



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 58/2013 R.G.E. riunita con
Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 112/2013 R.G.E.

promosse da
BANCO DI NAPOLI SPA e
CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA – SOC. COOP.
c/ OMISSIS

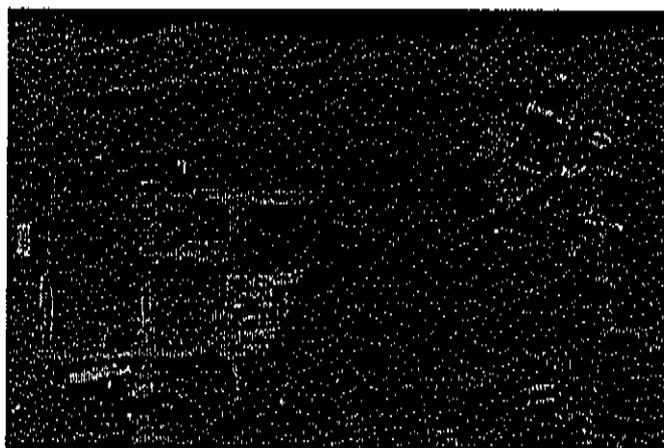
Giudice Esecuzioni: Dr. Adele FORESTA

Nomina C.T.U.:	7/8 ottobre 2013
Giuramento C.T.U.:	12 novembre 2013
Riunione Procedure:	21 febbraio 2014

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE
Via D. Rubino, 21
88046 LAMEZIA TERME (CZ)
Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V
Partita I.V.A.: 02631320799
Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC" della
provincia di Catanzaro con il n° 1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA 1° LOTTO



La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott.ssa Adele FORESTA con provvedimento emesso il 7/8 ottobre 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 12 novembre 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestato giuramento di rito e dichiarato di non essere pubblico dipendente, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

1. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al G.E.;
2. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
4. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
5. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli 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 quelli connessi con il suo carattere storico - artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali

- spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
 8. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
 9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
 10. 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. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
 11. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in

cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria 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 stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

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

Il G.E. assegnava per la consegna il termine del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nell'ordinanza di nomina, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore. Detto termine è stato poi prorogato anche in virtù della riunione delle procedure.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.E. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro e Lamezia Terme:

1. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro (CZ) on-line – ufficio Catasto** (accertamento della corrispondenza dei beni, del debitore esecutato, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro on-line – Conservatoria del R.R. II** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
3. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Lamezia Terme** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia);
4. **Agenzia delle Entrate Distretto di Lamezia Terme** (accertamento contratti di locazione registrati);
5. **Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro** (ritiro copia atti di proprietà).

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile (proc. n° 58/2013) e dei certificati ipocatastali (proc. n°112/2013).

La documentazione aggiuntiva e necessaria all'espletamento dell'incarico, è stata reperita dalla sottoscritta.

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 05 maggio 2014 tramite pec per il creditore procedente rappresentato e difeso dall'Avv. Carduccelli (elettivamente domiciliato presso l'Avv. Francesco Mazzei) e per il creditore intervenuto Avv. Fimiano, tramite raccomandata a.r. n°14615168806-5 del 28/04/2014 e successiva comunicazione telefonica per il debitore.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato,XXXXXXXX.

Il Sig. XXXXXXXX è stato presente per tutta la durata del sopralluogo, guidandomi sui beni oggetto di causa.

Alle operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Descrizione beni nell'atto di pignoramento (proc. n°58/2013)

N.C.T foglio 32, particelle:

- 7, estensione 0,16,80, terreno;
- 8, estensione 0,14,40, terreno;
- 23, estensione 0,10,30, terreno;
- 24, estensione 0,40,00, terreno;
- 111 (ex 29), estensione 0,11,40, terreno;
- 123, estensione 0,60,40, terreno;
- 202 (ex 10), estensione 0,24,30, terreno;
- 204 (ex 121), estensione 0,55,50, terreno.

N.C.E.U. foglio 32, particelle:

- 203 (ex 10), D/10;
- 222 (ex 10-122), D/10;
- 223 (ex 10-122), D/10;
- 224 (ex 10-122), D/10;
- 225 sub 1 (ex 10), D/10;
- 225 sub 2 (ex 10), D/10;
- 226 (ex 10), D/10;
- 236 sub 1 (ex 10), estensione mq 60, C/2;
- 237 sub 1 (ex 10), estensione mq 50, C/2.

Descrizione beni nell'atto di pignoramento (proc. n°112/2013)

N.C.T foglio 32, particelle:

- 7, di Ha 0.16.80, agrumeto di U^A classe, R.D. € 29,50, R.A. € 11,71;
- 8, di Ha 0.14.40, agrumeto di U^A classe, R.D. € 25,06, R.A. € 10,04;
- 23, di Ha 0.10.30, di cui Ha 0.00.82 seminativo irriguo di 2^A classe ed Ha 0.09.48 agrumeto, R.D. € 16,97, R.A. € 6,72;
- 24, di Ha 0.04.00, incolto sterile senza redditi;
- 202 di Ha 0.24.30, incolto sterile senza redditi;
- 204 di Ha 0.55.50, agrumeto di U^A classe, R.D. € 97,46, R.A. € 38,70;
- 211, di Ha 0.54.30, agrumeto di U^A classe, R.D. € 95,35, R.A. € 37,86;
- 125 di Ha 0.21.88, incolto sterile senza redditi;
- 126 di Ha 0.14.63, incolto sterile senza redditi;
- 127 di Ha 0.22.40, agrumeto di U^A classe, R.D. € 39,33, R.A. € 15,62;
- 213, di Ha 0.00.42, ente urbano senza redditi;
- 214, di Ha 0.08.40, ente urbano senza redditi;
- 215, di Ha 0.00.20, ente urbano senza redditi;
- 216, di Ha 0.00.57, ente urbano senza redditi;
- 217, di Ha 0.02.50, ente urbano senza redditi;
- 218, di Ha 0.02.25, ente urbano senza redditi;
- 219, di Ha 0.05.10, ente urbano senza redditi;
- 220, di Ha 0.00.85, ente urbano senza redditi;
- 221, di Ha 0.08.90, ente urbano senza redditi;
- 227, di Ha 0.02.40, ente urbano senza redditi.

N.C.E.U. foglio 32, particelle:

- 203, cat. D/10, Z.c. 2, Piano T-1, R.C. € 137.134,00;
- 222 (ex 10-122), D/10;
- 223 (ex 10-122), D/10;
- 224 (ex 10-122), D/10;
- 225 sub 1 (ex 10), D/10;
- 225 sub 2 (ex 10), D/10;
- 226 (ex 10), D/10;
- 236 sub 1 (ex 10), estensione mq 60, C/2;
- 237 sub 1 (ex 10), estensione mq 50, C/2.

Premettendo che:

- dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro (ex Catasto ed ex Conservatoria), incrociate con le foto aeree e le ortofoto a

disposizione della scrivente, è emerso che il posizionamento in mappa dell'intero compendio pignorato non è conforme al reale;

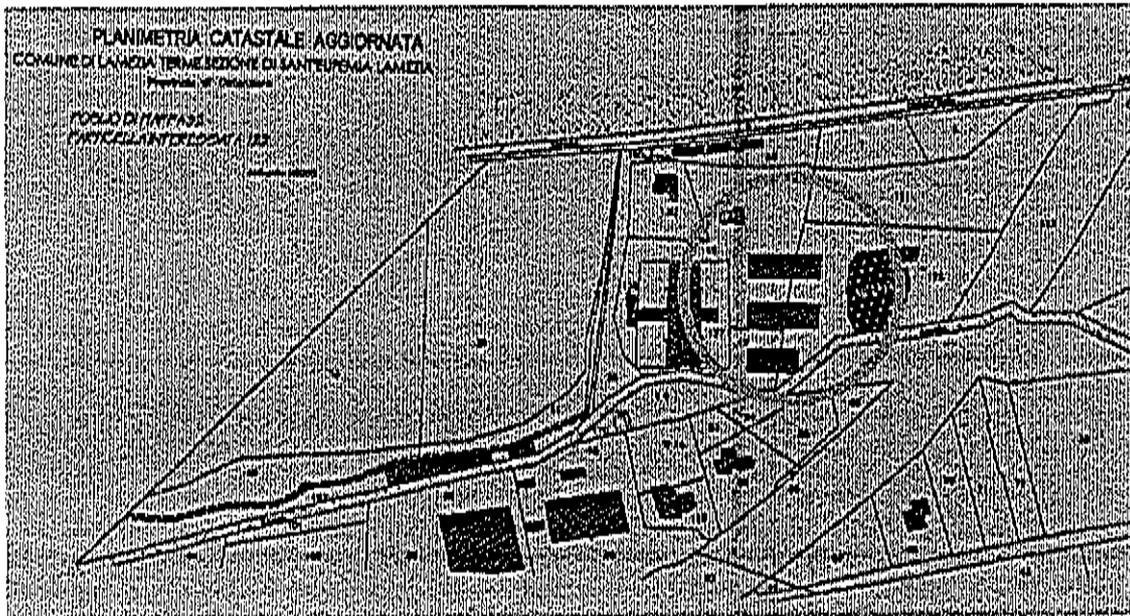
- ai fini della procedura, trattandosi di vendite a corpo e non a misura, non occorre effettuare, nell'immediato, alcuna modifica catastale in quanto i beni sono tutti individuati catastalmente;
- allo stesso tempo vi sono n°3 immobili (p.lle 235, 236, 237) con rendita presunta che dovranno essere regolarmente accatastati ma che, allo stato, sono dotati di identificativo catastale;
- la superficie catastale, anche se 'diversamente disposta', dovrà essere considerata reale in quanto, in caso di aggiornamento/variazione le superfici complessive dovranno sempre essere le medesime.

Inoltre, in relazione alla p.lla 123:

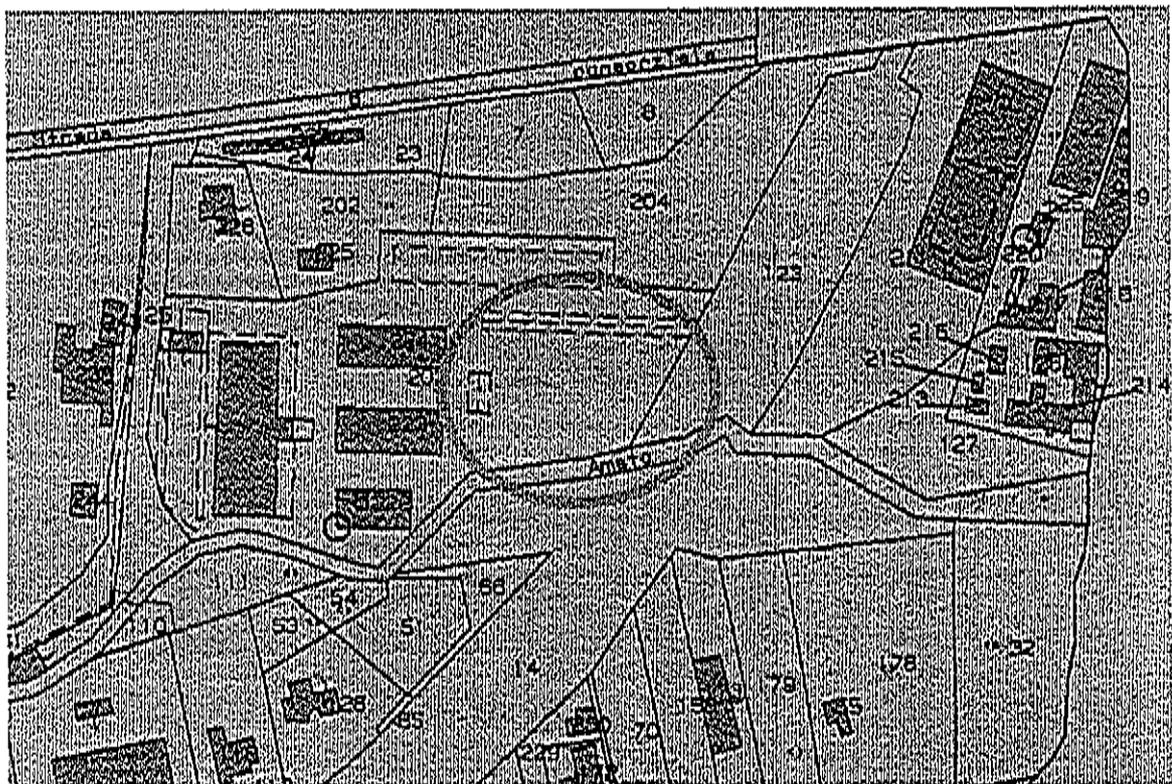
- la stessa è attualmente occupata dalla "variante della S.S.18";
- nell'atto di compravendita in quota del 29/12/1990 le parti dichiaravano che l'originaria p.lla 9 (esistita fino al 05/06/1997) era stata espropriata dall'Anas per mq 8.378,00;
- dalle visure ipotecarie non vi è traccia dell'avvenuto esproprio né sull'indagine per immobile a partire dal 1989 (p.lla 123 e p.lla 9), né sull'indagine per soggetto a partire dal 1979, ma il suddetto esproprio è comunque visibile;
- l'attuale superficie catastale assegnata alla particella 123 è di circa mq 6.040,00, inferiore alla superficie espropriata e, pertanto, la restante superficie espropriata pari a circa mq 2.338,00 dovrà essere detratta alle particelle confinanti. Per ragione di semplificazione, verrà detratta dalla sola p.lla 211 sempre confinante;

pertanto la p.lla 123 sarà esclusa dalla stima.

In questa sede, si ritiene opportuno precisare che presso l'Ufficio Archivio del Comune di Lamezia Terme, è presente la D.I.A. protocollo 62777 del 15/10/2007 relativa alla demolizione e ricostruzione di due pareti delle n°7 trincee esistenti adibite a ricovero di isilati. Negli elaborati di progetto allegati alla D.I.A. suddetta, tutte le trincee sono state ubicate **erroneamente** dal tecnico sulla p.lla 122, per come visibile nella planimetria di seguito riportata.



Infatti, la superficie interessata dalle trincee era già stata autorizzata e realizzata per le tettoie della p.lla 203 (B e C) con relativo paddok (H), per come visibile nell'estratto di mappa aggiornato di seguito riportato.



In pratica, premesso che necessiterebbe un rilievo con idonea strumentazione per avere la certezza assoluta della reale ubicazione e morfologia dei beni, a parere della sottoscritta, le trincee sono state realizzate solo in piccolissima parte sulla p.lla 203; la gran parte delle stesse è ubicata sul fosso Amato e sulla p.lla 14 non di proprietà dell'esecutato.

Per questa ragione, le trincee saranno escluse dalla stima.

Ciò premesso, le p.lle che saranno valutate, comprensive del presente lotto, sono quelle di seguito riportate (cfr. **Allegato 1: Estratto di mappa, visure e planimetria catastale dei beni**):

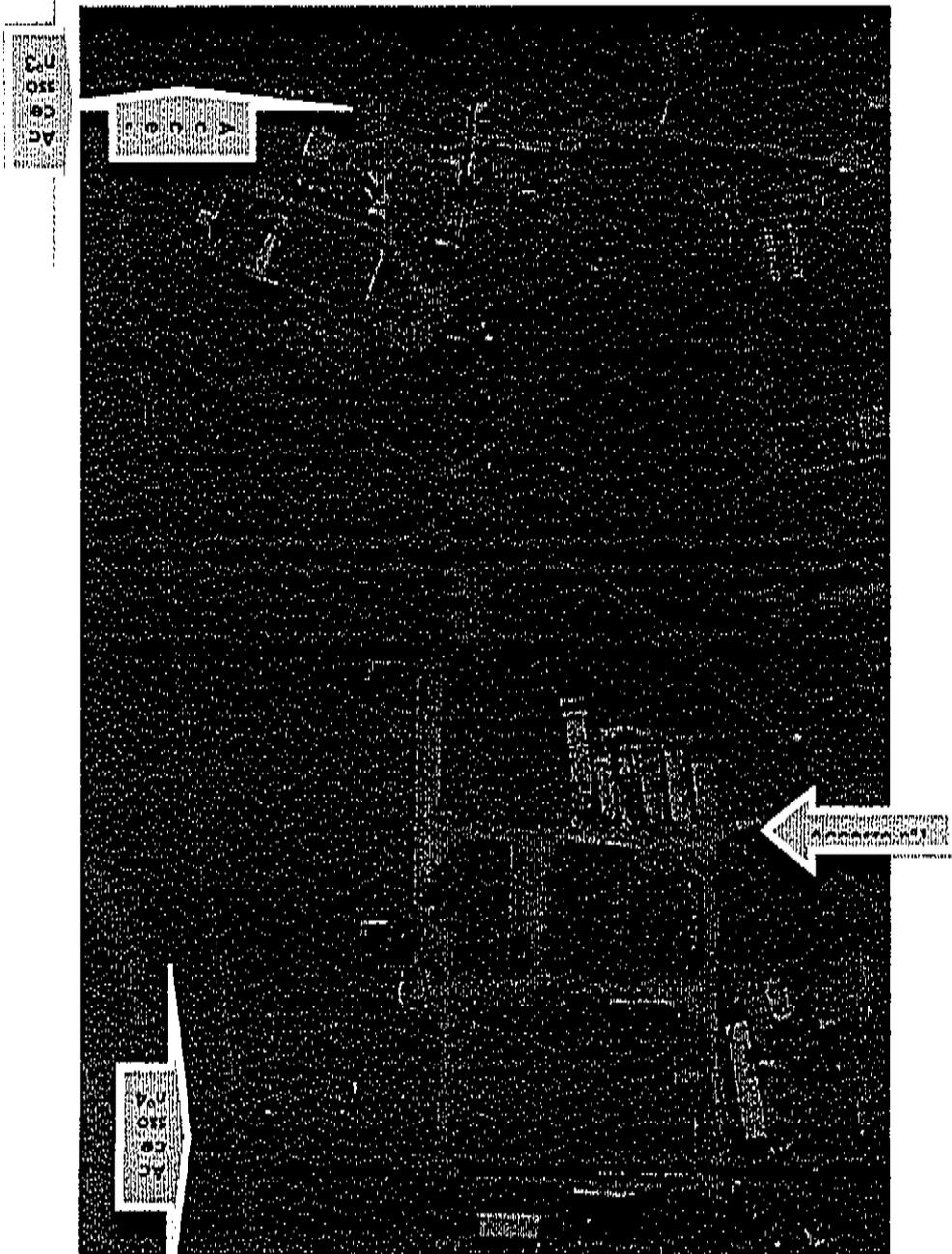
N.C.T., fg. 32

- p.lle 7, 8, 23, 24, 111, 125, 126, 127, 202, 204, 211, 217, 227.

N.C.E.U., fg. 32

- p.lla 203, 212, 213, 214 (Sub 1, 2, 3, 4, 5), 215, 216, 218, 219 (Sub 1, 2), 220, 221, 222, 223, 224, 225 (Sub 1, 2), 226 (Sub 1), 235 (Sub 1), 236 (Sub 1), 237 (Sub 1).

Si precisa che, le variazioni indicate nella descrizione dei beni, sono relative alle modifiche degli identificativi catastali mediante soppressione/costituzione. Sono state omesse, quindi, le variazioni colturali.



Si precisa che, su alcuni beni è stato accertato pignoramento e relativa trascrizione con individuazione al Catasto Terreni come "ente urbano", nonostante la costituzione al Catasto Fabbricati al momento della trascrizione. A seguito di colloquio verbale con il G.E., sussistendo ipoteca in data precedente alla variazione, la sottoscritta è stata autorizzata alla stima dei suddetti beni (p.lle 213, 214, 215, 216, 218, 219, 220, 221).

Quesito n° 1 - identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al g.e.

Ubicazione Immobili

I beni descritti nell'atto di pignoramento ed oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Lamezia Terme (CZ), più precisamente nell'ex comune di S. Eufemia, Località "Persicara" lungo la SS.18 in direzione Reggio di Calabria (cfr. **Allegato 2: Individuazione urbanistica dei beni**).

Trattasi di azienda agricola composta da vasto terreno, parzialmente coltivato ad agrumeto, ma per la maggiore estensione occupato da:

lato ovest

- ✓ p.lle 7-8-23-24-202-204: agrumeto (cfr. **Allegato 3: Rilievo fotografico tettoie e capannoni lato ovest**);
- ✓ p.lla 111: tettoia abusiva individuata con la p.lla 235 sub 1, catasto fabbricati (cfr. **Allegato 3**);
- ✓ p.lla 203 "A": tettoia per fienile (cfr. **Allegato 3**);
- ✓ p.lla 203 "B" e "C": tettoie per animali (cfr. **Allegato 3**);
- ✓ p.lla 203 "D" e "G": stalla (cfr. **Allegato 3**);
- ✓ p.lla 203 "E": sala mungitura (cfr. **Allegato 3**);
- ✓ p.lla 203 "F": uffici (cfr. **Allegato 3**);
- ✓ p.lla 222: capannone per deposito mangimi (cfr. **Allegato 3**);
- ✓ p.lla 223: stalla (cfr. **Allegato 3**);
- ✓ p.lla 224: capannone per deposito macchine (cfr. **Allegato 3**);
- ✓ p.lla 227: locali di servizio (cfr. **Allegato 3**);
- ✓ p.lla 237 sub 1: tettoia per ricovero distributori benzina agricola (edificio abusivo edificato sulla p.lla 202) (cfr. **Allegato 3**);

- ✓ p.lla 225 sub 1 e 2: edificio per civile abitazione su due livelli indipendenti (per il custode/personale fisso) (cfr. **Allegato 4: Rilievo fotografico p.lla 225**);
- ✓ p.lla 226: edificio per civile abitazione (per il proprietario) su due livelli (cfr. **Allegato 5: Rilievo fotografico p.lla 226**).

lato est

- ✓ p.lle 125-126: corte (cfr. **Allegato 6: Rilievo fotografico tettoie e capannoni lato est**);
- ✓ p.lla 127: terreno (cfr. **Allegato 6**);
- ✓ p.lla 211: terreno incolto (cfr. **Allegato 6**);
- ✓ p.lla 212: vasca per stoccaggio reflui (cfr. **Allegato 6**);
- ✓ p.lla 213: rudere cadente (cfr. **Allegato 6**);
- ✓ p.lla 215: rudere crollato (cfr. **Allegato 6**);
- ✓ p.lla 216: rudere crollato (cfr. **Allegato 6**);
- ✓ p.lla 218: capannone per deposito macchine con porticato laterale (cfr. **Allegato 6**);
- ✓ p.lla 219: tettoia per ricovero macchine e retrostante area adibita alla posta dei suini (cfr. **Allegato 6**);
- ✓ p.lla 220: locale preparazione mangimi (mulino) (cfr. **Allegato 6**);
- ✓ p.lla 221: stalla suini (porcilaia) (cfr. **Allegato 6**);
- ✓ p.lla 236 sub 1: cucina per suini con annesso piccolo ufficio (edificio abusivo edificato sulla p.lla 125) (cfr. **Allegato 6**);
- ✓ p.lla 214: rudere da ristrutturare con copertura parzialmente inesistente (cfr. **Allegato 7: Rilievo fotografico p.lla 214**);
- ✓ p.lla 217: caseificio con vendita al dettaglio (con annesso deposito abusivo) (cfr. **Allegato 8: Rilievo fotografico p.lla 217**).

Tutto il lotto confina catastalmente in senso orario, con la p.lla 6 (strada consorziale a confine con il Fiume Amato), foglio di mappa 35, fosso Amato, p.lle 53, 54, 112 di proprietà di altra ditta, 110 di proprietà dell'esecutato (lotto n°2), fosso Amato, p.lla 25 di comproprietà dell'esecutato ma non pignorata.

L'intero lotto risulta catastalmente in testa a

XXXXXXXXX proprietà (1)

Gli attuali accessi all'azienda agricola in essere sono quattro.

Accesso n°1: dalla S.S.18 dir. Reggio Calabria, in corrispondenza delle coordinate 38.889923 e 16.265481, occorre imboccare la strada comunale a destra. A circa 50 mt

dallo svincolo, è presente il cancello carrabile automatico che permette l'accesso all'azienda (attualmente è presente un'insegna a nome del debitore). La strada che collega il suddetto cancello all'azienda vera e propria, è privata per i primi 75 mt (p.lle 65 e 66 di proprietà dell'esecutato ma non pignorata); i successivi 30 mt, pur ricadendo su area demaniale (p.lla 14) di pertinenza della S.S.18 (trincee comprese) sono, allo stato, utilizzate dall'azienda. In caso di vendita, allo stato, **il suddetto passaggio non potrà essere garantito.**

Accesso n°2: dalla S.S.18 dir. Reggio Calabria, in corrispondenza delle coordinate 38.889781, 16.265384, occorre imboccare la strada comunale a sinistra. Proseguire per circa 260 mt e poi svoltare ancora a sinistra. Proseguire per altri 150 mt fino a raggiungere il cancello carrabile automatico (attualmente è presente un'insegna a nome del debitore). L'accesso è ubicato sulla p.lla 126 (pignorata nella proc. n°112/2013). **Allo stato corrisponde all'unico accesso possibile in caso di vendita.**

Accesso n°3: dalla S.S.18 dir. Reggio Calabria, in corrispondenza delle coordinate 38.889781, 16.265384, occorre imboccare la strada comunale a sinistra. Proseguire per circa 260 mt e poi svoltare ancora a sinistra. Proseguire per altri 270 mt (superando il cancello carrabile automatico e l'attuale insegna a nome del debitore) fino a raggiungere l'incrocio con la strada consorziale parallela al fiume Amato. L'accesso è ubicato sulla p.lla 125 (pignorata nella proc. n°112/2013) in corrispondenza della stalla suini (p.lla 221). Questo tipo di **accesso** è però **limitato** all'utilizzo della suddetta stalla in quanto lo spazio asfaltato è costituito dalla pensilina in c.a. realizzata sulle vasche di raccolta liquami (provenienti dalla medesima stalla).

Accesso n°4: dalla S.S.18 dir. Reggio Calabria, in corrispondenza delle coordinate 38.889781, 16.265384, occorre imboccare la strada comunale a sinistra. Proseguire per circa 260 mt e poi svoltare ancora a sinistra. Proseguire per altri 270 mt fino a raggiungere l'incrocio con la strada consorziale parallela al fiume Amato. Svoltando a sinistra, occorrerà percorrere la suddetta strada consorziale per circa 350 mt. Il suddetto accesso tramite cancello carrabile in ferro non automatizzato, è ubicato sulla p.lla 25 (di proprietà dell'esecutato ma non pignorata). In caso di vendita, allo stato, **il suddetto passaggio non potrà essere garantito.**

Nel complesso, con qualche piccola eccezione, l'azienda si presenta in buone condizioni nonostante l'inattività. Tutto il complesso, infatti, garantisce un ottimo livello organizzativo per il controllo, il nutrimento, l'accoppiamento del bestiame con relativa

produzione. Garantisce, altresì, un moderno sistema di smaltimento dei reflui che permette di riciclare l'intera consistenza organica prodotta, avendo creato un collegamento con tutte le aree interessate. Ecco perché, tra l'altro, si ritiene utile anche ai fini di una eventuale vendita all'asta, considerare l'azienda nella sua interezza.

Descrizione degli Immobili in ordine crescente e di tipologia catastale

TERRENI

Gli immobili individuati dalle p.lle 7-8-23-24-126-127-211, sono costituiti da terreni in gran parte con coltura catastale e reale ad agrumeto e seminativo irriguo, in piccola parte (ci si riferisce in particolare ai terreni indicati con incolto sterile) come area cortilizia, non di pertinenza catastale, di altri fabbricati.

In sede di valutazione, saranno considerate sia le superfici catastali che le colture corrispondenti a realtà. Fanno eccezione le p.lle 23, 110 e 211 in cui sono presenti, rispettivamente, le colture di seminativo irriguo (p.lla 23 per l'intera superficie), incolto sterile (p.lle 110 e 211).

Per ragioni di semplificazione nella consultazione della Relazione di Consulenza Tecnica, per ogni singolo immobile compreso nel presente lotto, si riporteranno tutte le informazioni richieste, inglobando i seguenti quesiti:

- ✓ **quesito n°1 (dati catastali del bene – Allegato 1):**
- ✓ **quesito n°2 (provenienza del bene – Allegato 10):** si precisa che, per gli immobili derivanti da testamento olografo del 1959, si è proceduto alla ricostruzione delle quote da suddividere tra i figli, stabilita in 1/3 (disponibile) e 2/3 (legittima). Al coniuge superstite viene assegnato il solo usufrutto legale. Per gli immobili denunciati successivamente (1970), l'eredità è stata devoluta ai figli in parti uguali (legittima), lasciando al coniuge superstite sempre l'usufrutto legale dei beni.
- ✓ **quesito n°6 (Allegato 12):**

vincoli

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 34600 del 05/06/2014, rilasciato dal Comune di Lamezia Terme, si evince che i beni oggetto di causa:

- a. sono soggetti alle limitazioni prescritte dalla legge regionale n°19 del 16/04/2002;
- b. sono soggetti al "**vincolo paesaggistico**" a norma degli artt. 136 e 157 del D. Lgs. N°42/2004 e già tutelati ai sensi delle leggi n. 77/1922 e n. 1497/1939;
- c. sono soggetti al **vincolo** per le "**Aree di rispetto coste e corpi idrici**" di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque

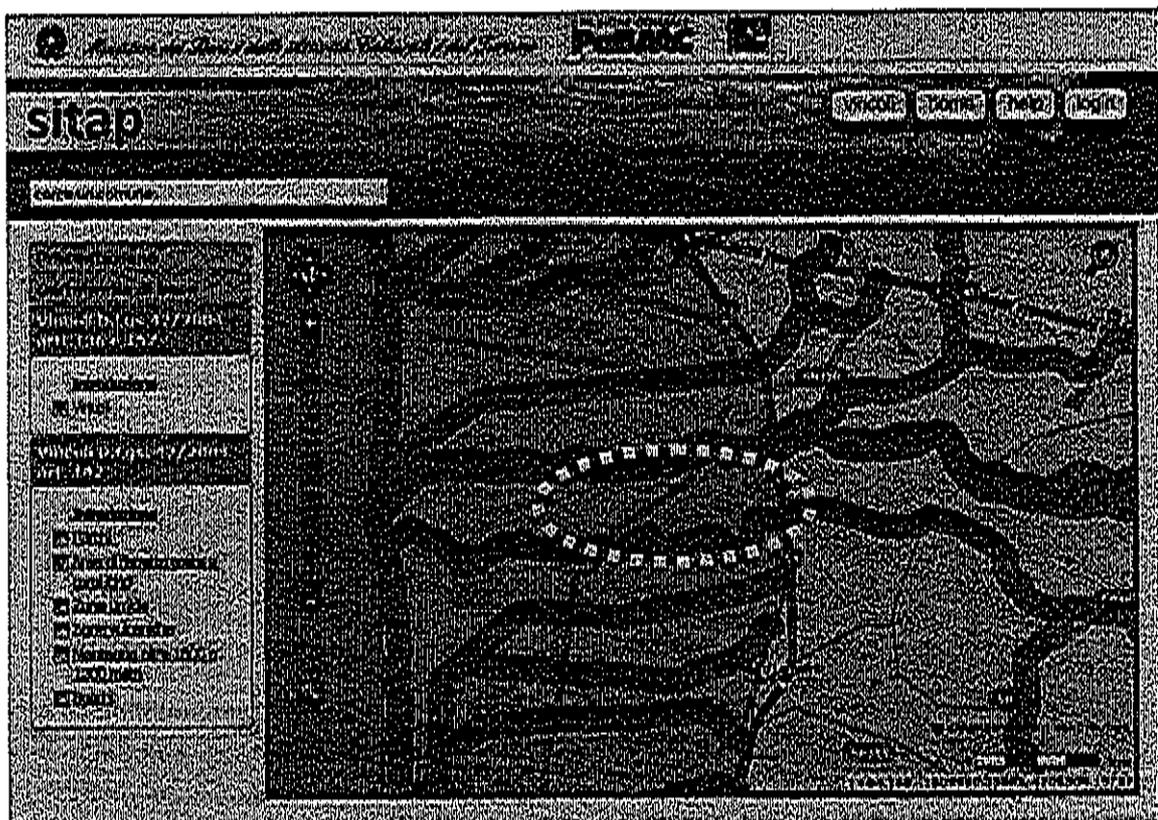
Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. c) del Codice, secondo la cartografia SITAP di seguito riportata;

d. sono soggetti al **vincolo** di cui al D.M. 7.7.1967 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica del Comune di S.Eufemia Lamezia;

e. sono soggetti al Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali in virtù del D.Lgs n°490/99;

f. sono soggetti alla legge regionale n°23/90, art. 6, comma 1, lettera s) relativa a "Componenti territoriali assoggettate a misure minime salvaguardia" in quanto incluse negli elenchi di cui all'art. 2 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 – Protezione delle bellezze naturali.

Ne consegue che, il rilascio di qualsiasi tipo di autorizzazione, **ai soli fini agricoli**, richiesta presso l'Area Tecnica del Comune di Lamezia Terme (ampliamento/ristrutturazione/nuova costruzione), sarà soggetto al **nulla-osta paesaggistico-ambientale** rilasciato dall'Organo competente;



Individuazione area Interessata dai beni

Servitù trascritte

Dalla certificazione notarile agli atti, si evince che sulle p.lle 9, 10, 11 e 29 sussiste **servitù di elettrodotto** del 26/02/1979, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro il 14/03/1979 ai nn. R.P. 4355, R.G. 4742, a favore dell'Enel.

Convenzioni matrimoniali

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipocatastali agli atti, dall'estratto dell'atto di matrimonio e dalle visure aggiornate, si evince che su gran parte dei beni oggetto del presente lotto sussiste **Convenzione Matrimoniale Costituzione di Fondo Patrimoniale** del notaio XXXXXXXX del 20/12/2012, rep. 80725/29261, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro il 03/01/2013 ai nn. R.P. 48, R.G. 72, a favore diXXXXXXXX .

Domanda giudiziale

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipocatastali agli atti e dalle visure aggiornate, si evince che su gran parte dei beni oggetto del presente lotto sussiste **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Lamezia Terme del 03/07/2013, rep. 5668, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro il 18/07/2013 ai nn. R.P. 7388, R.G. 10413, a favore di Banco di Napoli SPA.

- ✓ **quesito n°7 (formalità ipotecarie – Allegato 14)**: su tutti i beni gravano ipoteca e pignoramento sia del creditore precedente proc. n°58/2013 che del creditore precedente proc. n°112/2013. Si precisa che, sebbene il Banco di Napoli abbia effettuato l'operazione di restrizione dei beni rispetto all'ipoteca originaria, causa variazioni catastali, alcuni beni risultano aggrediti da parte di entrambi i creditori tramite ipoteca e pignoramento, sola ipoteca, solo pignoramento.

Nello schema specifico per ogni singolo immobile, saranno riportate tutte le formalità gravanti sullo stesso e sulle originarie particelle, individuando, altresì, il grado di ipoteca in virtù della data di iscrizione.

- ✓ **quesito n°9 (regolarità edilizia – Allegato 12)**: Per ciò che concerne i terreni, dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 34600 del 05/06/2014, rilasciato dal Comune di Lamezia Terme, si evince che i beni oggetto di causa:
- a. in base al PRG del Nucleo di Industrializzazione, ricadono in **ZONA FILTRO** in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo;
 - b. in base al PRG, ricadono in **ZONA "E" AGRICOLA DI PREGIO** in cui sono ammissibili i seguenti interventi

- interventi silvo-culturali;
- nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura;
- nuove edificazioni di annessi rustici;
- trasformazione di edifici esistenti;

c. In base al PRG, la destinazione e prescrizioni seguenti

- ❖ **zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;**
- ❖ trasformazione di manufatti edilizi legittimamente esistenti alla data del 31/12/1986;
- ❖ ordinaria coltivazione del suolo.

Per ciò che concerne i fabbricati, data la complessità riscontrata presso l'Ufficio Archivio del Comune di Lamezia Terme a causa delle numerose richieste (circa 35 cartelle consultate) ad edificare, per ogni singolo immobile saranno riportate tutte le autorizzazioni rilasciate.

- ✓ questo n°10 (stima – Allegato 15). Per ciò che concerne la stima, i terreni saranno valutati tenendo in considerazione i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura degli stessi compresi nella **Regione agraria n°11 – Piana di Sant'Eufemia: Lamezia Terme**, rientranti nell'Elenco Provinciale Espropri della Provincia di Catanzaro – anno 2012 e corrispondente ai valori agricoli medi della provincia di Catanzaro pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sempre per l'anno 2012. Il relativo valore delle singole colture, sembra congruo tenendo in considerazione sia l'attuale crisi economica del mercato immobiliare, sia i vizi derivanti dalla improduttività/produttività parziale dei terreni.

Per la stima dei fabbricati rurali o porzioni degli stessi classificabili nella categoria D, si terrà conto del **"PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI DI COSTO DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE PER IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE** (categorie del Gruppo "D"), stilato dall'ex Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Macerata e Como (valori mediati), conforme alle direttive nazionali della stessa Agenzia. In particolare, si avrà:

- ✓ **Aree esterne circostanti i manufatti** € 4,00/mq;
- Sistemazione aree verdi** € 6,00/mq;
- ✓ **Sistemazione area in terra battuta e livellamento con pletrisco** € 6,00/mq;
- ✓ **Tettoie di tipo semplice con struttura metallica** € 50,00/mq (luci piccole);

✓ Tettoie con struttura portante metallica	€ 80,00/mq (luci grandi);
✓ Tettoie con destinazioni particolari	€ 150,00/mq;
✓ Capannoni	€ 100,00/mq;
✓ Costruzioni di tipo rurale economiche	€ 250,00/mq;
✓ Costruzioni di tipo rurale normali	€ 350,00/mq;
✓ Costo stoccaggio liquami	€ 25,00/mq;
✓ Vasche liquami interrati	€ 60,00/mq;
✓ Impianto fotovoltaico	€ 1.500,00/KWp;
✓ Residenziale	€ 450,00/mq.

Si precisa che, in virtù dello stato di conservazione dei beni, in sede di valutazione diretta, potrà essere effettuata una detrazione in percentuale sul valore sopra accertato.

In relazione al costo necessario per la realizzazione di un impianto per lo **stoccaggio dei liquami**, si reputa necessario precisare che, da pubblicazioni effettuate dal C.R.P.A. di Reggio Emilia (Centro Ricerche Produzioni Animali) a cura di Paolo Rossi e Alessandro Gastaldo, si è accertato che il bene in questione, composto da una vasca fuori terra a pianta rettangolare, è caratterizzato da basamento di calcestruzzo armato dello spessore di 0,25 metri e da parete in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato vibrato alti 3,7 metri (altezza parete interna di 3,4 metri), posta in opera compresa di scavo, rinterro, trasporto dei materiali di risulta, vespaio a secco dello spessore di 0,4 metri, anello di fondazione a sostegno degli elementi prefabbricati, sigillatura dei giunti con silicone, rete elettrosaldata, acciaio di stabilizzazione e casseri. I costi di costruzione, ovviamente, comprendono anche l'insieme delle opere minime necessarie al convogliamento dei reflui nel contenitore e al prelevamento degli stessi, vale a dire, nel caso di specie, che devono essere

Graf. 3- Costo di costruzione di vasche liquami fuori terra a pianta circolare in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato vibrato, con altezza interna della parete di 3,4 (linea intera) e 4,7 (linea tratteggiata) metri, per unità di volume totale della vasca.



valutati, oltre ai costi della vasca anche quelli relativi alla predisposizione di un pozzetto di sollevamento e di ripresa, con il relativo impianto di pompaggio.

Dalla lettura del grafico riportato a lato, risulta evidente che le curve dei costi unitari hanno un andamento discendente all'aumentare del volume totale; ciò si spiega con il fatto che nei piccoli serbatoi le pareti incidono pesantemente sul costo

dell'unità di volume. Caratteristiche quali la tipologia costruttiva delle pareti, l'altezza interna della parete e la capacità utile della vasca, incidono tanto sotto questo aspetto. In definitiva, per la valutazione del bene oggetto di causa, caratterizzata da una vasca rettangolare con pareti aventi altezza esterna di mt 3,70 ed una capacità di circa mc 2.000,00, il valore a metro cubo è di circa € 25,00.

In relazione alla valutazione dell'**impianto fotovoltaico** di seguito si evidenziano i criteri di stima adottati.

Innanzitutto occorre precisare che l'impianto fotovoltaico da 20 KWp (28.000,00 Kw di potenza nominale) in questione è stato realizzato circa 10 (dieci) anni or sono (2004/2005 anno di presentazione della D.I.A.) quando il costo dell'impianto per KWp (Kilowatt picco) era pari a circa €10.000,00.

L'evoluzione del mercato del fotovoltaico ha portato un migliore rendimento dal punto di vista tecnologico ed una forte diminuzione del costo per l'impianto stesso di circa 1/6 rispetto a dieci anni fa (circa € 1.500,00/kwp¹).

Ciò vuol dire che, mentre dieci anni fa un impianto fotovoltaico di 20 KWp costava circa € 200.000,00 (€ 10.000,00 x 20 KWp = € 200.000,00), oggi un impianto di 20 KWp costa circa € 30.000,00 (€ 1.500,00 x 20 KWp = € 30.000,00) caratterizzato da:

- Pannelli più piccoli, più affidabili e più efficienti;
- Durata media di vita garantita dei pannelli passa da 20 a 35 anni;
- La superficie interessata dai pannelli è minore.

Ciò premesso, al fine di valutare l'impianto nella situazione attuale, si effettueranno n°3 stime distinte successivamente mediate.

Stima n°1: valutazione usato

Costo impianto nel 2004	€ 200.000,00 -
a detrarre IVA 20%	<u>€ 40.000,00 =</u>
	€ 160.000,00

€ 160.000,00 – 10% annuo (11 anni compreso il 2004) = € 50.210,00
1/6 di € 50.210,00 = € 8.368,00

Stima n°2: costo attuale rivalutato al 2004

€ 1.500,00/kw x 20 KWp =	€ 30.000,00 –
A detrarre IVA 20%	<u>€ 6.000,00 =</u>
	€ 24.000,00

€ 24.000,00 - 10% annuo (11 anni compreso il 2004) = € 7.531,45

Stima n°3: capitalizzazione

¹ Fonte "Il Sole 24ORE"; Prontuario Dei Valori Unitari Di Costo Degli Elementi Che Concorrono Alla Determinazione Della Rendita Catastale Per Immobili A Destinazione Speciale.

L'impianto oggetto di causa ha una potenza nominale compresa tra 26/28 Kw annui. Considerando una media di 27.000 kw/h prodotti annualmente e tenendo conto che il prezzo minimo garantito per l'energia è attualmente pari ad € 0,16 e che i pannelli sono garantiti per:

- 12 anni dalla data della vendita, contro eventuale degrado superiore al 10% della potenza nominale in condizioni standard di 1000 W/mq e alla temperatura della cella a 25°C (nella zona ci sono picchi anche di 40°C);
- 25 anni dalla data della vendita, contro eventuale degrado superiore al 20% della potenza nominale in condizioni standard di 1000 W/mq e alla temperatura della cella a 25°C (nella zona ci sono picchi anche di 40°C);

vale a dire una riduzione di produzione di energia stimata rispettivamente del 10% e del 20%, avremo che:

- 27.000 Kw/h – 10% = 24.300 Kw/h x 2 anni (residuo dei 12 anni) = 48.600 Kw/h
48.600 kw/h x € 0,16 = € 7.776,00
- 27.000 Kw/h – 20% = 21.600 Kw/h x 13 anni (residuo dei 25 anni) = 280.800 Kw/h
280.800 kw/h x € 0,16 = € 44.928,00

Per un totale di € 52.704,00 di energia prodotta corrispondente al reddito dell'impianto. Premesso che la convenienza dell'impianto fotovoltaico nuovo è data dalla non indifferente detrazione fiscale, oltreché dall'ammortamento dei costi sostenuti recuperabili, in linea di massima, nell'età media garantita del pannello (10/20 anni – 12,5/25 anni) e dal 'guadagno' ricavato con la produzione di energia nella restante vita (ultimi 10/20 anni – ultimi 12,5/25 anni), si ritiene congruo effettuare una detrazione corrispondente alla metà del reddito (vale a dire 50%) in quanto corrispondente al valore effettivo dell'impianto detratti gli oneri fiscali.

