.4).

All'uopo si riporta quanto trascritto nell'annotazione nn.9351/11645 (all.4):

*"In merito al terreno in Pianopoli distinto in catasto al foglio 4 particella 70 meglio descritto nel pignoramento originario all'unità negoziale 8 progressivo unità negoziale 1 per come indicato dal creditore procedente si è deciso di non inserire lo stesso nel presente rinnovo atteso che il descritto terreno (pignorato per i diritti pari a 3/16 di piena proprietà) alla data della trascrizione del pignoramento originario non era più esistente in quanto oggetto di edificazione con presenza di vendite di unità immobiliari urbane a soggetti terzi che nulla avevano a che vedere con la procedura esecutiva"*.

Come risulta dai verbali di visita si sono resi necessari due successivi sopralluoghi: il primo in data 10/06/'15, e l'altro in data 12/10/'16 (all.1). Nel corso degli stessi si è proceduto all'ispezione dei luoghi e sono stati esperiti con l'ausilio di un collaboratore, tutti i rilievi grafici e fotografici del caso (all.2, 3).

### **b. Risposta ai quesiti:**

**1) "se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;"**

La scrivente, prima di dare inizio alle operazioni peritali, ha controllato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., ed ha verificato la completezza degli stessi, in particolare ha rilevato la presenza dei seguenti documenti:

- a) certificati di destinazione urbanistica (all.6);
- b) estratti del catasto e delle mappe censuarie (all.7)
- c) certificati relativi alle iscrizioni [c.c.2827] (all.8);
- d) certificati relativi alle trascrizioni [c.c.2643]; (all.8).

Giova osservare che nel rinnovamento del pignoramento è stata stralciata la p.lla 70/A del Fg.4 del N.C.T. di Pianopoli.

2-3) "se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;"

In via preliminare, come richiesto nel quesito, la scrivente ha proceduto a redigere un sommario riepilogo degli immobili oggetto di pignoramento, riportato qui di seguito:

**TABELLA RIEPILOGATIVA IMMOBILI DI CUI AL PIGNORAMENTO DEL 1995 RINNOVATO NEL 2016**

Lotto	Quota	attuale proprietario	ubicazione	Particelle di cui al Pignoramento del 1995				Particelle di cui al Pignoramento del 2015			
				Foglio	P.lla	mq.	Destinazione catastale	Foglio	P.lla attuale	mq.	Destinazione catastale
14	1/1	[REDACTED]	Pianopoli loc. Gelseto	5	140	1.865	Uliveto	5	1209	1.772	Uliveto
									1210	53	C/2 - p.T
									1211	40	C/6 - p.T
				5	376 (ex 122)	390	Agrumeto	5	376	390	Agrumeto
	5	parte 183 - non pignorato p.lla 572		2.500	Agrumeto	5	183	2.500	Agrumeto		
				340	sem. irr. arb.				340	sem. irr. arb.	
	1/3	[REDACTED]		5	581 (ex 412/d-ex 295)	235	Uliveto	5	1448	51	Uliveto
									1449	184	Uliveto
	1/1	[REDACTED]		5	580 (ex 412/c-ex 295)	15	Uliveto	5	1203	1	Uliveto
									1204	12	C/2 - p.T
									1205	2	Uliveto
									1206	44	soppresso-unità alla 1204
1207			1						Uliveto		
5	587 (ex 413/f-ex 295)	4	Uliveto	5	1208	3	soppresso-unità alla 1204				
Totale superficie 14° lotto mq.						5.393					5.393

4) "identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;"

I beni riportati nel 14° Lotto, sono situati a Pianopoli in località Gelseto a circa m.150 s.l.m., in una zona periferica del centro cittadino (all.3).

Tale lotto confina con [REDACTED]

[REDACTED] (l.7).

I beni in oggetto ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli, approvato con Decreto del Dirigente della Regione Calabria il 13/06/2007, n.7742, in parte in zona "E"

agricola ed in parte in "Area di Attenzione" del PAI, mentre nel PSC, adottato con delibera del C.C. n.15 del 21/07/2015, ricade in parte in zona Z.T.O. - "E2" Agricola, ed in parte in zona di vincolo idrogeologico (all.6).

Il suddetto lotto risulta formato da piccoli appezzamenti agricoli ad andamento scosceso, coltivati ad uliveto ed agrumeto di circa ha 00.53.93 (5.393 mq.) ed annessi manufatti edilizi adibiti a deposito attrezzi (Immobile "A"), pollaio (Immobile "C"), oltre ad un fabbricato in corso di costruzione (Immobile "B") da adibire ad abitazione (all.2, 3).