Inoltre, la stima per capitalizzazione comprende, per definizione, non solo la depurazione degli oneri fiscali, ma anche le spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria, i costi di gestione. Tali oneri, che gravano sull'impianto, possono essere ragionevolmente quantificati nella misura del 30%.

Pertanto, si avrà una detrazione complessiva pari a circa l'80%:

$$€ 52.704,00 - 80\% = € 10.540,00$$

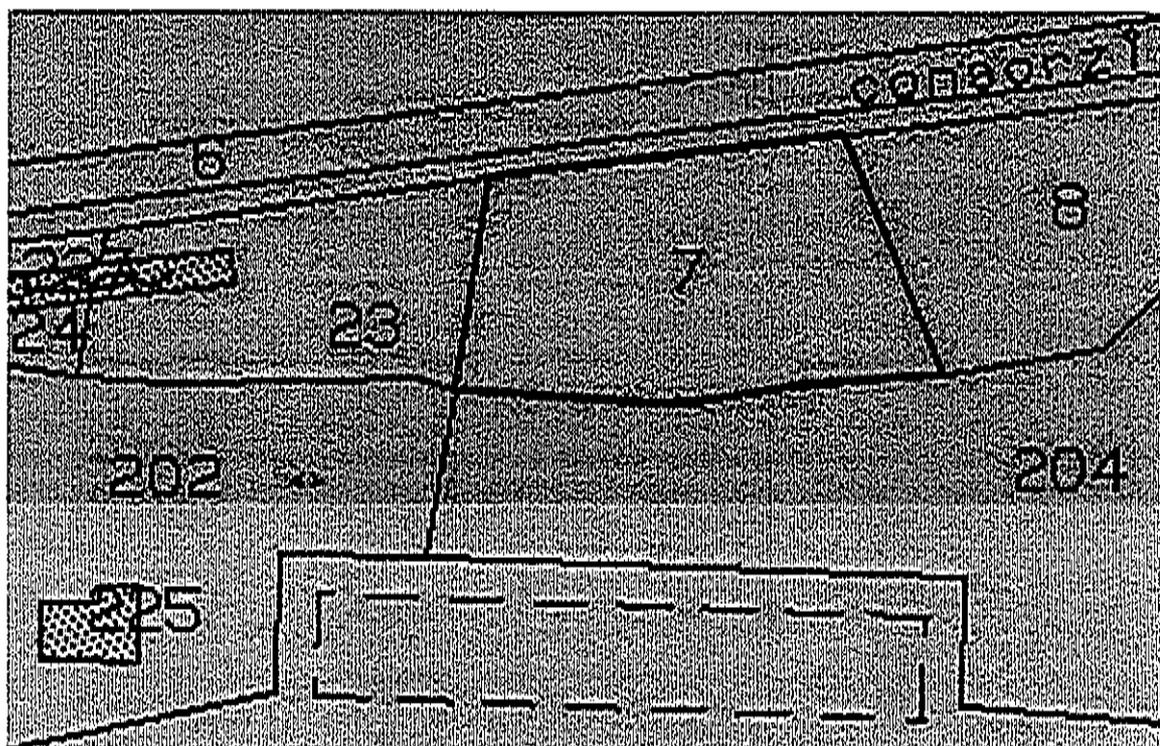
Essendo tutti e tre i valori compatibili, si effettuerà la media aritmetica degli stessi, ottenendo il seguente valore:

$$(€ 8.368,00 + € 7.531,45 + € 10.540,00)/3 = € 8.813,15 \approx € 9.000,00$$

Il valore ottenuto, a parere, risulta congruo e conveniente rispetto ad un impianto nuovo, fermo restando la funzionalità garantita dei pannelli e l'eventuale sostituzione di parti dell'impianto verificabile solo con idonea strumentazione (l'inverter ha una durata media di circa 7 anni).

TERRENI

p.lla 7



Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1: Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni)

Qualità **agrumeto**, Classe **U**, Superficie are **16 ca 80**, R.D. € **29,50**, R.A. € **11,71** – derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985.

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10: Atto di proprietà)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr.XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXXXX, è pari ad **1/9** (pervenuta in legittima da testamento sotto specificato). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/9** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/9** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/9 in legittima + 3/9 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12: Certificato di Destinazione urbanistica)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14: Certificazione Ipotecaria e Visure Conservatoria RR.II. ultimo ventennio)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013);
3. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
4. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1°grado);
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (2°grado).

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

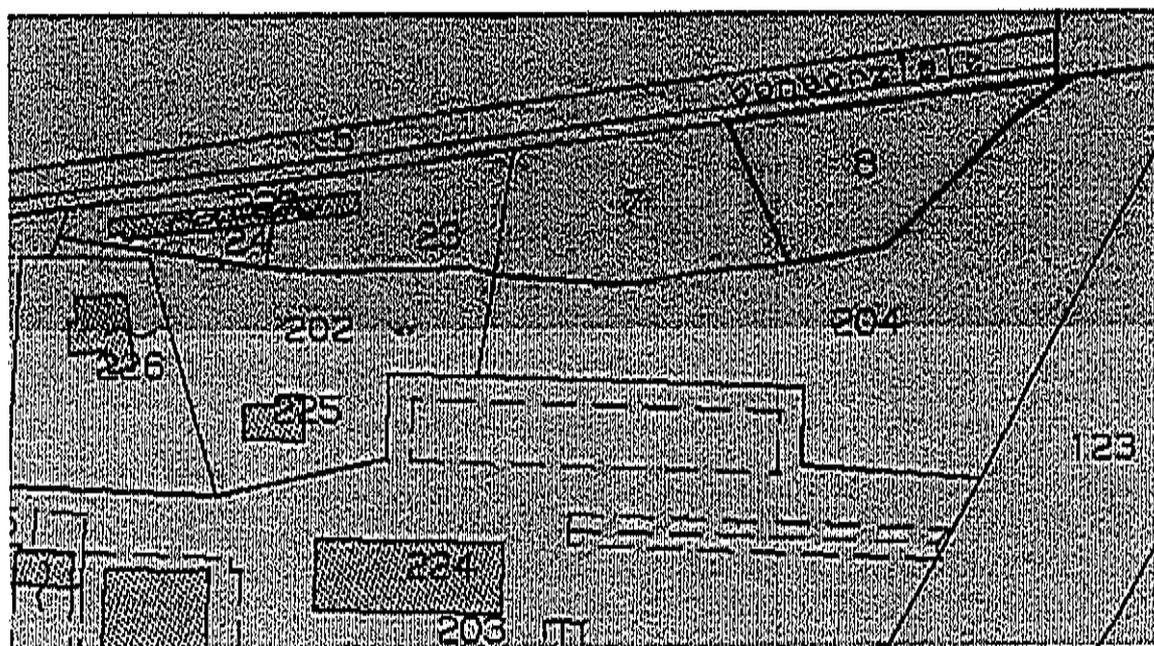
- ✓ **Banco di Napoli** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 2° grado).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il bene ricade in Zona FILTRO oltreché in Zona "E" – agricola di pregio, per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

agrumeto	di mq	1.680,00	valore €	63.981,00/ha
€ 63.981,00/10.000 mq = € 6,3981/mq				
Mq 1.680,00 x € 6,3981 =			€	10.748,81



Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Qualità **agrumeto**, Classe **U**, Superficie are **14 ca 40**, R.D. € **25,06**, R.A. € **10,04** – derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985.

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di **XXXXXXXXX** usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265, racc. 8604**, rogante notaio **XXXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria del RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da **XXXXXXXXX**, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. **XXXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013);
3. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
4. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1°grado);
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (2°grado).

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

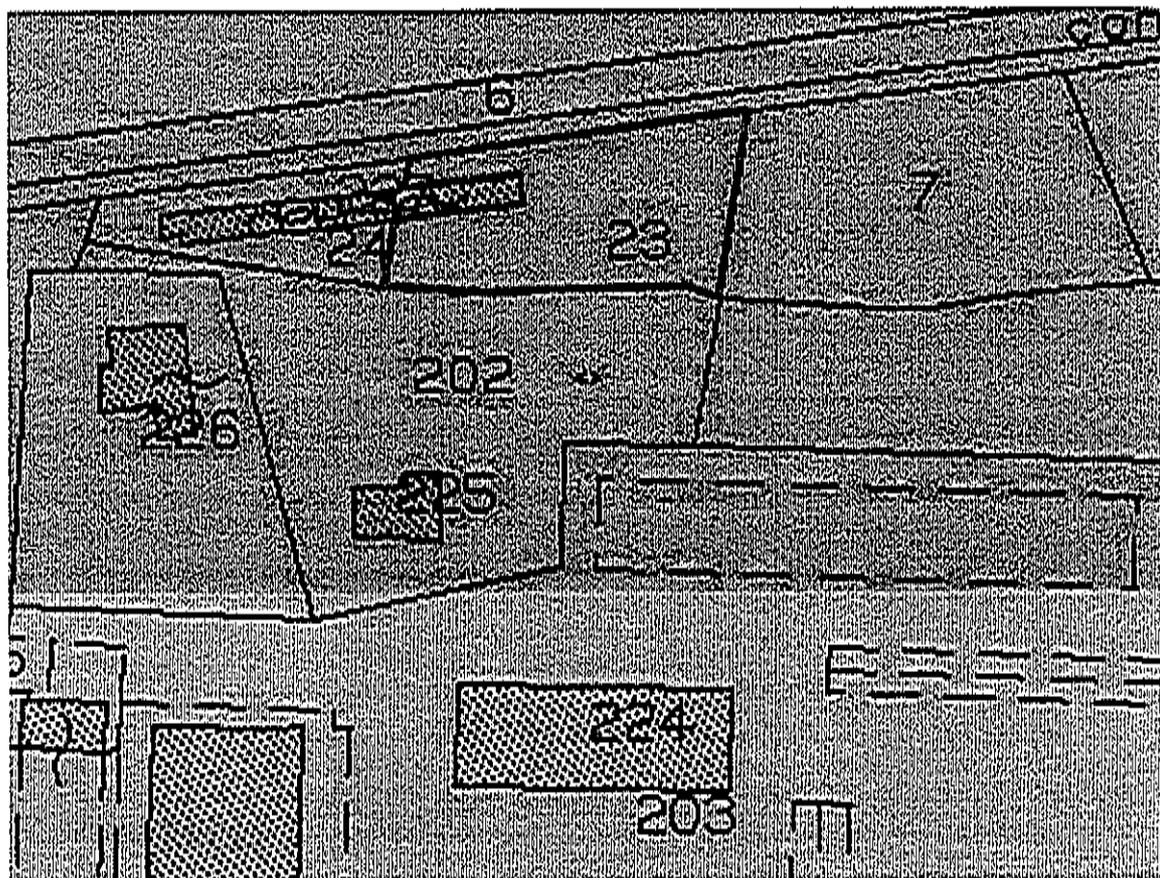
- ✓ **Banco di Napoli** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 2° grado).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il bene ricade in Zona FILTRO oltreché in Zona "E" – agricola di pregio, per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

agrumeto	di mq	1.440,00	valore € 63.981,00/ha
€ 63.981,00/10.000 mq = € 6,3981/mq			
Mq 1.440,00 x € 6,3981 =			€ 9.213,27



Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Parz AA, Qualità **agrumeto**, Classe U, Sup. are 06 ca 85, R.D. € 12,03, R.A. €4,78;

Parz AB, Qualità **semin Irrig**, Classe 2, Sup. are 03 ca 45, R.D. € 1,34, R.A. € 0,45;

derivante da variazione del 25/03/1988 n.2614.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255504, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 23 di mq 1.110,00 in mq 1.030,00 – derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985.

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXXXX, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013);
3. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
4. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1°grado);
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (2°grado).

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

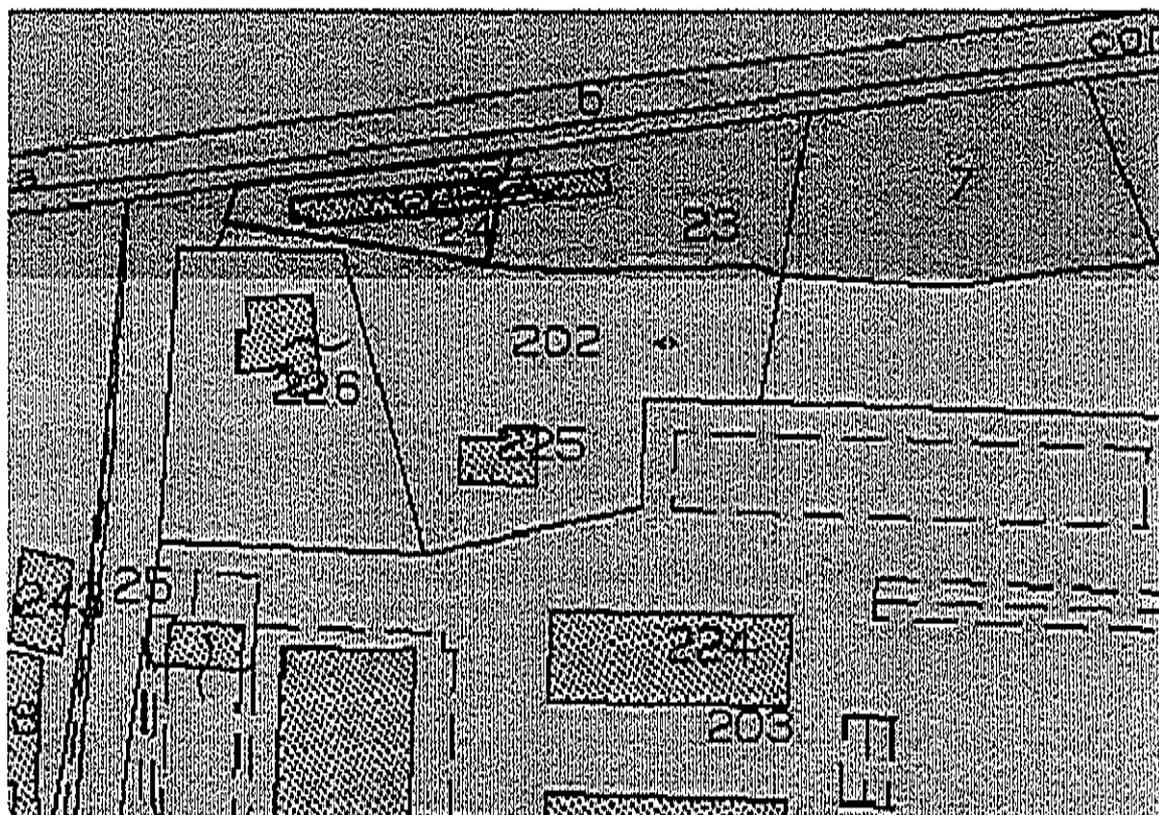
- ✓ **Banco di Napoli** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 2° grado).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il bene ricade in Zona FILTRO oltreché in Zona "E" – agricola di pregio, per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

seminativo irriguo di mq 1.030,00	valore € 20.244,00/ha
€ 20.244,00/10.000 mq = € 2,0244/mq	
Mq 1.030,00 x € 2,0244 =	€ 2.085,13



Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Qualità **incolto ster.**, Classe -, Superficie are **04 ca 00**, R.D. -, R.A. -, – derivante da variazione del 25/03/1988 n.2614.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255504, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 24 di mq 560,00 in mq 400,00 – derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985.

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10: Atto di proprietà)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265, racc. 8604**, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXXXX, è pari ad **1/9** (pervenuta in legittima da testamento sotto specificato). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/9** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. Fortunato GALATI, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/9** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/9 in legittima + 3/9 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14: **Certificazione Ipotecaria e Visure Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013);
3. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
4. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1° grado);
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (2° grado).

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

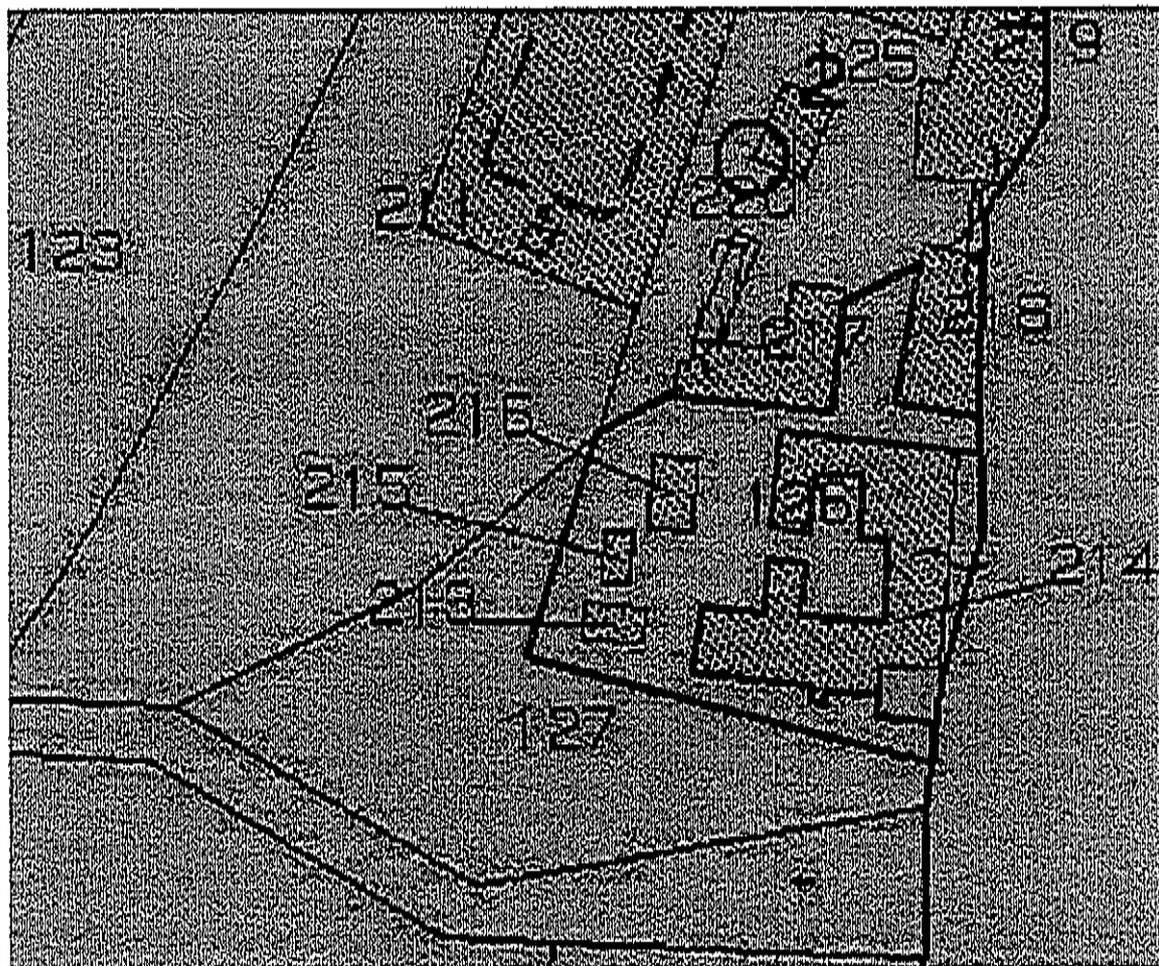
- ✓ **Banco di Napoli** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 2° grado).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il bene ricade in Zona FILTRO oltreché in Zona "E" – agricola di pregio, per come meglio specificato in premessa. Sul bene insistono una piccola tettoia ed un locale caldaia non autorizzati e da sanare.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Incolto sterile	di mq 400,00	valore € 1.482,00/ha
€ 1.482,00/10.000 mq = € 0,1482/mq		
Mq 400,00 x € 0,1482 =		€ 59,28



Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Qualità **incolto ster**, Classe -, Superficie are 14 ca 63, R.D. -, R.A. -, - derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n.2616.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255723, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 126 di mq 2.770,00 in mq 1.463,00 - derivante da variazione d'ufficio del 05/06/1997 n. 226.18/1997, con cui è stata soppressa l'originaria p.lla 11 di mq 5.010,00 - derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985.

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **plena proprietà** dell'intero dell'originaria p.lla 11, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXXXX, è pari a **7/12** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/12** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **1/12** in virtù di certificato di denunciata successione (3^ - non recuperata la 2^), presentata in data 13/10/1970 presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (già Nicastro) registrata al

n°88 vol. 281 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 21/10/1970, R.G. 16625, R.P. 14787 (1/12 in legittima).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 126)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
3. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore procedente proc. n°112/2013)

iscrizioni (sulla p.lla 126)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 11) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 11) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 1° grado).

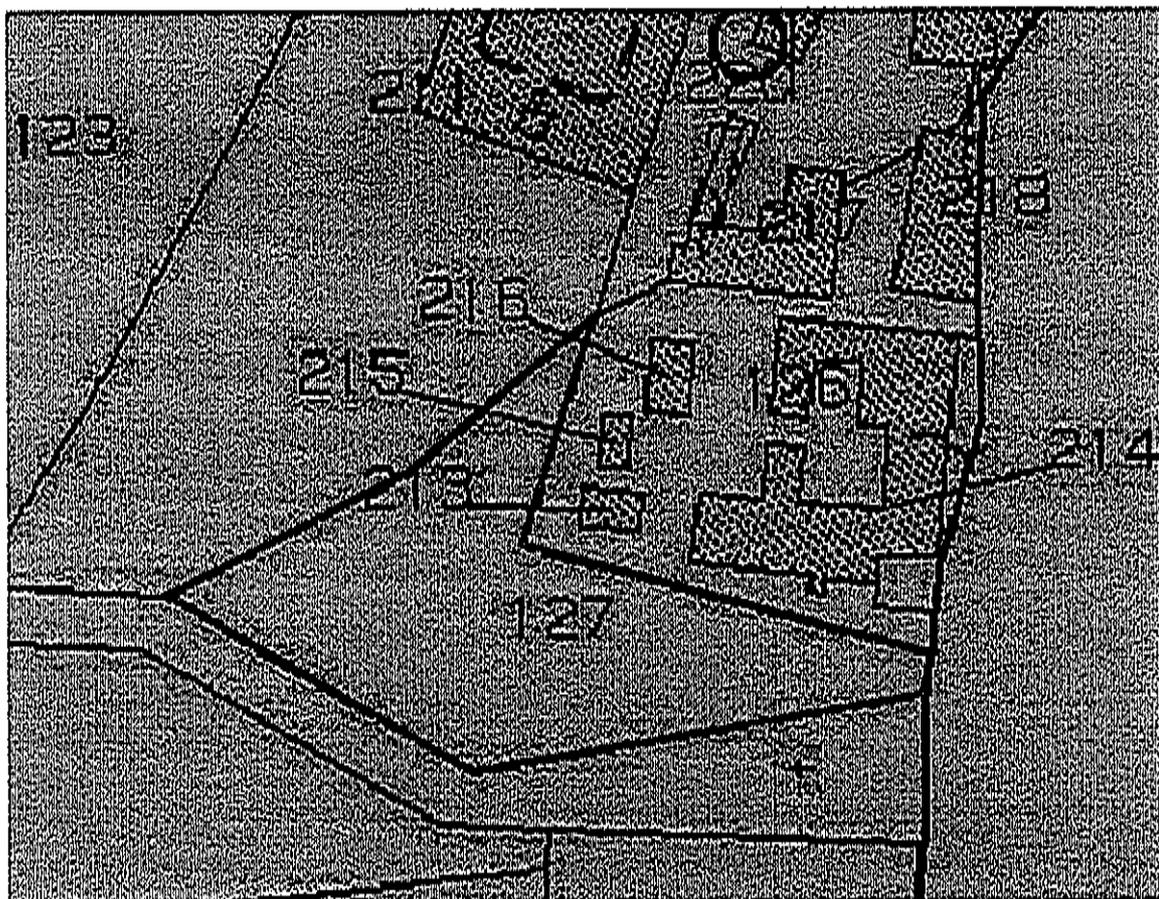
Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il bene ricade in Zona FILTRO oltreché in Zona "E" – agricola di pregio, per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Incolto sterile	di mq 1.463,00	valore € 1.482,00/ha
Mq 1.463,00 x € 0,1482 =		€ 216,82

p.lla 127



Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Qualità **agrumeto**, Classe **U**, Superficie are **22 ca 40**, R.D. € **39,33**, R.A. € **15,62** - derivante da variazione d'ufficio del 05/06/1997 n. 226.18/1997, con cui è stata soppressa l'originaria p.lla 11 di mq 5.010,00 - derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985.

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero dell'originaria p.lla 11, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265, racc. 8604**, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXXXX, è pari a **7/12**. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/12** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **1/12** in virtù di certificato di denunciata successione (3[^] - non recuperata la 2[^]), presentata in data 13/10/1970 presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (già Nicastro) registrata al n°88 vol. 281 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 21/10/1970, R.G. 16625, R.P. 14787 (1/12 in legittima).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 127)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
3. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013)

iscrizioni (sulla p.lla 127)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 11) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 11) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 1° grado).

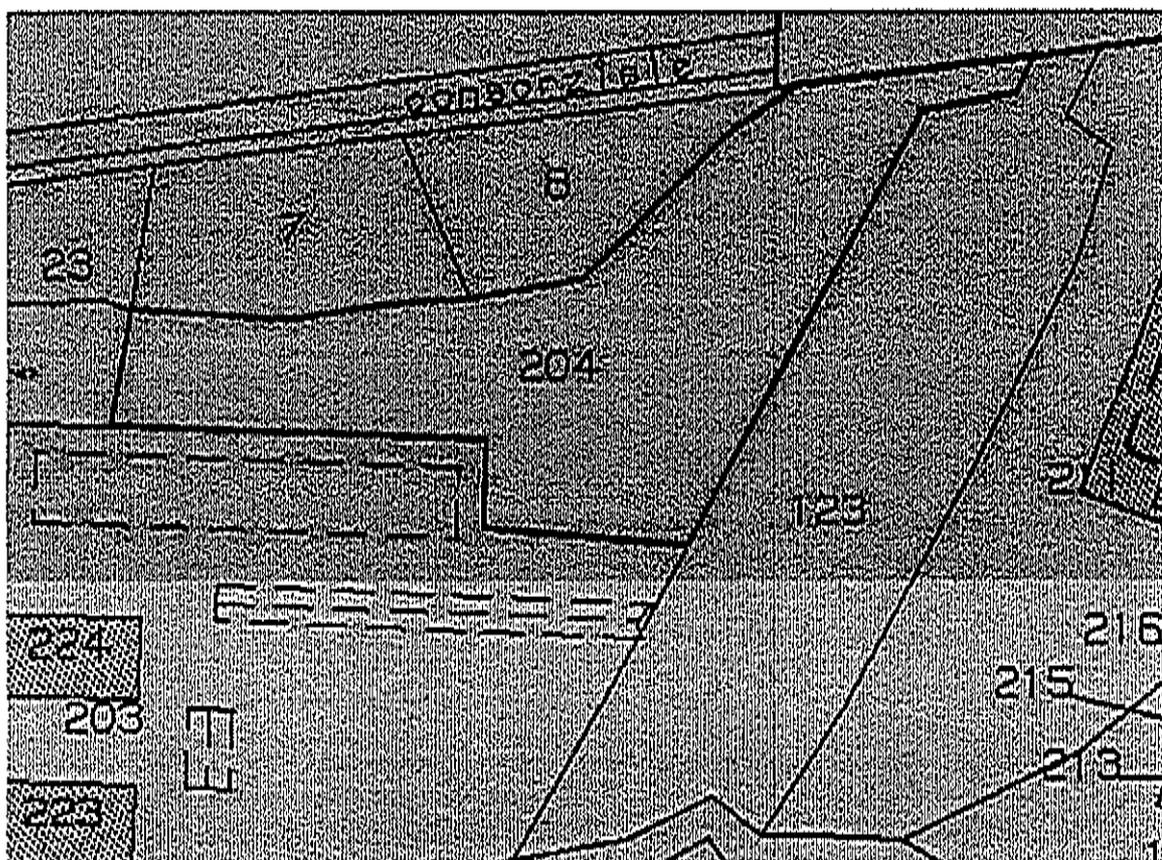
Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il bene ricade in Zona FILTRO oltreché in Zona "E" – agricola di pregio, per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

agrumeto	di mq 2.240,00	valore € 63.981,00/ha
Mq 2.240,00 x € 6,3981 =		€ 14.331,75

p.lla 204



Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Qualità **agrumeto**, Classe **U**, Superficie are **55 ca 50**, R.D. € **97,46**, R.A. € **38,70** – derivante da tabella di variazione del 24/10/2008 n. 260311.1/2008 protocollo n. CZ0260311, con cui è stata soppressa l'originaria p.lla **121** di mq 6.700,00 - derivante da variazione d'ufficio del 05/06/1997 n. 226.17/1997, con cui è stata soppressa l'originaria p.lla **9** di mq 31.770,00 - derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985.

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **plena proprietà** dell'intero dell'originaria p.lla **9**, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXXXX, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II, di

Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013), e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 204)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (cred. Proc. proc. n°58/2013);
3. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
4. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore procedente proc. n°112/2013).

iscrizioni (sulla p.lla 204)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (2° grado),

trascrizioni (sulla originaria p.lla 121)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (cred. Proc. proc. n°58/2013);

iscrizioni (sulla originaria p.lla 121)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1° grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 9) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 9) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Banco di Napoli** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 2° grado).

Si precisa che, sul suddetto bene il Banco di Napoli gode di ipoteca di 1° grado in quanto iscritta già sulla p.lla 121 originaria della 204.

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il bene ricade in Zona FILTRO oltreché in Zona "E" – agricola di pregio, per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

agrumeto di mq 5.550,00	valore € 63.981,00/ha
Mq 5.550,00 x € 6,3981 =	€ 35.509,45

p.lla 211



Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)
Qualità **agrumeto**, Classe **U**, Superficie are **54 ca 30**, R.D. € **95,35**, R.A. € **37,86** - derivante da tabella di variazione del 24/10/2008 n. 260311.1/2008 protocollo n. CZ0260311, con cui è stata soppressa l'originaria p.lla **124** di mq 7.700,00 - derivante da variazione d'ufficio del 05/06/1997 n. 226.17/1997, con cui è stata soppressa l'originaria p.lla **9** di mq 31.770,00 - derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985.

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **plena proprietà** dell'intero dell'originaria p.lla **9**, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di **XXXXXXXX** usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio **XXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da **XXXXXXXX**, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio **Dr. XXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera

tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013), e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 211)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
3. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

Iscrizioni (sulla p.lla 211)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1° grado);
2. Annotazione ad iscrizione per restrizione di beni del 26/02/2010 – rif. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 124) no.

iscrizioni (sulla originaria p.lla 124)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 9) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 9) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 1° grado).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il bene ricade in Zona FILTRO oltretutto in Zona "E" – agricola di pregio, per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Incolto produttivo di mq 5.430,00 valore € 1.482,00/ha

Mq 5.430,00 – mq 2.338,00 (superficie residua esproprio ANAS) = mq 3.092,00

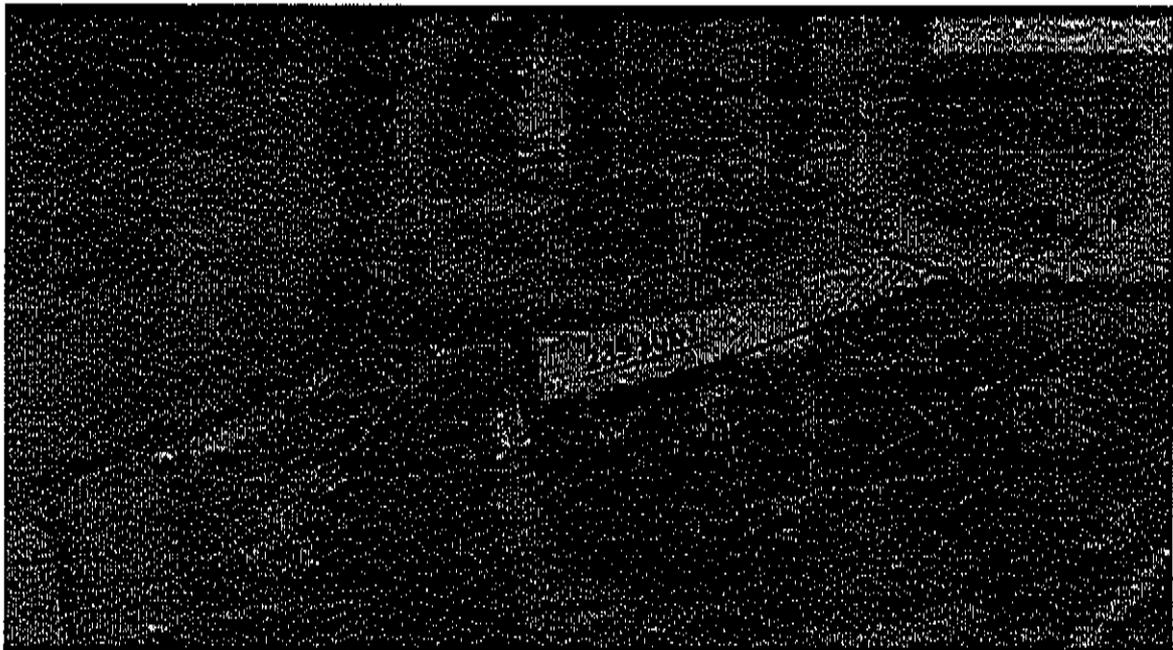
Mq 3.092,00 x € 0,1482 = **€ 458,23**

Gli immobili di seguito descritti, sono costituiti da terreni regolarmente ipotecati e pignorati, su cui è stata accertata la presenza, dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto, di "Immobili urbani non ancora regolarizzati ai sensi del DL 78/2010". Dagli accertamenti effettuati presso lo stesso ufficio e presso l'Ufficio Archivio del Comune di Lamezia Terme, è emerso che:

- ✓ sulla p.lla 111 (pignorata) sussiste fabbricato p.lla 235 sub 1 non pignorato;
- ✓ sulla p.lla 125 (pignorata) sussiste fabbricato p.lla 236 sub 1 pignorato;
- ✓ sulla p.lla 202 (pignorata) sussiste fabbricato p.lla 237 sub 1 pignorato.

Di seguito si riporta la descrizione dettagliata delle suddette p.lle con relativa superficie rilevata.

P.LLA 111 (N.C.T.) e p.lla 235 sub 1 (N.C.E.U.)



Quesito n°1): "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

p.lla 111, Qualità **fu d accert**, Classe -, Superficie are 11 ca 40, R.D. -, R.A. -, – derivante da variazione d'ufficio del 13/07/2012 n. 6871.1/2012 protocollo n.CZ0123223, con cui è stata accertata la presenza di immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 a cui è stato assegnato l'identificativo al N.C.E.U. di **p.lla 235 sub 1** – derivante da frazionamento del 03/02/1995 n.5443.1/1995 in atti dal 08/04/2002 protocollo n.96190, in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 29 di mq 1.520,00, a sua volta derivante da frazionamento del 14/06/1985 n.23.3/1985 in atti dal 14/10/1994, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 29 di mq 2.460,00 in mq 1.5200,00 – derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985;

p.lla 235, sub 1, Zona Cens. 1, Categoria **C/7**, Classe **U**, Consistenza **400 mq**, Rendita **€148,74**, - derivante da costituzione del 13/07/2012 n.8482.1/2012 in atti dal 13/07/2012, protocollo n.CZ0123222.

Attualmente individuata nel N.C.T come "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010" con variazione d'ufficio del 13/07/2012 n.6871.1/2012 protocollo CZ0123223, "fu d accert", con prescrizione, al momento della presentazione del T.M., di assumere l'identificativo già utilizzato al CEU

ovvero **p.lla 235**. Pur non essendo stata direttamente pignorata, il G.E. ha disposto verbalmente la valutazione della stessa in quanto sussiste su terreno già ipotecato. Dalla visura effettuata sulla **p.lla 235 sub 1**, accertata dal sopralluogo, si evince che l'immobile oggetto di nuovo identificativo è costituito da una tettoia, parzialmente chiusa con muratura in blocchi, allo stato, privo di autorizzazione comunale. Dalla sovrapposizione della foto aerea con l'estratto di mappa catastale, si evince, sommariamente, che la forma planimetrica della p.lla 111 interessa anche una piccola porzione di area non compresa nel compendio pignorato e/o ipotecato in quanto facente parte di altra proprietà. A seguito di colloquio verbale con il G.E. e di conseguente disposizione, onde semplificare la pratica tecnica data l'esiguità della superficie interessata e rendere il bene vendibile nello stato in cui si trova, la sottoscritta procederà alla valutazione sia del terreno (p.lla 111) che del fabbricato (p.lla 235 sub1) precisando che **oggetto della vendita sarà esclusivamente la tettoia (p.lla 235 sub 1) con l'area antistante (parte della p.lla 111) individuata dagli attuali confini già consolidati.**

Pertanto, considerando una superficie catastale della sola tettoia pari a circa mq 331,25, difforme a quella rilevata in sede di sopralluogo, si avrà (cfr. Allegato 9):
mq 1.140,00 – mq **331,25** (tettoia) = mq 808,75
mq 808,75 – mq 125,00 = mq **680,00** circa di superficie valutabile quale area esterna circostante il manufatto.

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero dell'originaria p.lla 29, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265, racc. 8604**, rogante notaio Dr.XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXXXXX, è pari ad **1/2**. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **1/2** ed al fratello per il restante **1/2**, in virtù di atto di compravendita del 06/10/1972, rep. 85417, rogante notaio Dr. XXXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 26/10/1972, R.G. 19039, R.P. 17444.

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 111)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore procedente);
iscrizioni (sulla p.lla 111) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 29)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore procedente).

iscrizioni (sulla originaria p.lla 29)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1° grado).

trascrizioni (sulla p.lla 235 sub 1) no - iscrizioni (sulla p.lla 235 sub 1) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Banco di Napoli** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che:

- Per la **p.lla 111**, dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il bene ricade in Zona FILTRO oltreché in Zona "E" – agricola di pregio, per come meglio specificato in premessa;
- La **p.lla 235, sub 1**, risulta essere stata edificata abusivamente in data anteriore al 27/11/1992, data della richiesta della Concessione Edilizia n°3192 del 10/10/1995, in cui veniva individuato l'immobile costruito abusivamente e per il quale si richiedeva sanatoria. Nel fascicolo n°6211 – cartella 49/95, in relazione alle osservazioni dell'ufficio urbanistica, si rileva "Per le opere in sanatoria saranno adottati i provvedimenti di legge". Allo stato, l'opera risulta ancora abusiva, pertanto **necessita di sanatoria**.

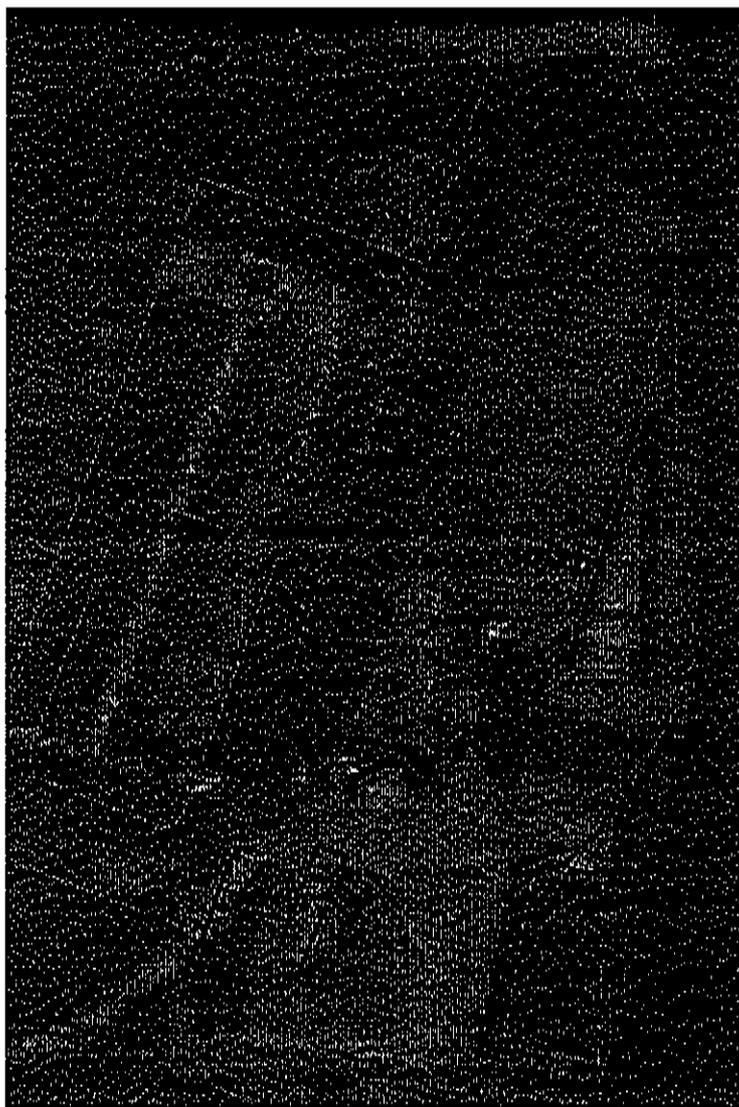
Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

p.lla 111 Aree esterne circostanti i manufatti		valore € 4,00/mq
Mq 680,00 x € 4,00 =	€ 2.720,00	
p.lla 235 sub 1 Tettoia di mq 331,25		valore € 80,00/mq
Mq 331,25 x € 80,00 =	€ 26.500,00	
Per un totale di € 29.220,00		

Si ribadisce che, oggetto della vendita sarà esclusivamente la tettoia (p.lla 235 sub 1) con l'area antistante (parte della p.lla 111) individuata dagli attuali confini già consolidati.

P.LLA 125 (N.C.T.) e p.lla 236 sub 1 (N.C.E.U.)

Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)



p.lla 125, Qualità **fu d accert**, Classe -, Superficie are **21 ca 88**, R.D. -, R.A. -, - derivante da variazione d'ufficio del 13/07/2012 n. 6872.1/2012 protocollo n.CZ0123226, con cui è stata accertata la presenza di immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 a cui è stato

assegnato l'identificativo al N.C.E.U. di **p.lla 236 sub 1**- derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n.2616.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255723, in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 9 di mq 31.770,00 - derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985;

p.lla 236, sub 1, Zona Cens. 1, Categoria **C/2**, Classe **2**, Consistenza **60 mq**, Rendita **€ 99,16**, - derivante da costituzione del 13/07/2012 n.8483.1/2012 in atti dal 13/07/2012, protocollo

n.CZ0123225.

Attualmente individuata nel N.C.T come "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010" con variazione d'ufficio del 13/07/2012 n.6872.1/2012 protocollo CZ0123226, "fu d accert", con prescrizione, al momento della presentazione del T.M., di assumere l'identificativo già utilizzato al CEU ovvero **p.lla 236**. Dalla visura effettuata sulla **p.lla 236 sub 1** (pignorata), acclarata dal sopralluogo, si evince che l'immobile oggetto di nuovo identificativo è costituito da una costruzione in c.a. della consistenza catastale di circa mq 60,00, allo stato, priva di autorizzazione comunale, adibita a "cucina per porcilaia" con annessa 'zona ufficio' dotata di servizio igienico. Le divisioni interne sono state realizzate con tramezzi in muratura tradizionale. Dal rilievo effettuato, è emerso che la superficie lorda della **p.lla 236 sub 1** è pari a circa mq 59,30, pertanto, la superficie residua della **p.lla 125** sarà la seguente (cfr. Allegato 9):

mq 2.188,00 – mq **59,30** (mogazzino) = mq **2.128,70** circa di superficie valutabile quale area esterna circostante il manufatto.

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero dell'originaria p.lla 9, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di **XXXXXXXXX** usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr. **XXXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da **XXXXXXXXX**, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. **XXXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (p.lla 125)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
3. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

Iscrizioni (p.lla 125)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1° grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 9) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 9) no.

trascrizioni (p.lla 236 sub 1)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013).

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 1° grado sul terreno).
- ✓ **Banco di Napoli** (pignoramento sul fabbricato);

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

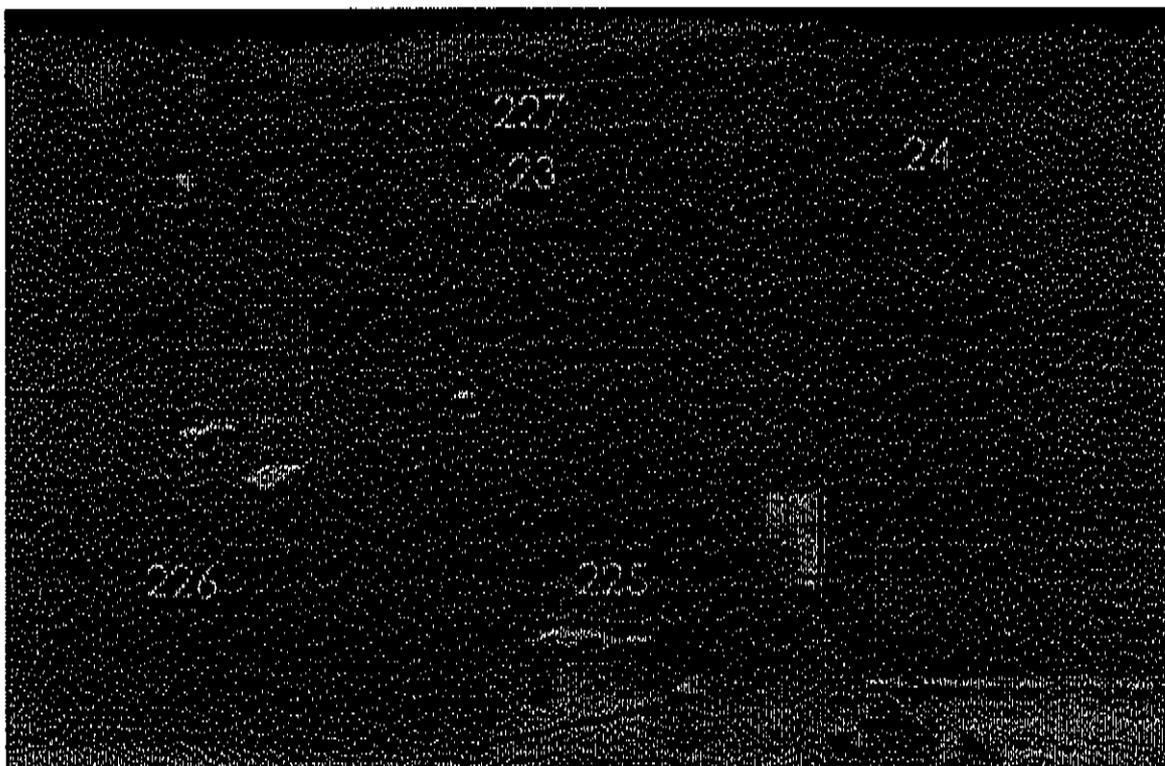
Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che:

- Per la **p.lla 125**, dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il bene ricade in Zona FILTRO oltreché in Zona "E" – agricola di pregio, per come meglio specificato in premessa;
- La **p.lla 236, sub 1**, risulta essere stata edificata abusivamente, **necessita di sanatoria**.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Aree esterne circostanti i manufatti	p.lla 125	valore € 4,00/mq
Mq 2.128,70 x € 4,00 =	€ 8.514,80	
cucina porcilaia	p.lla 236 sub 1	valore € 250,00/mq
Mq 59,30 x € 250,00 =	€ 14.825,00	
Per un totale di € 23.339,80		

P.LLA 202 (N.C.T.) e p.lla 237 sub 1 (N.C.E.U.)



Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

p.lla 202, Qualità **fu d accert**, Classe -, Superficie are **24** ca **30**, R.D. -, R.A. -, – derivante da variazione d'ufficio del 13/07/2012 n. 6873.1/2012 protocollo n.CZ0123228, con cui è stata accertata la presenza di immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 a cui è stato assegnato l'identificativo al N.C.E.U. di **p.lla 237 sub 1** – derivante da tabella di variazione del 24/10/2008 n.260311.1/2008 protocollo CZ0260311 con cui è stata soppressa l'originaria p.lla **10** di mq 5.437,00 - derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n.2614.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255504, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 10 da mq 10.010,00 a mq 5.347,00 – derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985;

p.lla 237 Sub 1, Zona Cens. 1, Categoria **C/2**, Classe **2**, Consistenza **50 mq**, Rendita € **82,63**, piano **T**, Indirizzo **Via Persicara** – derivante da costituzione del 13/07/2012 n. 8484.1/2012 protocollo n. CZ0123227 per rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010 – mappali terreni correlati **Sezione C – Foglio 32 – Particella 202**.

Attualmente individuata nel N.C.T come "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010" con variazione d'ufficio del 13/07/2012 n.6873.1/2012 protocollo CZ0123228, "fu d accert", con prescrizione, al momento della presentazione del T.M., di assumere l'identificativo già utilizzato al CEU ovvero **p.lla 237**. Dalla visura effettuata sulla **p.lla 237 sub 1** (pignorata), acclarata dal sopralluogo, si evince che l'immobile oggetto di nuovo identificativo è costituito da una costruzione in c.a. della consistenza catastale di circa mq 50,00, allo stato, priva di autorizzazione comunale. Dal rilievo effettuato, è emerso che la superficie lorda dell'impianto della p.lla 237 sub 1 è pari a circa mq 33,20 (la superficie della copertura

è invece di mq 52,20), pertanto, la superficie residua della p.lla 202, coltivata ad agrumeto, sarà la seguente (cfr. Allegato 9):

mq 2.430,00 – mq 33,20 (tettoia) = mq 2.396,80 superficie residua p.lla 202

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero dell'originaria p.lla 10, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXXXX, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 202)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013);
3. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
4. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

iscrizioni (sulla p.lla 202)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (2° grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 10)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013);

Iscrizioni (sulla originaria p.lla 10)

1. Ipoteca volontaria del 13/07/2000 a favore di Banco di Napoli (1° grado).

trascrizioni (sulla p.lla 237 sub 1)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013);

Iscrizioni (sulla p.lla 237 sub 1) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Banco di Napoli** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 2° grado).

Si precisa che, sul suddetto bene il Banco di Napoli gode di ipoteca di 1° grado in quanto iscritto già sulla p.lla 10 originaria della 202.

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che:

- Per la **p.lla 202**, dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il bene ricade in Zona FILTRO oltreché in Zona "E" – agricola di pregio, per come meglio specificato in premessa;
- La **p.lla 237, sub 1**, risulta essere stata edificata abusivamente, **necessita di sanatoria**.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

p.lla 202 agrumeto di mq 2.396,80	valore € 63.981,00/ha
Mq 2.396,80 x € 6,3981 =	€ 15.334,97
p.lla 237 sub 1 Tettoia di mq 33,20	valore € 50,00/mq - 15% = €
42,50	
Mq 33,20 x € 42,50 =	€ 1.411,00
Per un totale di € 16.745,97.	

e dei suoi derivati, è suddiviso tra area destinata alla vendita al dettaglio (anteriore) ed area destinata alla produzione (posteriore). Tutti i locali sono dotati di rivestimento per un'altezza di circa mt 2,00 e pavimentazione antiscivolo secondo la vigente normativa igienico-sanitaria.

Il locale "vendita al dettaglio" è dotato di servizio igienico e di porta sul retro di accesso all'area produzione/celle frigorifere; l'area del caseificio, suddivisa in due parti, è dotata di servizio igienico e di doppio accesso. Allo stato, si presenta in discrete condizioni.

La superficie rilevata, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda mq **274,25**

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero delle originarie p.lle 9 e 11, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che per la:

- p.lla 9 la quota venduta da XXXXXXXX, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXXXX trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile);
- p.lla 11 la quota venduta da XXXXXXXX, è pari a **7/12**. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/12** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **1/12** in virtù di certificato di denunciata successione (3^ - non recuperata la 2^), presentata in data 13/10/1970 presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (già Nicastro) registrata al n°88 vol. 281 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 21/10/1970, R.G. 16625, R.P. 14787 (1/12 in legittima).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un

accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 217)

1. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore procedente proc. n°112/2013).

iscrizioni (sulla p.lla 217)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1° grado);
2. Ipoteca volontaria del 13/07/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 142) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 142) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 1° grado).

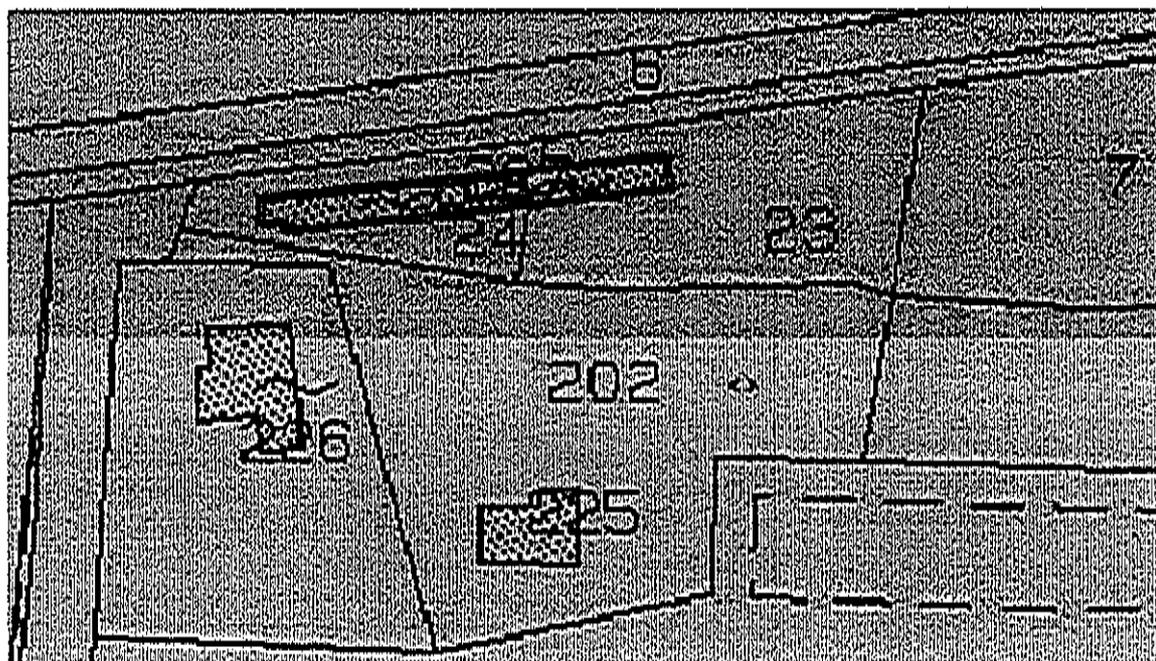
Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che trattasi di antico fabbricato rurale edificato prima del 01/09/1967, successivamente interessato da ristrutturazione autorizzata con Concessione Edilizia n° 3091 del 09/05/1996, per il recupero di strutture agricole (realizzate con nuova con struttura in c.a.) per la valorizzazione dei prodotti tipici dell'azienda conseguiti come normale ciclo produttivo del latte e della carne. Rispetto al progetto approvato, è difforme per l'attuale divisione interna del corpo di fabbrica inclinato (non prevista) e per la presenza di un locale aggiuntivo destinato a deposito. E', comunque, **suscettibile di sanatoria.**

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Costruzioni di tipo rurale di mq 274,25 valore € 350,00/mq
Mq 274,25 x € 350,00 = **€ 95.987,50**

P.LLA 227



Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Qualità **ente urbano**, Classe /, Superficie are **02** ca **40**, R.D. -, R.A. - - derivante da tabella di variazione del 11/11/2008 n. 278464.1/2008 protocollo n. CZ0278464, con cui è stata soppressa l'originaria p.lla **129** di mq 240,00 (fabbricato rurale) - derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n. 2614.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n. 255504, con cui sono state soppresse/variate le originarie p.lle 10-23-24.

Attualmente individuata nel N.C.T. come "ENTE URBANO" di mq 240,00 da tabella di variazione del 11/11/2008 n.278464.1/2008 protocollo CZ0278464, non risulta ancora dichiarata nel N.C.E.U.

Dalle mappe catastali dotate, si evince che il fabbricato di che trattasi era individuato da tre particelle differenti (129, 130, 131) originate dalla soppressione/variazione delle p.lle 10, 23 e 24, pertanto il controllo sarà effettuato anche su suddetti immobili.

Dal punto di vista grafico, il bene sorge sul confine tra le p.lle 23 e 24.

In particolare, il bene in oggetto, adibito a locale di servizio, è costituito da tre piccoli fabbricati posti in linea ed aventi struttura in muratura portante e finitura grezza. Ogni singolo fabbricato è, a sua volta, suddiviso in tre parti ed è collegato al successivo tramite porticato con struttura metallica ricoperta da teli. Allo stato, si presenta in pessime condizioni e viene parzialmente utilizzato come pollaio.



Difforme rispetto al progetto approvato per la realizzazione di un locale chiuso su tre lati adibito a deposito aggiuntivo, ha una superficie lorda rilevata di circa mq 155,70 (sup. coperta pari a circa mq 51,90 per ciascun fabbricato). La restante superficie di circa mq52,80 è scoperta (circa mq 26,40 per ciascuna tettoia) e sarà valutata al 25%. La superficie aggiuntiva del deposito da sanare, è pari a circa mq 18,90. Date le condizioni, rispetto ai valori ricercati e descritti in premessa, si reputa congruo

effettuare una detrazione pari a circa il 75% del valore stimato per le costruzioni rurali (€ 250,00/mq).

Pertanto, si avrà (cfr. Allegato 9):

tettoia mq 52,80 al 25% = mq 13,20

mq 155,70 + mq 13,20 + mq 18,90 = mq 187,80

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **plena proprietà** dell'intero delle originarie p.lle **10, 23 e 24**, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di **XXXXXXXXX** usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr. **XXXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che per la:

- p.lle **10 e 23**, la quota venduta da **XXXXXXXXX**, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. **XXXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile);
- ✓ p.lla **24**, la quota venduta da **XXXXXXXXX**, è pari ad **1/9** (pervenuta in legittima da testamento sotto specificato). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/9** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. **XXXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/9** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/9 in legittima + 3/9 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 227)

1. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

iscrizioni (sulla p.lla 227)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1° grado);

trascrizioni (sulla originaria p.lla 129) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 129) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 130) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 130) no.

Trascrizioni (sulla originaria p.lla 131) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 131) no.

Trascrizioni (sulle originarie p.lla 23 e 24)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013);
3. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
4. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

iscrizioni (sulle originarie p.lla 23 e 24)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1° grado);
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (2° grado).

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Banco di Napoli** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 2° grado).

Si precisa che la variazione delle p.lla 23 e 24, pur essendo stata effettuata in data 25/03/1988 n.2614, risulta in atti, pertanto visibile con gli identificativi di p.lla 129, 130 e 131 soltanto dal 29/08/2002 (data successiva all'iscrizione dell'ipoteca da parte del Banco di Napoli).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che trattasi di antico fabbricato rurale edificato prima del 01/09/1967, successivamente interessato da ristrutturazione autorizzata con Licenza Edilizia n° 9 del 03/04/1973, per il recupero di strutture agricole. Si precisa che, nel controllo della cartografia allegata, è emerso che il bene non è posizionato correttamente dal punto di vista planimetrico: la planimetria generale riporta, infatti, riporta il fabbricato sulla p.lla 23 e su parte della p.lla 7, mentre nella realtà il bene è ubicato sulle p.lla 23 e 24. Trattandosi di antico fabbricato rurale, si può affermare che l'errore di posizionamento non comporta nessuna implicazione ai fini dell'autorizzazione ottenuta in quanto rispetta comunque la distanza dal confine e, quindi, dal letto del fiume per come individuato dal vincolo art. 157 D.lgs n°42/2002. Rispetto al progetto approvato, è difforme per l'aggiunta di un locale di circa mq 18,90 e per la presenza di porte in ferro e non di saracinesche per le entrate principali. **È, comunque, suscettibile di sanatoria.**

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Costruzioni di tipo rurale di mq 187,80 valore € 250,00/mq – 75% = € 62,50
Mq 187,80 x € 62,50 = **€ 11.737,50**

In sintesi, i beni individuati nel N.C.T. hanno superficie, coltura e valore, di seguito riportati:

p.lla 7	agrumeto	mq	1.680,00	€ 10.748,81;
p.lla 8	agrumeto	mq	1.440,00	€ 9.213,27;
p.lla 23	seminativo irriguo	mq	1.030,00	€ 2.085,13;
p.lla 24	incolto sterile	mq	400,00	€ 59,28;
p.lla 126	incolto sterile	mq	1.463,00	€ 216,82;
p.lla 127	agrumeto	mq	2.240,00	€ 14.331,75;
p.lla 204	agrumeto	mq	5.550,00	€ 35.509,45;
p.lla 211	incolto sterile	mq	3.092,00	€ 458,23;
p.lla 111	seminativo irriguo	mq	680,00	€ 2.720,00;
p.lla 235 sub 1	tettoia abusiva	mq	331,25	€ 26.500,00;
p.lla 125	aree esterne manufatti	mq	2.128,70	€ 8.514,80;
p.lla 236 sub 1	cucina abusiva	mq	59,30	€ 14.825,00;
p.lla 202	agrumeto	mq	2.396,80	€ 15.334,97;
p.lla 237 sub 1	tettoia abusiva	mq	33,20	€ 1.411,00;
p.lla 217	ente urbano	mq	247,25	€ 95.987,50;
p.lla 227	ente urbano	mq	187,80	€ 11.737,50
	per un totale di	mq	22.959,30	€ 249.653,51

FABBRICATI

P.LLA 203

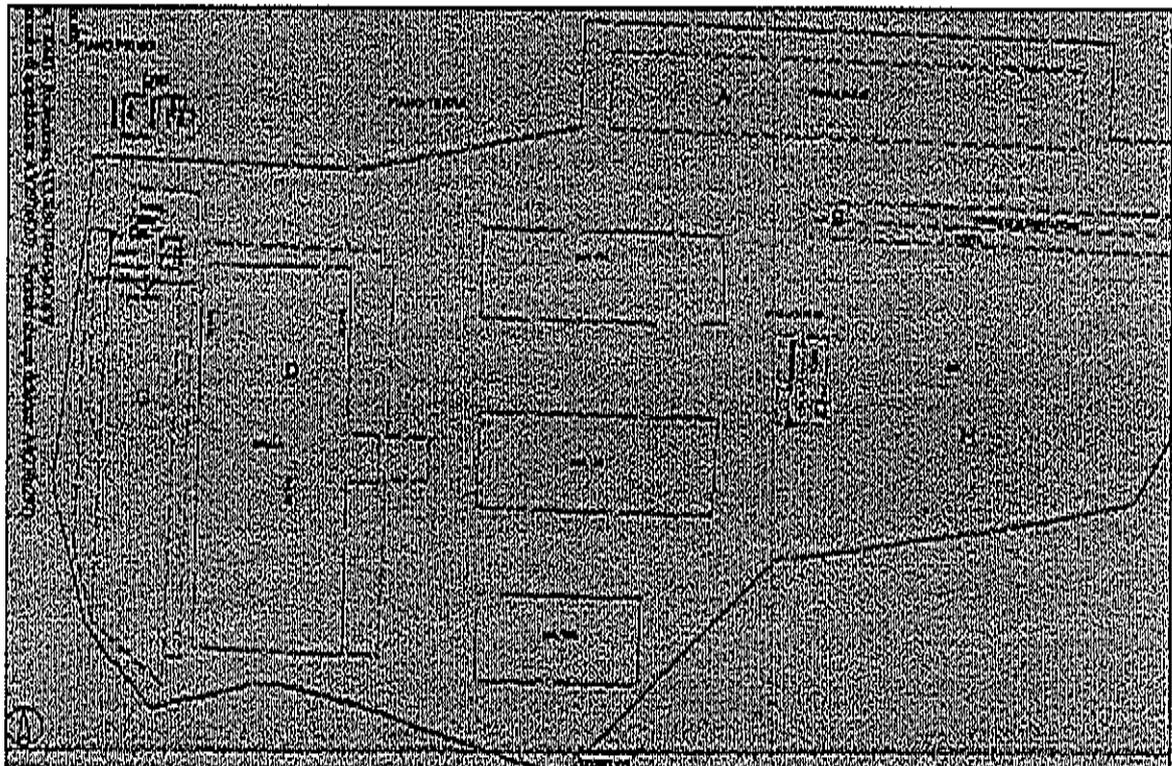
Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita € 13.734,00 – derivante da costituzione del 06/07/2009 n. 1782.1/2009 protocollo n. CZ0146937 – derivante da N.C.T. p.lla 203 ente

urbano di mq 15.800,00 da tabella di variazione del 24/10/2008 n.260311.2/2008 protocollo n. CZ0260311 in cui sono state soppresse le p.lle **205, 206, 207, 208, 209, 210** – derivante da tabella di variazione del 24/10/2008 n. 260311.1/2008 protocollo n. CZ0260311, con cui è stata soppressa l'originaria p.lla **10** di mq 5.437,00 - derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n. 2614.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n. 255504, con cui sono state variata l'originaria p.lla 10 da mq 10.010,00 a mq 5.437,00.

Trattasi di area agricola dell'estensione di circa mq 15.800,00 su cui insistono diversi fabbricati. In particolare, come si evince dall'elaborato planimetrico, la p.lla 203 comprende gli immobili di seguito descritti.

- Area A: fienile costituito da tettoia (H = 5,80) avente struttura in acciaio, con copertura dotata di impianto fotovoltaico;
- Area B: corsia di alimentazione e posta per bovini costituita da tettoia con struttura in acciaio;
- Area C: corsia di alimentazione e posta per bovini costituita da tettoia con struttura in acciaio;
- Area D: stalla bovini costituita da capannone avente struttura in acciaio;
- Area E: locali posti al piano terra e destinati alla lavorazione del latte;
- Area F: locali posti al piano primo e destinati ad ufficio;
- Area G: stalla costituita da tettoia in acciaio;
- Area H: paddok.



Sull'estensione della particella sono collocati anche i beni individuati dalle p.lle 222 (ex 136), 223 (ex 135), 224 (ex 134) descritte in seguito.

Area A



Trattasi di tettoia destinata a fienile della lunghezza di circa ml 80,60 realizzata con elementi prefabbricati in acciaio, con unica campata di circa mt 13,35 ed interasse di circa mt 5,00. L'altezza elevata (mt 5,80 altezza media tetto ad una falda), resa necessaria per le esigenze di agibilità delle macchine utilizzate per la movimentazione delle rotoballe di fieno, ha comportato l'immissione strutturale delle controventature di rinforzo. La pavimentazione è in calcestruzzo (carrabile).

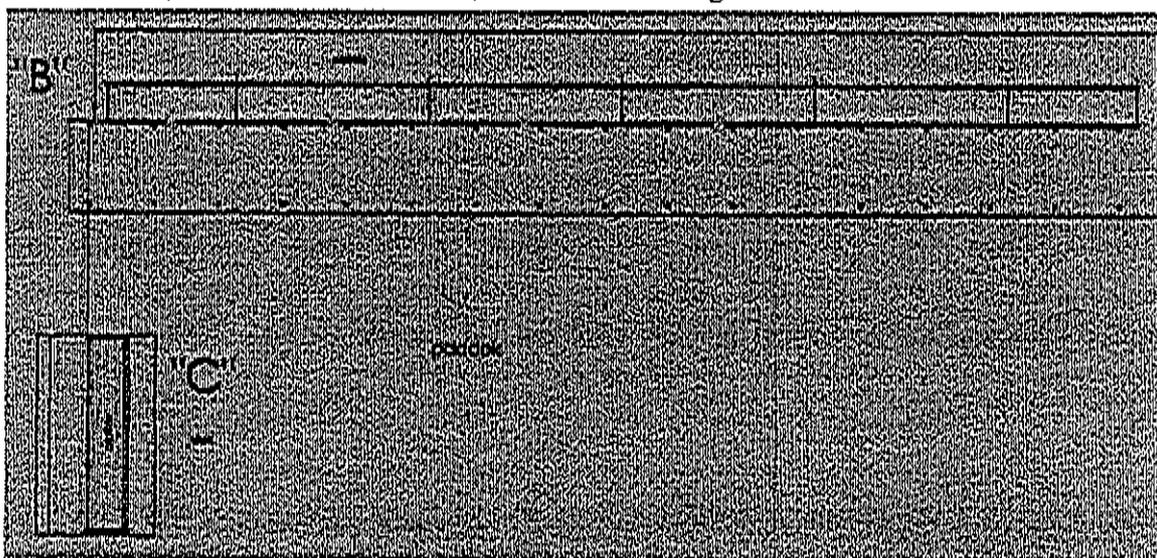
La copertura in lamiera grecata preverniciata, è occupata da impianto fotovoltaico costituito da n°166 pannelli (n°144 da progetto) per una potenza di picco complessiva pari a 20 KWp, corrispondente alla quantità di energia elettrica fornita dal Distributore. In pratica trattasi di impianto che garantisce l'energia elettrica a tutta l'azienda (lotto). L'impianto è caratterizzato da n°5 inverter (n°6 da progetto) protetti all'interno di un piccolo locale prefabbricato. Ulteriori caratteristiche tecniche possono essere verificate nell'allegata D.I.A. del 05/12/2005 prot. 69500.

La superficie rilevata, è la seguente (cfr. **Allegato 9**):

Sup. Lorda Area "A" Fienile	mq 1.213,60
Impianto fotovoltaico	20 KWp

Aree B, C e H

Trattasi di tettoie destinate alla stabulazione semilibera dei bovini (vitelli e vitelloni) con medesime caratteristiche costruttive di struttura metallica zincata del tipo modulare, ad elementi prefabbricati con pilastri del tipo HEA di mm 160, interasse di circa mt 5,00 ed altezza pari a circa mt 3,00. I pilastri sono collegati da travature orizzontali su cui



poggia il manto di copertura ad una falda con pendenza di circa il 10% in lamiera zincata. Lungo i pilastri è ubicato un muretto in c.a. alto circa cm 50,00 su cui sono ancorate le rastrelliere regolabili per l'alimentazione dei bovini.

L'area "B" ha dimensioni di circa ml 80,00 (da progetto ml 55,00) x ml 13,30 (da progetto ml 5,80), conforme alla planimetria catastale ma non a quella di progetto; l'area "C" ha dimensioni di ml 15,00 x ml 9,00 (da progetto ml 5,80), conforme

alla planimetria catastale ma non a quella di progetto; l'area "H" è costituita da paddok e da viabilità interna all'azienda.

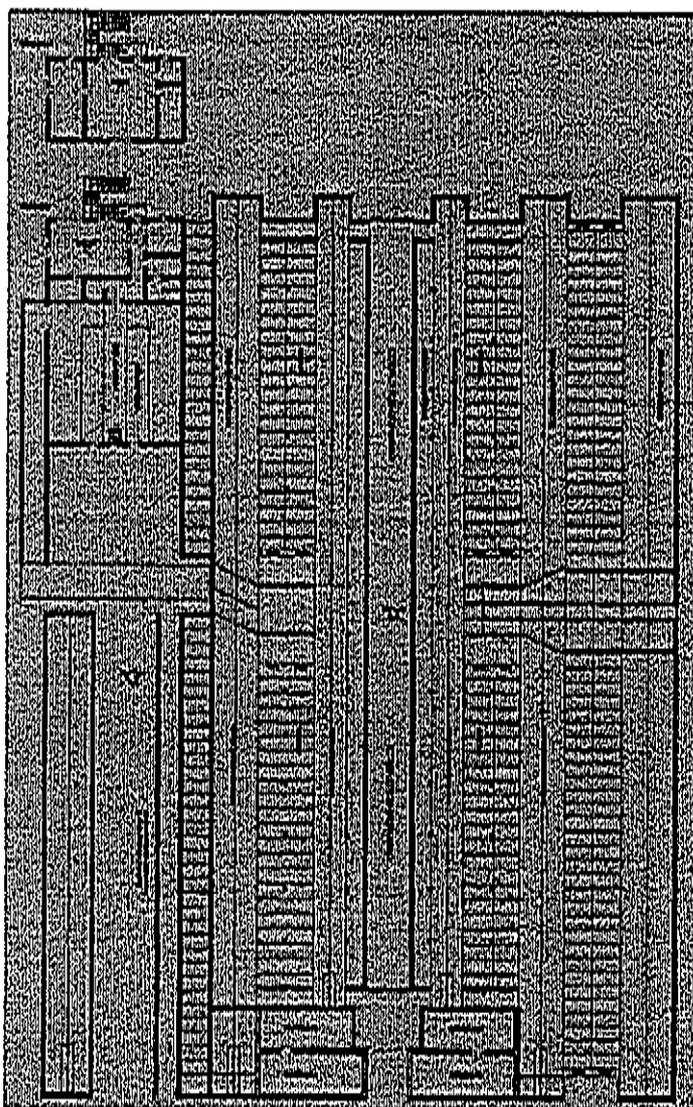
La superficie rilevata, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda Area "B"	mq 1.175,00
Sup. Lorda Area "C"	mq 140,00
Sup. Lorda Area "H"	mq 8.692,90 (detratte le aree "A-B-C-D-E-F-G")

Aree D, E, F e G

Trattasi di costruzione antecedente il 01/09/1967 ed interessata da diverse ristrutturazioni nel corso degli anni, atte a garantire il miglioramento dell'attività grazie all'evoluzione delle tecniche dell'allevamento.

Le aree "D" e "G" sono destinate a stalla, l'area "E" è destinata a sala latte/servizi, l'area "F" ad uffici,



Le aree "D" e "G" sono caratterizzate da una struttura in elementi prefabbricati in acciaio del tipo modulare, manto di copertura a doppia falda con pannelli in lamiera grecata autoportanti coibentata con struttura a sandwich, infissi esterni (all'altezza del colmo per l'area "D") in profilati di acciaio zincato con apertura a vasistas. In particolare, mentre l'area "D" più datata è aperta sui lati esterni lunghi (i lati corti sono in muratura), ha piccoli muretti in c.a. alti circa cm 50,00, ha una pavimentazione mista tra terra battuta e cemento con rastrelliere in acciaio regolabili per l'alimentazione dei bovini e vasche terminali per la raccolta dei liquami (concimaie), l'area "G" è parzialmente pavimentata e rivestita in corrispondenza della sala mungitura.

Per l'Area "D" era prevista la ristrutturazione della facciata con mattoni a faccia vista e chiusura con porte in ferro, mai realizzate. Le

suddette aree hanno una dimensioni di circa ml 80,00 x ml 50,00 (media), conforme alla planimetria catastale ed a quella di progetto, con una estensione complessiva di circa **mq 4.383,15**.

Le aree "E" ed "F", corrispondenti rispettivamente alla sala latte al piano terra ed uffici (servizi) al piano primo, sono caratterizzate da una struttura prefabbricata in acciaio con solaio intermedio in c.a., muratura in mattoni pieni, pavimenti e rivestimenti in

piastrelle di ceramica colore chiaro, infissi esterni in acciaio preverniciato, infissi interni in alluminio per il piano terra ed in legno per il piano primo, pareti divisorie in muratura tradizionale rifinite con intonaco rustico e stabilitura in malta bastarda. Al piano primo si accede tramite scala esterna di collegamento. Le suddette aree hanno una dimensione di circa ml 12,20 x ml 7,30, conforme alla planimetria catastale ed a quella di progetto, con una estensione complessiva di circa:

- Piano terra sala latte mq 89,05;
- Piano primo uffici mq 90,30
- Scale mq 16,00/4= mq 4,00

Per un totale di **mq 183,35**

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **plena proprietà** dell'intero delle originarie p.lle **9, 10 e 12**, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di **XXXXXXXXX** usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265, racc. 8604**, rogante notaio Dr. **XXXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che per la:

- p.lla **9** la quota venduta da **XXXXXXXXX**, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del **09/09/1970, rep. 75985**, rogante notaio Dr. **XXXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data **10/09/1959** presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile);
- p.lla **10** la quota venduta da **XXXXXXXXX**, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del **09/09/1970, rep. 75985**, rogante notaio **XXXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data **10/09/1959** presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile);
- p.lla **12** la quota venduta da **XXXXXXXXX**, è pari a **1/6**. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/6** in virtù di atto di compravendita del **09/09/1970, rep. 75985**, rogante notaio Dr. **XXXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **1/6** in virtù di certificato di denunciata successione (3[^] - non recuperata la 2[^]), presentata in data **13/10/1970** presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (già

Nicastro) registrata al n°88 vol. 281 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 21/10/1970, R.G. 16625, R.P. 14787 (1/6 in legittima).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 203 fabbricati)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013);
3. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

Iscrizioni (sulla p.lla 203 fabbricati)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (2° grado);

trascrizioni (sulla p.lla 203 terreni)

1. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;

iscrizioni (sulla p.lla 203 terreni) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 10)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013) – immobili precedenti;

Iscrizioni (sulla originaria p.lla 10)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1° grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 12) no.

Iscrizioni (sulla originaria p.lla 12) no.

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1° grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 9) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 9) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 121)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013) – immobili precedenti;

Iscrizioni (sulla originaria p.lla 121)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1° grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 122)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore procedente proc. n°58/2013) – immobili precedenti;

Iscrizioni (sulla originaria p.lla 122)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1° grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 137) no - Iscrizioni (sulla originaria p.lla 137) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 138) no - Iscrizioni (sulla originaria p.lla 138) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Banco di Napoli** (pignoramento + ipoteca di 1° grado sulle p.lle originarie di terreno);
- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 2° grado).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso quanto segue.

Area A

Tettoia realizzata dietro rilascio di Permesso di Costruire n°C105 del 20/10/2003, risulta conforme sia alla planimetria catastale che a quella di progetto. **Non necessita di sanatoria.** Ai fini di adeguamento e miglioramento della capacità di stoccaggio e conservazione degli alimenti, il progetto prevedeva l'edificazione anche di una seconda tettoia delle dimensioni di circa mt 42,00 x mt 19,20 **mai realizzata.**

Per ciò che concerne l'impianto fotovoltaico, lo stesso è stato eseguito dietro presentazione di D.I.A. protocollo 69500 del 05/12/2005.

Area B, C e H

Tettoie realizzate dietro rilascio di Concessione Edilizia n°2405 del 28/02/1992, risultano conformi alla planimetria catastale ma non a quella di progetto, pertanto **necessita di sanatoria.**

Area D

Trattasi di stalla edificata in data antecedente il 01/09/1967 pertanto priva di autorizzazione comunale. Nel corso degli anni, però, è stata interessata da diverse ristrutturazioni/ampliamenti:

- Licenza Edilizia n°9 del 03/04/1973;
- Concessione Edilizia n°2405 del 28/02/1992 per miglorie sala latte;
- Concessione Edilizia n°3192 del 10/10/1995 per demolizione parzialmente i muri perimetrali longitudinali con riduzione dell'area paddok in essere, a favore di un ampliamento di stalla tramite tettoia;
- Permesso di Costruire n°C105 del 20/10/2003 corrispondente alla situazione attuale, pertanto **non necessita di sanatoria**

Area G, E, F

Tettoia edificata con Permesso di Costruire n°C105 del 20/10/2003 corrispondente alla situazione attuale, pertanto **non necessita di sanatoria**

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Area A

Tettoia di mq 1.213,60 valore € 150,00/mq
Mq 1.213,60 x € 150,00 = € 182.040,00
Impianto fotovoltaico da 20 KWp € 9.000,00

Area B

Tettoia di mq 1.175,00 valore € 50,00/mq
Mq 1.175,00 x € 50,00 = € 58.750,00

Area C

Tettoia di mq 140,00 valore € 50,00/mq
Mq 140,00 x € 50,00 = € 7.000,00

Area D

Capannone di mq 3.280,35 valore € 100,00/mq
Mq 3.280,35 x € 100,00 = € 328.035,00

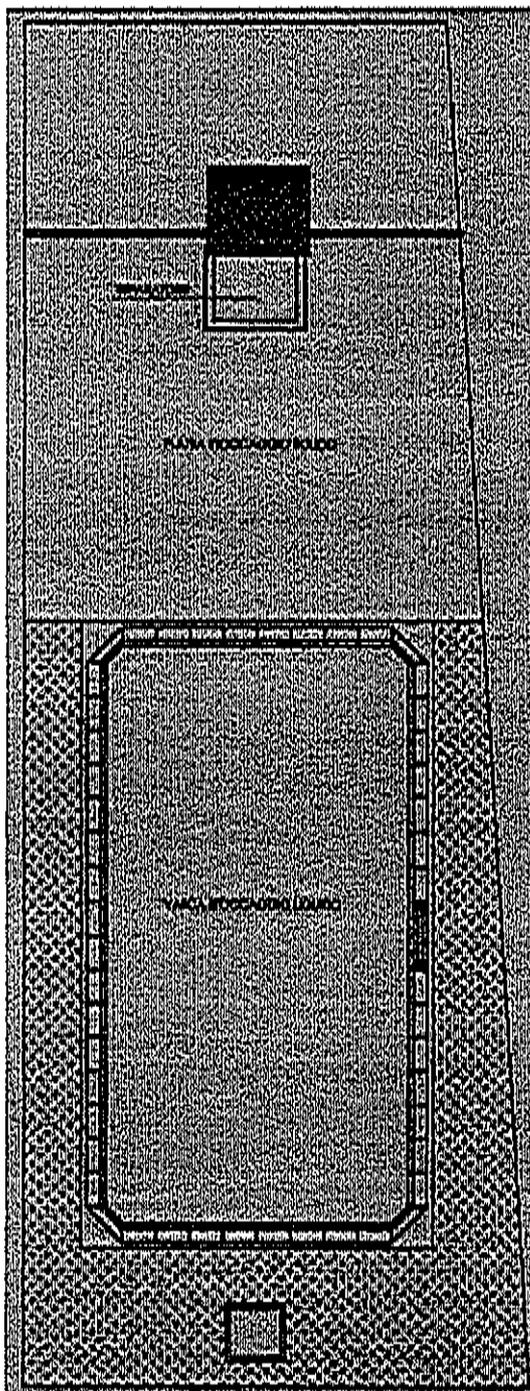
Area G

Tettoia di mq 1.102,80 valore € 150,00/mq
Mq 1.102,80 x € 150,00 = € 165.420,00

Area E ed F

Costruzioni di tipo rurale di mq 183,35 valore € 350,00/mq
Mq 183,35 x € 350,00 = € 64.172,50
Per un totale di € 814.417,50

P.LLA 212



Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita € 1.870,00 – derivante da costituzione del 06/07/2009 n. 1783.1/2009 protocollo n. CZ0146975 – derivante da N.C.T. p.lla 212 ente urbano di mq 2.270,00 da tabella di variazione del 24/10/2008 n.260311.1/2008 protocollo n. CZ0260311 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 124 di mq7.700,00 – derivante da tabella di variazione del 05/06/1997 n. 226.17/1997, con cui è stata soppressa l'originaria p.lla 9 di mq 31.770,00 – da impianto meccanografico del 09/07/1985.

Allo stato, trattasi di area interessata allo stoccaggio dei reflui zootecnici prodotti dall'azienda agricola².

Il sistema di smaltimento consiste in:

1. vasca per lo stoccaggio dei liquidi;
2. platea per lo stoccaggio dei solidi;
3. separatore.

In particolare, la vasca è stata realizzata con elementi prefabbricati in C.A.V. poggianti su platea di fondazione, mentre il separatore è costituito da un macchinario atto alla separazione solido-liquida dei liquami zootecnici³.

Ai fini della valutazione, l'area terreno interessata dallo stoccaggio dei solidi, pari a mq 1.473,90, sarà computata al 25% del valore dell'impianto ad esso connesso.

² I reflui zootecnici sono il materiale non palabile derivato dalla miscela di feci, urine, residui alimentari, perdite di abbeverata ed eventuali acque di lavaggio provenienti dalle sale di mungitura e dagli allevamenti e le acque di lavaggio della sala latte dei caseifici aziendali annessi all'azienda zootecnica. Gli impianti di trattamento, maturazione, stoccaggio e riutilizzo dei reflui zootecnici sono costituiti dal complesso delle strutture immobili, degli apparati meccanici e tecnici atti a maturare o stabilizzare i reflui zootecnici al fine di renderli idonei al riutilizzo agronomico (scheda tecnica "VASCA LIQUAMI PERIM. H.320-400").

³ La separazione offre considerevoli vantaggi sia alla frazione solida separata sia a quella liquida ottenuta.

Il separato solido:

- è cumulabile, asciutto e facilmente stoccabile fino all'utilizzo;
- costituisce un prezioso concime per il terreno ed è inodore;
- facilita il trasporto e la commercializzazione;

Il separato liquido:

- occupa dal 20% al 30% in meno del volume del prodotto iniziale;
- può essere stoccato senza formazione di croste superficiali o sedimenti;

La superficie rilevata, conforme a quella di progetto e a quella catastale nella dimensione ma difforme a quest'ultima nel posizionamento del separatore, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda vasca stoccaggio	mq	722,30
Sup. Lorda separatore e pompe mq (13,00+11,50)=	mq	24,50
Sup. area verde e stoccaggio solidi	mq	1.473,90
Capacità: mq 722,30 x mt 3,00 =	mc	2.166,90 ≈ mc 2.000,00

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **plena proprietà** dell'intero dell'originaria p.lla 9, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio DrXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXXXX, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXXXX trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 212 fabbricati)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore procedente proc. n°112/2013).

iscrizioni (sulla p.lla 212 fabbricati)

- nel caso di separazione di liquami zootecnici, il liquido ottenuto presenta una diminuzione del contenuto di azoto e fosforo. Penetra rapidamente nel terreno e può essere distribuito attraverso i tradizionali sistemi di fertilizzazione.

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1° grado);
2. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010.

trascrizioni (sulla p.lla 212 terreni)

1. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;

iscrizioni (sulla p.lla 212 terreni) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 124) no

iscrizioni (sulla originaria p.lla 124)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 9) no - Iscrizioni (sulla originaria p.lla 9) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 1° grado).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che trattasi di edificazione comprensiva di impianto, realizzata dietro rilascio di Permesso di Costruire n° C105 del 20/10/2003, con sottoscrizione di **atto unilaterale di obbligo edilizio** del 09/09/2003 rep. 7093 trascritto a Catanzaro il 01/10/2003, R.G. 18199, R.P. 12852, della durata di dieci anni, allo stato **scaduto**. Conforme al progetto presentato ed alla planimetria catastale, **non necessita di sanatoria**.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Vasca stoccaggio liquami di mc 2.000,00	valore € 25,00/mc	
Mc 2.000,00 x € 25,00 =		€ 50.000,00
corrispondente a mq 722,30 (vasca) + mq 24,50 (separatore)		

Sistemazione area in terra battuta

e livellamento con pietrisco	valore € 6,00/mc	
mq 1.473,90 x € 6,00 =		€ 8.843,40

per un totale di **€ 58.843,40**

Gli immobili di seguito descritti, sono costituiti da fabbricati rurali con categoria catastale unità collabenti, regolarmente accatastati, ipotecati e pignorati, che, allo stato, vertono in condizioni precarie e necessitano di un repentino intervento di manutenzione straordinaria/adeguamento sismico. In alternativa, scelta consigliata in quanto più vantaggiosa economicamente, potrebbero essere demoliti e ricostruiti sempre a scopi rurali.