L'accesso a tali beni è garantito dalla via comunale "Monsignor Romero" attraverso la quale si accede ad una stradina interpodereale in comproprietà.

La superficie del Lotto 14 è così distribuita (All.2):

Identificazione	Destinazione	Superficie
Immobile "A"	Deposito	46,39
	Portico	33,47
Immobile "B"	in corso di costruzione	86,07
Immobile "C"	Pollaio	40,43
Terreno agricolo	Uliveto + Agrumeto	5.186,64
<b>Superficie totale</b>		<b>mq. 5.393,00</b>

#### **Descrizione dei manufatti edilizi.**

##### ***Immobile "A": F.5, p.IIa 1204, ctg. C/2***

Manufatto edilizio in muratura realizzato in assenza di atti autorizzativi. Lo stesso è composto da un piano terra adibito a cucina rustica con annesso bagno e un piccolo locale destinato a deposito, per una superficie totale pari a mq.46,39, oltre al portico di mq.33,47 (all.2, foto 11-23).\*

I locali interni destinati a deposito ed in buone condizioni di manutenzione, sono rifiniti con pavimento in piastrelle ed intonaco tinteggiato bianco mentre le facciate esterne sono prive di intonaco.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico, assente l'impianto termico.

##### ***Immobile "B": F.5, p.IIa 1210, ctg. C/2***

Fabbricato in corso di costruzione attualmente costituito dal solo piano interrato allo stato rustico con superficie coperta pari a mq.86,07, utilizzato come cantina (all.2, foto 24-35). Tale manufatto è stato realizzato con Permesso di costruire n°01/04 (all.6).

##### ***Immobile "C" : F.5, p.IIa 1211, ctg. C/6***

Manufatto in precarie condizioni realizzato in blocchetti in cls allo stato rustico con copertura in lamiera ondulata, con superficie coperta di mq.40,43 v. utilizzato come pollaio (all.2, foto 36-41). Lo stesso è stato realizzato in assenza di atti autorizzativi.

**TABELLA RIEPILOGATIVA PARTICELLE CATASTALI LOTTO 14**

Lotto	Quota	Proprietà	Ubicazione	P.lla attuale	mq.	Foglio	Destinazione catastale
14	1/1	[REDACTED]	Pianopoli loc. Gelseto	1209 (ex 140)	1.772	5	Uliveto
				1210 (ex 140)	53		C/2 - p.T
				1211 (ex 140)	40		C/6 - p.T
				376	390	5	Agrumeto
	1/3	[REDACTED]		183 ora frazionata in 183 e 572 di mq.340 (non pignorata)	2.500	5	Agrumeto
					340		sem. irr. arb.
	1/1	[REDACTED]		1448 (ex 581 ex 412/d)	51	5	Uliveto
				1449 (ex 581 ex 412/d)	184		Uliveto
				1203 (ex 580 ex 412/c)	1	5	Uliveto
				1204 /ex 580 ex 412/c)	12		C/2 - p.T
				1205 (ex 580 ex 412/c)	2		Uliveto
				1206 (ex 584 ex 413/c) ora soppressa e unita a 1204	44	5	soppresso-unita alla 1204
				1207 (ex 587 ex 413/f)	1	5	Uliveto
				1208 (ex 587 ex 413/f) ora soppressa e unita a 1204	3		soppresso-unita alla 1204

I dati riportati sull'atto di rinnovamento del pignoramento sono i seguenti (All.4):  
**"Terreno in Pianopoli loc. Gelseto, fg 5, part.lla 140, 376 e parte della 183 confinante con part.lla 412/c (580), 413/c (584), 413/f (587), confinante con [REDACTED] "1/3 della piena proprietà del terreno in Pianopoli, fg 5, part.lla 412/d (581) confinante con [REDACTED]"**

Tali dati corrispondono con quelli riscontrati dalla scrivente.

5) **"precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà";**

Di seguito sono riportati gli estremi degli atti in virtù dei quali è stata acquisita la proprietà da parte del debitore esecutato (all.5).