Di seguito si riporta la descrizione dettagliata delle suddette p.lle con relativa superficie rilevata valida ai fini della ricostruzione della volumetria originaria:

- ✓ **P.lla 213;**
- ✓ **P.lla 215;**
- ✓ **P.lla 216.**

P.LLA 213

Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Zona Cens. -, Categoria **unità collabenti**, Rendita - - derivante da costituzione del 13/11/2009 n. 2825.1/2009 protocollo n. CZ0220727 – derivante da N.C.T. p.lla **213** ente urbano di mq 42,00 da tabella di variazione del 11/11/2008 n.278464.1/2008 protocollo n. CZ0278464 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla **147** di mq 42,00 derivante dalla p.lla **126** – derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n. 2616.1/2002 in atti del 29/08/2002 protocollo n.255723, con cui sono state variate le originarie p.lle 125-126. Trattasi di antico fabbricato rurale edificato prima del 01/09/1967, privo di progetto e di planimetria catastale. Date le condizioni, rispetto ai valori ricercati e descritti in premessa, si reputa congruo effettuare una detrazione pari a circa il 75% del valore stimato per le costruzioni rurali (€250,00/mq).

La superficie rilevata, conforme a quella catastale, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda mq **42,00**

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **plena proprietà** dell'intero della originaria p.lla 11, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXXXX, è pari a **7/12**. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/12** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **1/12** in virtù di certificato di denunciata successione (3[^] - non recuperata la 2[^]), presentata in data 13/10/1970 presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (già Nicastro) registrata al n°88 vol. 281 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 21/10/1970, R.G. 16625, R.P. 14787 (1/12 in legittima).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un

accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 213 fabbricati)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;

iscrizioni (sulla p.lla 213 fabbricati)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;
2. Ipoteca legale del 15/03/2010 a favore di Equitalia ETR SPA;

trascrizioni (sulla p.lla 213 terreni)

1. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore procedente proc. n°112/2013)

iscrizioni (sulla p.lla 213 terreni)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 147) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 147) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 126)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
3. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore procedente proc. n°112/2013).

iscrizioni (sulla originaria p.lla 126)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 11) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 11) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Equitalia ETR SPA** (ipoteca di 2° grado)

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che trattasi di edificazione antecedente il 01/09/1967 e pertanto priva di autorizzazione.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Costruzione di tipo rurale di mq 42,00 valore € 250,00/mc-75% = € 62,50
Mq 42,00 x € 62,50 = **€ 2.625,00**

P.LLA 215

Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Zona Cens. -, Categoria **unità collabenti**, Rendita -, piano T, Indirizzo **Contrada Persicara n°39** – derivante da costituzione del 13/11/2009 n. 2826.1/2009 protocollo n. CZ0220744 – derivante da N.C.T. p.lla 215 ente urbano di mq 20,00 da tabella di variazione del 11/11/2008 n.278464.1/2008 protocollo n. CZ0278464 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla **146** di mq 20,00 derivante dalla p.lla **126** – derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n. 2616.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255723, con cui sono state variate le originarie p.lle 125-126.

Trattasi di antico fabbricato rurale edificato prima del 01/09/1967, privo di progetto e di planimetria catastale. Date l'inesistenza del bene (totale crollo), rispetto ai valori ricercati e descritti in premessa, si reputa congruo effettuare una detrazione pari a circa il 95% del valore stimato per le costruzioni rurali (€250,00/mq).

La superficie rilevata, conforme a quella catastale, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda **mq 20,00**

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **plena proprietà** dell'intero della originaria p.lla 11, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di **XXXXXXXXX** usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr.XXXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXXXXX, è pari a **7/12**. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/12** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr.XXXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **1/12** in virtù di certificato di denunciata successione (**3Δ - non recuperata la 2Δ**), presentata in data 13/10/1970 presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (già Nicastro) registrata al n°88 vol. 281 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 21/10/1970, R.G. 16625, R.P. 14787 (1/12 in legittima).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un

accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 215 fabbricati)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;

iscrizioni (sulla p.lla 215 fabbricati)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;
2. Ipoteca legale del 15/03/2010 a favore di Equitalia ETR SPA;

trascrizioni (sulla p.lla 215 terreni)

1. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore procedente proc. n°112/2013)

iscrizioni (sulla p.lla 215 terreni)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 146) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 146) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 126)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
3. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore procedente proc. n°112/2013).

iscrizioni (sulla originaria p.lla 126)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 11) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 11) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Equitalia ETR SPA** (ipoteca di 2° grado).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che trattasi di edificazione antecedente il 01/09/1967 e pertanto priva di autorizzazione.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Costruzione di tipo rurale di mq 20,00 valore € 250,00/mc-95% = € 12,50
Mq 20,00 x € 12,50 = € 250,00

P.LLA 216

Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Zona Cens. -, Categoria **unità collabenti**, Rendita -, piano **T**, Indirizzo **Contrada Persicara n°39** – derivante da costituzione del 13/11/2009 n. 2827.1/2009 protocollo n. CZ0220751 – derivante da N.C.T. p.lla 216 ente urbano di mq 57,00 da tabella di variazione del 11/11/2008 n.278464.1/2008 protocollo n. CZ0278464 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla **145** di mq 57,00 derivante dalla p.lla **126** – derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n. 2616.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255723, con cui sono state variate le originarie p.lle 125-126.

Trattasi di antico fabbricato rurale edificato prima del 01/09/1967, privo di progetto e di planimetria catastale. Date le condizioni, rispetto ai valori ricercati e descritti in premessa, si reputa congruo effettuare una detrazione pari a circa il 85% del valore stimato per le costruzioni rurali (€250,00/mq).

La superficie rilevata, conforme a quella catastale, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda **mq 57,00**

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **plena proprietà** dell'intero della originaria p.lla 11, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr. XXXXXXXX trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXXXX, è pari a **7/12**. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/12** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **1/12** in virtù di certificato di denunciata successione (3Δ - non recuperata la 2Δ), presentata in data 13/10/1970 presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (già Nicastro) registrata al n°88 vol. 281 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 21/10/1970, R.G. 16625, R.P. 14787 (1/12 in legittima).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un

accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 216 fabbricati)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;

iscrizioni (sulla p.lla 216 fabbricati)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;
2. Ipoteca legale del 15/03/2010 a favore di Equitalia ETR SPA;

trascrizioni (sulla p.lla 216 terreni)

1. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013)

iscrizioni (sulla p.lla 216 terreni)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 145) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 145) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 126)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
3. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

iscrizioni (sulla originaria p.lla 126)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 11) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 11) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Equitalia ETR SPA** (ipoteca di 2° grado).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che trattasi di edificazione antecedente il 01/09/1967 e pertanto priva di autorizzazione.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Costruzione di tipo rurale di mq 57,00 valore € 250,00/mq - 85% = € 37,50
Mq 57,00 x € 37,50 = **€ 2.137,50**

P.LLA 214

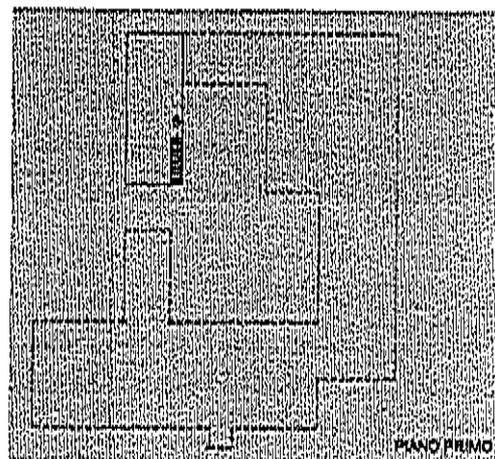
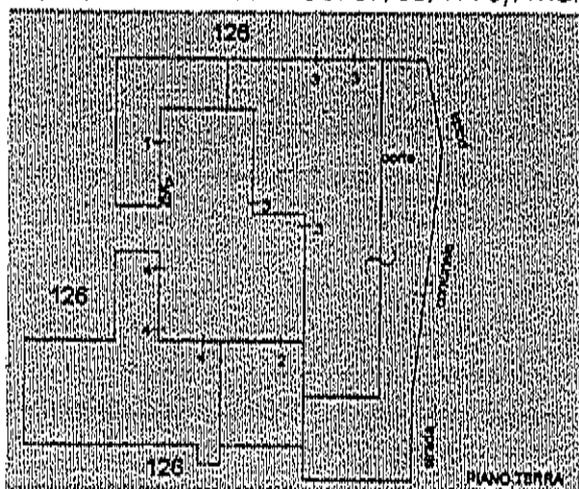
Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Attualmente individuata nel N.C.E.U. con costituzione del 14/12/2009 n.3029.1/2009 protocollo CZ0241861, è suddivisa in 5 subalferni;

1. Sub 1, Zona Cens. 2, Categoria **D/10**, Rendita € **270,00**, piano T, Indirizzo **Contrada Persicara n°39**;
2. Sub 2, Zona Cens. 2, Categoria **D/10**, Rendita € **246,00**, piano T, Indirizzo **Contrada Persicara n°39**;
3. Sub 3, Zona Cens. -, Categoria **unità collabenti**, Rendita -, piano T, Indirizzo **Contrada Persicara n°39**;
4. Sub 4, Zona Cens. -, Categoria **unità collabenti**, Rendita -, piano T, Indirizzo **Contrada Persicara n°39**;
5. Sub 5, Zona Cens. 2, Categoria **D/10**, Rendita € **234,00**, piano T-1, Indirizzo **Contrada Persicara n°39**;

il tutto derivante da costituzione del 14/12/2009 n. 3029.1/2009 protocollo n. CZ0241861 – derivante da N.C.T. p.lla **214** ente urbano di mq 840,00 da tabella di variazione del 11/11/2008 n.278464.1/2008 protocollo n. CZ0278464 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla **144** di mq 840,00 – derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n. 2616.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255723, con cui sono state variate le originarie p.lle 125-126.

Trattasi di antico fabbricato rurale edificato prima del 01/09/1967, successivamente interessato parzialmente da n°2 Concessioni Edilizie (rispettivamente n° 9 del 03/04/1973 e n° 3091 del 09/05/1996), mai realizzate.



Il sub 1 individua un appartamento posto al piano terra: parte della superficie compresa nel subalterno è priva di copertura.

Il sub 2 individua un locale posto al piano terra coperto da tetto fatiscente ed adibito a deposito.



Il sub 3 individua una superficie totalmente priva di copertura.

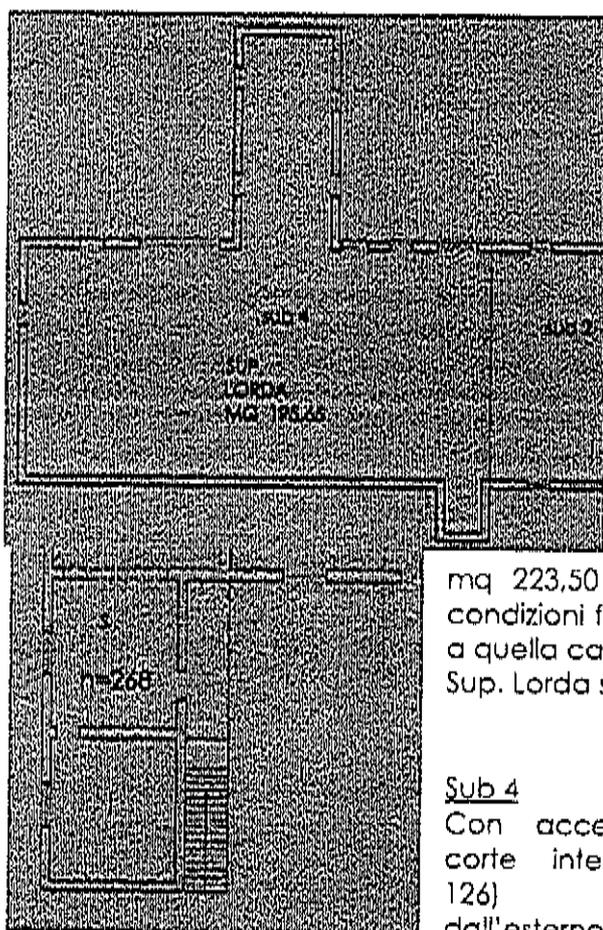
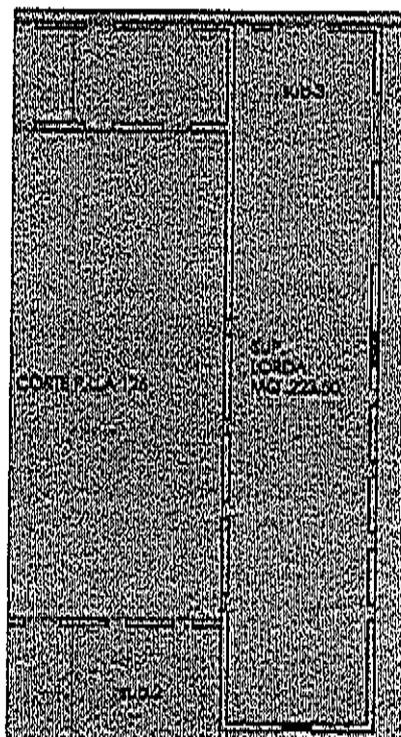
Il sub 4 individua un locale posto al piano terra coperto da tetto fatiscente ed adibito a deposito.

Il sub 5 individua un appartamento posto al piano primo comprensivo di ripida scala di accesso.

Sub 1

Con accesso dalla corte interna (p.lla 126), il sub 1 è dotato di ingresso coperto da piccolo porticato. La superficie attualmente 'abitabile' è costituita da una camera da letto, un ampio soggiorno/cucina, un servizio igienico, ma comprende anche una piccola porzione di superficie (mq 19,45) priva di copertura ed in condizioni fatiscenti. La superficie rilevata, conforme a quella catastale, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda coperta	mq 58,20
Sup. scoperta	mq 19,45



Sub 2

Con accesso dalla corte interna (p.lla 126), il sub 2 ha una superficie attualmente 'abitabile' di circa mq 57,35 con copertura e struttura in condizioni fatiscenti. La superficie rilevata, conforme a quella catastale, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda coperta	mq 57,35
--------------------	----------

Sub 3

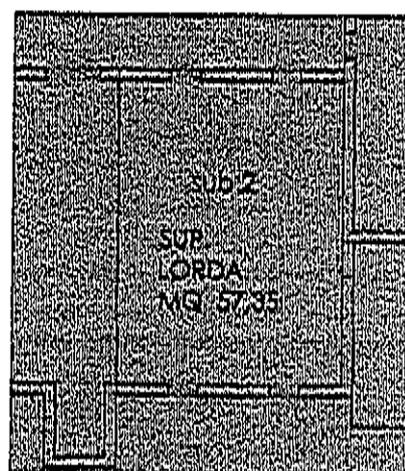
Con accesso dalla corte interna (p.lla 126) oppure dall'esterno (sempre p.lla 126), il sub 3 ha una superficie di circa mq 223,50 priva di copertura e con struttura in condizioni fatiscenti. La superficie rilevata, conforme a quella catastale, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda scoperta	mq 223,50
---------------------	-----------

Sub 4

Con accesso dalla corte interna (p.lla 126) oppure dall'esterno (sempre p.lla 126), il sub 4 ha una superficie attualmente 'abitabile' di circa mq 195,65 con copertura e struttura in condizioni fatiscenti. La superficie rilevata, conforme a quella catastale, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda coperta	mq 195,65
--------------------	-----------



Sub 5

Con accesso dalla corte interna (p.lla 126), il sub 5 è dotato di ingresso attraverso ripida scala esterna. La superficie attualmente 'abitabile' è costituita da una camera da letto, un ampio soggiorno, una cucina, un servizio igienico ed un ripostiglio. La superficie rilevata, conforme a quella catastale, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda mq **64,50**
Sup. scale mq (4,10/4) = **mq 1,03**

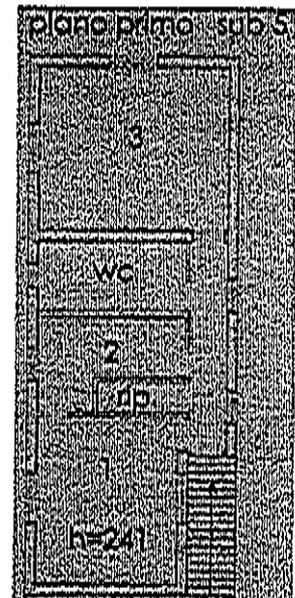
Totale mq **65,53**

La corte di pertinenza è di circa mq 175,20.

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero della originaria p.lla 11, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di **XXXXXXXX** usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr. **XXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da **XXXXXXXX**, è pari a **7/12**. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/12** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. **XXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G.

14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **1/12** in virtù di certificato di denunciata successione (**3^Δ - non recuperata la 2^Δ**), presentata in data 13/10/1970 presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (già Nicastro) registrata al n°88 vol. 281 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 21/10/1970, R.G. 16625, R.P. 14787 (1/12 in legittima).



Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 214 sub 1-2-3-4-5 fabbricati)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;

Iscrizioni (sulla p.lla 214 sub 1-2-3-4-5 fabbricati)

1. Ipoteca legale del 15/03/2010 a favore di Equitalia ETR SPA;

trascrizioni (sulla p.lla 214 terreni)

1. Pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

Iscrizioni (sulla p.lla 214 terreni)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 144) no - Iscrizioni (sulla originaria p.lla 144) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 126)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
3. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

Iscrizioni (sulla originaria p.lla 126)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1°grado).

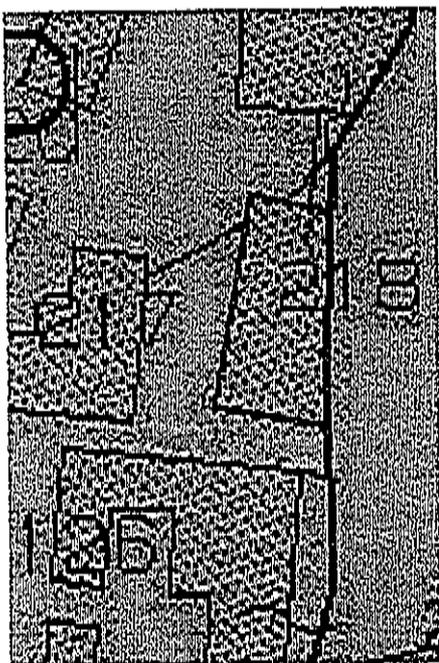
trascrizioni (sulla originaria p.lla 11) no - Iscrizioni (sulla originaria p.lla 11) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Equitalia ETR SPA** (ipoteca di 2° grado).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che trattasi di edificazione antecedente il 01/09/1967 e pertanto priva di autorizzazione.



Sub 3

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Aree esterne circostanti i manufatti valore €
4,00/mq

Costruzione di tipo rurale valore €
250,00/mq

A tale valore sarà applicata una detrazione in percentuale che tiene conto dello stato di conservazione dei beni, secondo la percentuale di seguito descritta:

Sub 1 e 5 valore €

250,00/mq - 50% = € 125,00/mq

Sub 2 e 4 valore €

250,00/mq - 75% = € 62,50/mq

valore € 250,00/mq - 85% = € 37,50/mq

Sub 1 Mq 58,20 x € 125,00 = € 7.275,00

Mq 19,45 x € 37,50 = € 729,38

Sub 2 Mq 57,35 x € 62,50 = € 3.584,38

Sub 3 Mq 223,50 x € 37,50 = € 8.381,25

Sub 4 Mq 195,65 x € 62,50 = € 12.228,13

Sub 5 Mq 65,53 x € 125,00 = € 8.191,25

Corte Mq 175,20 x € 4,00 = € 701,60

Per un totale di € 41.090,99

P.LLA 218

Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Zona Cens. -, Categoria unità collabenti, Rendita -, piano T, Indirizzo **Contrada Persicara n°39** – derivante da costituzione del 14/12/2009 n. 3027.1/2009 protocollo n. CZ0241757 – derivante da N.C.T. p.lla **218** ente urbano di mq 225,00 da tabella di variazione del 11/11/2008 n.278464.1/2008 protocollo n. CZ0278464 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla **143** di mq 225,00 – derivante da variazione d'ufficio del

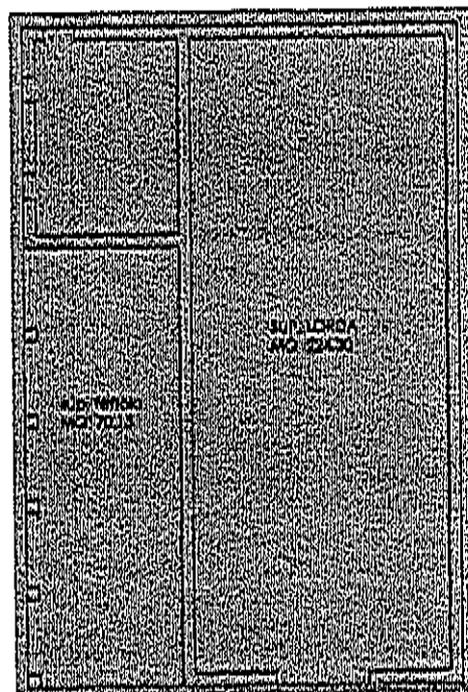
25/03/1988 n. 2616.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255723, con cui sono state variate le originarie p.lle 125-126;

Trattasi di antico fabbricato rurale edificato prima del 01/09/1967 avente struttura con intelaiatura portante in metallo prefabbricato (montanti e capriate), manto di copertura con lastre di cemento amianto, tamponatura con blocchi di cemento, infissi in profilati di metallo con apertura a vasistas per finestre e scorrevole per la porta, finitura di intonaco a tre strati grezzo (frattazzo), pavimentazione di cemento. Privo di progetto e di planimetria catastale, allo stato di abbandono ed utilizzato come deposito, necessita di imminente manutenzione straordinaria.

E', altresì, dotato di tettoia laterale realizzata con blocchi di cemento e di altra piccola tettoia sul lato nord (non valutabile in quanto cadente) posta a confine con la p.lla 219.

La superficie rilevata, conforme a quella catastale, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda fabbricato	mq	224,30
Sup. tettoia mq (70,15/4)=	mq	17,55
per un totale complessivo di	mq	241,85



Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero delle originarie p.lle 9 e 11, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che per la:

- p.lla 9 la quota venduta da XXXXXXXX, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile);
- p.lla 11 la quota venduta da XXXXXXXX è pari a **7/12**. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/12** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data

28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di 1/12 in virtù di certificato di denunciata successione (3[^] - non recuperata la 2[^]), presentata in data 13/10/1970 presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (già Nicastro) registrata al n°88 vol. 281 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 21/10/1970, R.G. 16625, R.P. 14787 (1/12 in legittima).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 218 fabbricati)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;

Iscrizioni (sulla p.lla 218 fabbricati)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;
2. Ipoteca legale del 15/03/2010 a favore di Equitalia ETR SPA;

trascrizioni (sulla p.lla 218 terreni)

1. Pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013);

Iscrizioni (sulla p.lla 218 terreni)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 143) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 143) no.

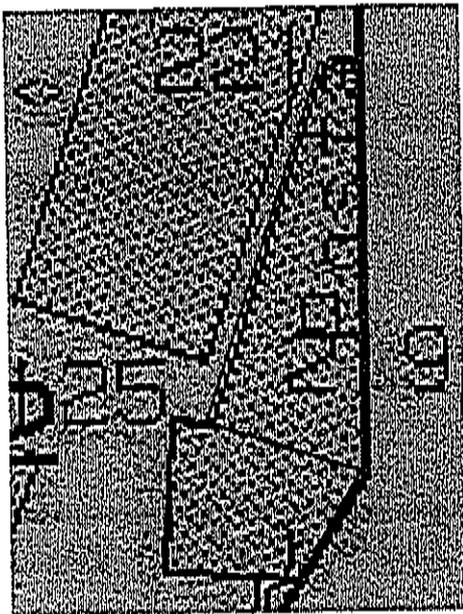
trascrizioni (sulle originarie p.lle 125 e 126)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
3. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

Iscrizioni (sulle originarie p.lle 125 e 126)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 9) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 9) no.



trascrizioni (sulla originaria p.lla 11) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 11) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Equitalia ETR SPA** (ipoteca di 2° grado).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che trattasi di edificazione antecedente il 01/09/1967 e pertanto priva di autorizzazione.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

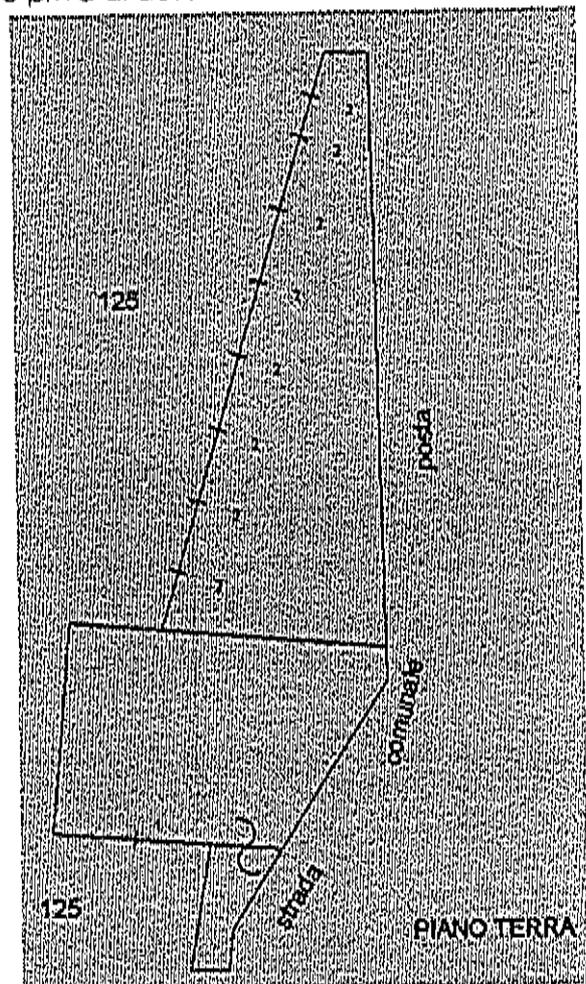
Capannone valore €

150,00/mq - 50% = € 75,00/mq

A tale valore sarà applicata una detrazione in percentuale che tiene conto dello stato di conservazione dei beni, secondo la percentuale sopra indicata.

Mq 241,85 x € 75,00 = €

18.138,75



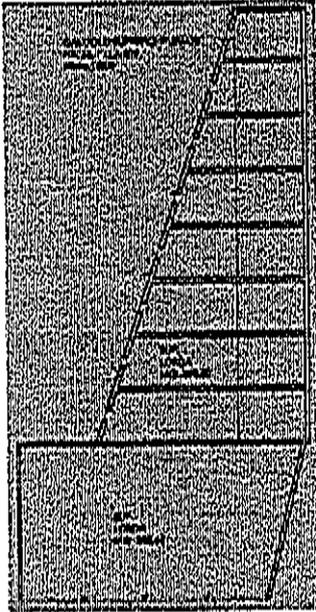
P.LLA 219

Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Attualmente individuata nel N.C.E.U. con costituzione del 14/12/2009 n.3028.1/2009 protocollo CZ0241781, è suddivisa in 2 subalterni:

- Sub 1, Zona Cens. -, Categoria **unità collabenti**, Rendita -, piano T, Indirizzo **Contrada Persicara n°39** - derivante da costituzione del 14/12/2009 n.

3028.1/2009 protocollo n. CZ0241781 – derivante da N.C.T. p.lla 219 ente urbano di mq 510,00 da tabella di variazione del 11/11/2008 n.278464.1/2008 protocollo n. CZ0278464 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 141 di mq 510,00 – derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n. 2616.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255723, con cui sono state variate le originarie p.lle 125-126;



- Sub 2, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €674,00, piano T, Indirizzo **Contrada Persicara n°39** – derivante da costituzione del 14/12/2009 n. 3028.1/2009 protocollo n. CZ0241781 – derivante da N.C.T. p.lla 219 ente urbano di mq 510,00 da tabella di variazione del 11/11/2008 n.278464.1/2008 protocollo n. CZ0278464 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 141 di mq 510,00 – derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n. 2616.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255723, con cui sono state variate le originarie p.lle 125-126.

Trattasi di fabbricato rurale avente struttura con intelaiatura portante in metallo prefabbricato (montanti e capriate), manto di copertura con lastre di cemento amianto, tamponatura con blocchi di cemento, finitura di intonaco a tre strati grezzo (frattazzo), pavimentazione di cemento, il sub 1, destinato a ricovero macchine, allo stato, si trova in condizioni di abbandono.

Il sub 2, coperto con profilati tipo ipe e rifinito con lastre di cemento amianto, è costituito da n°8 locali parzialmente coperti con tettoia e dotati di unico ingresso ciascuno, destinati alla posta dei suini. Il bene oggetto di causa è, altresì, dotato di altra piccola tettoia sul lato sud (non valutabile in quanto cadente) posta a confine con la p.lla 218.

La superficie rilevata, sommariamente conforme a quella catastale, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda sub 1	mq 232,65
Sup. Lorda sub 2	mq 332,50
Per un totale di	mq 565,15

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero dell'originaria p.lla 9, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr.XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXXXX, è pari a **5/9**(acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di

Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di 4/18 (2/9) in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 219 sub 1-2 fabbricati)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;

Iscrizioni (sulla p.lla 219 sub 1 fabbricati)

1. Ipoteca legale del 15/03/2010 a favore di Equitalia ETR SPA;

iscrizioni (sulla p.lla 219 sub 2 fabbricati) no.

trascrizioni (sulla p.lla 219 terreni)

1. Pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

Iscrizioni (sulla p.lla 219 terreni)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 141) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 141) no.

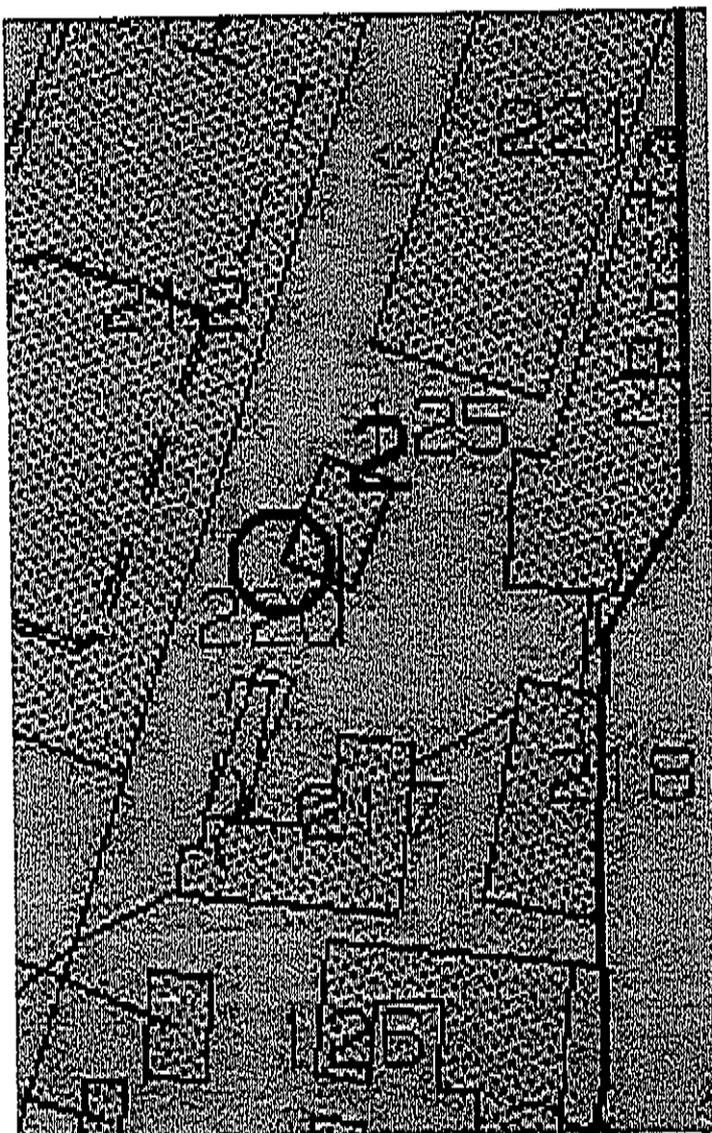
trascrizioni (sulle originarie p.lla 125 e 126)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
3. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

iscrizioni (sulle originarie p.lla 125 e 126)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;

2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1° grado).



trascrizioni (sulla originaria p.lla 9) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 9) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 11) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 11) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Equitalia ETR SPA** (ipoteca di 2° grado).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che trattasi di edificazione in parte prima del 01/09/1967 (attuale sub 2), in parte con Concessione Edilizia n°9 del 03/04/1973 (attuale sub

1), Conforme al progetto, pertanto **non necessita di sanatoria**

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Capannone valore € 150,00/mq – 75% = € 37,50/mq

A tale valore sarà applicata una detrazione in percentuale che tiene conto dello stato di conservazione dei beni, secondo la percentuale sopra indicata.

Mq 565,15 x € 37,50 = € 21.193,12

P.LLA 220

Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita € 168,00, piano T, Indirizzo **Contrada Persicara n°39** – derivante da costituzione del 13/11/2009 n. 2828.1/2009 protocollo n. CZ0220761 – derivante da N.C.T. p.lla 220 ente urbano di mq 85,00 da tabella di variazione del 11/11/2008 n.278464.1/2008 protocollo n. CZ0278464 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 140 di mq 85,00 – derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n. 2616.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255723, con cui sono state variare le originarie p.lle 125-126.

Trattasi di fabbricato rurale edificato con Concessione Edilizia n° 9 del 03/04/1973, destinato a locale per la preparazione di mangimi (con mulino e silos) ed avente struttura con intelaiatura portante in metallo prefabbricato (montanti e capriate), manto di copertura con lastre di cemento amianto, tamponatura con blocchi di cemento, infissi in profilati di metallo con apertura a vasistas per finestre e scorrevole per la porta, finitura di intonaco a tre strati grezzo (frattazzo), pavimentazione di cemento.

Si precisa che, l'attuale particella è affiancata dalla p.lla 236 sub 1 (cucina annessa alla porcilaia) abusiva.

La superficie rilevata, sommariamente conforme a quella catastale ed a quella di progetto, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda mq 84,55

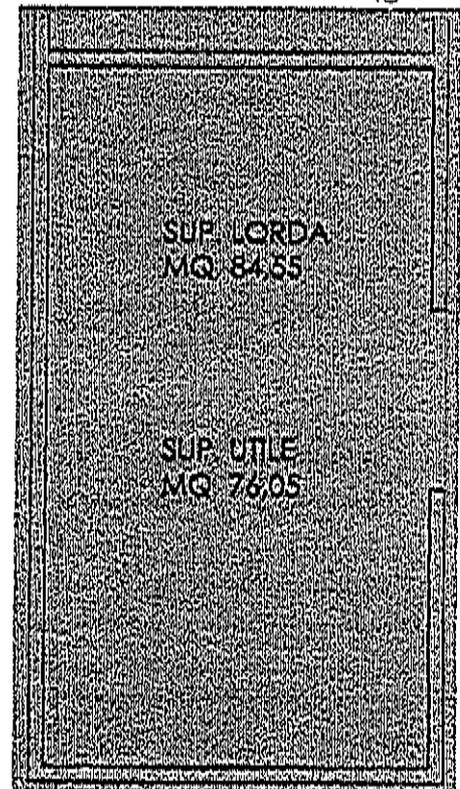
Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

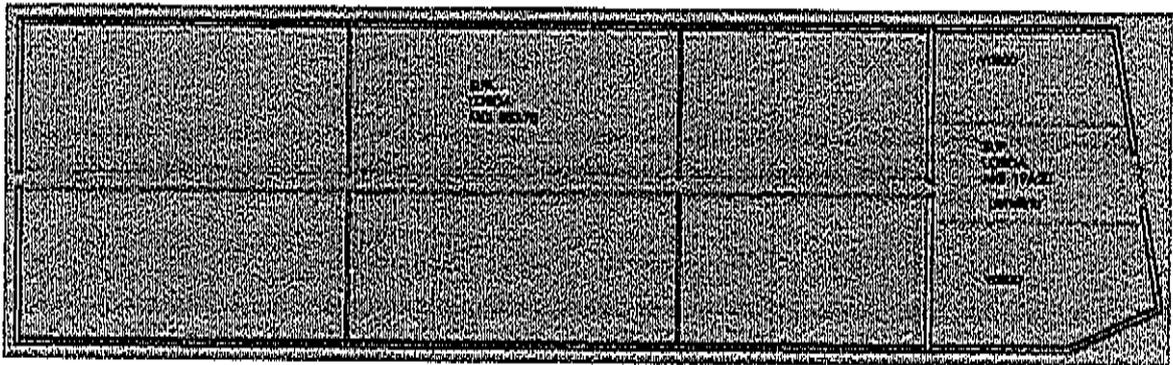
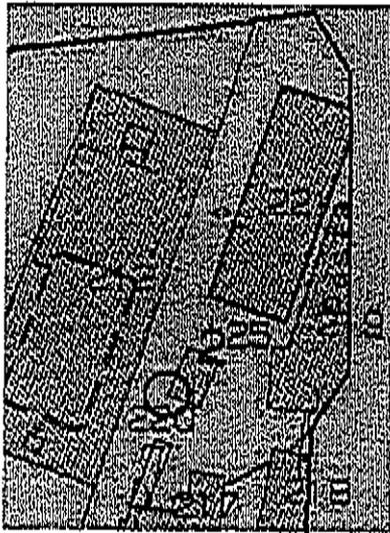
Il bene per la **plena proprietà** dell'intero dell'originaria p.lla 9, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXXXX, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)





P.LLA 221

Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita € 1.758,00, piano T, Indirizzo **Contrada Persicara n°39** – derivante da costituzione del 13/11/2009 n. 2829.1/2009 protocollo n. CZ0220772 – derivante da N.C.T. p.lla 221 ente urbano di mq 890,00 da tabella di variazione del 11/11/2008 n.278464.1/2008 protocollo n. CZ0278464 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 139 di mq 890,00 – derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n. 2616.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255723, con cui sono state variate le originarie p.lle 125-126.

Trattasi di fabbricato rurale, destinato a porcilaia ed avente struttura con intelaiatura portante in metallo prefabbricato (montanti e capriate), manto di copertura con lamierino grecato zincato (s = 8 mm) legato agli arcarecci di copertura ancorati direttamente alle capriate, tamponatura in mattoni rifinita con intonaco interno a tre strati liscio con l'ultimo strato trattato superficialmente in modo da essere impermeabile alle sostanze liquide e lavabile, infissi in alluminio preverniciato con apertura alettata dotata di motorizzazione temporizzata, pavimentazione di cemento

caratterizzata da fasce di grigliato trasversali che si congiungono con le ampie fasce longitudinali dei defecatoi esterni (vasche). L'impianto elettrico realizzato in conformità alle legge n°46/90, è dotato di elementi a raggi infrarossi per garantire il benessere termico dei lattinzoli nelle prime fasi di vita.

Suddiviso in tre parti da tramezzi tradizionali, è dotato di corsia centrale di passaggio e piccole aree laterali separate da elementi metallici tubolari e modulari in acciaio parzialmente apribili per lo spostamento dei suini.

Sul lato nord, a ridosso della testata e dell'accesso individuato con il n°3, è presente la vasca di raccolta dei rifiuti organici provenienti dalla porcilaia, corredata da trampolini di scarico e pozzi di rinvio e di manovra che garantiscono la pulizia automatica dei locali, con sovrastante pensilina.

La superficie rilevata, difforme da quella di progetto (per la cui eccedenza dovrà essere richiesta sanatoria), è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda edificato **mq 883,75**

Sup. Lorda raccolta liquami **mq 196,20**

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **plena proprietà** dell'intero dell'originaria p.lla 9, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265, racc. 8604, rogante notaio Dr. XXXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXXXX è pari a **5/9**(acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 221 fabbricati)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;

Iscrizioni (sulla p.lla 221 fabbricati)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;

trascrizioni (sulla p.lla 221 terreni)

1. Pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

Iscrizioni (sulla p.lla 221 terreni)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 139) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 139) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 125)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
3. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

Iscrizioni (sulla originaria p.lla 125)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – restrizione di beni del 26/02/2010;
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 9) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 9) no.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 1° grado sul terreno).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

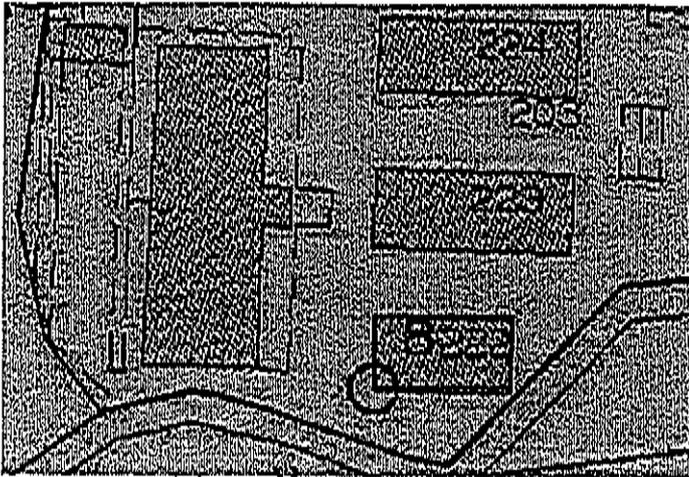
Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che trattasi di edificazione con Concessione Edilizia n°9 del 03/04/1973 interessato da intervento di ristrutturazione con richiesta di autorizzazione per manutenzione straordinaria. Una volta ottenuti i nulla osta degli organi competenti quali Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'Asl, il Comune ha accolto la richiesta autorizzando la ristrutturazione. Conforme al progetto, pertanto **non necessita di sanatoria.**

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Capannone	valore € 250,00/mq
Vasche liquami	valore € 45,00/mq
Mq 883,75 x € 250,00 =	€ 220.937,50
Mq 196,20 x € 45,00 =	€ <u>8.829,00</u>

Per un totale di

€ 229.766,50



P.LLA 222

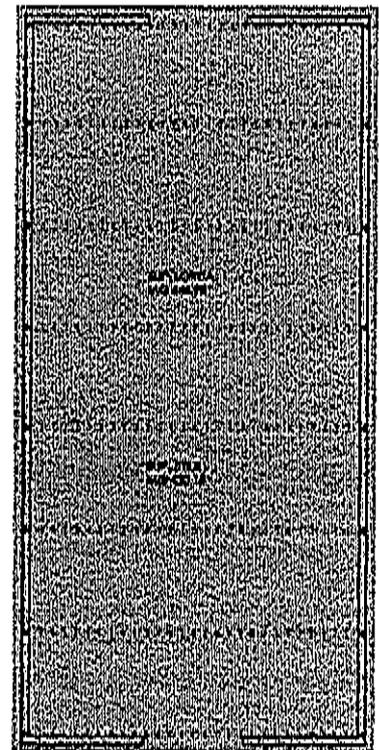
Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita € 880,00, piano T, Indirizzo **Contrada Persicara n°39** – derivante da costituzione del 27/07/2009 n. 1987.1/2009 protocollo n. CZ0159159 – derivante da N.C.T. p.lla 222 ente urbano di mq 440,00 da tabella di variazione del 11/11/2008 n.278464.1/2008 protocollo n. CZ0278464 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 136 di mq 440,00 – derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n. 2614.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255504, con cui sono state variate le originarie p.lle 10-23-24.

Trattasi di fabbricato rurale destinato a deposito mangimi (con annessi silos), avente struttura con elementi prefabbricati in acciaio (montanti e capriate) con unica campata di circa ml 14,00 per una lunghezza totale di circa ml 30,00, manto di copertura a doppia falda con pannelli di lamiera grecata coibentata tipo "sandwich", tamponatura con mattoni 21 fori rifinita con intonaco rustico e stabilitura con mala di cemento, infissi in profilati di acciaio zincato con apertura a vasistas per finestre e scorrevole per l'accesso/uscita, pavimentazione di cemento.