**TABELLA RIEPILOGATIVA PROVENIENZA DEI BENI**

Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.IIa	mq.	Intestatarî	Titolo di propriet�
14	1/1	Terreno	Pianopoli – loc. Gelseto	5	140 (ex 140/a)	1.865	[REDACTED]	Atto compravendita del 18.11.'78
	1/1	Terreno	Pianopoli – loc. Gelseto	5	376 (ex 122/c)	390	[REDACTED]	Atto compravendita del 18.11.'78
	1/1	Terreno	Pianopoli – loc. Gelseto	5	parte 183 (ex 183/a)	2.500 340	[REDACTED]	Atto compravendita del 18.11.'78
	1/3	Terreno	Pianopoli – loc. Gelseto	5	581 (ex 412/d-ex 295)	235	[REDACTED]	Atto donazione del 13.03.'91
	1/1	Terreno	Pianopoli – loc. Gelseto	5	580 (ex 412/c-ex 295)	15	[REDACTED]	Atto donazione del 13.03.'91
	1/1	Terreno	Pianopoli – loc. Gelseto	5	584 (ex 413/c-ex 295)	44	[REDACTED]	Atto donazione del 13.03.'91
	1/1	Terreno	Pianopoli – loc. Gelseto	5	587 (ex 413/f-ex 295)	4	[REDACTED]	Atto donazione del 13.03.'91

I beni riportati nel Lotto 14 sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] attraverso i seguenti atti (all.5):

- **Atto di compravendita del 18.11.'78** del notaio Napoleone Fiore Melacrinis da Lamezia Terme, ivi registrato il 04.12.'78 al n. 3346, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 18.12.'78, R.P.18349, R.G. 20237, in forza del quale il sig. [REDACTED] acquistava dalla sig.ra [REDACTED] *Pianopoli loc. Gelseto di are cinquantacinque e centiare trentacinque, confinante con [REDACTED] mappa 5, particelle 140 (gi  140/a), 183 (gi  183/a), 376 (gi  122/c), per il prezzo quietanzato di  .3.500.000 " .*
- **Atto di donazione del 13.03.1991** del notaio Maria Rosaria Agapito da Maida, rep. n. 32847, ivi registrato, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 09.04.'91, R.G. n. .7381, R.P.n. .6382, in forza del quale il signor [REDACTED] accettava dal padre signor [REDACTED] in agro di Pianopoli, localit  Gelseto 1/3 del terreno riportato in catasto al foglio di mappa 5, part.IIa 581 (gi  412/d) , e 1/1 delle part.IIe 580 (gi  412/c), 584 (gi  413/c), 587 (gi  413/f).

**6) "valuti la possibilit  di una divisione dei beni i caso di compropriet ";**

Le p.IIe 1448 e 1449 (ex p.IIa 581) di mq.235 risultano in testa all'esecutato per la quota di 1/3 ma si ritiene che le stesse non possano essere divise in quanto la prima   corte del fabbricato accatastato alla p.IIa 1204, mentre la seconda   una porzione troppo piccola da risultare antieconomico il frazionamento (all.7).

**7) "dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale   occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione,**

*servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento";*  
 Gli immobili in oggetto, al momento dei sopralluoghi non risultavano essere occupati da terzi né sono stati riscontrati gravami inerenti diritti reali che ne delimitino la piena fruibilità.

8) *"indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso";*

Il debitore esecutato [redacted] ha contratto matrimonio con [redacted] in data 02.06.1984, in regime di comunione legale dei beni fino al 21.07.'04, quando è stato stipulato l'atto di separazione dei beni a rogito del notaio Carmela Agapito da Lamezia Terme, rep. n. 73615 (all.5).

9) *"riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;"*

In seguito alle ricerche esperite presso gli uffici competenti, non sono emerse formalità opponibili all'acquirente.

10) *"riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti";*

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, sugli immobili oggetto di pignoramento intestati all'esecutato [redacted] a partire dal 01.01.'82 fino al 26.09.'16, sono state rilevate le formalità riportate di seguito (all.8).