La superficie rilevata, conforme a quella catastale ed a quella di progetto, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda mq 446,95

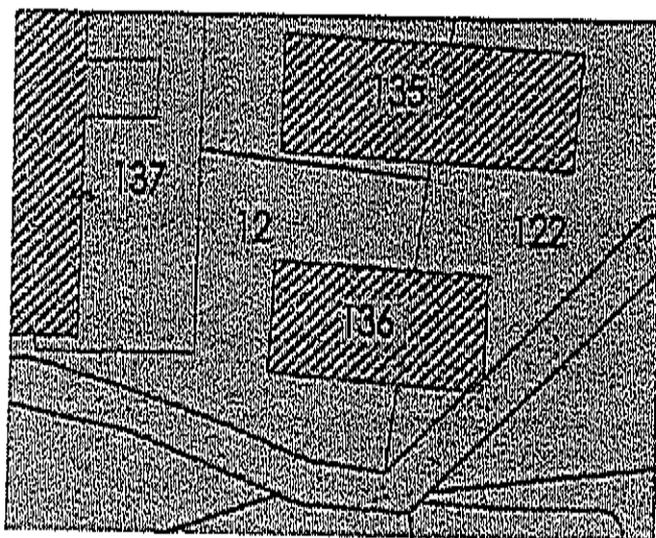


Dal punto di vista catastale, si precisa che l'originaria p.lla terreni corrispondente al bene, era la p.lla 136. La stessa, era stata edificata sulle p.lle 12 e 122. La p.lla 122 era stata generata dalla soppressione della p.lla 9. Pertanto, le p.lle originarie sono la p.lla 9 e la p.lla 12.

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero delle originarie p.lle 9 e 12, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr. XXXXXXXX trascritto p XXXXXXXX vatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che per la:

- p.lla 9 la quota venduta da XXXXXXXX, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile);
- p.lla 12 la quota venduta da XXXXXX, è pari a **1/6**. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/6** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **1/6** in virtù di certificato di denunciata successione (**3^ - non recuperata la 2^**), presentata in data 13/10/1970 presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (già Nicastro)



registrata al n°88 vol. 281 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 21/10/1970, R.G. 16625, R.P. 14787 (1/6 in legittima).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di

rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 222 fabbricati)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore procedente proc. n°58/2013);
3. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
4. Pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore procedente proc. n°112/2013).

iscrizioni (sulla p.lla 222 fabbricati)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (2°grado).

trascrizioni (sulla p.lla 222 terreni) no - iscrizioni (sulla p.lla 222 terreni) no

trascrizioni (sulla originaria p.lla 136) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 136) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 122)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore procedente proc. n°58/2013).

iscrizioni (sulla originaria p.lla 122)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 12) no

iscrizioni (sulla originaria p.lla 12)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 9) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 9) no.

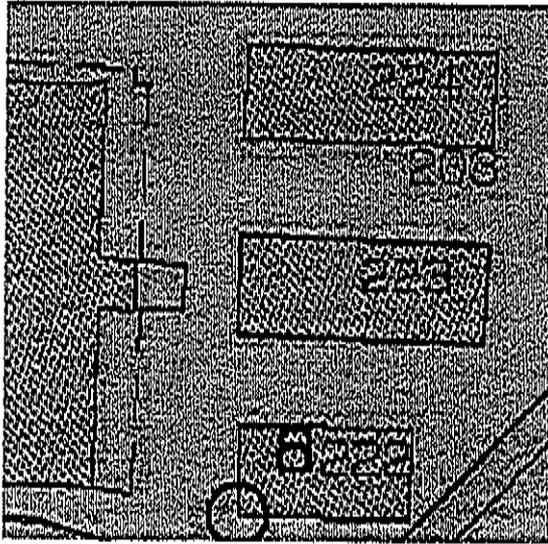
Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Banco di Napoli** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 2° grado).

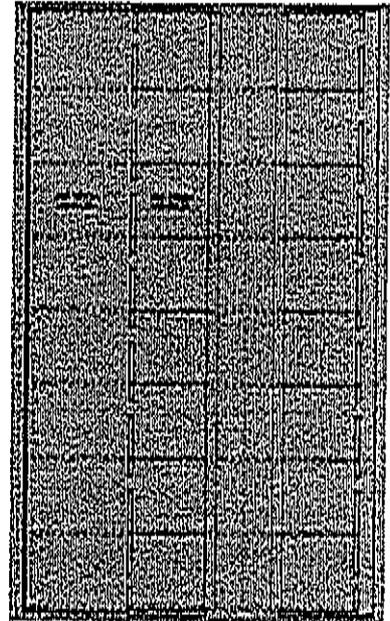
Si precisa che la variazione delle p.lle 12 e 122, pur essendo stata effettuata in data 25/03/1988 n.2614, risulta in atti, pertanto visibile con l'identificativo di p.lla 136, soltanto dal 29/08/2002 (data successiva all'iscrizione dell'ipoteca da parte del Banco di Napoli).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che trattasi di edificazione in data antecedente il 01/09/1967, successivamente interessato da Permesso di Costruire n° C105 del 20/10/2003 per intervento di ripristino intonaci e rimozione Eternit. Conforme al progetto, pertanto **non necessita di sanatoria.**



Quesito n°10:
"stima" (cfr.
Allegato 15)
Capannone



valore € 100,00/mq
Mq 446,95 x € 100,00 = € 44.695,00

P.LLA 223

Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)
Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €1.240,00, piano T, Indirizzo **Contrada Persicara n°39** – derivante da costituzione del 27/07/2009 n. 1989.1/2009 protocollo n. CZ0159183 – derivante da N.C.T. p.lla 223 ente urbano di mq 620,00 da tabella di variazione del 11/11/2008 n.278464.1/2008 protocollo n. CZ0278464 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 135 di mq 620,00 – derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n. 2614.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255504, con cui sono state variate le originarie p.lle 10-23-24.

Trattasi di fabbricato rurale destinato a ricovero vitelli per svezzamento ed ingrasso, avente struttura con elementi prefabbricati in acciaio (montanti e capriate) con tre campata di circa ml 5,00 ciascuna per una lunghezza totale di circa ml 40,40, manto di copertura a doppia falda con pannelli di lamiera grecata coibentata tipo "sandwich", tamponatura con mattoni 21 fori rifinita con intonaco rustico e stabilitura con mala di cemento, infissi in profilati di acciaio zincato con apertura a vasistas per finestre e scorrevole per l'accesso/uscita, pavimentazione di cemento. Il capannone è caratterizzato da una corsia di alimentazione centrale, due mangiatoie laterali a detta corsia, doppio grigliato su entrambi i lati, dotato, altresì, di tettoia esterna posta a sud (non autorizzata).

La superficie rilevata, conforme a quella catastale ed a quella di progetto con esclusione della tettoia, è la seguente (cfr. Allegato 9):

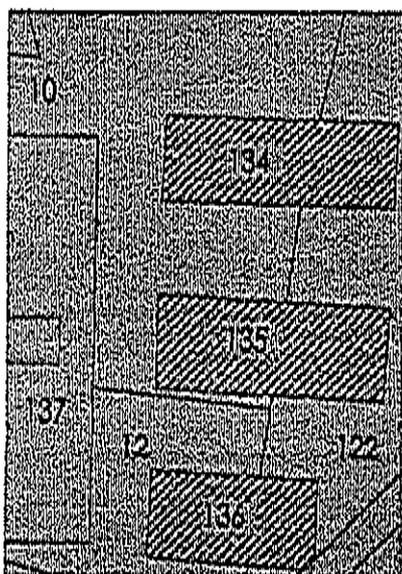
Sup. Lorda mq 639,55
Sup. tettoia mq 306,75

Dal punto di vista catastale, si precisa che l'originaria p.lla terreni corrispondente al bene, era la p.lla 135. La stessa, era stata edificata sulle p.lle 10 e 122. La p.lla 122 era stata generata dalla soppressione della p.lla 9. Pertanto, le p.lle originarie sono la p.lla 9 e la p.lla 10.

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero delle originarie p.lle 9 e 10, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr. Mario BILANGIONE, trascritto p XXXXXX rvatoria dei RR.II, di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che per la:

- p.lla 9 la quota venduta da XXXXXX, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di 4/18 (**2/9**) in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr.XXXXXX , trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di 4/18 (**2/9**) in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile);
- p.lla 10, la quota venduta da XXXXXX, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di 4/18 (**2/9**) in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr.XXXXXX , trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di 4/18 (**2/9**) in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).



Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di 4/18 (**2/9**) in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi

idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa, Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 223 fabbricati)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013).
3. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
4. Pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

Iscrizioni (sulla p.lla 223 fabbricati)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (2°grado).

trascrizioni (sulla p.lla 223 terreni) no - Iscrizioni (sulla p.lla 223 terreni) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 135) no - Iscrizioni (sulla originaria p.lla 135) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 122)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013).

Iscrizioni (sulla originaria p.lla 122)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 10)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013) – immobili precedenti;

Iscrizioni (sulla originaria p.lla 10)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1° grado).

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

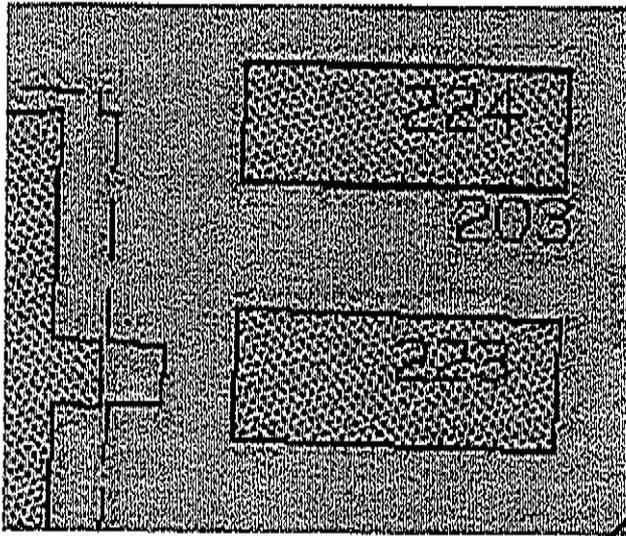
- ✓ **Banco di Napoli** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 2° grado).

Si precisa che la variazione delle p.lle 10 e 122, pur essendo stata effettuata in data 25/03/1988 n.2614, risulta in atti, pertanto visibile con l'identificativo di p.lla 135, soltanto dal 29/08/2002 (data successiva all'iscrizione dell'ipoteca da parte del Banco di Napoli).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che trattasi di regolare edificazione con rilascio

Licenza Edilizia n°176 del 21/04/1976, successivamente interessato da Concessione



Edilizia in variante n°719 del 18/10/1979. Il bene è stato poi soggetto a ristrutturazione con Permesso di Costruire n° C105 del 20/10/2003 per intervento di ripristino intonaci e rimozione Eternit. Conforme al progetto con esclusione della sola **tettoia esterna soggetta a sanatoria**.

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Capannone

valore € 100,00/mq

tettoia

valore € 50,00/mq

Mq 639,55 x € 100,00 =	€ 63.955,00
Mq 306,75 x € 50,00 =	€ 15.337,50
Per un totale di	€ 79.292,50

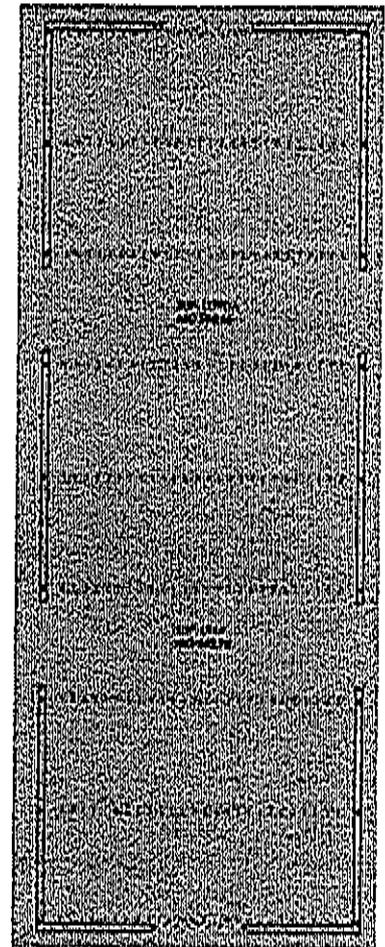
P.LLA 224

Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita € 1.160,00, piano T, Indirizzo **Contrada Persicara n°39** – derivante da costituzione del 27/07/2009 n. 1988.1/2009 protocollo n. CZ0159171 – derivante da N.C.T. p.lla 224 ente urbano di mq 580,00 da tabella di variazione del 11/11/2008 n.278464.1/2008 protocollo n. CZ0278464 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 134 di mq 580,00 – derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n. 2614.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255504, con cui sono state variate le originarie p.lle 10-23-24.

Trattasi di fabbricato rurale destinato a ricovero macchine ed attrezzature, avente struttura con elementi prefabbricati in acciaio (montanti e capriate) con tre campata di circa ml 5,00 ciascuna per una lunghezza totale di circa ml 40,40, manto di copertura a doppia falda con pannelli di lamiera grecata colbentata tipo "sandwich", tamponatura con mattoni 21 fori rifinita con intonaco rustico e stabilitura con mala di cemento, infissi in profilati di acciaio zincato con apertura a vasistas per finestre e scorrevole per l'accesso/uscita, pavimentazione di cemento.

La superficie rilevata, conforme a quella catastale ed a quella di progetto, è la seguente (cfr. Allegato 9):



Sup. Lorda

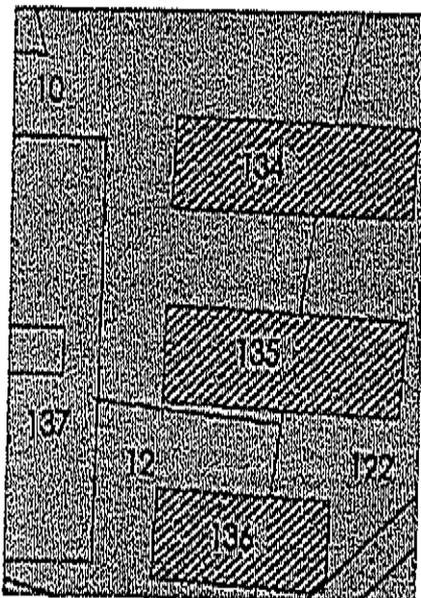
mq 595,65

Dal punto di vista catastale, si precisa che l'originaria p.lla terreni corrispondente al bene, era la p.lla 134. La stessa, era stata edificata sulle p.lle 10 e 122. La p.lla 122 era stata generata dalla soppressione della p.lla 9. Pertanto, le p.lle originarie sono la p.lla 9 e la p.lla 10.

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero delle originarie p.lle 9 e 10, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265, racc. 8604**, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che per la:

- p.lla 9 la quota venduta da XXXXXX, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di 4/18 (**2/9**) in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXX trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di 4/18 (**2/9**) in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile);
- p.lla 10, la quota venduta da XXXXXX, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene



con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di 4/18 (**2/9**) in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di 4/18 (**2/9**) in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)
Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 224 fabbricati)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore procedente proc. n°58/2013).
3. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
4. Pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore procedente proc. n°112/2013).

iscrizioni (sulla p.lla 224 fabbricati)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (2°grado).

trascrizioni (sulla p.lla 224 terreni) no - iscrizioni (sulla p.lla 224 terreni) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 134) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 134) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 122)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore procedente proc. n°58/2013).

iscrizioni (sulla originaria p.lla 122)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1°grado).

trascrizioni (sulla originaria p.lla 10)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore procedente proc. n°58/2013) – immobili precedenti;

iscrizioni (sulla originaria p.lla 10)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli (1° grado).

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Banco di Napoli** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 2° grado).

Si precisa che la variazione delle p.lle 10 e 122, pur essendo stata effettuata in data 25/03/1988 n.2614, risulta in atti, pertanto visibile con l'identificativo di p.lla 134, soltanto dal 29/08/2002 (data successiva all'iscrizione dell'ipoteca da parte del Banco di Napoli).

- ✓ Soggiorno;
- ✓ Cucina abitabile con annesso piccolo wc (wc2) e porta finestra sul giardino (p.lla 202);
- ✓ N°2 camere da letto doppie;
- ✓ Servizio igienico principale (wc1).

Il piano primo, con accesso tramite scala esterna, si articola in:

- ✓ Ingresso con corridoio di distribuzione;
- ✓ Soggiorno;
- ✓ Cucina abitabile con annesso piccolo terrazzo;
- ✓ N°2 camere da letto doppie;
- ✓ Servizio igienico;
- ✓ Ripostiglio.

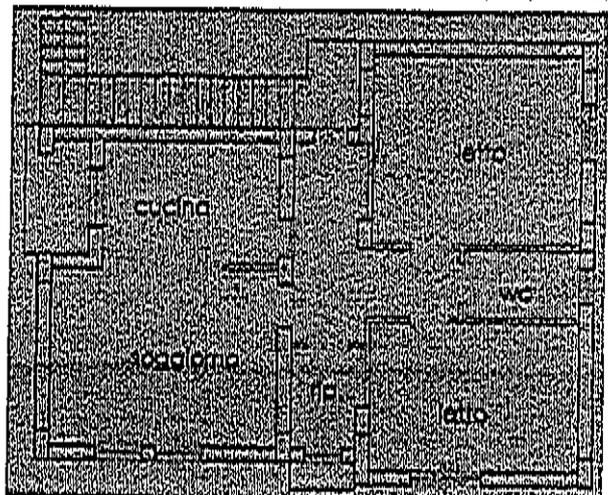
La superficie rilevata, sommariamente conforme a quella catastale ed a quella di progetto, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda sub 1 (piano terra)	mq	95,70
Sup. Lorda sub 2 (piano primo)	mq	94,15
Sup. terrazzi mq 6,05 / 4 =	mq	1,51
Sup. scale mq 6,75 / 4 =	mq	1,69
Per un totale di	mq	193,05

Dal punto di vista catastale, si precisa che l'originaria p.lla terreni corrispondente al bene, era la p.lla 133. La stessa, era stata edificata sulla p.lla 10.

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero della originaria p.lla 10, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265, racc. 8604**, rogante notaio Dr. XXXXXX trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che per la p.lla 10, la quota venduta da XXXXXX, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei



RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 225 fabbricati)

1. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013.

iscrizioni (sulla p.lla 225 fabbricati) no.

trascrizioni (sulla p.lla 225 sub 1 fabbricati)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013) – immobili precedenti;

iscrizioni (sulla p.lla 225 sub 1 fabbricati) no.

trascrizioni (sulla p.lla 225 sub 2 fabbricati)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013) – immobili precedenti;
3. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
4. Pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

iscrizioni (sulla p.lla 225 sub 2 fabbricati)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria.

trascrizioni (sulla p.lla 225 terreni) no - iscrizioni (sulla p.lla 225 terreni) no.

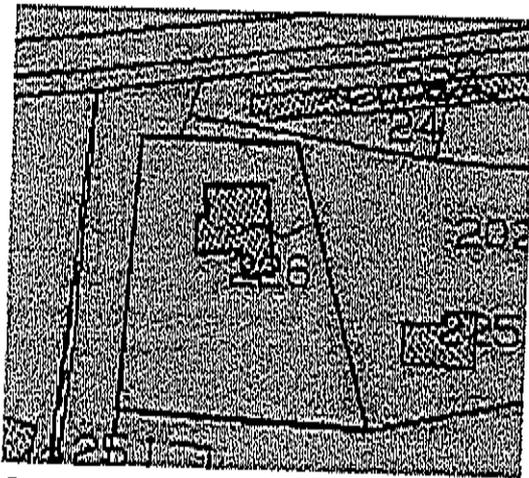
trascrizioni (sulla originaria p.lla 133) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 133) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 10)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013) – immobili precedenti;

iscrizioni (sulla originaria p.lla 10)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli.



Pertanto, i creditori iscritti risultano:

✓ **Banco di Napoli** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);

✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 2° grado).

Si precisa che la variazione della p.lla 10, pur essendo stata effettuata in data 25/03/1988 n.2614, risulta in atti, pertanto visibile con l'identificativo di p.lla 133, soltanto dal 29/08/2002 (data successiva all'iscrizione dell'ipoteca da parte del Banco di Napoli.

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che trattasi di edificazione antecedente il 01/09/1967, successivamente interessato da Concessione Edilizia n°2405 del 28/02/1992 per ristrutturazione. In sede di sopralluogo è emersa una difformità interna rispetto al progetto presentato ed al catastale, pertanto **necessita di sanatoria per modifiche interne.**

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Fabbricato residenziale valore € 450,00/mq
Mq 193,05 x € 450,00 = € 86.872,50

P.LLA 226

Quesito n°1: "dati catastali del bene" (cfr. Allegato 1)

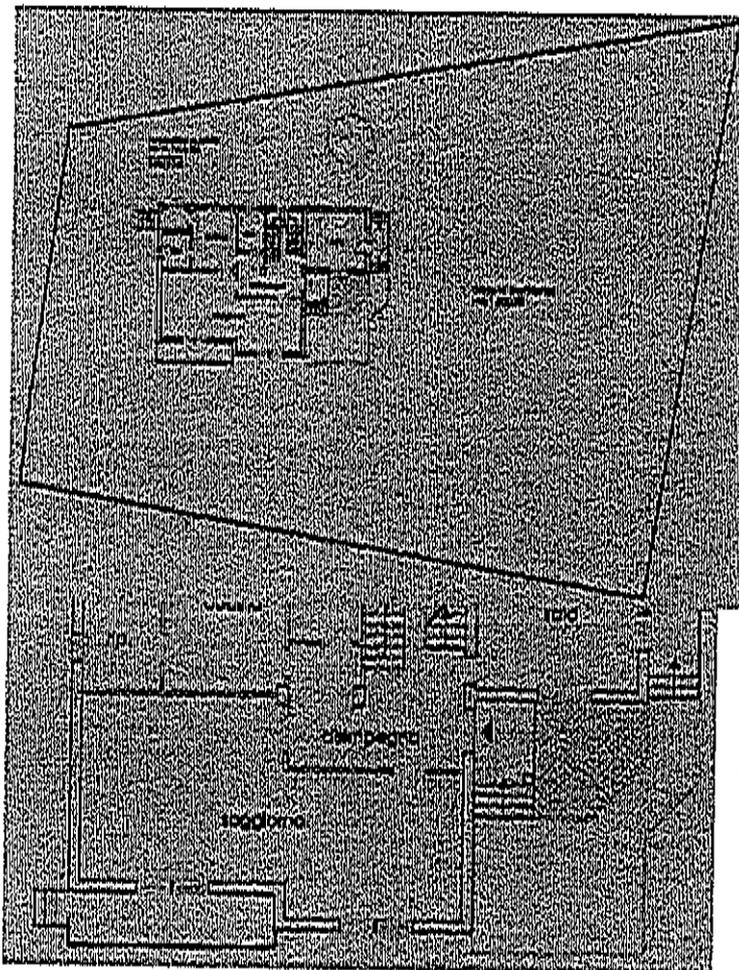
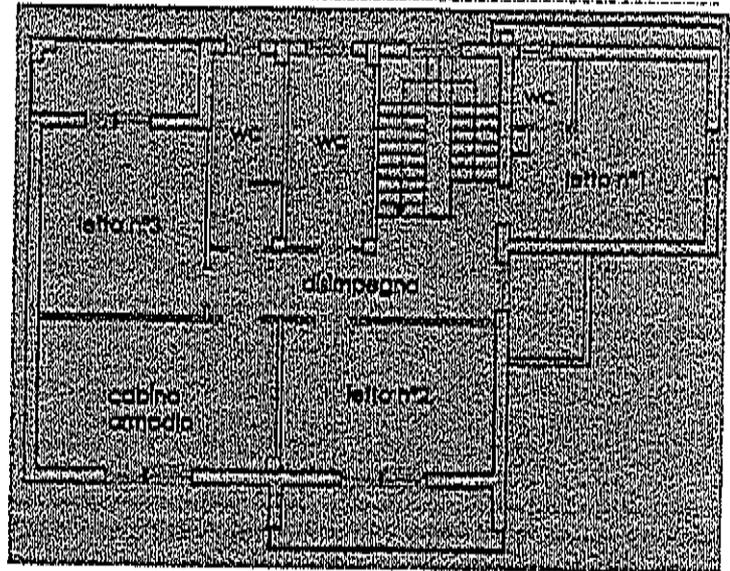
Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita € 2.916,00, piano T-1, Indirizzo **Contrada Persicara n°39** – derivante da costituzione del 27/07/2009 n. 1985.1/2009 protocollo n. CZ0159142 – derivante da N.C.T. p.lla 226 ente urbano di mq 1.700,00 da tabella di variazione del 11/11/2008 n.278464.1/2008 protocollo n. CZ0278464 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 132 di mq 1.700,00 – derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1988 n. 2614.1/2002 in atti dal 29/08/2002 protocollo n.255504, con cui sono state variate le originarie p.lle 10-23-24,

Trattasi di edificio ad uso abitativo di antica costruzione, successivamente ristrutturata e destinata ad alloggio del titolare dell'azienda. E' costituita da un fabbricato su due livelli fuori terra, collegati tra loro tramite scala interna, con struttura in cemento armato. E' caratterizzata da pavimenti e rivestimenti in ceramica monocottura, infissi esterni ed interni in legno di vecchia generazione, pareti divisorie tradizionali in muratura rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate di colore bianco. Allo stato, verte in discrete condizioni.

Dal punto di vista catastale, si precisa che l'originaria p.lla terreni corrispondente al bene, era la p.lla 132. La stessa, era stata edificata sulla p.lla 10.

Il piano terra, dotato di piccola corte pavimentata in corrispondenza dell'ingresso, si articola in:

- ✓ Ingresso con disimpegno;
- ✓ Ampio soggiorno/sala da pranzo con annesso terrazzo ed accesso diretto al giardino;
- ✓ Cucina abitabile con annesso ripostiglio e piccolo terrazzo con accesso diretto al giardino (corte p.la 226);



- ✓ Sala/studio con annesso terrazzo ed accesso diretto al giardino;
- ✓ Servizio igienico;
- ✓ Scala di collegamento al piano primo.

Il piano primo, con accesso tramite scala interna, si articola in:

- ✓ Disimpegno con annesso terrazzo;
- ✓ Letto n°1 con annesso servizio igienico;
- ✓ Letto n°2 con annesso terrazzo;
- ✓ Cabina armadio (possibile ulteriore camera da letto);
- ✓ Letto n°3 con annesso terrazzo;
- ✓ N°2 servizi igienici.

La superficie rilevata, sommariamente conforme a quella catastale tranne che per la modifica interna del bagnetto in camera, è la seguente (cfr. Allegato 9):

Sup. Lorda (piano terra)	mq 144,95
Sup. balconi, scale e porticati mq 30,85/4 =	mq 7,71
Sup. Lorda (piano primo)	mq 136,35
Sup. balconi e porticati mq 20,70/4 =	<u>mq 5,18</u>
Per un totale di	mq 294,19
Sup. corte di pertinenza	mq 1.530,00

Quesito n°2: "provenienza del bene" (cfr. Allegato 10)

Il bene per la **plena proprietà** dell'intero della originaria p.lla 10, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265, racc. 8604**, rogante notaio Dr. XXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che per la p.lla 10, la quota venduta da XXXXXX, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **4/18 (2/9)** in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di **4/18 (2/9)** in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).

Quesito n°6: "vincoli-domande giudiziali-convenzioni matrimoniali" (cfr. Allegato 12)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che sul bene sussistono i seguenti vincoli: paesaggistico, ambientale e di rispetto di coste e corpi idrici, zona costiera tirrenica e protezione delle bellezze naturali, servitù di elettrodotto, per come meglio specificato in premessa. Sussistono, altresì, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e costituzione di fondo patrimoniale per come meglio specificato in premessa.

Quesito n°7: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 14)

Dalle visure ipotecarie aggiornate, dalla certificazione notarile agli atti (proc. n°58/2013) e dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°112/2013), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 226 fabbricati)

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore procedente proc. n°58/2013) – immobili precedenti;
3. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;

4. Pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

Iscrizioni (sulla p.lla 226 fabbricati)

1. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria.

trascrizioni (sulla p.lla 226 terreni) no - iscrizioni (sulla p.lla 226 terreni) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 132) no - iscrizioni (sulla originaria p.lla 132) no.

trascrizioni (sulla originaria p.lla 10)

1. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013) – immobili precedenti;

Iscrizioni (sulla originaria p.lla 10)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Banco di Napoli** (pignoramento + ipoteca di 1° grado);
- ✓ **Credito Cooperativo Centro Calabria** (pignoramento + ipoteca di 2° grado).

Si precisa che la variazione della p.lla 10, pur essendo stata effettuata in data 25/03/1988 n.2614, risulta in atti, pertanto visibile con l'identificativo di p.lla 132, soltanto dal 29/08/2002 (data successiva all'iscrizione dell'ipoteca da parte del Banco di Napoli).

Quesito n°9: "regolarità edilizia" (cfr. Allegato 12-13)

Dalle richieste effettuate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme, è emerso che trattasi di edificazione antecedente il 01/09/1967. In sede di sopralluogo è emersa una difformità interna rispetto alla planimetria catastale, pertanto **necessita di sanatoria per modifiche interne.**

Quesito n°10: "stima" (cfr. Allegato 15)

Fabbricato residenziale	valore € 450,00/mq
Sistemazione area verde	valore € 6,00/mq
Mq 294,19 x € 450,00 =	€ 132.385,50
Mq 1.530,00 x € 6,00 =	€ 9.180,00
Per un totale di	€ 141.565,50

In sintesi, i beni individuati nel N.C.E.U. hanno superficie e valore, di seguito riportati:

p.lla 203		mq	15.800,00	€ 814.417,50;
p.lla 212	vasca liquami mc 2.000 +	mq	1.473,90	€ 58.843,40;
p.lla 213	unità collabenti	mq	42,00	€ 2.625,00;
p.lla 214		mq	794,88	€ 41.090,99;
p.lla 215	unità collabenti	mq	20,00	€ 250,00;
p.lla 216	unità collabenti	mq	57,00	€ 2.137,50;
p.lla 218	unità collabenti	mq	241,85	€ 18.138,75;
p.lla 219	unità collabenti	mq	565,15	€ 21.193,12;
p.lla 220		mq	84,55	€ 12.682,50;

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ OMISSIS

p.lla 221	stalla suini	mq	883,75	€	229.766,50;
p.lla 222	deposito mangimi	mq	446,95	€	44.695,00;
p.lla 223	stalla bovini	mq	639,55	€	79.292,50;
p.lla 224	ricovero macchine	mq	595,65	€	59.565,00;
p.lla 225 sub 1 e 2		mq	193,05	€	86.872,50;
p.lla 226 con corte	di pertinenza di mq 1.530	mq	294,19	€	141.565,50
per un totale di		mq	25.662,47	€	1.613.135,76

mentre i beni individuati nel N.C.T. hanno superficie e valore, di seguito riportati:

mq 22.959,30 € 249.653,51

Il tutto per un totale di € 1.862.789,27

Ai fini di giustizia, a seguito di richiesta verbale del G.E., si riporta la tabella riepilogativa di tutti i valori sopra determinati per ogni singolo immobile con relativa **incidenza percentuale** sul valore complessivo del lotto, utile ai fini della ripartizione delle somme in quanto invariabile. Si indica, altresì, la percentuale spettante ai creditori in virtù del grado di ipoteca sopra ricostruito.

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ OMISSIS

p.lla	sub	valore	percentuale	percentuale ipoteca di 1° grado		in caso di rinuncia del Banco di Napoli	in caso di rinuncia del CCCC Calabria
				Banco di Napoli	CCCC Calabria	CCCC Calabria	Equitalia
7		€ 10.748,81	0,5770%	0,5770%		0,5770%	
8		€ 9.213,27	0,4946%	0,4946%		0,4946%	
23		€ 2.085,13	0,1119%	0,1119%		0,1119%	
24		€ 59,28	0,0032%	0,0032%		0,0032%	
111		€ 2.720,00	0,1460%	0,1460%			
125		€ 8.514,80	0,4571%		0,4571%	0,4571%	
126		€ 216,82	0,0116%		0,0116%	0,0116%	
127		€ 14.331,75	0,7694%		0,7694%	0,7694%	
202		€ 15.334,97	0,8232%	0,8232%		0,8232%	
203		€ 814.417,50	43,7203%	43,7203%		43,7203%	
204		€ 35.509,45	1,9063%	1,9063%		1,9063%	
211		€ 458,23	0,0246%		0,0246%	0,0246%	
212		€ 58.843,40	3,1589%		3,1589%	3,1589%	
213		€ 2.625,00	0,1409%		0,1409%	0,1409%	0,1409%
214	1,2,3,4,5	€ 41.090,99	2,2059%		2,2059%	2,2059%	2,2059%
215		€ 250,00	0,0134%		0,0134%	0,0134%	0,0134%
216		€ 2.137,50	0,1147%		0,1147%	0,1147%	0,1147%
217		€ 95.987,50	5,1529%		5,1529%	5,1529%	
218		€ 18.138,75	0,9737%		0,9737%	0,9737%	0,9737%
219	1 e 2	€ 21.193,12	1,1377%		1,1377%	1,1377%	1,1377%
220		€ 12.682,50	0,6808%		0,6808%	0,6808%	0,6808%
221		€ 229.766,50	12,3345%		12,3345%	12,3345%	
222		€ 44.695,00	2,3994%	2,3994%		2,3994%	
223		€ 79.292,50	4,2567%	4,2567%		4,2567%	
224		€ 59.565,00	3,1976%	3,1976%		3,1976%	
225	1 e 2	€ 86.872,50	4,6636%	4,6636%		4,6636%	
226		€ 141.565,50	7,5997%	7,5997%		7,5997%	
227		€ 11.737,50	0,6301%	0,6301%		0,6301%	
235	1	€ 26.500,00	1,4226%	1,4226%			
236	1	€ 14.825,00	0,7958%		0,7958%	0,7958%	
237	1	€ 1.411,00	0,0757%	0,0757%			
		€ 1.862.789,27	100,0000%	72,0279%	27,9721%	98,3556%	5,2673%

SPESE DI SANATORIA

Al valore sopra determinato, dovranno essere detratte le spese di sanatoria sia catastale che comunale.

Sanatoria catastale: Alcuni beni compresi nel compendio pignorato, rientrano tra quelli non regolarizzati al catasto con dichiarazione dei proprietari entro il termine prorogato al 2013, secondo le disposizioni del D.L. n°78/2010. In caso di inerzia dei proprietari, l'accertamento è stato eseguito d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate, con

sanzioni (crescenti da € 1.032,00 e fino ad € 8.264,00) e spese a carico dei proprietari. Con tale accertamento, lo stesso ufficio ha proceduto con l'assegnazione di una rendita presunta (corredata da identificativo catastale da attribuire nella denuncia al catasto fabbricati) necessaria alla regolarizzazione della posizione fiscale ai fini delle imposte dirette e dell'Ici.

Nel caso di specie, l'accertamento degli immobili fantasma da parte dell'Agenzia delle Entrate, ha già comportato una spesa pari a circa € 330,00. A tale sanzione, vanno aggiunti i tributi speciali pari a circa € 262,00 per ogni unità immobiliare costituita, per un totale di € 592,00 quadruplicate (art. 2, comma 12, D.Lgs. 23/2011) in caso di ritardo. Complessivamente, le sole spese di sanzione per mancata regolarizzazione del fabbricato cosiddetto "fantasma", ammontano a circa **€2.368,00**. Dovranno essere, inoltre, aggiunte le spese necessarie al vero e proprio accatastamento pari a circa **€ 1.500,00** per unità immobiliare.

In conclusione avremo che, le spese necessarie alla regolarizzazione catastale sono le seguenti:

$€ 2.368,00 + € 1.500,00 = € 3.868,00 \approx \mathbf{€ 4.000,00}$ per singola u.l.u.

Agli beni, sempre compresi nel compendio pignorati, dovranno essere interamente accatastati in quanto immobili censiti al N.C.T. come ente urbano ma non ancora dichiarati al N.C.E.U. Le spese necessarie alla regolarizzazione catastale per i suddetti immobili, è pari a circa **€ 1.500,00**.

Si ritiene utile segnalare che, ai fini dell'attività aziendale in essere, sarebbe auspicabile che la regolarizzazione catastale interessasse anche la categoria catastale attraverso l'individuazione della massa aziendale nella categoria D/10 complessiva.

Sanatoria edilizia: premesso che i rilievi tecnici effettuati dall'Agenzia delle Entrate, hanno verificato esclusivamente l'accatastamento o meno di un fabbricato ma non la conformità allo strumento urbanistico del comune, i beni oggetto di causa sono anche privi di regolarizzazione urbanistico-edilizia. Sono, al contempo, sanabili a condizione che la destinazione urbanistica sia compatibile con la costruzione eseguita in doppia conformità. A tal proposito, si precisa che l'intera azienda, in minore consistenza rispetto ad oggi, esisteva già in epoca precedente il 01/09/1967 per come verificato attraverso un controllo incrociato di cartografia, atti di provenienza, autorizzazioni comunali (planimetrie generali dello stato di fatto e di progetto - relazioni tecniche allegate). A partire dal 1972, sono state richieste diverse

autorizzazioni al Comune di Lamezia Terme, tutte regolarmente rilasciate in virtù della destinazione urbanistica dell'area, già sopra specificata.

Gli abusi, già individuati dall'Agenzia delle Entrate, potranno essere sanati, previo nulla osta paesaggistico e riconoscimento di ruralità, in quanto tutte le edificazioni sono state finalizzate (e realizzate con finanziamenti pubblici) al miglioramento dell'attività aziendale di tipo agricolo sia dal punto di vista logistico, che tecnico, che tecnologico. Pertanto, occorrerà presentare una D.I.A./S.C.I.A. in sanatoria per ottenere la regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni abusivi caratterizzati da una sanzione pecuniaria pari a circa € 600,00. Si precisa che, per i fabbricati rurali, allo stato, non sono dovuti gli oneri di concessione e urbanizzazione, come previsto dall'art. 9 della legge 10/77. Tuttavia, si considererà una spesa complessiva pari a circa **€ 2.500,00** che tiene conto degli eventuali importi dovuti per il rilascio del nulla osta paesaggistico. **Sono escluse le spese tecniche.**

In conclusione, i fabbricati da sanare sia dal punto di vista catastale che urbanistico-edilizio sono i seguenti:

fg.	p.lla	sub	sanatoria catastale	importo	sanatoria edilizia	importo	note
32	24		no	€ 0,00	si	€ 2.500,00	
32	235	1	si	€ 4.000,00	si		accatastamento
32	236	1	si	€ 4.000,00	si		da accertamento
32	237	1	si	€ 4.000,00	si		accatastamento
32	217		si	€ 1.000,00	si		tettoie
32	227		si		si		tettoia
32	203		no		no		
32	218		si		no		
32	219		si		si		
32	223		no		si		
32	225	1 e 2	si	si	modifiche interne		
32	226		si	si			
totale				€ 13.000,00		€ 2.500,00	

Per un totale complessivo di € 15.500,00 che sarà detratto dall'importo totale del lotto. Pertanto, avremo:

$$\underline{\underline{€ 1.862.789,27 - € 15.500,00 = € 1.847.289,27}}$$

A tale valore, a parere, occorre effettuare una detrazione che tenga conto sia dei vizi occulti dell'immobile che della mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente. Tale detrazione, da effettuarsi in percentuale, tenendo conto dell'anno di costruzione (antecedente il 1967) e dello stato di conservazione del lotto, può essere ragionevolmente stabilita nel **25%**.

Pertanto si avrà:

$$\underline{\underline{€ 1.847.289,27 - 25\% = € 1.385.466,95}}$$

In aggiunta, data la crisi in cui verte oggi il mercato immobiliare, in considerazione della tipologia edilizia del lotto, sembra opportuno effettuare un'ulteriore detrazione del 30%. Pertanto, si avrà:

€ 1.385.466,95 – 30% = € 969.826,86 ≈ **€ 970.000,00**

Quesito n° 2 - *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

La **piena proprietà dei beni** al debitore esecutato, per come meglio specificato nella descrizione dettagliata degli immobili, è pervenuta in virtù di complessivi n°5 atti riportati in allegato (cfr. Allegato 10):

1. Atto di **compravendita di quota del 29/12/1990**, rogito notaio Dr. XXXXXX rep. 8604, racc. 32265, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526;
2. Atto di **compravendita del 06/10/1972**, rogito notaio Dr. XXXXXX , rep. 85417, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 26/10/1972, R.G. 19039, R.P. 17444;
3. Atto di **compravendita del 09/09/1970**, rogito notaio Dr. XXXXXX , rep. 75985, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14296, R.P. 12597;
4. Atto di **successione del 13/10/1970 (3^a denuncia – 2^a non trovata)**, registrata a Lamezia Terme al n°88 vol.281, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 06/11/1970, R.G. 16625, R.P. 14787;
5. Atto di **successione del 10/09/1959 (1^a denuncia)**, registrata a Lamezia Terme al n°78 vol.246, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517.

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

I beni non sono in situazione di comproprietà, pertanto non si ritiene necessario operare un'ipotesi di suddivisione.

Inoltre, data la particolare tipologia edilizia del fabbricato, realizzata per quella specifica attività commerciale, si ritiene congruo mantenere l'interezza del complesso edilizio al fine di garantire la medesima qualità dei servizi forniti al momento.

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

Il lotto è libero da atti di locazione registrati. Allo stato è occupato dall'esecutato che, però, ha cessato la propria attività.

Quesito n° 5 - *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 e la data della relativa annotazione.*

Il Sig. XXXXXX ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXXXX. Nella sezione 'Annotazioni' dell'estratto dell'atto di matrimonio, si precisa che (cfr. Allegato 11: Estratto atto di matrimonio):

- Con atto del 06/07/1978, rep. 2138 del notaio Dr. XXXXXX, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della **Separazione dei beni**;
- Con atto del 20/12/2012, rep. 80725 del notaio Dr. XXXXXXXXX i coniugi hanno stipulato **Convenzione Matrimoniale Costituzione di Fondo Patrimoniale**.

Premesso che in data antecedente il 1975 (anno della riforma sul diritto di famiglia) il regime riconosciuto era quello della separazione legale:

- i beni acquistati prima del 1975 con n°2 atti di compravendita (del 1970 e del 1972) sono di **piena proprietà** del debitore;
- i beni acquistati dopo il 1975 con n°1 atto di compravendita (del 1990) sono di **piena proprietà** del debitore;
- i beni caduti in successione sono di **piena proprietà** del debitore come bene personale.

Quesito n° 6 - *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 quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

Sui beni oggetto del presente lotto, gravano vincoli di natura edificatoria, paesaggistica e simili, domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, costituzione di fondo patrimoniale, per come meglio specificato nella descrizione dettagliata degli immobili ed in premessa (cfr. Allegato 12-13).

Quesito n° 7 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni:

Anche se già indicate nella descrizione dei beni, si ritiene opportuno riportare in dettaglio le formalità gravanti sull'intero lotto (cfr. Allegato 14).

trascrizioni

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore procedente proc. n°58/2013) – immobili precedenti;
3. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
4. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore procedente proc. n°112/2013).

iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – concessione a garanzia di mutuo;

2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria – concessione a garanzia di mutuo fondiario;
3. Annotazione ad iscrizione del 26/02/2010 (rif. Iscrizione del 13/03/2000) per restrizione di beni;
4. Ipoteca legale del 15/03/2010 a favore di Equitalia ETR SPA,

TRASCRIZIONI CONTRO

1. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota di trascrizione del 03/01/2013
Registro generale 72

Registro particolare 48

Numero Repertorio 80725/29261 del 20/12/2012

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1	omissis				
Unità negoziale n. 2					
Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis		
Immobile n.6					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 127	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	22 are 40 centiare		
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobile n.13					
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 222	Sub. -
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Indirizzo	PERSICARA	N. Civico 39			
Piano	T				
Immobile n.14					
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 203	Sub. -
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Indirizzo	PERSICARA	N. Civico SNC			
Piano	T-1				
Immobile n.15					
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 212	Sub. -
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Indirizzo	PERSICARA	N. Civico SNC			
Piano	T				
Immobile n.16					
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 223	Sub. -
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Indirizzo	PERSICARA	N. Civico 39			
Piano	T				
Immobile n.17					
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 224	Sub. -
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Indirizzo	PERSICARA	N. Civico 39			
Piano	T				
Immobile n.18					
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 225	Sub. 2
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Indirizzo	PERSICARA	N. Civico 39			
Piano	I				
Immobile n.19					
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 226	Sub. -
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Indirizzo	PERSICARA	N. Civico 39			
Piano	T-1				
Immobile n.20					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 7	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	16 are 80 centiare		

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ OMISSIS

Immobile n.21 Comune Catasto Natura	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 8	Sub. -
Immobile n.22 Comune Catasto Natura	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 23	Sub. -
Immobile n.23 Comune Catasto Natura	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 24	Sub. -
Immobile n.24 Comune Catasto Natura	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 204	Sub. -
Immobile n.25 Comune Catasto Natura	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 202	Sub. -
Immobile n.26 Comune Catasto Natura	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 211	Sub. -
Immobile n.27 Comune Catasto Natura	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 125	Sub. -
Immobile n.28 Comune Catasto Natura	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 126	Sub. -
Immobile n.29 Comune Catasto Natura Indirizzo Piano	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 F/2 – UNITA' COLLABENTI Consistenza PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 213 -	Sub. -
Immobile n.30 Comune Catasto Natura Indirizzo Piano	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 F/2 – UNITA' COLLABENTI Consistenza PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 215 -	Sub. -
Immobile n.31 Comune Catasto Natura Indirizzo Piano	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 F/2 – UNITA' COLLABENTI Consistenza PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 216 -	Sub. -
Immobile n.32 Comune Catasto Natura Indirizzo Piano	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 F/2 – UNITA' COLLABENTI Consistenza PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 218 -	Sub. -
Immobile n.33 Comune Catasto Natura Indirizzo Piano	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 F/2 – UNITA' COLLABENTI Consistenza PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 219 -	Sub. 1
Immobile n.34 Comune Catasto Natura Indirizzo Piano	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 F/2 – UNITA' COLLABENTI Consistenza PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 214 -	Sub. 3
Immobile n.35 Comune Catasto Natura Indirizzo Piano	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 F/2 – UNITA' COLLABENTI Consistenza PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 214 -	Sub. 4

Immobile n.36 Comune Catasto Natura Indirizzo Piano	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 225 Consistenza	Sub. 1 -
Immobile n.37 Comune Catasto Natura	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 60 are 40 centiare	Part. 123	Sub. -
Immobile n.38 Comune Catasto Natura Indirizzo Piano	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 220 Consistenza	Sub. -
Immobile n.39 Comune Catasto Natura Indirizzo Piano	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 221 Consistenza	Sub. -
Immobile n.40 Comune Catasto Natura Indirizzo Piano	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 219 Consistenza	Sub. 2 -
Immobile n.41 Comune Catasto Natura Indirizzo Piano	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 214 Consistenza	Sub. 1 -
Immobile n.42 Comune Catasto Natura Indirizzo Piano	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 214 Consistenza	Sub. 2 -
Immobile n.43 Comune Catasto Natura Indirizzo Piano	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE PERSICARA N. Civico 39 T-1	Part. 214 Consistenza	Sub. 5 -
Immobile n.44	omissis	Immobile n.45	omissis
Immobile n.47	omissis	Immobile n.46	omissis

A FAVORE

1.1 **XXXXXXXXXX**

1/2 relativamente all'unità neg. 2

Diritto: (1) PROPRIETA'

CONTRO

1.1 **XXXXXXXXXX**

Quota: - relativamente all'unità neg. 2

Diritto: (1) PROPRIETA'

Quadro C – Soggetti

Quadro D – Ulteriori Informazioni

" **XXXXXXXXXX** per gli immobili di cui alla lettera B)" corrispondenti all'unità negoziata n°2.

2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del 03/07/2013

Registro particolare 6754

Registro generale 9673

Numero Repertorio 371 del 17/06/2013

Quadro B – Immobili

Unità negoziata n. 1

Immobile n.1 Comune Catasto Natura Indirizzo	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 16 are 80 centiare LOCALITA' BRASCO N. Civico -	Part. 7	Sub. -
Immobile n.2 Comune Catasto Natura	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 14 are 40 centiare	Part. 8	Sub. -

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ OMISSIS

Indirizzo	LOCALITA' BRASCO	N. Civico -			
Immabile n.3					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 204	Sub. +
Natura	T – TERRENO	Consistenza	55 are 50 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO	N. Civico -			
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 121	Sub. -
Immabile n.4					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 202	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	24 are 30 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO	N. Civico -			
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 10	Sub. -
Immabile n.5					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 123	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	60 are 40 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO	N. Civico -			
Immabile n.6					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 23	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	10 are 30 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO	N. Civico -			
Immabile n.7					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 24	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	40 are		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO	N. Civico -			
Immabile n.8	omissis				
Immabile n.9					
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 203	Sub. -
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Indirizzo	CONTRADA PERSICARA	N. Civico -			
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 10	Sub. -
Immabile n.10					
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 222	Sub. -
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Indirizzo	CONTRADA PERSICARA	N. Civico -			
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 10	Sub. -
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 122	Sub. -
Immabile n.11					
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 223	Sub. -
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Indirizzo	CONTRADA PERSICARA	N. Civico -			
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 10	Sub. -
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 122	Sub. -
Immabile n.12					
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 224	Sub. -
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Indirizzo	CONTRADA PERSICARA	N. Civico -			
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 10	Sub. -
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 122	Sub. -
Immabile n.13					
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 225	Sub. 1

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ OMISSIS

Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE	Consistenza	-
Indirizzo	CONTRADA PERSICARA N. Civico -		
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>			
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)		
Catasto	TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 10	Sub. -
Immobile n.14			
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA		
Catasto	FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 225	Sub. 2
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE	Consistenza	-
Indirizzo	CONTRADA PERSICARA N. Civico -		
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>			
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)		
Catasto	TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 10	Sub. -
Immobile n.15			
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA		
Catasto	FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 226	Sub. -
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE	Consistenza	-
Indirizzo	CONTRADA PERSICARA N. Civico -		
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>			
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)		
Catasto	TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 10	Sub. -
Immobile n.16			
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA		
Catasto	FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 236	Sub. 1
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE	Consistenza	-
Indirizzo	CONTRADA PERSICARA N. Civico -		
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>			
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)		
Catasto	TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 10	Sub. -
Immobile n.17			
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA		
Catasto	FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 237	Sub. 1
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE	Consistenza	-
Indirizzo	CONTRADA PERSICARA N. Civico -		
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>			
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)		
Catasto	TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 10	Sub. -
Immobile n.18	omissis		
Immobile n.19			
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA		
Catasto	TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 111	Sub. -
Natura	T – TERRENO Consistenza 11 are 40 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' CANNICELLA N. Civico -		
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>			
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA		
Catasto	TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32	Part. 29	Sub. -
Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis
Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis
Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis
Immobile n.28	omissis	Immobile n.29	omissis
Immobile n.31	omissis	Immobile n.32	omissis
		Immobile n.24	omissis
		Immobile n.27	omissis
		Immobile n.30	omissis
		Immobile n.33	omissis

A FAVORE

1,1 **BANCO DI NAPOLI SPA**
 Con sede in: **NAPOLI (NA)**
 Codice Fiscale: **04485191219**
 Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

1,1 **XXXXXXXXXX**
 Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

3. DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCATA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota di trascrizione del 18/07/2013 Registro particolare 7388
 Registro generale 10413 Numero Repertorio 5688 del 03/07/2013

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1					
Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis		
Immobile n.6					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 127	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	-		

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ OMISSIS

Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis				
Immobile n.11					
Comuna	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 7	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n.12					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 8	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n.13					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 23	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n.14					
Comuna	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 24	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n.15					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 204	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n.16					
Comuna	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 202	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n.17					
Comuna	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 211	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n.18					
Comuna	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 125	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n.19					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 126	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n.20					
Comuna	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 203	Sub. -
Natura	R – FABBRICATO RURALE	Consistenza	-		
Immobile n.21					
Comuna	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 212	Sub. -
Natura	R – FABBRICATO RURALE	Consistenza	-		
Immobile n.22					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 222	Sub. -
Natura	X – FABBRICATO	Consistenza	-		
Immobile n.23					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 223	Sub. -
Natura	X – FABBRICATO	Consistenza	-		
Immobile n.24					
Comuna	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 224	Sub. -
Natura	X – FABBRICATO	Consistenza	-		
Immobile n.25					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 225	Sub. -
Natura	X – FABBRICATO	Consistenza	-		
Immobile n.26					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 226	Sub. -
Natura	X – FABBRICATO	Consistenza	-		
Immobile n.27					
Comuna	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 213	Sub. -
Natura	X – FABBRICATO	Consistenza	-		
Immobile n.28					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 215	Sub. -

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ OMISSIS

Natura	X – FABBRICATO		Consistenza	-	
Immobile n.29					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 216	Sub. -
Natura	X – FABBRICATO		Consistenza	-	
Immobile n.30					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 218	Sub. -
Natura	X – FABBRICATO		Consistenza	-	
Immobile n.31					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 219	Sub. 1
Natura	X – FABBRICATO		Consistenza	-	
Immobile n.32					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 219	Sub. 2
Natura	X – FABBRICATO		Consistenza	-	
Immobile n.33					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 214	Sub. 1
Natura	X – FABBRICATO		Consistenza	-	
Immobile n.34					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 214	Sub. 2
Natura	X – FABBRICATO		Consistenza	-	
Immobile n.35					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 214	Sub. 3
Natura	X – FABBRICATO		Consistenza	-	
Immobile n.36					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 214	Sub. 4
Natura	X – FABBRICATO		Consistenza	-	
Immobile n.37					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 214	Sub. 5
Natura	X – FABBRICATO		Consistenza	-	
Immobile n.38					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 225	Sub. 1
Natura	X – FABBRICATO		Consistenza	-	
Immobile n.39					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 220	Sub. -
Natura	X – FABBRICATO		Consistenza	-	
Immobile n.40					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 221	Sub. -
Natura	X – FABBRICATO		Consistenza	-	
Immobile n.41	omissis	Immobile n.42	omissis	Immobile n.43	omissis
Immobile n.44	omissis	Immobile n.45	omissis		
Unità negoziale n. 2	omissis				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 BANCO DI NAPOLI SPA
Con sede in: NAPOLI (NA)
Codice Fiscale: 04485191219
Quota: - relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

CONTRO

1.1 XXXXXXXXX
Quota: - relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

4. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del 22/11/2003 Registro particolare 11484
Registro generale 15467 Numero Repertorio 654 del 19/11/2013

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1
Comune M208S – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA
Catasto FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 Part. 203 Sub. -
Natura D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza -
Indirizzo C.DA PERSICARA N. Civico -
Piano T-1
Immobile n.2

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ OMISSIS

Comune Catasto Natura Indirizzo Piano Immobile n.3	M208S – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE C.DA PERSICARA N. Civico - T	Part. 212 Consistenza	Sub. - -
Comune Catasto Natura Indirizzo Immobile n.4	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 42 centiare C.DA PERSICARA N. Civico -	Part. 213	Sub. +
Comune Catasto Natura Indirizzo Immobile n.5	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare C.DA PERSICARA N. Civico -	Part. 214	Sub. -
Comune Catasto Natura Indirizzo Immobile n.6	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 20 centiare C.DA PERSICARA N. Civico -	Part. 215	Sub. -
Comune Catasto Natura Indirizzo Immobile n.7	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 57 centiare C.DA PERSICARA N. Civico -	Part. 216	Sub. -
Comune Catasto Natura Indirizzo Immobile n.8	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 5 are 10 centiare C.DA PERSICARA N. Civico -	Part. 219	Sub. -
Comune Catasto Natura Indirizzo Immobile n.9	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 2 are 40 centiare C.DA PERSICARA N. Civico -	Part. 227	Sub. -
Comune Catasto Natura Indirizzo Immobile n.10	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 2 are 50 centiare C.DA PERSICARA N. Civico -	Part. 217	Sub. -
Comune Catasto Natura Indirizzo Immobile n.11	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 2 are 25 centiare C.DA PERSICARA N. Civico -	Part. 218	Sub. -
Comune Catasto Natura Indirizzo Immobile n.12	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 85 centiare C.DA PERSICARA N. Civico -Immobile n.12	Part. 220	Sub. -
Comune Catasto Natura Indirizzo Immobile n.13	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 8 are 90 centiare C.DA PERSICARA N. Civico -	Part. 221	Sub. +
Comune Catasto Natura Indirizzo Piano Immobile n.14	M208 S – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE C.DA PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 222 Consistenza	Sub. - 440 MQ
Comune Catasto Natura Indirizzo Piano Immobile n.15	M208 S – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE C.DA PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 223 Consistenza	Sub. - 620 MQ
Comune Catasto Natura Indirizzo Piano Immobile n.16	M208 S – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE C.DA PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 224 Consistenza	Sub. - 580 MQ

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ OMISSIS

Comune Catasto Natura Indirizzo Piano Immobile n.17	M208 S – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE C.DA PERSICARA N. Civico 39 T	Part. 225 Consistenza	Sub. 2 -
Comune Catasto Natura Indirizzo Piano Immobile n.18	M208 S – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE C.DA PERSICARA N. Civico 39 T-1	Part. 226 Consistenza	Sub. - -
Comune Catasto Natura Immobile n.19	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 16 are 80 centiare	Part. 7	Sub. -
Comune Catasto Natura Immobile n.20	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 14 are 40 centiare	Part. 8	Sub. -
Comune Catasto Natura Immobile n.21	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 10 are 30 centiare	Part. 23	Sub. -
Comune Catasto Natura Immobile n.22	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 4 are	Part. 24	Sub. -
Comune Catasto Natura Immobile n.23	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 24 are 30 centiare	Part. 202	Sub. -
Comune Catasto Natura Immobile n.24	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 55 are 50 centiare	Part. 204	Sub. -
Comune Catasto Natura Immobile n.25	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 54 are 30 centiare	Part. 211	Sub. -
Comune Catasto Natura Immobile n.26	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 21 are 88 centiare	Part. 125	Sub. -
Comune Catasto Natura Immobile n.27	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 14 are 63 centiare	Part. 126	Sub. -
Comune Catasto Natura Immobile n.28	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA TERRENI Sez. Urb. - Fgl. 32 T – TERRENO Consistenza 22 are 40 centiare	Part. 127	Sub. -
Immobile n.31	omissis Immobile n.29	omissis Immobile n.30	omissis
Immobile n.34	omissis Immobile n.32	omissis Immobile n.33	omissis
	omissis Immobile n.35	omissis	

Quadro C – Soggetti

A FAVORE			
1.1	CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA CROPANI (CZ) Codice fiscale: 01935780799		
Con sede in:			
Quota:	300/1000 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'
1.2	ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A. ROMA (RM) Codice fiscale: 02820100580		
Con sede in:			
Quota:	700/1000 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'
CONTRO			
1.1	XXXXXXXXXX		
Quota:	1000/1000 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'

ISCRIZIONI CONTRO

- IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Nota di Iscrizione del 13/03/2000 Registro particolare 593
Registro generale 4239 Numero Repertorio 66758 del 07/03/2000

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ OMISSIS

Somma garantita **€ 3.116.800.000** pari ad **€ 1.609.692,86**

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 7	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	14 are 80 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO		N. Civico -		
Immobile n.2					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 8	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	14 are 40 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO		N. Civico -		
Immobile n.3					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 121	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	67 are		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO		N. Civico -		
Immobile n.4					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 122	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	75 are 30 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO		N. Civico -		
Immobile n.5					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 123	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	60 are 40 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO		N. Civico -		
Immobile n.6					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 124	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	77 are		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO		N. Civico -		
Immobile n.7					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 125	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	38 are		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO		N. Civico -		
Immobile n.8					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 10	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	1 ettari 10 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO		N. Civico -		
Immobile n.9					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 126	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	27 are 70 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO		N. Civico -		
Immobile n.10					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 127	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	22 are 40 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO		N. Civico -		
Immobile n.11					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 12	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	29 are 80 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO		N. Civico -		
Immobile n.12					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 23	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	11 are 10 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO		N. Civico -		
Immobile n.13					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 24	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	5 are 60 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO		N. Civico -		
Immobile n.14	omissis				
Immobile n.15					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 29	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	15 are 20 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' CANNICELLA		N. Civico -		

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente

Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 15/8	Sub. -
Immobilio n.16	omissis	Immobilio n.17	omissis	Immobilio n.18	omissis
Immobilio n.19	omissis	Immobilio n.20	omissis	Immobilio n.21	omissis
Immobilio n.22	omissis	Immobilio n.23	omissis	Immobilio n.24	omissis
Immobilio n.25	omissis	Immobilio n.26	omissis	Immobilio n.27	omissis
Immobilio n.28	omissis	Immobilio n.29	omissis	Immobilio n.30	omissis
Immobilio n.31	omissis	Immobilio n.32	omissis	Immobilio n.33	omissis
Immobilio n.34	omissis	Immobilio n.35	omissis	Immobilio n.36	omissis
Immobilio n.37	omissis	Immobilio n.38	omissis	Immobilio n.39	omissis
Immobilio n.40	omissis	Immobilio n.41	omissis	Immobilio n.42	omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1	BANCO DI NAPOLI SPA			
Con sede in:	NAPOLI (NA)			
Codice Fiscale:	06385880435			
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'	

CONTRO

1.1	XXXXXXXXXX			
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'	

2. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – ATTO NOTARILE PUBBLICO

Nota di Iscrizione del 26/02/2010 Registro particolare 476
 Registro generale 3089 Numero Repertorio 73760/24438 del 01/02/2010
 Formalità di riferimento Iscrizione R.P. 593 del 13/03/2000

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobilio n.1	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Comune	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 211	Sub. -
Catasto	T – TERRENO	Consistenza	54 are 30 centiare		
Natura					
Immobilio n.2	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Comune	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 125	Sub. -
Catasto	T – TERRENO	Consistenza	21 are 88 centiare		
Natura					
Immobilio n.3	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Comune	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 126	Sub. -
Catasto	T – TERRENO	Consistenza	14 are 63 centiare		
Natura					
Immobilio n.4	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Comune	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 127	Sub. -
Catasto	T – TERRENO	Consistenza	22 are 40 centiare		
Natura	LOCALITA' BRASCO				
Indirizzo	N. Civico -				
Immobilio n.5	M208S – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Comune	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 220	Sub. -
Catasto	D/10	Consistenza	-		
Natura	PERSICARA				
Indirizzo	N. Civico 39				
Immobilio n.6	M208S – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Comune	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 221	Sub. -
Catasto	D/10	Consistenza	-		
Natura	PERSICARA				
Indirizzo	N. Civico 39				
Immobilio n.7	M208S – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Comune	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 218	Sub. -
Catasto	X	Consistenza	-		
Natura	PERSICARA				
Indirizzo	N. Civico 39				
Immobilio n.8	M208S – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Comune	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 213	Sub. -
Catasto	X	Consistenza	-		
Natura	PERSICARA				
Indirizzo	N. Civico 39				
Immobilio n.9	M208S – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Comune	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 215	Sub. -
Catasto	X	Consistenza	-		
Natura	PERSICARA				
Indirizzo	N. Civico 39				
Immobilio n.10	M208S – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Comune	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 216	Sub. -
Catasto					

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ OMISSIS

Natura	X	Consistenza	-		
Indirizzo	PERSICARA		N. Civico 39		
Immobile n.11					
Comune	M2085 – LAMEZIA TERME (CZ)	SANT'EUFEMIA	LAMEZIA		
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 212	Sub. -
Natura	X	Consistenza	-		
Indirizzo	PERSICARA		N. Civico 39		
Immobile n.12					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)	SANT'EUFEMIA	LAMEZIA		
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 214	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	8 are 40 centiare		
Immobile n.13					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)	SANT'EUFEMIA	LAMEZIA		
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 217	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	2 are 50 centiare		
Immobile n.14					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)	SANT'EUFEMIA	LAMEZIA		
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 219	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	5 are 10 centiare		
			Quadro C – Soggetti (formalità ordinaria)		
A FAVORE					
1,1	BANCO DI NAPOLI S.P.A.				
Con sede in:	NAPOLI (NA)				
Codice Fiscale:	04485191219				
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1			Diritto: (1) PROPRIETA'	
CONTRO					
1,1	XXXXXXXXXX				
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1			Diritto: (1) PROPRIETA'	

3. IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota di Iscrizione del 31/08/2009 Registro particolare 2295
 Registro generale 12482 Numero Repertorio 72667/23711 del 28/08/2009
 Somma garantita € 1.050.000,00

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1					
Immobile n.1					
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 203	Sub. -
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Indirizzo	PERSICARA		N. Civico S.N.C.		
Piano	T-1				
Immobile n.2					
Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	FABBRICATI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 212	Sub. -
Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Indirizzo	PERSICARA		N. Civico S.N.C.		
Piano	T				
Immobile n.3					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 213	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	42 centiare		
Immobile n.4					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 214	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	8 are 40 centiare		
Immobile n.5					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 215	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	20 centiare		
Immobile n.6					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 216	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	57 centiare		
Immobile n.7					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 219	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	5 are 10 centiare		
Immobile n.8					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 227	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	2 are 40 centiare		
Immobile n.9					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ OMISSIS

Catasto Natura Immobile n.10 Comune	TERRENI T – TERRENO	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 2 are 50 centiare	Part. 217	Sub. -
Catasto Natura Immobile n.11 Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) TERRENI T – TERRENO	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 2 are 25 centiare	Part. 218	Sub. -
Catasto Natura Immobile n.12 Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) TERRENI T – TERRENO	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 85 centiare	Part. 220	Sub. -
Catasto Natura Immobile n.13 Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) TERRENI T – TERRENO	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 8 are 90 centiare	Part. 221	Sub. -
Catasto Natura Indirizzo Piano Immobile n.14 Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE PERSICARA T	Sez. Urb. - N. Civico 39	Fgl. 32 Consistenza	Part. 222 Consistenza	Sub. - -
Catasto Natura Indirizzo Piano Immobile n.15 Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE PERSICARA T	Sez. Urb. - N. Civico 39	Fgl. 32 Consistenza	Part. 223 Consistenza	Sub. - -
Catasto Natura Indirizzo Piano Immobile n.16 Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE PERSICARA T	Sez. Urb. - N. Civico 39	Fgl. 32 Consistenza	Part. 224 Consistenza	Sub. - -
Catasto Natura Indirizzo Piano Immobile n.17 Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE PERSICARA T	Sez. Urb. - N. Civico 39	Fgl. 32 Consistenza	Part. 225 Consistenza	Sub. 2 -
Catasto Natura Indirizzo Piano Immobile n.18 Comune	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE PERSICARA T-1	Sez. Urb. - N. Civico 39	Fgl. 32 Consistenza	Part. 226 Consistenza	Sub. - -
Catasto Natura Immobile n.19 Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) TERRENI T – TERRENO	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 16 are 80 centiare	Part. 7	Sub. -
Catasto Natura Immobile n.20 Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) TERRENI T – TERRENO	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 14 are 40 centiare	Part. 8	Sub. -
Catasto Natura Immobile n.21 Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) TERRENI T – TERRENO	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 10 are 30 centiare	Part. 23	Sub. -
Catasto Natura Immobile n.22 Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) TERRENI T – TERRENO	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 4 are	Part. 24	Sub. -
Catasto Natura Immobile n.23 Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) TERRENI T – TERRENO	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 55 are 50 centiare	Part. 204	Sub. -
Catasto Natura Immobile n.24 Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) TERRENI T – TERRENO	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 24 are 30 centiare	Part. 202	Sub. -
Catasto Natura Immobile n.25 Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) TERRENI T – TERRENO	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 54 are 30 centiare	Part. 211	Sub. -
	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ OMISSIS

Catasto Natura Immobilabile n.26 Comune	TERRENI T – TERRENO	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 21 are 88 centiare	Part. 125	Sub. -
Catasto Natura Immobilabile n.27 Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) TERRENI T – TERRENO	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 14 are 63 centiare	Part. 126	Sub. -
Catasto Natura Immobilabile n.28 Immobilabile n.31 Immobilabile n.34	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) TERRENI T – TERRENO	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 22 are 40 centiare	Part. 127	Sub. -
	omissis	Immobilabile n.29	omissis	Immobilabile n.30	omissis
	omissis	Immobilabile n.32	omissis	Immobilabile n.33	omissis
	omissis	Immobilabile n.35	omissis		omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETA' COOPERATIVA CROPANI (CZ)				
Con sede in:	01935780799				
Codice Fiscale:					
Quota:	3/10 relativamente all'unità neg. 1				Diritto: (1) PROPRIETA'
1.2	ICCREA BANCA S.P.A. – ISTITUTO CENTRALE DEL CREDITO COOPERATIVO ROMA (RM)				
Con sede in:	04774801007				
Codice Fiscale:					
Quota:	7/10 relativamente all'unità neg. 1				Diritto: (1) PROPRIETA'

CONTRO

TERZO DATORE DI IPOTECA

1.1	XXXXXXXXXX				
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1				Diritto: (1) PROPRIETA'
In qualità di	DEBITORE NON DATORE				
Denominazione	XXXXXXXXXX				

IPOTECA LEGALE – A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

Nota di Iscrizione del 15/03/2010 Registro particolare 640
Registro generale 3957 Numero Repertorio 1728/30 del 05/03/2010
Somma garantita € 297.062,36

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1	omissis				
Unità negoziale n. 2					
Immobilabile n.1	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 -	Part. 213	Sub. -
Comune	X				
Catasto					
Natura					
Immobilabile n.2	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 -	Part. 215	Sub. -
Comune	X				
Catasto					
Natura					
Immobilabile n.3	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 -	Part. 216	Sub. -
Comune	X				
Catasto					
Natura					
Immobilabile n.4	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 -	Part. 218	Sub. -
Comune	X				
Catasto					
Natura					
Immobilabile n.5	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 -	Part. 220	Sub. -
Comune	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Catasto					
Natura					
Unità negoziale n. 3					
Immobilabile n.1	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 -	Part. 214	Sub. 1
Comune	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Catasto					
Natura					
Immobilabile n.2	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 -	Part. 214	Sub. 2
Comune	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE			Consistenza	-
Catasto					
Natura					
Immobilabile n.3	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 -	Part. 214	Sub. 3
Comune	X – FABBRICATO				
Catasto					
Natura					
Immobilabile n.4	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI	Sez. Urb. - Consistenza	Fgl. 32 -	Part. 214	Sub. 4
Comune	X – FABBRICATO				
Catasto					
Natura					
Immobilabile n.5					

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ OMISSIS

Comune Catasto Natura Immobile n.6	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE	Part. 214 Consistenza	Sub. 5 -
Comune Catasto Natura	M208 – LAMEZIA TERME (CZ) FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 32 X – FABBRICATO Consistenza	Part. 219	Sub. 1
A FAVORE			
1,1 Con sede in: Codice Fiscale:	EQUITALIA ETR S.P.A. COSENZA (CS) 12158250154		
Quota:	100/100 relativamente all'unità neg. 2	Diritto:	(1) PROPRIETA'
Quota:	1000/1000 relativamente all'unità neg. 3	Diritto:	(1) PROPRIETA'
CONTRO			
1,1	XXXXXXXXXX		
Quota:	100/100 relativamente all'unità neg. 2	Diritto:	(1) PROPRIETA'
Quota:	1000/1000 relativamente all'unità neg. 3	Diritto:	(1) PROPRIETA'

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- I. **Banco di Napoli S.P.A.;**
- II. **Credito Cooperativo Centro Calabria;**
- III. **Equitalia ETR SPA.**

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul lotto, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°2 cancellazioni di pignoramento;
- n°2 cancellazione di ipoteca volontaria;
- n°1 cancellazione di ipoteca legale.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI PIGNORAMENTO	
Tassa ipotecaria	€ 35,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 294,00
€ 294,00 x 2 =	€ 588,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA (Banco di Napoli)	
Tassa ipotecaria	€ 35,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA (CCCCalabria)	
Tassa ipotecaria	€ 35,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA LEGALE	
Tassa ipotecaria	€ 35,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria (0,50% di € 297.062,36)	€ 1.485,31=
Totale	€ 1.579,31

Per un totale complessivo di:

€ 588,00 + € 35,00 + € 35,00 + € 1.579,31 = € 2.237,31 = € 2.500,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00 per ogni operazione, vale a dire € 300,00 x 5 = € 1.500,00.

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

L'allegato n°1 contiene le visure storico-catastali sia dei beni pignorati che di tutte le particelle che li hanno originati con relativo elaborato planimetrico e planimetria catastale. L'allegato n°14 contiene, invece, tutte le visure ipocatastali aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1989 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla certificazione notarile ed ai certificati ipocatastali già presenti nel fascicolo. Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

Quesito n° 9 - *riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggludicatario 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.*

Anche se già dettagliatamente indicate nella descrizione dei beni, si ritiene opportuno riportare in sintesi le autorizzazioni comunali rilasciate per l'intero lotto e verificate presso l'U.O.A. Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Lamezia Terme.

Tutti i beni distinti nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, ricadono in (cfr. Allegato 12-13):

- o **Zona FILTRO** – uso del suolo è di tipo agricolo;

- o Zona "E3" Agricola di pregio;
- o Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (art. 142 del D. Lgs. N°42/2004);
- o Zona sottoposta a vincolo paesaggistico (art. 136 e 157 del D. Lgs. N°42/2004);
- o Zona soggetta al vincolo per area di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica (D.M. 7.7.1967);
- o Zona soggetta al rispetto del Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali (D. Lgs. N°490/99);
- o Zona soggetta al rispetto delle misure minime di salvaguardia (L.Reg. n°23/90);
- o Zona soggetta alle limitazioni prescritte dalla Legge Regionale n°19 del 16/04/2002; mentre i beni distinti nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, sono stati edificati con:
 - Licenza Edilizia n°9 del 03/04/1973 (p.lla 214, 219, 227, 221);
 - Licenza Edilizia n°176 del 21/04/1976 (p.lla 223, 224);
 - Concessione Edilizia in variante n° 719 del 18/10/1979 (p.lla 223, 224);
 - Concessione Edilizia n° 2405 del 28/02/1992 (p.lla 203);
 - Concessione Edilizia n° 3192 del 10/10/1992 (p.lla 203);
 - Concessione Edilizia n° 3091 del 09/05/1996 (p.lla 217, 214);
 - Manutenzione ordinaria protocollo 2532 del 15/01/2002 (P.LLA 221);
 - Permesso di Costruire n° C105 del 20/10/2003 (p.lla 212, 203);
 - D.I.A. protocollo 68885 del 06/12/2004 (impianto fotovoltaico);
 - D.I.A. protocollo 69500 del 05/12/2005 (impianto fotovoltaico);
 - D.I.A. protocollo 62777 del 15/10/2007 (trincee).

Relativamente all'ultima D.I.A. che ha interessato la demolizione e ricostruzione di due pareti delle n°7 trincee esistenti adibite a ricovero di isilati, valgono le considerate fatte in premessa che hanno escluso la stima delle trincee per posizionamento sul terreno non di proprietà.

Questo n° 10 - 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. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed

oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà da vendita per le quote indivise:

Anche se già dettagliatamente indicato nella descrizione dei beni, si indica il valore finale del lotto pari ad € 970.000,00 (già detratti degli oneri di sanatoria) (ctr. Allegato 15).

particella	INDICE	pagina
7	terreni	21
8	terroni	23
23	terroni	25
24	terreni	27
111	terroni	37
125	terreni	40
126	terreni	29
127	terreni	31
202	terreni	43
203	fabbricati	53
204	terreni	33
211	terroni	35
212	fabbricati	60
213	fabbricati	63
214	fabbricati	70
215	fabbricati	65
216	fabbricati	67
217	fabbricati	46
218	fabbricati	75
219	fabbricati	78
220	fabbricati	81
221	fabbricati	84
222	fabbricati	87
223	fabbricati	90
224	fabbricati	93
225	fabbricati	96
226	fabbricati	99
227	fabbricati	49
235	fabbricati	37
236	fabbricati	40
237	fabbricati	43

Quesito n° 11 - *corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria 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 stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

LOTTO UNICO

"Azienda agricola sita nel Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Sant'Eufemia, località 'Persicara', dell'estensione complessiva di circa ettari 5, costituita da appezzamenti di terreno coltivati ad agrumeto e da numerosi fabbricati aventi diversa destinazione: **agrumeto** di circa mq 12.530,00; **terreno incolto** di circa mq 7.670,00; cortei dei fabbricati di circa mq 4.272,00; **tettoia fienile** di circa mq 1.213,60 con sovrastante **impianto fotovoltaico** da 20KWp; **tettoia** stabulazione semilibera bovini di circa mq 1.175,00; **tettoia** stabulazione semilibera bovini di circa mq 140,00; **stalla bovini** di circa mq 3.280,35; **sala latte** di circa mq 89,05; **uffici** al piano primo con scala esterna, di circa mq 106,30; **tettoia** stabulazione semilibera e sala mungitura bovini di circa mq 1.102,80; **paddock** di circa mq 8.692,90; **vasca per stoccaggio liquami** di circa mc 2000,00 con mq 1.473,90 di area di pertinenza; **unità collabenti** di circa mq 119,00; **rudere** con copertura parzialmente inesistenti ed in parte su due livelli di circa mq 840,00; **caseificio** con vendita al dettaglio di circa mq 274,25; **capannone** per deposito macchine con porticato laterale di circa mq 294,45; **tettoia** per ricovero macchine ed area adibita alla posta dei suini di circa mq 565,15; **locale** preparazione mangimi di circa mq 84,55; **stalla suini** di circa mq 883,75 con vasche di raccolta reflui di mq 196,20; **capannone** deposito mangimi di circa mq 446,95; **stalla bovini** di circa mq 639,55 con tettoia di circa mq 306,75; **capannone** per deposito macchine di circa mq 595,65; **edificio per civile abitazione** su due livelli indipendenti tra loro di circa mq 202,65 complessivi; **edificio per civile abitazione** su due livelli di circa mq 294,19 con cortei di pertinenza di circa mq 1.530,00; **locali di servizio** di circa mq 187,80; **tettoia abusiva** di circa mq 331,25; **cucina abusiva** per suini con annesso piccolo ufficio di circa mq 59,30; **piccola tettoia** per ricovero distributori di benzina per l'azienda di circa mq 33,20. Il tutto, è distinto nel N.C.T. dello stesso Comune, sez. Sant'Eufemia, al fg. 32, p.lle 7, 8, 23, 24, 111, 125, 126, 127, 202, 204, 211, 217, 227, e N.C.E.U. dello stesso Comune, sez. Sant'Eufemia, al fg. 32, p.lle 203, 212, 213, 214 (Sub 1, 2, 3, 4, 5), 215, 216, 218, 219 (Sub 1, 2), 220, 221, 222, 223, 224, 225 (Sub 1, 2), 226 (Sub 1), 235 (Sub 1), 236 (Sub 1), 237 (Sub 1), per come di seguito descritte.

p.lla 7, Q. **agrumeto**, Cl. U, Sup. ha0are16ca80, RD€29,50 RA€11,71;
p.lla 8, Q. **agrumeto**, Cl. U, Sup. ha0are14ca40, RD€25,06 RA€10,04;
p.lla 23, parz. **AA**, Q. **agrumeto**, Cl. U, Sup. ha0are06ca85 RD€12,03 RA€4,78;
parz. **AB** Q. **semin. Irrig.**, Cl. 2, Sup. ha0are03ca45 RD€1,34 RA€0,45;
p.lla 24, Q. **incolto ster.**, Cl. -, Sup. ha0are04ca00 RD€- RA€-;
p.lla 111, Q. **fu d accert**, Cl. -, Sup. ha0are11ca40 RD€- RA€-;
P.lla 125, Q. **fu d accert**, Cl. -, Sup. ha0are21ca88 RD€- RA€-;
P.lla 126, Q. **incolto ster.**, Cl. -, Sup. ha0are14ca63 RD€- RA€-;
P.lla 127, Q. **agrumeto**, Cl. U, Sup. ha0are22ca40 RD€39,33 RA€15,62;
P.lla 202, Q. **fu d accert**, Cl. -, Sup. ha0are24ca30 RD€- RA€-;
P.lla 204, Q. **agrumeto**, Cl. U, Sup. ha0are55ca50 RD€97,46 RA€38,70;
P.lla 211, Q. **agrumeto**, Cl. U, Sup. ha0are54ca30 RD€95,35 RA€37,86;
P.lla 217, Q. **ente urbano**, Cl. -, Sup. ha0are02ca50 RD€- RA€-;
P.lla 227, Q. **ente urbano**, Cl. -, Sup. ha0are02ca40 RD€- RA€-;
e nel N.C.E.U. dello stesso Comune, sez. Sant'Eufemia, al fg. 32, P.lla 203, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €13.734,00;

P.lla 212, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €1.870,00;
P.lla 213, Zona Cens. -, Categoria unità collabenti, Rendita -;
P.lla 214, Sub 1, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €270,00;
P.lla 214, Sub 2, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €246,00;
P.lla 214, Sub 3, Zona Cens. -, Categoria unità collabenti, Rendita €-;
P.lla 214, Sub 4, Zona Cens. -, Categoria unità collabenti, Rendita €-;
P.lla 214, Sub 5, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €234,00;
P.lla 215, Zona Cens. -, Categoria unità collabenti, Rendita €-;
P.lla 216, Zona Cens. -, Categoria unità collabenti, Rendita €-;
P.lla 218, Zona Cens. -, Categoria unità collabenti, Rendita €-;
P.lla 219, Sub 1, Zona Cens. -, Categoria unità collabenti, Rendita €-;
P.lla 219, Sub 2, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €674,00;
P.lla 220, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €168,00;
P.lla 221, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €1.758,00;
P.lla 222, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €880,00;
P.lla 223, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €1.240,00;
P.lla 224, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €1.160,00;
P.lla 225, Sub 1, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €700,00;
P.lla 225, Sub 2, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €700,00;
P.lla 226, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €2.916,00;
P.lla 235, Sub 1, Zona Cens. 1, Cat. C/7, Cl. U, Cons. 400 mq, R. €148,74;
P.lla 236, Sub 1, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 60 mq, R. €99,16;
P.lla 237, Sub 1, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 50 mq, R. €82,63.
Prezzo a base d'asta: € 970.000,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Sant'Eufemia, località Persicara, a sud dell'aeroporto e del Fiume Amato, lungo la S.S.18 in direzione Reggio di Calabria.
- qualità dell'immobile - azienda agricola dell'estensione complessiva di circa ettari 5, costituita da appezzamenti di terreno coltivati ad agrumeto e da numerosi fabbricati aventi diversa destinazione. Allo stato è inattiva, ma lo stato di conservazione è ancora discreto.
- composizione - il complesso pignorato compreso nel lotto è composto da:
 - a. p.lle 7-8-23-24-202-204 agrumeto di circa mq 12.530,00;
 - b. p.lle 127-211 terreno incolto di circa mq 7.670,00;
 - c. p.lle 111-125-126 cortei dei fabbricati di circa mq 4.272,00;
 - d. p.lla 203 con ampia viabilità interna, composta da:
 - "A" tettoia fienile di circa mq 1.213,60 con sovrastante impianto fotovoltaico da 20KWp;
 - "B" tettoia stabulazione semilibera bovini di circa mq 1.175,00;
 - "C" tettoia stabulazione semilibera bovini di circa mq 140,00;
 - "D" stalla bovini di circa mq 3.280,35;
 - "E" sala latte di circa mq 89,05;
 - "F" uffici al piano primo con scala esterna, di circa mq 106,30;
 - "G" tettoia stabulazione semilibera e sala mungitura bovini di circa mq 1.102,80;
 - "H" paddok di circa mq 8.692,90;
 - e. p.lla 212 vasca per stoccaggio liquami di circa mc 2000,00 con mq 1.473,90 di area di pertinenza;
 - f. p.lla 213 unità collabenti di circa mq 42,00;
 - g. p.lla 214 rudere con copertura parzialmente inesistenti ed in parte su due livelli di circa mq 840,00;
 - h. p.lla 215 unità collabenti di circa mq 20,00;
 - i. p.lla 216 unità collabenti di circa mq 57,00;
 - j. p.lla 217 caseificio con vendita al dettaglio di circa mq 274,25;

- k. p.la 218 capannone per deposito macchine con porticato laterale di circa mq 294,45;
- l. p.la 219 tettoia per ricovero macchine ed area adibita alla posta dei suini di circa mq 565,15;
- m. p.la 220 locale preparazione mangimi di circa mq 84,55;
- n. p.la 221 stalla suini di circa mq 883,75 con vasche di raccolta reflui di mq 196,20;
- o. p.la 222 capannone deposito mangimi di circa mq 446,95;
- p. p.la 223 stalla bovini di circa mq 639,55 con tettoia di circa mq 306,75;
- q. p.la 224 capannone per deposito macchine di circa mq 595,65;
- r. p.la 225 edificio per civile abitazione su due livelli indipendenti tra loro di circa mq 202,65 complessivi;
- s. p.la 226 edificio per civile abitazione su due livelli di circa mq 294,19 con corte di pertinenza di circa mq 1.530,00;
- t. p.la 227 locali di servizio di circa mq 187,80;
- u. p.la 235 tettoia abusiva di circa mq 331,25;
- v. p.la 236 cucina abusiva per suini con annesso piccolo ufficio di circa mq 59,30;
- w. p.la 237 piccola tettoia per ricovero distributori di benzina per l'azienda di circa mq 33,20.
- descrizione catastale: Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, Fg. 32,
- N.C.T. p.la 7, Q. **agrumeto**, Cl. U, Sup. ha0are16ca80, RDE29,50 RA€11,71;
- N.C.T. p.la 8, Q. **agrumeto**, Cl. U, Sup. ha0are14ca40, RDE25,06 RA€10,04;
- N.C.T. p.la 23,
porz. AA, Q. **agrumeto**, Cl. U, Sup. ha0are06ca85 RDE12,03 RA€4,78;
porz. AB Q. **semin. Irrig.**, Cl. 2, Sup. ha0are03ca45 RDE1,34 RA€0,45;
- N.C.T. p.la 24, Q. **incolto ster.**, Cl. -, Sup. ha0are04ca00 RDE- RA€-;
- N.C.T. p.la 111, Q. **fu d accert**, Cl. -, Sup. ha0are11ca40 RDE- RA€-;
- N.C.T. P.la 125, Q. **fu d accert**, Cl. -, Sup. ha0are21ca88 RDE- RA€-;
- N.C.T. P.la 126, Q. **incolto ster.**, Cl. -, Sup. ha0are14ca63 RDE- RA€-;
- N.C.T. P.la 127, Q. **agrumeto**, Cl. U, Sup. ha0are22ca40 RDE39,33 RA€15,62;
- N.C.T. P.la 202, Q. **fu d accert**, Cl. -, Sup. ha0are24ca30 RDE- RA€-;
- N.C.T. P.la 204, Q. **agrumeto**, Cl. U, Sup. ha0are55ca50 RDE97,46 RA€38,70;
- N.C.T. P.la 211, Q. **agrumeto**, Cl. U, Sup. ha0are54ca30 RDE95,35 RA€37,86;
- N.C.T. P.la 217, Q. **ente urbano**, Cl. -, Sup. ha0are02ca50 RDE- RA€-;
- N.C.T. P.la 227, Q. **ente urbano**, Cl. -, Sup. ha0are02ca40 RDE- RA€-;
- N.C.E.U. P.la 203, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €13.734,00;
- N.C.E.U. P.la 212, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €1.870,00;
- N.C.E.U. P.la 213, Zona Cens. -, Categoria **unità collabenti**, Rendita -;
- N.C.E.U. P.la 214, Sub 1, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €270,00;
- N.C.E.U. P.la 214, Sub 2, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €246,00;
- N.C.E.U. P.la 214, Sub 3, Zona Cens. -, Categoria **unità collabenti**, Rendita €-;
- N.C.E.U. P.la 214, Sub 4, Zona Cens. -, Categoria **unità collabenti**, Rendita €-;
- N.C.E.U. P.la 214, Sub 5, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €234,00;
- N.C.E.U. P.la 215, Zona Cens. -, Categoria **unità collabenti**, Rendita €-;
- N.C.E.U. P.la 216, Zona Cens. -, Categoria **unità collabenti**, Rendita €-;
- N.C.E.U. P.la 218, Zona Cens. -, Categoria **unità collabenti**, Rendita €-;
- N.C.E.U. P.la 219, Sub 1, Zona Cens. -, Categoria **unità collabenti**, Rendita €-;
- N.C.E.U. P.la 219, Sub 2, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €674,00;
- N.C.E.U. P.la 220, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €1.68,00;
- N.C.E.U. P.la 221, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €1.758,00;
- N.C.E.U. P.la 222, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €880,00;
- N.C.E.U. P.la 223, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €1.240,00;
- N.C.E.U. P.la 224, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €1.160,00;
- N.C.E.U. P.la 225, Sub 1, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €700,00;
- N.C.E.U. P.la 225, Sub 2, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €700,00;
- N.C.E.U. P.la 226, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita €2.916,00;
- N.C.E.U. P.la 235, Sub 1, Zona Cens. 1, Cat. C/7, Cl. U, Cons. 400 mq, R. €148,74;
- N.C.E.U. P.la 236, Sub 1, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 60 mq, R. €99,16;
- N.C.E.U. P.la 237, Sub 1, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 50 mq, R. €82,63.