Lotto	Quota	Immobile	Ubicazione	Foglio	P.lia	mq.	intestatari	annotazioni
14	1/1	Terreno	Gelseto	5	140 (ex 140/a)	1.865	[redacted]	Pignoramento
	1/1	Terreno	Gelseto	5	376 (ex 122/c)	390	[redacted]	Pignoramento
	1/1	Terreno	Gelseto	5	parte 183 (ex 183/a)	2.500 340	[redacted]	Pignoramento
	1/3	Terreno	Gelseto	5	581 (ex 412/d-ex 295)	235	[redacted]	Pignoramento
	1/1	Terreno	Gelseto	5	580 (ex 412/c-ex 295)	15	[redacted]	Pignoramento
	1/1	Terreno	Gelseto	5	584 (ex 413/c-ex 295)	44	[redacted]	Pignoramento
	1/1	Terreno	Gelseto	5	587 (ex 413/f-ex 295)	4	[redacted]	Pignoramento

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, rep. 626, trascritto il 14.10.'95, R.G. 18601, R.P.15396, a favore del **Banco di Napoli s.p.a** con sede a Napoli, cod. fisc. 06385880635, contro [REDACTED]
- Rinnovazione Verbale di Pignoramento immobiliare del 12.10.'15, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, rep. 15396, trascritto il 02.10.'95, R.G. 11645, R.P. 9351, a favore del **Banco di Napoli s.p.a** con sede a Napoli, cod. fisc. 06385880635, contro [REDACTED]

**11) "acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato";**

Dal controllo incrociato delle visure catastali ed ipotecarie non risultano discrasie ad eccezione di quanto di seguito riportato (all.4, 7, 8):

- il terreno distinto nel N.C.T. di Pianopoli al foglio 5, p.lla 140 di mq.1.865, meglio descritto nel pignoramento originario all'unità negoziale 7, progressivo unità negoziale 1, è stato soppresso ed ha generato la p.lla 1209 di mq.1.772, la p.lla 1210 di mq.53 e la p.lla 1211 di mq.40; quest'ultime attualmente risultano accatastate nel N.C.E.U. perchè sulle stesse sono stati edificati due manufatti individuati con le analoghe particelle 1210 e 1211, cat. C2 e C6 (all.7).
- il terreno distinto nel N.C.T. di Pianopoli al foglio 5, p.lla 580 di mq.15, meglio descritto nel pignoramento originario all'unità negoziale 7 progressivo unità negoziale 4, è stato soppresso ed ha generato il terreno individuato con le p.lle 1203 di mq.1, 1204 di mq.12 e 1205 di mq.2; sul terreno individuato con la particella 1204 è stato edificato un manufatto individuato nel N.C.E.U. con l'analoga particella 1204.
- il terreno distinto nel N.C.T. di Pianopoli al foglio 5 particella 584 di mq.44 meglio descritto nel pignoramento originario all'unità negoziale 7 progressivo unità negoziale 5, è stato soppresso ed ha generato la particella 1206 che successivamente è stata accorpata alla p.lla 1204 del precedente punto, pertanto non è indicata nel rinnovo del pignoramento;
- il terreno distinto nel N.C.T. di Pianopoli al foglio 5 particella 587 di mq.4, meglio descritto nel pignoramento originario all'unità negoziale 7 progressivo unità negoziale 6, è stato soppresso ed ha generato il terreno individuato con le p.lle 1207 di mq.1 e la 1208 di mq.3, quest'ultima particella è stata unita alla particella 1204, sopra citata;
- il terreno distinto nel N.C.T. di Pianopoli al foglio 5 particella 581 di mq.235, meglio descritto nel pignoramento originario all'unità negoziale 9 progressivo unità negoziale 1, è stato soppresso ed ha generato il terreno individuato con le particelle 1448 di mq. 51 e 1449 di mq. 184.

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del comune di Pianopoli e dallo studio degli atti allegati, nonché dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, la c.t.u. ha accertato che i beni in oggetto ricadono nell'attuale strumento urbanistico P.R.G. di Pianopoli, approvato con Decreto del Dirigente della Regione Calabria il 13/06/2007, n.7742, in parte in zona "E" agricola, ed in parte in "Area di Attenzione" del PAI, mentre nel PSC, adottato con delibera del C.C. n.15 del 21/07/2015, ricade in parte in zona Z.T.O. - "E2" Agricola, ed in parte in zona di vincolo idrogeologico (all.6).