- Partinenza catastale: xxxxxxxx proprietà per 1/1
- confini: Tutto il lotto confina catastalmente in senso orario, con la p.lla 6 (strada consorziale a confine con il Fiume Amato), foglio di mappa 35, fosso Amato, p.lle 53, 54, 112 di proprietà di altra ditta, 110 di proprietà dell'esecutato (lotto n°2), fosso Amato, p.lla 25 di comproprietà dell'esecutato ma non pignorata.
- provenienza dei beni: La piena proprietà dei beni al debitore esecutato, per come meglio specificato nella descrizione dettagliata degli immobili, è pervenuta in virtù di complessivi n°5 atti riportati in allegato:
 1. Atto di **compravendita di quota del 29/12/1990**, rogito notaio Dr. xxxxxxxx rep. 8604, racc. 32265, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526;
 2. Atto di **compravendita del 06/10/1972**, rogito notaio Dr. xxxxxxxx, rep. 85417, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 26/10/1972, R.G. 19039, R.P. 17444;
 3. Atto di **compravendita del 09/09/1970**, rogito notaio Dr. xxxxxxxx, rep. 75985, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14296, R.P. 12597;
 4. Atto di **successione del 13/10/1970 (3ª denuncia – 2ª non trovata)**, registrata a Lamezia Terme al n°88 vol.281, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 06/11/1970, R.G. 16625, R.P. 14787;
 5. Atto di **successione del 10/09/1959 (1ª denuncia)**, registrata a Lamezia Terme al n°78 vol.246, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517.

- comproprietari: no

- formalità:
trascrizioni

Atto unilaterale di obbligo edilizio (SCADUTO)

Nota di Trascrizione del 01/10/2003

Registro generale 18199

A FAVORE: COMUNE DI LA MEZIA TERME

CONTRO: XXXXXXXXX

Registro particolare 12852

Numero Rep. 7093 del 09/09/2003

Costituzione di Fondo Patrimoniale

Nota di Trascrizione del 03/01/2013

Registro generale 72

A FAVORE: XXXXXXXXX

Registro particolare 48

Numero Rep. 80725/29261 del 20/12/2012

Verbale di pianoramento immobili

Nota di Trascrizione del 03/07/2013

Registro generale 9673

A FAVORE: BANCO DI NAPOLI

CONTRO: XXXXXXXXX

Registro particolare 6754

Numero Repertorio 371 del 17/06/2013

Domanda Giudiziale

Nota di Trascrizione del 18/07/2013

Registro generale 10413

A FAVORE: BANCO DI NAPOLI (precedente proc. n°58/2013)

CONTRO: XXXXXXXXX

Registro particolare 7388

Numero Rep. 5668 del 03/07/2013

Verbale di pianoramento immobili

Nota di Trascrizione del 22/11/2013

Registro generale 15467

A FAVORE: CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA + ICCREA BANCA IMPRESA SPA

CONTRO: XXXXXXXXX (esecutato)

Registro particolare 11484

Numero Repertorio 654 del 19/11/2013

Iscrizioni

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Nota di Trascrizione del 13/03/2000

Registro generale 4239

Somma: £ 3.116.800.000 pari ad € 1.609.692,86

A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.

CONTRO: XXXXXXXXX (esecutato)

Registro particolare 593

Numero Repertorio 66758 del 07/03/2000

Annotazione ad iscrizione di ipoteca volontaria – restrizione di beni

Nota di Trascrizione del 26/10/2010

Registro particolare 476

Registro generale 3089 Numero Rep. 73760/24438 del 01/02/2010
A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.
CONTRO: XXXXXXXXX (esecutato)

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Nota di Trascrizione del 31/08/2009 Registro particolare 2295
Registro generale 12482 Numero Rep. 72667/23711 del 28/08/2009
Somma: € 1.050.000,00
A FAVORE: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. +
ICCREA BANCA S.P.A. – ISTITUTO CENTRALE DEL CREDITO COOPERATIVO
CONTRO: XXXXXXXXX (esecutato) terzo datore di ipoteca

Ipoteca legale – a norma art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602
Nota di Trascrizione del 15/03/2010 Registro particolare 640
Registro generale 3957 Numero Repertorio 1728/30 del 05/03/2010
Somma: € 297.062,36
A FAVORE: EQUITALIA ETR S.P.A.
CONTRO: XXXXXXXXX

costi cancellazione: circa € 2.500,00 per spese vive + circa € 1.500,00 per spesa tecniche.

- occupazione: Gli Immobili sono liberi. Allo stato, sono occupati dal debitore esecutato che, però, ha cessato l'attività aziendale.
- regolarità edilizie: Dalle indagini effettuate presso l'U.O.A. del Comune di Lamezia Terme e dal Certificato di destinazione Urbanistica protocollo 34600 del 05/06/2014, si evince che tutti i beni distinti nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, ricadono in:
 - o **Zona FILTRO;**
 - o **Zona "E3" Agricola di pregio;**
 - o **Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua** (art. 142 del D. Lgs. N°42/2004);
 - o **Zona sottoposta a vincolo paesaggistico** (art. 136 e 157 del D. Lgs. N°42/2004);
 - o **Zona soggetta al vincolo per area di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica** (D.M. 7.7.1967);
 - o **Zona soggetta al rispetto del Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali** (D. Lgs. N°490/99);
 - o **Zona soggetta al rispetto delle misure minime di salvaguardia** (L.Reg. n°23/90);
 - o **Zona soggetta alle limitazioni prescritte dalla Legge Regionale n°19 del 16/04/2002;**

mentre i beni distinti nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, sono stati edificati con:

- Licenza Edilizia n°9 del 03/04/1973 (p.lle 214, 219, 227, 221);
- Licenza Edilizia n°176 del 21/04/1976 (p.lle 223, 224);
- Concessione Edilizia in variante n° 719 del 18/10/1979 (p.lle 223, 224);
- Concessione Edilizia n° 2405 del 28/02/1992 (p.lle 203);
- Concessione Edilizia n° 3192 del 10/10/1992 (p.lle 203);
- Concessione Edilizia n° 3091 del 09/05/1996 (p.lle 217, 214);
- Manutenzione ordinaria protocollo 2532 del 15/01/2002 (P.LLA 221);
- Permesso di Costruire n° C105 del 20/10/2003 (p.lle 212, 203);
- D.I.A. protocollo 68885 del 06/12/2004 (impianto fotovoltaico);
- D.I.A. protocollo 69500 del 05/12/2005 (impianto fotovoltaico);
- D.I.A. protocollo 62777 del 15/10/2007 (trincee).

Alcuni beni sono soggetti sia a sanatoria catastale che comunale, per un importo complessivo, già detratto dal valore dell'intero lotto, pari a circa € 15.500,00, oltre spese tecniche.

- valore: € 970.000,00

CONCLUSIONI

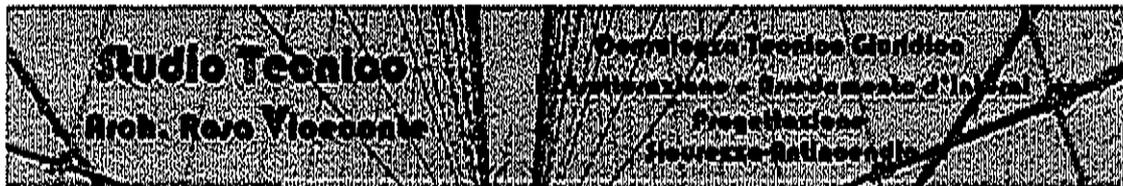
Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 15 (quindici) allegati, n° 1 copia completa con allegati su supporto informatico da consegnare a ciascuna delle 4 parti (n°3 creditori + n°1 debitore), restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 29/07/2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte





TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 58/2013 R.G.E. riunita con
Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 112/2013 R.G.E.

promosse da
BANCO DI NAPOLI SPA e
CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA – SOC. COOP.
c/XXXXXXX.

Giudice Esecuzioni: Dr. Adele FORESTA

Nomina C.T.U.: 7/8 ottobre 2013
Giuramento C.T.U.: 12 novembre 2013
Riunione Procedure: 21 febbraio 2014

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE
Via D. Rubino, 21
88046 LAMEZIA TERME (CZ)
Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V
Partita I.V.A.: 02631320799
Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC" della
provincia di Catanzaro con il n° 1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA 2° LOTTO

(N.C.T. fa. 32, p.lla 110)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di
Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21,

nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott.ssa Adele FORESTA con provvedimento emesso il 7/8 ottobre 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 12 novembre 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestato giuramento di rito e dichiarato di non essere pubblico dipendente, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

1. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al G.E.;
2. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
4. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
5. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli 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 quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se

- le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*;
7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
 8. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro). queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
 9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
 10. 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. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
 11. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria 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 stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

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

Il G.E. assegnava per la consegna il termine del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nell'ordinanza di nomina, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore. Detto termine è stato poi prorogato anche in virtù della riunione delle procedure.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.E. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro e Lamezia Terme:

1. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro (CZ) on-line – ufficio Catasto** (accertamento della corrispondenza dei beni, del debitore esecutato, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro on-line – Conservatoria del R.R. II** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
3. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Lamezia Terme** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia);
4. **Agenzia delle Entrate Distretto di Lamezia Terme** (accertamento contratti di locazione registrati);
5. **Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro** (ritiro copia atti di proprietà).

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile (proc. n° 58/2013) e dei certificati ipocatastali (proc. n°112/2013).

La documentazione aggiuntiva e necessaria all'espletamento dell'incarico, è stata reperita dalla sottoscritta.

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

Si precisa che il bene oggetto del presente lotto, è ubicato nell'attuale proprietà recintata in testa a XXXXXXX (su cui grava sentenza di fallimento presso questo

Tribunale). L'accesso è garantito dal cancello automatico posto in prossimità dell'incrocio con servitù di passaggio garantita fino a raggiungere il bene.

In alternativa, volendo inglobare il suddetto bene all'interno del lotto n°1, occorrerà effettuare una demolizione parziale dell'attuale muro di confine e creare una nuova recinzione che tenga conto dei confini catastali del bene.

Trattandosi di bene che, sia pur di proprietà dell'esecutato, è posto sulla proprietà di XXXXXXXX ormai deceduto, la sottoscritta ha contattato gli eredi ai fini del sopralluogo. A seguito di comunicazione telefonica con il Sig. XXXXXXXX, è stato possibile effettuare la visita sul bene oggetto di causa data la immediata disponibilità dimostrata dallo stesso.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni con l'aiuto del collaboratore di supporto Geom. praticante XXXXXXXX.

Il Sig. XXXXXXXX è stato presente per tutta la durata del sopralluogo.

Alle operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Questo n° 1 - identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al q.e.

Descrizione bene nell'atto di pignoramento (proc. n°58/2013)

Fondo rustico, di esclusiva proprietà del sig. XXXXXXXX riportato nel N.C.T al foglio 32, particella 110 (ex 29), estensione 0.03,80, terreno.

Si precisa che:

- dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro (ex Catasto ed ex Conservatoria), incrociate con le foto aeree e le ortofoto a disposizione della scrivente, è emerso che il posizionamento in mappa dell'intero compendio pignorato non è conforme al reale;
- ai fini della procedura, trattandosi di vendite a corpo e non a misura, non occorre effettuare alcuna modifica catastale in quanto i beni sono tutti individuati catastalmente;

- la superficie catastale, anche se 'diversamente disposta', dovrà essere considerata reale in quanto, in caso di aggiornamento/variazione le superfici complessive dovranno sempre essere le medesime.

Ubicazione immobile

Il bene descritto nell'atto di pignoramento ed oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ), più precisamente nell'ex comune di S. Eufemia, Località "Persicara" lungo la SS.18 in direzione Reggio di Calabria (cfr. **Allegato 1: Individuazione urbanistica dei beni**).

Descrizione catastale dell'immobile

Il bene è distinto nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, al foglio di mappa **32** (cfr. **Allegato 2: Estratto di mappa e visure catastali del bene**):

p.lla **110**, Qualità **semIn Irrig**, Classe **2**, Superficie are **03 ca 80**, R.D. **€ 1,47**, R.A. **€ 0,49**,
– derivante da frazionamento del 03/02/1995 n. 5443.1/1995 in atti dal 08/04/2002 protocollo n.96190, in cui è stata soppressa l'originaria p.lla **29** di mq 1.520,00, a sua volta derivante da frazionamento del 14/06/1985 n.23.3/1985 in atti dal 14/10/1994, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 29 di mq 2.460,00 in mq 1.5200,00 – derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985.

Si precisa che, le variazioni indicate nella descrizione dei beni, sono relative alle modifiche degli identificativi catastali mediante soppressione/costituzione. Sono state omesse, quindi, le eventuali variazioni colturali.

Il bene confina catastalmente in senso orario, con la p.lla 80 corrispondente al fosso Amato (allo stato inesistente), con la p.lla 111 di proprietà dell'esecutato (lotto n°1), con la p.lla 235 sub 1 di proprietà dell'esecutato (lotto n°1), con la p.lla 112 di comproprietà dell'esecutato (ma non pignorata) e del fratello **XXXXXXX**, con la p.lla 36 di proprietà di altra ditta **XXXXXXX**.

Il bene risulta catastalmente in testa a:

XXXXXXX **proprietà (1)**

Descrizione dell'immobile

Trattasi di area allo stato di abbandono (come del resto tutta l'azienda circostante e di pertinenza del fallimento), in parte asfaltata ed in parte a verde incolto. In prossimità

del confine con la p.lle 111 e 235 sub 1 (lotto n°1) sussiste vecchio fabbricato adibito ad affumicatoio completamente abbandonato e cadente, privo sia di autorizzazione comunale che di identificativo catastale.

In aggiunta, sull'area sono presenti numerosi rifiuti, di varia natura, che dovranno essere smaltiti in apposite discariche autorizzate (cfr. **Allegato 3: Rilievo fotografico del bene**).

Come citato in premessa, il bene è accessibile dal cancello automatico posto in prossimità dell'incrocio, con servitù di passaggio garantita fino a raggiungere il bene stesso.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente:

superficie convenzionale di vendita: mq 65,00

Quesito n° 2 - precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Il bene per la **plena proprietà** dell'intero dell'originaria p.lla **29**, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr. **XXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526.

Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da **XXXXXXX**, è pari ad **1/2**. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di **1/2** ed al fratello per il restante **1/2**, in virtù di atto di compravendita del 06/10/1972, rep. 85417, rogante notaio Dr. **XXXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 26/10/1972, R.G. 19039, R.P. 17444 (cfr. **Allegato 4: Atti di proprietà**).

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

I beni non sono in situazione di comproprietà, pertanto non si ritiene necessario operare un'ipotesi di suddivisione.

Quesito n° 4 - dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data

antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

Il lotto è libero da atti di locazione registrati. Allo stato è occupato dall'esecutato che, però, ha cessato la propria attività.

Quesito n° 5 - 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 e la data della relativa annotazione.

Il Sig. XXXXXXXX ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXXXXXX in data 14/02/1970 a Napoli. Nella sezione 'Annotazioni' dell'estratto dell'atto di matrimonio, si precisa che (cfr. Allegato 5: Estratto atto di matrimonio):

1. Con atto del 06/07/1978, rep. 2138 del notaio Dr. XXXXXXXX, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della **Separazione dei beni**;
2. Con atto del 20/12/2012, rep. 80725 del notaio Dr. XXXXXXXX, i coniugi hanno stipulato **Convenzione Matrimoniale Costituzione di Fondo Patrimoniale**.

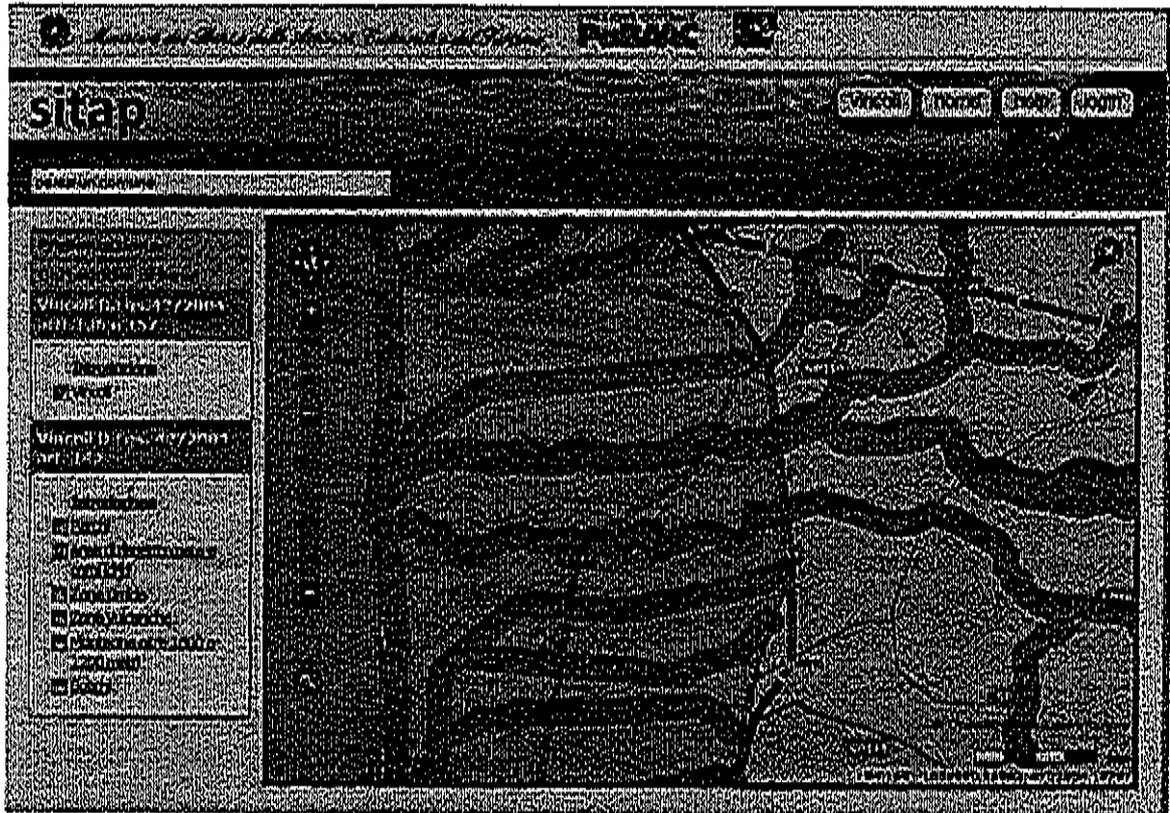
Premesso che in data antecedente il 1975 (anno della riforma sul diritto di famiglia) il regime riconosciuto era quello della separazione legale, il bene acquistato prima del 1975 è di **plena proprietà** del debitore.

Quesito n° 6 - 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 quelli connessi con il suo carattere storico - artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

Dalle indagini effettuate presso l'U.O.A. del Comune di Lamezia Terme e dal Certificato di destinazione Urbanistica protocollo 34600 del 05/06/2014, si evince che il bene ricade in (cfr. **Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica**):

- o **Zona FILTRO** – uso del suolo è di tipo agricolo;
- o **Zona "E3" Agricola di pregio**;
- o **Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua** (di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. c) del Codice, secondo la cartografia SITAP di seguito riportata);
- o **Zona sottoposta a vincolo paesaggistico** (art. 136 e 157 del D. Lgs. N°42/2004 e già tutelati ai sensi delle leggi n. 77/1922 e n. 1497/1939);
- o **Zona soggetta al vincolo per area di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica** del Comune di S.Eufemia Lamezia (D.M. 7.7.1967);
- o **Zona soggetta al rispetto del Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali** (D. Lgs. N°490/99);
- o **Zona soggetta al rispetto delle misure minime di salvaguardia** (Legge Regionale n°23/90, art. 6, comma 1, lettera s) relativa a "Componenti territoriali assoggettate a misure minime salvaguardia" in quanto incluse negli elenchi di cui all'art. 2 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 – Protezione delle bellezze naturali);
- o **Zona soggetta alle limitazioni prescritte dalla Legge Regionale n°19** del 16/04/2002.

Ne consegue che, il rilascio di qualsiasi tipo di autorizzazione, **ai soli fini agricoli**, richiesta presso l'Area Tecnica del Comune di Lamezia Terme (ampliamento/ristrutturazione/nuova costruzione), sarà soggetto al **nulla-osta paesaggistico-ambientale** rilasciato dall'Organo competente.



Servitù trascritte

Dalla certificazione notarile agli atti, si evince che sulle p.lle 9, 10, 11 e 29 sussiste **servitù di elettrodotto** del 26/02/1979, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 14/03/1979 ai nn. R.P. 4355, R.G. 4742, a favore dell'Enel.

Convenzioni matrimoniali

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipocatastali agli atti, dall'estratto dell'atto di matrimonio e dalle visure aggiornate, si evince che su gran parte dei beni oggetto del presente lotto sussiste **Convenzione Matrimoniale Costituzione di Fondo Patrimoniale** del notaio Dr. XXXXXXX del 20/12/2012, rep. 80725/29261, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 03/01/2013 ai nn. R.P. 48, R.G. 72, a favore di XXXXXXX

Domanda giudiziale

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipocatastali agli atti e dalle visure aggiornate, si evince che su gran parte dei beni oggetto del presente lotto sussiste **Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Lamezia Terme del 03/07/2013, rep. 5668, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/07/2013 ai nn. R.P. 7388, R.G. 10413, a favore di Banco di Napoli SPA.

Questo n° 7 - riferisce dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni:

Dalla Certificazione notarile agli atti, dai Certificati rilasciati dal Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro agli atti e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile (comprese le originarie particelle), a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 7: Certificazione notarile, Certificati e Visure Conservatoria RR.II, ultimo ventennio**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate.

trascrizioni

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore procedente proc. n°58/2013) – immobili precedenti;
3. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013.

iscrizioni (sulla originaria p.lla 29)

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – concessione a garanzia di mutuo.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota di Trascrizione del 03/01/2013
Registro generale 72

Registro particolare 48
Numero Repertorio 80725/29261 del 20/12/2012

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1	omissis				
Unità negoziale n. 2					
Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis				
Immobile n.5					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (C2) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Soz. Urb. -	Fgl. 32	Part. 110	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	3 are 80 centiare		
Immobile n.6	omissis	Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis
Immobile n.9	omissis	Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis
Immobile n.12	omissis	Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis
Immobile n.15	omissis	Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis
Immobile n.18	omissis	Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis
Immobile n.21	omissis	Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis
Immobile n.24	omissis	Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis
Immobile n.27	omissis	Immobile n.28	omissis	Immobile n.29	omissis
Immobile n.30	omissis	Immobile n.31	omissis	Immobile n.32	omissis
Immobile n.33	omissis	Immobile n.34	omissis	Immobile n.35	omissis
Immobile n.36	omissis	Immobile n.37	omissis	Immobile n.38	omissis
Immobile n.39	omissis	Immobile n.40	omissis	Immobile n.41	omissis
Immobile n.42	omissis	Immobile n.43	omissis	Immobile n.44	omissis
Immobile n.45	omissis	Immobile n.46	omissis	Immobile n.47	omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE
1,1 XXXXXXXX
Quota: 1/2 relativamente all'unità neg. 2 Diritto: (1) PROPRIETA'
CONTRO
1,1 XXXXXXXX
Quota: - relativamente all'unità neg. 2 Diritto: (1) PROPRIETA'

2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di Trascrizione del 03/07/2013 Registro particolare 6754
Registro generale 9673 Numero Repertorio 371 del 17/06/2013

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1
Immobile n.1 omissis Immobile n.2 omissis Immobile n.3 omissis
Immobile n.4 omissis Immobile n.5 omissis Immobile n.6 omissis
Immobile n.7 omissis Immobile n.8 omissis Immobile n.9 omissis
Immobile n.10 omissis Immobile n.11 omissis Immobile n.12 omissis
Immobile n.13 omissis Immobile n.14 omissis Immobile n.15 omissis
Immobile n.16 omissis Immobile n.17 omissis

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. 32 Part. 110 Sub. -
Natura **T – TERRENO** Consistenza **3 are 80 centiare**
Indirizzo **LOCALITA' CANNICELLA** N. Civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. 32 Part. 29 Sub. -
Immobile n.19 omissis Immobile n.20 omissis Immobile n.21 omissis
Immobile n.22 omissis Immobile n.23 omissis Immobile n.24 omissis
Immobile n.25 omissis Immobile n.26 omissis Immobile n.27 omissis
Immobile n.28 omissis Immobile n.29 omissis Immobile n.30 omissis
Immobile n.31 omissis Immobile n.32 omissis Immobile n.33 omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE
1,1 **BANCO DI NAPOLI SPA**
Con sede in: **NAPOLI (NA)**
Codice Fiscale: **04485191219**
Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'
CONTRO
1,1 XXXXXXXX
Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

3. DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota di Trascrizione del 18/07/2013 Registro particolare 7388
Registro generale 10413 Numero Repertorio 5688 del 03/07/2013

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1
Immobile n.1 omissis Immobile n.2 omissis Immobile n.3 omissis
Immobile n.4 omissis
Immobile n.5 omissis

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. 32 Part. 110 Sub. -
Natura **T – TERRENO** Consistenza **3 are 80 centiare**

Immobile n.6 omissis Immobile n.7 omissis Immobile n.8 omissis
Immobile n.9 omissis Immobile n.10 omissis Immobile n.11 omissis
Immobile n.12 omissis Immobile n.13 omissis Immobile n.14 omissis
Immobile n.15 omissis Immobile n.16 omissis Immobile n.17 omissis
Immobile n.18 omissis Immobile n.19 omissis Immobile n.20 omissis
Immobile n.21 omissis Immobile n.22 omissis Immobile n.23 omissis
Immobile n.24 omissis Immobile n.25 omissis Immobile n.26 omissis
Immobile n.27 omissis Immobile n.28 omissis Immobile n.29 omissis
Immobile n.30 omissis Immobile n.31 omissis Immobile n.32 omissis
Immobile n.33 omissis Immobile n.34 omissis Immobile n.35 omissis
Immobile n.36 omissis Immobile n.37 omissis Immobile n.38 omissis
Immobile n.39 omissis Immobile n.40 omissis Immobile n.41 omissis
Immobile n.42 omissis Immobile n.43 omissis Immobile n.44 omissis
Immobile n.45 omissis

Unità negoziale n. 2 omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE
1,1 **BANCO DI NAPOLI SPA**
Con sede in: **NAPOLI (NA)**
Codice Fiscale: **04485191219**

Quota: - relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'
CONTRO
 1.1 XXXXXXXX
 Quota: - relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'
 1.2 XXXXXXXX
 Quota: - relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

ISCRIZIONI CONTRO

1. **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
 Nota di Iscrizione del 13/03/2000 Registro particolare 593
 Registro generale 4239 Numero Repertorio 66758 del 07/03/2000
 Somma garantita € 3.116.800.000 pari ad € 1.609.692,86

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1
 Immobili n.1 omissis Immobili n.2 omissis Immobili n.3 omissis
 Immobili n.4 omissis Immobili n.5 omissis Immobili n.6 omissis
 Immobili n.7 omissis Immobili n.8 omissis Immobili n.9 omissis
 Immobili n.10 omissis Immobili n.11 omissis Immobili n.12 omissis
 Immobili n.13 omissis Immobili n.14 omissis

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
 Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. 32 Part. 29 Sub. -
 Natura **T – TERRENO** Consistenza **15 are 20 centiare**
 Indirizzo **LOCALITA' CANNICELLA** N. Civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente
 Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
 Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. 32 Part. 15/B Sub. -
 Immobili n.16 omissis Immobili n.17 omissis Immobili n.18 omissis
 Immobili n.19 omissis Immobili n.20 omissis Immobili n.21 omissis
 Immobili n.22 omissis Immobili n.23 omissis Immobili n.24 omissis
 Immobili n.25 omissis Immobili n.26 omissis Immobili n.27 omissis
 Immobili n.28 omissis Immobili n.29 omissis Immobili n.30 omissis
 Immobili n.31 omissis Immobili n.32 omissis Immobili n.33 omissis
 Immobili n.34 omissis Immobili n.35 omissis Immobili n.36 omissis
 Immobili n.37 omissis Immobili n.38 omissis Immobili n.39 omissis
 Immobili n.40 omissis Immobili n.41 omissis Immobili n.42 omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE
 1.1 **BANCO DI NAPOLI SPA**
 Con sede in: **NAPOLI (NA)**
 Codice Fiscale: **04485191219**
 Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'
CONTRO
 XXXXXXXX
 Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, i creditori iscritti risultano (cfr. Allegato 6):

- I. **BANCO DI NAPOLI SPA** (ipoteca volontaria + pignoramento).

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul lotto, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°1 cancellazioni di pignoramento;
- n°1 cancellazione di ipoteca volontaria;

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI PIGNORAMENTO

Tassa ipotecaria € 35,00+
 Imposta di bollo € 59,00+

Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 294,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA (Banco di Napoli)
Tassa ipotecaria € 35,00

Per un totale complessivo di:

€ 294,00 + € 35,00 = € 329,00 = € 350,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00 per ogni operazione, vale a dire € 300,00 x 2 = € 600,00.

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

L'allegato n°2 contiene le visure storico-catastali sia del bene pignorato che della particella che l'ha originato. L'allegato n°7 contiene, invece, le visure ipocatastali aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1989 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla certificazione notarile ed ai certificati ipocatastali già presenti nel fascicolo. Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 34600 del 05/06/2014, rilasciato dal Comune di Lamezia Terme, si evince che i beni oggetto di causa:

- a. in base al PRG del Nucleo di Industrializzazione, ricadono in ZONA FILTRO in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo;
- b. in base al PRG, ricadono in ZONA "E" AGRICOLA DI PREGIO in cui sono ammissibili i seguenti interventi
 - interventi silvo-culturali;
 - nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura;
 - nuove edificazioni di annessi rustici;
 - trasformazione di edifici esistenti;
- c. in base al PRG, la destinazione e prescrizioni seguenti
 - ❖ zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;
 - ❖ trasformazione di manufatti edilizi legittimamente esistenti alla data del 31/12/1986;
 - ❖ ordinaria coltivazione del suolo.

Per ciò che concerne il vecchio fabbricato che insiste sul terreno, risulta privo di autorizzazione comunale, pertanto abusivo. Lo stesso può essere sanato, previo nulla osta paesaggistico e riconoscimento di ruralità, in quanto edificazione finalizzata al miglioramento dell'attività aziendale di tipo agricolo sia dal punto di vista logistico, che tecnico, che tecnologico. Pertanto, occorrerà presentare una D.I.A./S.C.I.A. in sanatoria per ottenere la regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni abusivi caratterizzati da una sanzione pecuniaria pari a circa € 600,00. In aggiunta, occorrerà richiedere il nulla osta paesaggistico ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione, pari a circa € 1.000,00. Il costo complessivo sarà detratto dal valore dell'immobile.

Si precisa che, per i fabbricati rurali, allo stato, non sono dovuti gli oneri di concessione e urbanizzazione, come previsto dall'art. 9 della legge 10/77. **Sono escluse le spese tecniche.**

Quesito n° 10 - 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. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza

di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà da vendita per le quote indivise;

Per la stima dei fabbricati rurali o porzioni degli stessi classificabili nella categoria D, con annesse aree circostanti i manufatti, si terrà conto del "PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI DI COSTO DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE PER IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE (categorie del Gruppo "D"), stilato dall'ex Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Macerata e Como (valori mediati), conforme alle direttive nazionali della stessa Agenzia (cfr. **Allegato 8: Criteri di stima**).

In particolare, si avrà:

- ✓ **Aree esterne circostanti i manufatti** € 4,00/mq;
- ✓ **Costruzioni di tipo rurale economiche** € 250,00/mq;

Si precisa che, in virtù dello stato di conservazione del bene, per come già operato nel lotto n°1, si effettuerà una detrazione in percentuale sul valore sopra accertato, pari a circa il 75%.

Pertanto, si avrà:

$$€ 250,00 - 75\% = € 62,50$$

$$\text{mq } 380,00 - \text{mq } 65,00 = \text{mq } 315,00$$

$$\text{mq } 65,00 \times € 62,50 = € 4.062,50$$

$$\text{mq } 315,00 \times € 4,00 = € 1.256,00$$

$$\text{per un totale di} \quad € 5.318,50$$

A tale valore occorre detrarre le spese di sanatoria, le spese necessarie allo smaltimento dei rifiuti vari presenti sull'area, una percentuale pari a circa il 25% del valore totale che tiene conto sia dei vizi occulti dell'immobile che della mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, una ulteriore percentuale pari a circa il 30% per la crisi in cui verte oggi il mercato immobiliare in considerazione anche della tipologia del lotto. Pertanto, si avrà:

$$\text{valore} \quad € 5.318,50 -$$

$$\text{sanatoria} \quad € 1.600,00 -$$

$$\text{smaltimento rifiuti} \quad € 500,00 =$$

$$\text{totale} \quad € 3.218,50$$

$$€ 3.218,50 - 25\% = € 2.413,87$$

€ 2.413,87 – 30% = € 1.689,71 ≈ **€ 1.700,00**

Quesito n° 11 - corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria 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 stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

LOTTO UNICO

"Area in parte asfaltata, in parte a verde incolto, in parte occupata da vecchio edificio adibito ad affumicatolo sito nel Comune di Lamezia Terme, località 'Persicara', all'interno di una massa fallimentare con accesso da cancello carrabile automatico in prossimità dell'incrocio con la S.S.18 e servitù di passaggio già consolidata, composta da: affumicatolo abusivo avente superficie complessiva di circa mq 65,00; area circostante avente superficie complessiva di circa mq 315,00. Il tutto, è distinto nel N.C.T. dello stesso Comune, sez. Sant'Eufemia, al fg. 32, p.lla 110. Q. semin lrrlg, Cl. 2, Sup. ha0are03ca80, RDE1,47 RA€0,49.

Prezzo a base d'asta: € 1.700,00"

Dettaglio

- **ubicazione dell'immobile** - Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Sant'Eufemia, località Persicara, a sud dell'aeroporto e del Fiume Amato, lungo la S.S.18 in direzione Reggio di Calabria.
- **qualità dell'immobile** - Area in parte asfaltata, in parte a verde incolto, in parte occupata da vecchio edificio adibito ad affumicatolo completamente abbandonato e cadente. Il bene è accessibile dal cancello automatico posto in prossimità dell'incrocio, con servitù di passaggio garantita fino a raggiungere il bene stesso.
- **composizione** - il complesso pignorato compreso nel lotto è composto da: Area in parte asfaltata, in parte a verde incolto di circa mq 315,00, in parte occupata da vecchio edificio adibito ad affumicatolo completamente abbandonato e cadente di circa mq 65,00 ma privo sia di autorizzazione comunale che di identificativo catastale.
- **descrizione catastale**: N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, Fg. 32, p.lla 110, Qualità **seminativo lrrlguo**, Cl. 2, Sup. ha0are03ca80, RDE1,47 RA€0,49.
- **Pertinenza catastale**: **XXXXXXX proprietà per 1/1**
- **confini**: il bene confina catastalmente in senso orario, con la p.lla 80 corrispondente al fosso Amato (allo stato inesistente), con la p.lla 111 di proprietà dell'esecutato (lotto n°1), con la p.lla 235 sub 1 di proprietà dell'esecutato (lotto n°1), con la p.lla 112 di

comproprietà dell'esecutato (ma non pignorata) e del fratello XXXXXXXX, con la p.lta 36 di proprietà di altra ditta XXXXXXXX.

- provenienza dei beni: La **plena proprietà del bene** al debitore esecutato, è pervenuta in virtù di complessivi n°2 atti riportati in allegato:
 1. Atto di **compravendita di quota del 29/12/1990**, rogito notaio Dr. XXXXXXXX, rep. 8604, racc. 32265, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526 (quota ½);
 2. Atto di **compravendita del 06/10/1972**, rogito notaio Dr. XXXXXXXX, rep. 85417, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 26/10/1972, R.G. 19039, R.P. 17444 (quota ½).

- comproprietari: no

- formalità:

trascrizioni

Costituzione di Fondo Patrimoniale

Nota di Trascrizione del 03/01/2013

Registro generale 72

A FAVORE: XXXXXXXX

Registro particolare 48

Numero Rep. 80725/29261 del 20/12/2012

Verbale di pianamento immobili

Nota di Trascrizione del 03/07/2013

Registro generale 9673

A FAVORE: BANCO DI NAPOLI

CONTRO: XXXXXXXX

Registro particolare 6754

Numero Repertorio 371 del 17/06/2013

Domanda Giudiziale

Nota di Trascrizione del 18/07/2013

Registro generale 10413

A FAVORE: BANCO DI NAPOLI (precedente proc. n°58/2013)

CONTRO:

Registro particolare 7388

Numero Rep. 5468 del 03/07/2013

iscrizioni

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Nota di Trascrizione del 13/03/2000

Registro generale 4239

Somma: € 3.116.800.000 pari ad € 1.609.692,86

A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.

CONTRO: XXXXXXXX(esecutato)

Registro particolare 593

Numero Repertorio 66758 del 07/03/2000

costi cancellazione: circa € 350,00 per spese vive + circa € 600,00 per spese tecniche.

- occupazione: Gli immobili sono liberi.
- regolarità edilizie: Dalle indagini effettuate presso l'U.O.A. del Comune di Lamezia Terme e dal Certificato di destinazione Urbanistica protocollo 34600 del 05/06/2014, si evince che il bene ricade in:
 - o Zona FILTRO;
 - o Zona "E3" Agricola di pregio;
 - o Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (art. 142 del D. Lgs. N°42/2004);
 - o Zona sottoposta a vincolo paesaggistico (art. 136 e 157 del D. Lgs. N°42/2004);
 - o Zona soggetta al vincolo per area di notevole Interesse pubblico della zona costiera tirrenica (D.M. 7.7.1967);
 - o Zona soggetta al rispetto del Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali (D. Lgs. N°490/99);
 - o Zona soggetta al rispetto delle misure minime di salvaguardia (L.Reg. n°23/90);
 - o Zona soggetta alle limitazioni prescritte dalla Legge Regionale n°19 del 16/04/2002;

Soggetto sia a sanatoria catastale che comunale, per un importo complessivo, già detratto dal valore dell'intero lotto, pari a circa € 1.600,00, oltre spese tecniche.

- valore: € 1.700,00

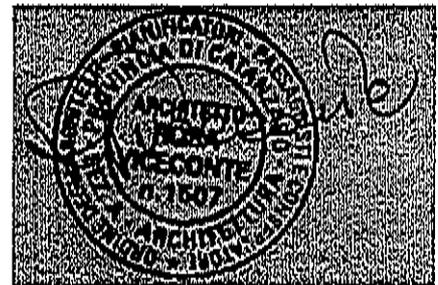
CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 8 (otto) allegati, n° 1 copia completa con allegati su supporto informatico da consegnare a ciascuna delle 4 parti (n°3 creditori + n°1 debitore), restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme lì,

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte





TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 58/2013 R.G.E. riunita con
Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 112/2013 R.G.E.

promosse da
BANCO DI NAPOLI SPA e
CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA – SOC. COOP.
c/XXXXX.

Giudice Esecuzioni: Dr. Adele FORESTA

Nomina C.T.U.:	7/8 ottobre 2013
Giuramento C.T.U.:	12 novembre 2013
Riunione Procedure:	21 febbraio 2014

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE
Via D. Rubino, 21
88046 LAMEZIA TERME (CZ)
Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V
Partita I.V.A.: 02631320799
Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC" della
provincia di Catanzaro con il n° 1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA 3° LOTTO

(N.C.T. fg. 32, p.lle 43, 85)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di
Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21,

nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott.ssa Adele FORESTA con provvedimento emesso il 7/8 ottobre 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 12 novembre 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestato giuramento di rito e dichiarato di non essere pubblico dipendente, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

1. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al G.E.;
2. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
4. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
5. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli 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 quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se

- le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
 8. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
 9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
 10. 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. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
 11. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria 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 stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

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

Il G.E. assegnava per la consegna il termine del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nell'ordinanza di nomina, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore. Detto termine è stato poi prorogato anche in virtù della riunione delle procedure.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.E. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro e Lamezia Terme:

1. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro (CZ) on-line – ufficio Catasto** (accertamento della corrispondenza dei beni, del debitore esecutato, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro on-line – Conservatoria del R.R. II** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
3. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Lamezia Terme** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia);
4. **Agenzia delle Entrate Distretto di Lamezia Terme** (accertamento contratti di locazione registrati);
5. **Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro** (ritiro copia atti di proprietà).

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile (proc. n° 58/2013) e dei certificati ipocatastali (proc. n°112/2013).

La documentazione aggiuntiva e necessaria all'espletamento dell'incarico, è stata reperita dalla sottoscritta.

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

Alle operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 - *identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al q.e.*

Descrizione beni nell'atto di pignoramento (proc. n°58/2013)

Fondo rustico, di esclusiva proprietà del: _____, riportato nel N.C.T. al foglio **32**, particelle:

- **85** (ex 15/n), estensione 2.46.70, terreno;
- **43** (ex 14/b), estensione 0.51.50, terreno.

Descrizione beni nell'atto di pignoramento (proc. n°112/2013)

Appezamento di terreno, sito in comune di Lamezia Terme, censito nel N.C.T con i seguenti dati catastali:

- fg **32**, mapp. **85** di Ha 2,46,70, seminativo irriguo di 2[^] classe, R.D. € 95,56, R.A. € 31,85;
- fg **32**, mapp. **43** di Ha 0.51.50, seminativo irriguo di 3[^] classe, R.D. € 13,30, R.A. € 4,26.