**TABELLA RIEPILOGATIVA DESTINAZIONI URBANISTICHE**

Lotto	Quota	Proprietà	Ubicazione	Situazione al 2016					
				Destinazione urbanistica PRG	Destinazione urbanistica PSC	Foglio	P.lla attuale	mq.	Destinazione catastale
14	1/1	[REDACTED]	Pianopoli loc.Gelseto	Zona"E" Agricola	Z.T.O. "E2" Agricola	5	1209	1.772	Uliveto
				Zona"E" Agricola	Z.T.O. "E2" Agricola		1210		53
				Zona"E" Agricola	Z.T.O. "E2" Agricola		1211	40	C/6 - p.T
				Zona"E" Agricola	PAI area attenzione	5	376	390	Agrumeto
	mq.1.650 Zona"E" Agricola + mq.1.190 vincolo PAI	mq.1.650 Z.T.O. "E2" Agricola + mq.1.190 vincolo PAI		5	183	2.500	Agrumeto		
						340	sem. irr. arb.		
	1/3	[REDACTED]		Zona"E" Agricola	Z.T.O. "E2" Agricola	5	1448	51	Uliveto
				Zona"E" Agricola	Z.T.O. "E2" Agricola		1449	184	Uliveto
	1/1	[REDACTED]		Zona"E" Agricola	Z.T.O. "E2" Agricola	5	1203	1	Uliveto
				Zona"E" Agricola	Z.T.O. "E2" Agricola		1204	12	C/2 - p.T
				Zona"E" Agricola	Z.T.O. "E2" Agricola		1205	2	Uliveto
				Zona"E" Agricola	Z.T.O. "E2" Agricola	5	1206	44	soppressa unita alla 1204
				Zona"E" Agricola	Z.T.O. "E2" Agricola	5	1207	1	Uliveto
Zona"E" Agricola			Z.T.O. "E2" Agricola	1208	3		soppresso-unita alla 1204		

Sulla p.lla 1210 in data 10/02/2014 è stato rilasciato **Permesso di Costruire n.01/2014** per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione a nome di [REDACTED] riguardante l'immobile in corso di costruzione identificato come immobile "B" (all.6). Sui manufatti indicati con le lett. "A" e "C", insistenti sulle part.lle 1211, 1204, ex 1206 ed ex 1208, quest'ultime confluite nella 1204, non risulta alcuna pratica edilizia.

Pertanto le opere realizzate in assenza di atto autorizzativo risultano le seguenti:

- **Immobile "A": realizzazione di un manufatto con porticato su corte in comproprietà;**
- **Immobile "B": ampliamento fabbricato in c.d.c.**
- **Immobile "C": tettoie chiuse adibite a pollaio**

In particolare, da un controllo incrociato fra gli elaborati progettuali dell'immobile "B", unico corredato di atto autorizzativo (all.6), le piantine catastali (all.7) ed il rilievo dello stato di fatto (all.2), si evince un ampliamento sostanziale rispetto al progetto assentito.

Tale abuso risulta in contrasto anche con le distanze minime fra gli edifici nonché con quelle relative ai confini di proprietà.

Al fine della condonabilità, la normativa di riferimento è l'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985, che così recita:

*"Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".*

Il termine da prendere in considerazione è quello del 26/11/2003, in cui è entrata in vigore (cfr. art. 1 comma 2) la Legge 326 del 24/11/2003, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 274 del 25 novembre 2003 - Supplemento Ordinario n. 181 - che, ai sensi del comma 25 art. 32, ha riaperto i termini della L. 47/85.

Poiché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede sono dettate dal Pignoramento immobiliare del 02.10.'95, antecedente alla data del 26/11/2003, ne deriva che gli abusi sarebbero sanabili ai sensi dell'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985.

Le previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge 47/85 e successive mod.(L.724/94, L.326/03) prevedono che l'ultimazione dei lavori debba essere avvenuta entro e non oltre la data del 31/03/2003, come riportato qui di seguito:

**Legge 24 novembre 2003, n. 326**

Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici (G.U. n. 274 del 25 novembre 2003)

**Art. 32**

Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali:

*25. Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, **si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003** e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.*

Si chiarisce inoltre che per opere ultimate si intendono: "...*gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente*".

Circa la data di ultimazione dei lavori, la scrivente ha appurato che l'ampliamento edilizio di cui al manufatto "B", autorizzato con "Permesso di costruire" n°01/2014, è stato realizzato dopo il 2003 e lo stesso (con molta probabilità) dicasi per il manufatto "A": infatti tale fabbricato rurale non viene citato nell'atto di compravendita del '91 mentre nella foto aerea del 2004 se ne intravede solo una porzione non ravvisabile con l'attuale consistenza; nella stessa foto non si rileva l'esistenza del manufatto "C".

In conclusione non si ravvisano i presupposti di sanabilità di cui al citato art.32, co. 25.

Ne deriva che le opere non sono sanabili pertanto nella stima si dovrà tenere conto dei costi di demolizione così come calcolati nell'apposito computo metrico di seguito riportato:



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

Per la valutazione degli immobili in questione, trattandosi di fabbricati rurali a servizio dell'intero appezzamento, l'aspetto economico è stato identificato con "il più probabile valore venale in comune commercio" da riferirsi a manufatti con scarse finiture ubicati in zona periferica e/o in appezzamenti agricoli. Nella stima si è tenuto conto delle pubblicazioni di agenzie immobiliari, dei valori OMI riferiti al primo semestre del 2016 (all.9), nonché di recenti compravendite di beni con analoghe caratteristiche, applicando differenti parametri a seconda della tipologia.

Dai sopralluoghi sulle particelle pignorate si è evinto che due dei manufatti (immobili "A" e "C") insistenti sulle stesse sono stati realizzati in totale assenza di permesso di costruire, presumibilmente dopo il 2003, pertanto verranno valutati come mera superficie agricola (immobile "C") o come soletta in cls pavimentata (immobile "A"); anche l'ampliamento dell'immobile "B" è stato valutato come battuto di cemento: per tutte le opere abusive si dovrà procedere all'abbattimento delle strutture in elevazione. Dalla stima totale quindi saranno defalcati i costi occorrenti per la loro demolizione.

Pertanto si avranno i seguenti valori al mq.:

- € 150,00/mq per il manufatto in c.a. in c.d.c. con "Permesso di costruire", (Imm."B");
- € 20,00/mq battuto di cemento (Imm. "B");
- € 50,00/mq soletta in cls con pavimento in piastrelle (Imm. "A");

Per i terreni e per l'area di sedime dell'immobile "C" da demolire, è stato considerato un valore pari ad € 4,00/mq, scaturito dalla media fra i terreni coltivati ad agrumento, ad uliveto ed incolti.

Ciò premesso, di seguito è riportata la stima del lotto n.14 precedentemente identificato

STIMA LOTTO 14 (anno 2016)										
Foglio	P.Ila attuale	mq.	Stato Attuale	mq.	Destin. catastale	Destin. attuale PRG	Destinazione attuale PSC	valore unitario/mq	valore di mercato	Valore Pignorato Attuale
5	1209	1.772	porz.1209	1.738,50	Uliveto	Agricola	Z.T.O.ZONA_E2 con vincolo Zona_RS e vincolo Idrolog.	€ 4,00	€ 6.954,00	€ 6.954,00
	1210	53	fabbr. "B" in c.d.c. conforme	47,56	C/2 - p.T	Agricola	Z.T.O.ZONA_E2 con vincolo Idrolog.	€ 150,00	€ 7.134,00	€ 7.134,00
			Ampliam. fabbr. "B" non autorizz.	38,51	corte fabbricato	Agricola	Z.T.O.ZONA_E2 con vincolo Idrolog.	€ 20,00	€ 770,20	€ 770,20
	1211	40	fabbr. "C" non autorizzato	40,43	C/6 - p.T	Agricola	Z.T.O.ZONA_E2 con vincolo idrolog.	€ 4,00	€ 161,72	€ 161,72
5	376	390	376	390,00	Agrumeto	PAI area attenz.	zona E2 con vincolo Attenz. ed Idrolog.	€ 4,00	€ 1.560,00	€ 1.560,00
5	183	2.500	183	2.500,00	Agrumeto	mq.1.650 Agricola	Z.T.O.ZONA_E2 con vincolo Attenz. ed Idrolog.	€ 4,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
		340		340,00	sem. irr. arb.	mq.1.190 PAI		€ 4,00	€ 1.360,00	€ 1.360,00

5	1448	51	1448	51,00	Uliveto	Agricola	Z.T.O.ZONA_E2 con vincolo Idrolog.	€ 4,00	€ 204,00	€ 68,00
	1449	184	porz.1449	167,14	Uliveto	Agricola	Z.T.O.ZONA_E2 con vincolo Idrolog.	€ 4,00	€ 668,56	€ 222,85
5	1203	1	Fabbr. "A" non autorizzato	46,39	C/2 - p.T	Agricola	Z.T.O.ZONA_E2 con vincolo Idrolog.	€ 50,00	€ 2.319,50	€ 2.319,50
	1204	12								
	1205	2								
5	1206 soppr. unito p.lla 1204	44	portico fabbr. "A" non autorizzato	33,47		Agricola	Z.T.O.ZONA_E2 con vincolo Idrolog.	€ 50,00	€ 1.673,50	€ 1.673,50
5	1207	1								
	1208 soppr. unito p.lla 1204	3								
		<b>5.393</b>		<b>5.393</b>				<b>Totale valore 14° lotto</b>	<b>€ 32.805,48</b>	<b>€ 32.223,77</b>

**a detrarre costi delle demolizioni  
(v. computo):**

- ampliamento: fabbricato "B"
- tettoie pollaio: immobile "C"
- cucina con portico: immobile "A"

**TOTALE DEMOLIZIONI: € 14.162,57**

Valore di Stima Lotto n.14	<b>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n.14:</b> Valore per l'intero (1/1 ed 1/3) Lotto n.14: € 32.223,77
A detrarre Spese	<b>SPESE demolizioni:</b> - € 14.162,57
Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1	<b>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.14 quota pari all'intero 1/1 ed 1/3:</b> € 18.061,20 (dicansi euro diciottomilaesessantuno/20)

**14) "corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, 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 comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta)".**

V. allegato rilievo grafico planimetrico (all.2) e specchietto riepilogativo dei lotti di seguito riportato:

**Lotto n.14**

<b>Qualità dell'immobile</b>	Terreno agricolo di mq.5.393 con annesso deposito, manufatto per ricovero animali e fabbricato in corso di costruzione con progetto approvato
<b>Ubicazione dell'immobile</b>	in Pianopoli, loc. Gelseto, via Monsignor Romero
<b>Accessi</b>	Strada comunale via Monsignor Romero
<b>Composizione</b>	Terreno Agricolo mq.5.186,64, deposito mq.46,39, portico mq. 33,47, fabbricato in corso di costruzione mq.86,07 (di cui mq.38,51 abusivi) e pollaio di mq.40,43
<b>Descrizione catastale</b>	Catasto Terreni del Comune di Pianopoli (CZ), Foglio di Mappa n.5, particelle 183, 376, 1203, 1205, 1207, 1209, 1448 e 1449 Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.5, particelle 1204, 1210 e 1211
<b>Confini</b>	Le particelle pignorate confinano a nord con via Monsignor Romero, a sud con torrente Pigna, ad est con le p.lle 579, 412, 1188, 1198, 585, 1194, 1212, 1213, 573, 572 e 574 ed a ovest con le p.lle 377, 380 e 122
<b>Attuale proprietà</b>	1/1 [redacted] ad eccezione delle p.lle 1448 e 1449 proprietà per 1/3
<b>Iscrizioni e trascrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Rinnovazione Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95</u>, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, rep. 15396, trascritto il 12.10.'95, R.G. 11645, R.P. 9351, a favore del <b>Banco di Napoli s.p.a</b> con sede a Napoli, cod. fisc. 06385880635, contro [redacted]</li></ul> derivante da: <u>Verbale di Pignoramento immobiliare del 02.10.'95</u> , notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, rep. 626, trascritto il 14.10.'95, R.G. 18601, R.P.15396, a favore del <b>Banco di Napoli s.p.a</b> con sede a Napoli, cod. fisc. 06385880635, contro [redacted], v.all.9/b
<b>Occupazione</b>	Libero.
<b>Regolarità Edilizia</b>	Sulla p.l. 1210 è stato rilasciato <b>Permesso di Costruire n.01/2014 in data 10/02/2014</b> per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione (immobile "B"). Per gli altri due fabbricati (imm."A" e "C") non risultano pratiche edilizie, pertanto sono stati realizzati in assenza di atti autorizzativi
<b>Destinazione Urbanistica</b>	Agricola

Valore di Stima Lotto n.14	<b>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n.14:</b> Valore per l'intero (1/1 ed 1/3) Lotto n.14: € 32.223,77
A detrarre Spese	<b>SPESE demolizioni:</b> - € 14.162,57
Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1	<b>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.14 quota pari all'intero 1/1 ed 1/3:</b> (diconsi euro diciottomilaesessantuno/20) € <b>18.061,20</b>

- 15) ***“estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.”.***  
V. allegata documentazione fotografica (all.8).

**d. Conclusioni.**

Con la presente ritengo di aver espletato l'incarico affidatomi, restando a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale integrazione chiarimento e/o chiarimento in merito a quanto trattato nella presente relazione.

Lamezia Terme 06.11.'16

Il C.T.U.  
Arch. Anna Maria Scavelli