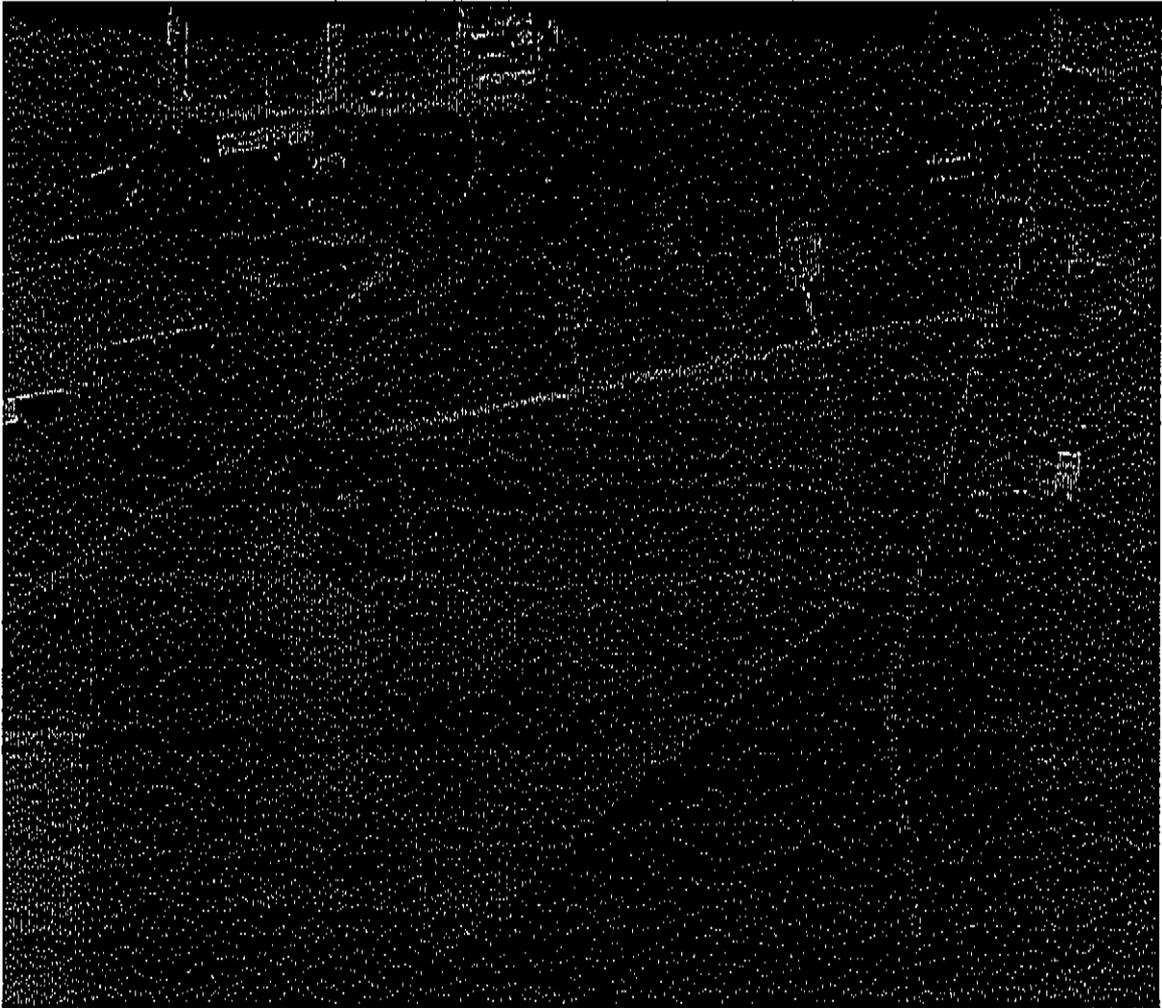
Ubicazione immobili

I beni descritti nell'atto di pignoramento ed oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Lamezia Terme (CZ), più precisamente nell'ex comune di S. Eufemia, Località "Persicara" lungo la SS.18 in direzione Reggio di Calabria, con accesso da strada secondaria interpodereale (cfr. **Allegato 1: Individuazione urbanistica e rilievo fotografico dei beni**).

Descrizione catastale degli Immobili

I beni sono distinti nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, al foglio di mappa **32** (cfr. **Allegato 2: Estratto di mappa e visure catastali dei beni**):

- p.lla **43**, Qualità **semin irrig**, Classe **3**, Superficie ha **0** are **51** ca **50**, R.D. € **13,30**, R.A. € **4,26**, – derivante da:
 - ✓ frazionamento del 13/10/1994 n. 4334.4/1994 in atti dal 17/10/1994, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 43 di mq 9.574,00 in mq 5.150,00;
 - ✓ frazionamento del 07/09/1989 n.66.1/1989 in atti dal 17/10/1994, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 43 di mq 9.610,00 in mq 9.574,00;
 - ✓ frazionamento del 05/07/1983 n.26.2/1983 in atti dal 14/10/1994, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 14 di mq 35.100,00 in mq 9.610,00;



Questo n° 2 - precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

I beni per la **plena proprietà** dell'intero delle originarie p.lle **14/b e 15/n**, sono pervenuti al debitore esecutato in virtù di **contratto di mutuo e di acquisto immobili rustici per la formazione o l'arrotondamento della proprietà diretto-coltivatrice con il concorso regionale nel pagamento degli interessi Legge Regione Calabria n°32 del 6.6.1980 e Leggi 26.05.0965 n°590 – 14.08.1971 n°817 del 26/11/1990, rep. 94308, racc. 16990**, rogante notaio Dr. **XXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.ii. di Catanzaro in data 28/11/1990, R.G. 21195, R.P. 17619. In tale atto la sig.ra **XXXXX** vende al debitore esecutato i suddetti immobili.

Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto alla venditrice per la quota del restante **1/2** (1/2 era già di sua proprietà) in virtù di atto di divisione del 02/12/1989, rep. 91660, racc. 4, rogante notaio Dr. **XXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei

RR.II. di Calanzaro in data 02/01/1990, R.G. 103, R.P. 94 (cfr. Allegato 4: Atti di proprietà).

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

I beni non sono in situazione di comproprietà, pertanto non si ritiene necessario operare un'ipotesi di suddivisione.

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

Il lotto è libero da atti di locazione registrati. Allo stato è utilizzato dall'esecutato.

Quesito n° 5 - *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 e la data della relativa annotazione.*

Il Sig. XXXXX ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXXX in data 14/02/1970 a Napoli. Nella sezione 'Annotazioni' dell'estratto dell'atto di matrimonio, si precisa che:

1. Con atto del 06/07/1978, rep. 2138 del notaio Dr. XXXXX, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della **Separazione dei beni**;
2. Con atto del 20/12/2012, rep. 80725 del notaio Dr. XXXXX, i coniugi hanno stipulato **Convenzione Matrimoniale Costituzione di Fondo Patrimoniale**.

Ciò premesso, i beni sono di **piena proprietà** del debitore.

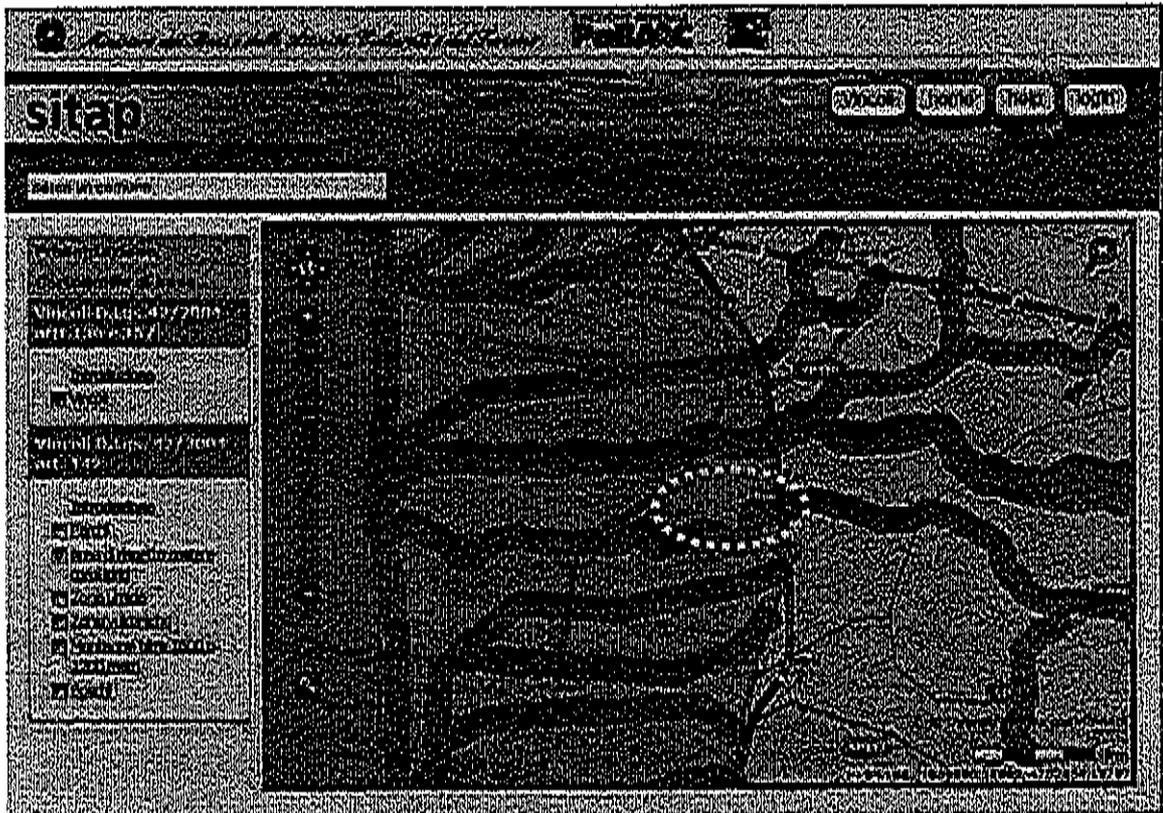
Quesito n° 6 - *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello*

stesso o quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

Dalle indagini effettuate presso l'U.O.A. del Comune di Lamezia Terme e dal Certificato di destinazione Urbanistica protocollo 34600 del 05/06/2014, si evince che il bene ricade in (cfr. **Allegato 5: Certificato di Destinazione Urbanistica**):

- o **Zona FILTRO** – uso del suolo è di tipo agricolo;
- o **Zona "E3" Agricola di pregio**;
- o **Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua** (di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. c) del Codice, secondo la cartografia SITAP di seguito riportata);
- o **Zona sottoposta a vincolo paesaggistico** (art. 136 e 157 del D. Lgs. N°42/2004 e già tutelati ai sensi delle leggi n. 77/1922 e n. 1497/1939);
- o **Zona soggetta al vincolo per area di notevole Interesse pubblico della zona costiera tirrenica** del Comune di S.Eufemia Lamezia (D.M. 7.7.1967);
- o **Zona soggetta al rispetto del Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali** (D. Lgs. N°490/99);
- o **Zona soggetta al rispetto delle misure minime di salvaguardia** (Legge Regionale n°23/90, art. 6, comma 1, lettera s) relativa a "Componenti territoriali assoggettate a misure minime salvaguardia" in quanto incluse negli elenchi di cui all'art. 2 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 – Protezione delle bellezze naturali);
- o **Zona soggetta alle limitazioni prescritte dalla Legge Regionale n°19 del 16/04/2002**;
- o Sulla p.lla **85** grava, altresì, il vincolo di "**FASCIA DI RISPETTO STRADALE**".

Ne consegue che, il rilascio di qualsiasi tipo di autorizzazione, al soll fini agricoli, richiesta presso l' Area Tecnica del Comune di Lamezia Terme (ampliamento/ristrutturazione/nuova costruzione), sarà soggetto al **nulla-osta paesaggistico-ambientale** rilasciato dall'Organo competente.



Costituzione di vincolo

Dalle visure aggiornate effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II, sulle originarie p.lle 14/b (ora 43) e 15/n (ora 85) nonché dall'atto di compravendita del 26/11/1990 rogito notaio Dr. XXXXX, rep. 94308 allegato, è emerso che, in virtù del contratto di mutuo stipulato dal debitore per l'acquisto dei suddetti beni, è stato trascritto il **vincolo di indivisibilità** a norma dell'art.11 della Legge 14/08/1971 n.817, trascritto a Catanzaro il 28/11/1990, R.P. 17620, R.G. 21197. Dalla visione dell'atto si evince esplicitamente una durata del vincolo pari ad anni 30, mentre dalla trascrizione del vincolo, nella sezione D, la durata è pari a 10 anni.

Ciò premesso, il vincolo dovrebbe essere già decaduto da 14 anni.

In aggiunta, in base alle modifiche dell'art. 11 riportate sempre nell'art. 11 del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, emerge che il periodo di decadenza dai benefici previsti dalla vigente legislazione in materia di formazione e di arrotondamento di proprietà coltivatrice è ridotto da dieci a cinque anni.

Pertanto, a parere, il suddetto vincolo è ampiamente scaduto per cui i beni sono liberi.

Servitù trascritte

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipotecari, dalle visure aggiornate e confermato nell'atto di compravendita del 26/11/1990 rogito notaio Dr. XXXXX, **non è emersa la presenza di alcuna servitù costituita**. In sede di sopralluogo, però, visibile anche dall'elaborato fotografico, è stato possibile accertare che i beni oggetto di causa sono attraversati da linea elettrica. Pertanto, a parere, **sussiste una servitù di fatto già consolidata**, probabilmente trascritta in epoca remota e comunque antecedente la meccanizzazione, a favore dell'Enel.

Convenzioni matrimoniali

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipocatastali agli atti, dall'estratto dell'atto di matrimonio e dalle visure aggiornate, si evince che sui beni oggetto del presente lotto sussiste **Convenzione Matrimoniale Costituzione di Fondo Patrimoniale** del notaio Dr. XXXXX del 20/12/2012, rep. 80725/29261, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 03/01/2013 ai nn. R.P. 48, R.G. 72, a favore di **XXXXX**

Domanda giudiziale

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipocatastali agli atti e dalle visure aggiornate, si evince che sui beni oggetto del presente lotto sussiste **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Lamezia Terme del 03/07/2013, rep. 5668, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/07/2013 ai nn. R.P. 7388, R.G. 10413, a favore di Banco di Napoli SPA.

Quesito n° 7 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) Indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni:

Dalla Certificazione notarile agli atti, dai Certificati rilasciati dal Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro agli atti e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile (comprese le originarie particelle), a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 6: Certificazione notarile, Certificati e Visure Conservatoria RR.II. ultimo**

ventennio), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate.

trascrizioni

1. Atto unilaterale di obbligo edilizio del 01/10/2003 a favore di Comune di Lamezia Terme, **SCADUTO**;
2. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
3. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore procedente proc. n°58/2013);
4. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
5. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore procedente proc. n°112/2013).

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – concessione a garanzia di mutuo;
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria – concessione a garanzia di mutuo.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO

Nota di Trascrizione del 01/10/2003
Registro generale 18199

Registro particolare 12852
Numero Repertorio 7093 del 09/09/2003
Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 43	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	51 are 50 centiare		
Immobile n.2					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 85	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	2 ettari 46 are 70 centiare		
Immobile n.3	omissis	Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis
Immobile n.6	omissis	Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis
Immobile n.9	omissis				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **COMUNE DI LAMEZIA TERME**
Con sede in: **LAMEZIA TERME (CZ)**
Codice Fiscale: **00301390795**
Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

1.1 **XXXXX**
Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

2. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota di Trascrizione del 03/01/2013
Registro generale 72

Registro particolare 48
Numero Repertorio 80725/29261 del 20/12/2012
Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1	omissis				
Unità negoziale n. 2					
Immobile n.1					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 85	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	2 ettari 46 are 70 centiare		
Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis	Immobile n.4	omissis
Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis	Immobile n.7	omissis
Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis	Immobile n.10	omissis

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ XXXXX

Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis	Immobile n.13	omissis
Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis	Immobile n.16	omissis
Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis	Immobile n.19	omissis
Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis	Immobile n.22	omissis
Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis	Immobile n.25	omissis
Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis	Immobile n.28	omissis
Immobile n.29	omissis	Immobile n.30	omissis	Immobile n.31	omissis
Immobile n.32	omissis	Immobile n.33	omissis	Immobile n.34	omissis
Immobile n.35	omissis	Immobile n.36	omissis	Immobile n.37	omissis
Immobile n.38	omissis	Immobile n.39	omissis	Immobile n.40	omissis
Immobile n.41	omissis	Immobile n.42	omissis	Immobile n.43	omissis
Immobile n.44	omissis	Immobile n.45	omissis	Immobile n.46	omissis
Immobile n.47					

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
 Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. **32** Part. **43** Sub. -
 Natura **T – TERRENO** Consistenza **51 are 50 centiare**
Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1,1	XXXXX				
Quota:	1/2 relativamente all'unità neg. 2		Diritto:	(1) PROPRIETA'	
1,2	XXXXX				
Quota:	1/2 relativamente all'unità neg. 2		Diritto:	(1) PROPRIETA'	
CONTRO					
1,1	XXXXX				
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 2		Diritto:	(1) PROPRIETA'	
1,2	XXXXX				
Quota:	- relativamente all'unità neg. 2		Diritto:	(1) PROPRIETA'	

3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del **03/07/2013** Registro particolare **6754**
 Registro generale **9673** Numero Repertorio **371 del 17/06/2013**

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis
Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis
Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis
Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis
Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis
Immobile n.28					

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
 Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. **32** Part. **85** Sub. -
 Natura **T – TERRENO** Consistenza **2 ettari 46 are 70 centiare**
 Indirizzo **LOCALITA' CANNICELLA S. VENERE** N. Civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
 Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. **32** Part. **15/N** Sub. -
 Immobile n.29 omissis

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
 Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. **32** Part. **43** Sub. -
 Natura **T – TERRENO** Consistenza **51 are 50 centiare**
 Indirizzo **LOC. BRASCO CANNICELLA S. VENERE** N. Civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
 Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. **32** Part. **14/B** Sub. -
 Immobile n.31 omissis Immobile n.32 omissis Immobile n.33 omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1,1	BANCO DI NAPOLI SPA				
Con sede in:	NAPOLI (NA)				
Codice Fiscale:	04485191219				
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1		Diritto:	(1) PROPRIETA'	
CONTRO					
1,1	XXXXX				
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1		Diritto:	(1) PROPRIETA'	

4. DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota di trascrizione del **18/07/2013** Registro particolare **7388**
 Registro generale **10413** Numero Repertorio **5688 del 03/07/2013**

Quadro B – Immobili

Unità negoziata n. 1

Immobile n.1					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 85	Sub. +
Natura	T – TERRENO	Consistenza	2 ettari 46 are 70 centiare		
Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis	Immobile n.4	omissis
Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis	Immobile n.7	omissis
Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis		
Immobila n.10					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 43	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	51 are 50 centiare		
Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis	Immobile n.13	omissis
Immobile n.14	omissis	Immobila n.15	omissis	Immobila n.16	omissis
Immobila n.17	omissis	Immobile n.18	omissis	Immobile n.19	omissis
Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis	Immobile n.22	omissis
Immobile n.23	omissis	Immobila n.24	omissis	Immobile n.25	omissis
Immobile n.26	omissis	Immobila n.27	omissis	Immobila n.28	omissis
Immobile n.29	omissis	Immobila n.30	omissis	Immobila n.31	omissis
Immobila n.32	omissis	Immobila n.33	omissis	Immobila n.34	omissis
Immobile n.35	omissis	Immobile n.36	omissis	Immobila n.37	omissis
Immobile n.38	omissis	Immobile n.39	omissis	Immobile n.40	omissis
Immobile n.41	omissis	Immobile n.42	omissis	Immobile n.43	omissis
Immobila n.44	omissis	Immobila n.45	omissis		

Unità negoziata n. 2 omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1,1 **BANCO DI NAPOLI SPA**
Con sede in: **NAPOLI (NA)**
Codice Fiscale: **04485191219**
Quota: - relativamente all'unità neg. 1 **Diritto: (1) PROPRIETA'**

CONTRO

1,1 **XXXXX**
Quota: - relativamente all'unità neg. 1 **Diritto: (1) PROPRIETA'**

1,2 **XXXXX**
Quota: - relativamente all'unità neg. 1 **Diritto: (1) PROPRIETA'**

5. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di Trascrizione del **22/11/2003** Registro particolare **11484**
Registro generale **15467** Numero Repertorio **654** del **19/11/2013**

Quadro B – Immobili

Unità negoziata n. 1

Immobila n.1	omissis	Immobila n.2	omissis	Immobila n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobila n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobila n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobila n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobila n.15	omissis
Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis
Immobila n.19	omissis	Immobila n.20	omissis	Immobila n.21	omissis
Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis
Immobila n.25	omissis	Immobila n.26	omissis	Immobila n.27	omissis
Immobile n.28	omissis	Immobile n.29	omissis	Immobila n.30	omissis
Immobila n.31					

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. **32** Part. **85** Sub. -
Natura **T – TERRENO** Consistenza **2 ettari 46 are 70 centiare**

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. **32** Part. **43** Sub. -
Natura **T – TERRENO** Consistenza **51 are 50 centiare**
Immobila n.33 omissis Immobila n.34 omissis Immobila n.35 omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1,1 **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA**
Con sede in: **CROPANI (CZ)**
Codice Fiscale: **01935780799**
Quota: **300/1000** relativamente all'unità neg. 1 **Diritto: (1) PROPRIETA'**

1,2 **ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A.**
Con sede in: **ROMA (RM)**
Codice Fiscale: **02820100580**
Quota: **700/1000** relativamente all'unità neg. 1 **Diritto: (1) PROPRIETA'**

CONTRO

1.1 XXXXX
Quota: 1000/1000 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota di Iscrizione del 13/03/2000 Registro particolare 593
Registro generale 4239 Numero Repertorio 66758 del 07/03/2000
Somma garantita E. 3.116.800.000 pari ad € 1.609.692,86

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis
Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis
Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis
Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis
Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis
Immobile n.28	omissis	Immobile n.29	omissis	Immobile n.30	omissis
Immobile n.31	omissis	Immobile n.32	omissis	Immobile n.33	omissis
Immobile n.34	omissis	Immobile n.35	omissis	Immobile n.36	omissis
Immobile n.37	omissis				
Immobile n.38	omissis				

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. 32 Part. 85 Sub. -
Natura **T – TERRENO** Consistenza **2 ettari 46 are 70 centiare**
Indirizzo **LOC. BRASCO CANNICELLA S. VENERE** N. Civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ)**
Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. 32 Part. 15/N Sub. -
Immobile n.39 omissis

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. 32 Part. 43 Sub. -
Natura **T – TERRENO** Consistenza **51 are 50 centiare**
Indirizzo **LOC. BRASCO CANNICELLA S. VENERE** N. Civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ)**
Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. 32 Part. 14/B Sub. -
Immobile n.41 omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **BANCO DI NAPOLI S.P.A.**
Con sede in: **NAPOLI (NA)**
Codice Fiscale: **06385880635**
Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

CONTRO

1.1 XXXXX
Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

2. IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota di Iscrizione del 31/08/2009 Registro particolare 2295
Registro generale 12482 Numero Repertorio 72667/23711 del 28/08/2009
Somma garantita € 1.050.000,00

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis
Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis
Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis
Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis
Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis
Immobile n.28	omissis	Immobile n.29	omissis	Immobile n.30	omissis
Immobile n.31	omissis				

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ)**
Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. 32 Part. 85 Sub. -
Natura **T – TERRENO** Consistenza **2 ettari 46 are 70 centiare**
Immobile n.32

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ XXXXX

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. **32** Part. **43** Sub. -
Natura **T – TERRENO** Consistenza **51 are 50 centiare**
Immobile n.33 omissis Immobile n.34 omissis Immobile n.35 omissis
Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETA' COOPERATIVA

Con sede in: **CROPANI (CZ)**

Codice Fiscale: **01935780799**

Quota: **3/10** relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

1.2 ICCREA BANCA S.P.A. – ISTITUTO CENTRALE DEL CREDITO COOPERATIVO

Con sede in: **ROMA (RM)**

Codice Fiscale: **04774801007**

Quota: **7/10** relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

TERZO DATORE DI IPOTECA

1.1

Quota: **1/1** relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

In qualità di **DEBITORE NON DATORE**

Denominazione

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, i creditori iscritti risultano (cfr. Allegato 6):

- I. **BANCO DI NAPOLI SPA** (ipoteca 1° grado + pignoramento);
- II. **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA** (ipoteca 2° grado + pignoramento).

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul lotto, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°2 cancellazioni di pignoramento;
- n°2 cancellazione di ipoteca volontaria;

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI PIGNORAMENTO

Tassa ipotecaria € 35,00+

Imposta di bollo € 59,00+

Imposta ipotecaria € 200,00=

Totale € 294,00

€ 294,00 x 2 = € **588,00**

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA (Banco di Napoli)

Tassa ipotecaria € **35,00**

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA (CCCCalabria)

Tassa ipotecaria € **35,00**

Per un totale complessivo di:

€ 588,00 + € 35,00 + € 35,00 = € 658,00 ≈ € **700,00**

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00 per ogni operazione, vale a dire € 300,00 x 4 = € **1.200,00**.

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

L'allegato n°2 contiene le visure storico-catastali sia dei beni pignorati che delle particelle che li hanno originati. L'allegato n°6 contiene, invece, le visure ipocatastali aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1989 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla certificazione notarile ed ai certificati ipocatastali già presenti nel fascicolo. Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 34600 del 05/06/2014, rilasciato dal Comune di Lamezia Terme, si evince che i beni oggetto di causa:

- a. in base al PRG del Nucleo di Industrializzazione, ricadono in ZONA FILTRO in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo;
- b. in base al PRG, ricadono in ZONA "E" AGRICOLA DI PREGIO in cui sono ammissibili i seguenti interventi
 - interventi silvo-culturali;
 - nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura;
 - nuove edificazioni di annessi rustici;
 - trasformazione di edifici esistenti;
- c. in base al PRG, la destinazione e prescrizioni seguenti

- ❖ zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;
 - ❖ trasformazione di manufatti edilizi legittimamente esistenti alla data del 31/12/1986;
 - ❖ ordinaria coltivazione del suolo;
- d. la p.lla 85 è gravata dalla presenza di "FASCIA DI RISPETTO STRADALE" in cui la destinazione ammissibile è la seguente:
- distributori e stazioni di servizio in precario;
 - impianto di alberi nel rispetto del comma 5 dell'art. 6.2 N.T.A.,

Quesito n° 10 - 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 del beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;

I terreni saranno valutati tenendo in considerazione i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura degli stessi compresi nella Regione agraria n°11 (Piana di Sant'Eufemia: Lamezia Terme), rientranti nell'Elenco Provinciale Espropri della Provincia di Catanzaro – anno 2012.

Il relativo valore delle singole colture, sembra congruo tenendo in considerazione sia l'attuale crisi economica del mercato immobiliare, sia i vizi derivanti dalla improduttività/produttività parziale dei terreni.

Pertanto, si avrà:

seminativo irriguo € 20.244,00/ha

p.lla 43 seminato irriguo di mq 5.150,00

€ 20.244,00/10.000 mq = € 2,0244/mq

Mq 5.150,00 x € 2,0244 =

€ 10.425,66

p.lla 85 seminativo irriguo di mq 24.670,00

€ 20.244,00/10.000 mq = € 2,0244/mq

Mq 24.670,00 x € 2,0244 =

€ 49.941,95

Per un totale di € 60.367,61

€ 60.367,61 = **€ 60.400,00**

Quesito n° 11 - *corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*

LOTTO UNICO

"Terreno agricolo sito nel Comune di Lamezia Terme, località 'Persicara', con accesso diretto da strada comunale, avente superficie catastale complessiva di circa ettari 3 (mq29.820,00), distinto nel N.C.T. dello stesso Comune, sez. Sant'Eufemia, al fg. 32, p.lle:

- 43, Q. semin irrig, Cl. 3, Sup. ha0are51ca50, RD €13,30 RA €4,26;
- 85, Q. semin irrig, Cl. 2, Sup. ha2are46ca70, RD €95,56 RA €31,85.

Prezzo a base d'asta: € 60.400,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Sant'Eufemia, località Persicara, a sud dell'aeroporto e del Fiume Amato, lungo la S.S.18 in direzione Reggio di Calabria,

- qualità dell'immobile – Terreno agricolo destinato (e coltivato) a seminativo irriguo, con accesso diretto da strada interpoderale, avente superficie catastale complessiva di circa ettari 3.
- composizione - il lotto è composto da unico terreno individuato catastalmente da n°2 particelle contigue, privo di delimitazione.
- descrizione catastale: N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, Fg. 32, 43, Qualità **seminativo irriguo**, Classe 3, Superficie ha 0 are 51 ca 50, RD€13,30 RA€4,26;
85, Qualità **seminativo irriguo**, Classe 2, Superficie ha 2 are 46 ca 70, RD€95,56 RA€31,85.
- Pertinenza catastale: XXXXX proprietà per 1/1
- confini: Il lotto confina catastalmente in senso orario, con la p.lla 97 corrispondente alla strada interpoderale, con le p.lle 98 e 89 di proprietà dell'esecutato (lotto n°8), con la p.lla 86 corrispondente al canale di bonifica, con la p.lla 15 di proprietà di altra ditta XXXXX nipote), con la p.lla 117 di comproprietà dell'esecutato (ma non pignorata) e del fratello XXXXX .
- provenienza dei beni: I beni per la **piena proprietà** dell'intero delle originarie p.lle 14/b e 15/n, sono pervenuti al debitore esecutato in virtù di **contratto di mutuo e di acquisto immobili rustici per la formazione o l'arrotondamento della proprietà diretto-coltivatrice con il concorso regionale nel pagamento degli interessi Legge Regione Calabria n°32 del 6.6.1980 e Leggi 26.05.0965 n°590 – 14.08.1971 n°817 del 26/11/1990, rep. 94308, racc. 16990, rogante notaio Dr. Napoleone XXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria del RR.II. di Catanzaro in data 28/11/1990, R.G. 21195, R.P. 17619. In tale atto la sig.ra XXXXX vende al debitore esecutato i suddetti immobili. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto alla venditrice per la quota del restante 1/2 (1/2 era già di sua proprietà) in virtù di atto di divisione del 02/12/1989, rep. 91660, racc. 4, rogante notaio Dr XXXXX , trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 02/01/1990, R.G. 103, R.P. 94**

- comproprietari: no

- formalità:
trascrizioni

Atto Unilaterale di Obbligo Edilizio

Nota di Trascrizione del 01/10/2003

Registro generale 18199

A FAVORE: COMUNE DI LAMEZIA TERME

CONTRO: XXXXX

Registro particolare 12852

Numero Repertorio 7093 del 09/09/2003

Costituzione di Fondo Patrimoniale

Nota di Trascrizione del 03/01/2013

Registro generale 72

A FAVORE:

CONTRO: XXXXX

Registro particolare 48

Numero Rep. 80725/29261 del 20/12/2012

Verbale di pianamento Immobili

Nota di Trascrizione del 03/07/2013

Registro generale 9673

A FAVORE: BANCO DI NAPOLI

CONTRO: XXXXX

Registro particolare 6754

Numero Repertorio 371 del 17/06/2013

Domanda Giudiziale

Nota di Trascrizione del 18/07/2013

Registro generale 10413

A FAVORE: BANCO DI NAPOLI (precedente proc. n°58/2013)

CONTRO: XXXXX

Registro particolare 7388

Numero Rep. 5668 del 03/07/2013

Verbale di pianamento Immobili

Nota di Trascrizione del 03/07/2013

Registro generale 9673

A FAVORE: CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA (precedente proc. n°112/2013)

CONTRO: XXXXX

Registro particolare 6754

Numero Repertorio 371 del 17/06/2013

Trascrizioni Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Nota di Trascrizione del 13/03/2000

Registro generale 4239

Registro particolare 593

Numero Repertorio 66758 del 07/03/2000

Somma: £ 3.116.800.000 pari ad € 1.409.672,86

A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.

CONTRO: XXXXX

Ipoteca Volontaria – Concessione A Garanzia Di Mutuo

Nota di Iscrizione del **31/08/2009**

Registro particolare **2295**

Registro generale **12482**

Numero Rep.º **72667/23711** del **28/08/2009**

Somma garanzia € **1.050.000,00**

A FAVORE: CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA

CONTRO: XXXXX

Costi cancellazione: circa € 700,00 per spese vive + circa € 1.200,00 per spese tecnico.

- **occupazione:** Gli immobili sono liberi. Attualmente sono utilizzati dal debitore.
- **regolarità edilizie:** Dalle indagini effettuate presso l'U.O.A. del Comune di Lamezia Terme e dal Certificato di destinazione Urbanistica protocollo 34600 del 05/06/2014, si evince che il bene ricade in:
 - o **Zona FILTRO;**
 - o **Zona "E3" Agricola di pregio;**
 - o **Zona di tutela del caratteri ambientali dei corsi d'acqua** (art. 142 del D. Lgs. N°42/2004);
 - o **Zona sottoposta a vincolo paesaggistico** (art. 136 e 157 del D. Lgs. N°42/2004);
 - o **Zona soggetta al vincolo per area di notevole Interesse pubblico della zona costiera tirrenica** (D.M. 7.7.1967);
 - o **Zona soggetta al rispetto del Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali** (D. Lgs. N°490/99);
 - o **Zona soggetta al rispetto delle misure minime di salvaguardia** (L.Reg. n°23/90);
 - o **Zona soggetta alle limitazioni prescritte dalla Legge Regionale n°19 del 16/04/2002;**
 - o Sulla p.lla **85** grava, altresì, il vincolo di "**FASCIA DI RISPETTO STRADALE**".
- **valore:** € **60.400,00**

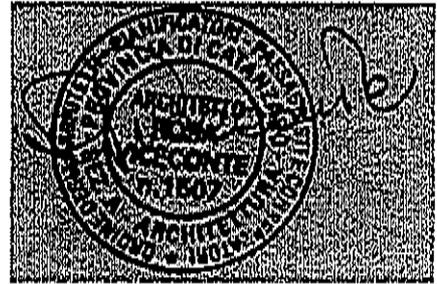
CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 7 (sette) allegati, n° 1 copia completa con allegati su supporto informatico da consegnare a ciascuna delle 4 parti (n°3 creditori + n°1 debitore), restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li,

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte





TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 58/2013 R.G.E. riunita con
Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 112/2013 R.G.E.

promosse da

BANCO DI NAPOLI SPA e

CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA – SOC. COOP.

c/ XXXXX

Giudice Esecuzioni: Dr. Adele FORESTA

Nomina C.T.U.:

7/8 ottobre 2013

Giuramento C.T.U.:

12 novembre 2013

Riunione Procedure:

21 febbraio 2014

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC" della
provincia di Catanzaro con il n° 1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA 4° LOTTO

(N.C.T. fa. 32, p.lle 87, 94)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott.ssa Adele FORESTA con provvedimento emesso il 7/8 ottobre 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle

Via D. Rubino, 21 - 88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Tel. – Fax: 0968/523445 Cell.: 347/5217468

Cod. Fisc.: VCC RSO 74H45 M208V Partita I.V.A.: 02631320799

E-mail: studioviceconte@libero.it pec: rosa.viceconte@archiworldpec.it

informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 12 novembre 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestato giuramento di rito e dichiarato di non essere pubblico dipendente, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

1. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al G.E.;
2. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
4. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
5. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli 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 quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa

- conjugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
 8. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
 9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
 10. 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, Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
 11. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria 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 stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

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

Il G.E. assegnava per la consegna il termine del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nell'ordinanza di nomina, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore. Detto termine è stato poi prorogato anche in virtù della riunione delle procedure.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.E. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro e Lamezia Terme:

1. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro (CZ) on-line – ufficio Catasto** (accertamento della corrispondenza dei beni, del debitore esecutato, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro on-line – Conservatoria del R.R. II** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
3. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Lamezia Terme** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia);
4. **Agenzia delle Entrate Distretto di Lamezia Terme** (accertamento contratti di locazione registrati);
5. **Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro** (ritiro copia atti di proprietà).

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile (proc. n° 58/2013) e dei certificati ipocatastali (proc. n°112/2013).

La documentazione aggiuntiva e necessaria all'espletamento dell'incarico, è stata reperita dalla sottoscritta.

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

Alle operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Questo n° 1 - Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al q.e.

Descrizione beni nell'atto di pignoramento (proc. n°58/2013)

Fondo rustico, di esclusiva proprietà del sig. XXXXX riportato nel N.C.T al foglio 32, particelle:

- 87 (ex 15/q), estensione 3.60.00, terreno;
- 94 (ex 26/d), estensione 0.59.80, terreno,

Descrizione beni nell'atto di planoramento (proc. n°112/2013)

Appezamento di terreno, sito in comune di Lamezia Terme, censito nel N.C.T con i seguenti dati catastali:

- fg 32, mapp. 87 di Ha 3.60.00, seminativo irriguo di 2^a classe, R.D. € 139,44, R.A. € 46,48;
- fg 32, mapp. 94 di Ha 0.59.80, seminativo irriguo di 2^a classe, R.D. € 23,16, R.A. € 7,72.

Ubicazione immobili

I beni descritti nell'atto di pignoramento ed oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Lamezia Terme (CZ), più precisamente nell'ex comune di S. Eufemia, Località "Persicara" lungo la SS.18 in direzione Reggio di Calabria, con accesso da strada secondaria interpodereale (cfr. Allegato 1: Individuazione urbanistica e rilievo fotografico dei beni).

Descrizione catastale degli Immobili

I beni sono distinti nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, al foglio di mappa 32 (cfr. Allegato 2: Estratto di mappa e visure catastali dei beni):

- p.lla 87, Qualità **semin Irrig.** Classe 2, Superficie ha 3 are 60 ca 00, R.D. €139,44, R.A. € 46,48, – derivante da:
 - ✓ frazionamento del 13/10/1994 n. 4334.4/1994 in atti dal 17/10/1994, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 15 di mq 134.095,00 in mq 36.000,00;
 - ✓ frazionamento del 14/06/1985 n.23.2/1985 in atti dal 14/10/1994, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 15 di mq 147.295,00 in mq 134.095,00;
 - ✓ frazionamento del 17/11/1984 n.39.1/1984 in atti dal 14/10/1994, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 15 di mq 163.875,00 in mq 147.295,00;

- ✓ frazionamento del 11/10/1984 n.33.1/1984 in atti dal 14/10/1994, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 15 di mq 165.555,00 in mq 163.875,00;
 - ✓ frazionamento del 05/07/1983 n.26.2/1983 in atti dal 14/10/1994, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 15 di mq 165.715,00 in mq 165.555,00;
 - ✓ frazionamento del 29/10/1975 n.36.2/1975 in atti dal 14/10/1994, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 15 di mq 166.970,00 in mq 165.715,00;
- P.lla **94**,
- Porz. **AA**, Qualità **semin irrig**, Classe **2**, Superficie ha **0** are **57** ca **07**, R.D. **€22,11**, R.A. **€ 7,37**;
- Porz. **AB**, Qualità **uliveto**, Classe **1**, Superficie ha **0** are **02** ca **73**, R.D. **€ 1,76**, R.A. **€ 1,06**;
- derivante da:
- ✓ frazionamento del 13/10/1994 n. 4334.4/1994 in atti dal 17/10/1994, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 26 di mq 108.420,00.

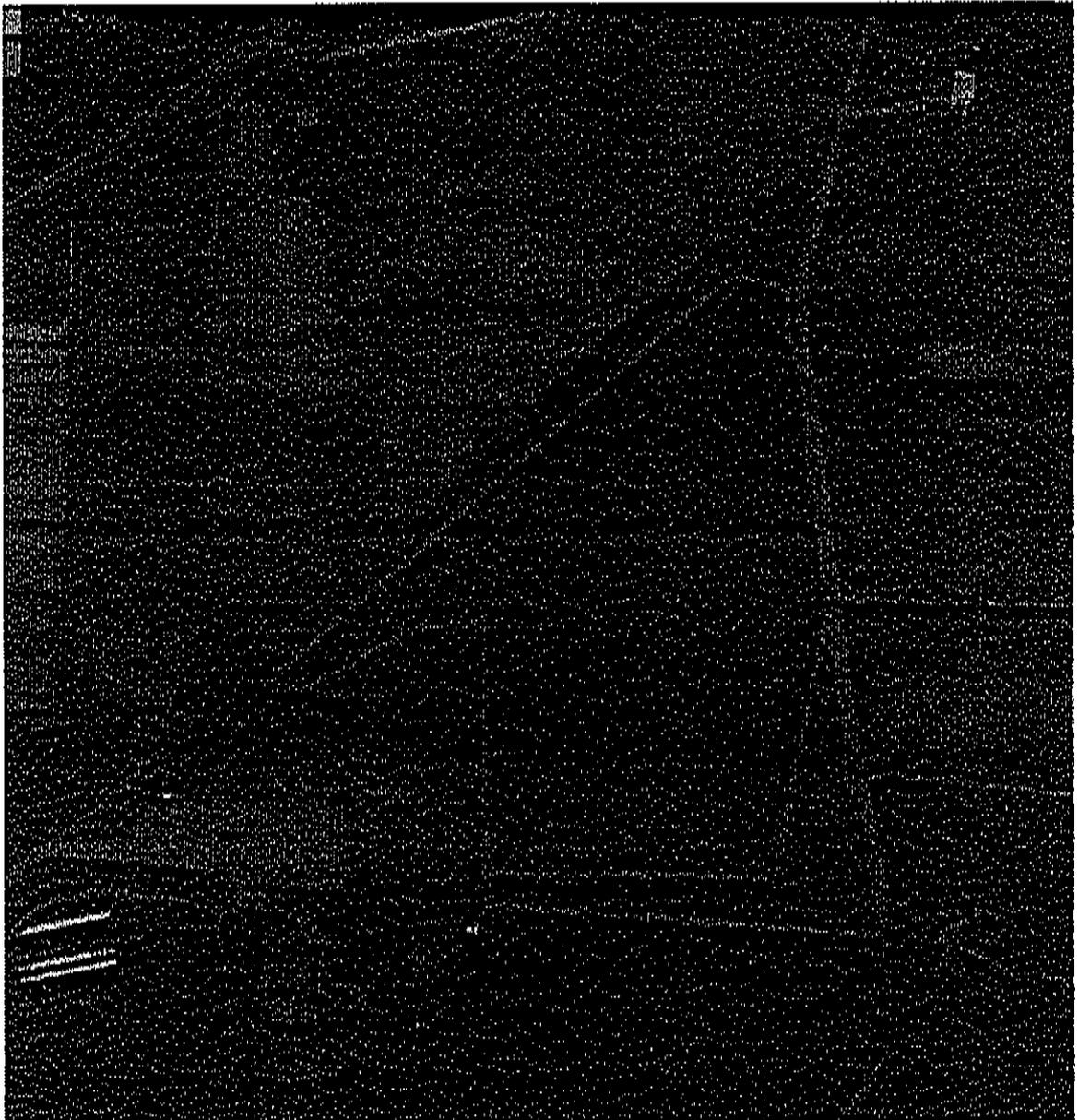
Il lotto confina catastalmente in senso orario, con la p.lla 86 corrispondente al canale di bonifica di proprietà di altra ditta XXXXX, con foglio di mappa 35 corrispondente alla strada comunale 'posta', con la p.lla 96 di proprietà di altra ditta XXXXX, con le p.lle 174, 176 e 77 di proprietà di altra ditta XXXXX

Il bene risulta catastalmente in testa a:

XXXXX **proprietà (1)**

Descrizione degli immobili

Trattasi di terreni allo stato coltivati, privi di recinzione: tutta la proprietà è delimitata dai confini naturali delle strade comunali ed interpoderali e/o dei canali (cfr. Allegato 1). Fa eccezione il confine con le p.lle 77, 174 e 176 (di proprietà della XXXXX ove è presente una recinzione costituita da un basso muretto in mattoni con sovrastante recinzione in ferro.



La superficie catastale, è la seguente:

p.lla 87	mq 36.000,00
p.lla 94	mq 5.980,00

Quesito n° 2 - precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnall, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

I beni per la **piena proprietà** dell'intero delle originarie p.lle 15/q e 26/d, sono pervenuti al debitore esecutato in virtù di **contratto di mutuo e di acquisto immobili rustici per la formazione o l'arrotondamento della proprietà diretto-collivatrice con il concorso regionale nel pagamento degli Interessi Legge Regione Calabria n°32 del 6.6.1980 e Leggi 26.05.0965 n°590 – 14.08.1971 n°817 del 26/11/1990, rep. 94308, racc. 16990,**

rogante notaio Dr. XXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/11/1990, R.G. 21195, R.P. 17619. In tale atto la sig.ra XXXXX vende al debitore esecutato i suddetti immobili.

Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto alla venditrice per la quota del restante 1/2 (1/2 era già di sua proprietà) in virtù di atto di divisione del 02/12/1989, rep. 91660, racc. 4, rogante notaio Dr. XXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 02/01/1990, R.G. 103, R.P. 94 (cfr. **Allegato 3: Atti di proprietà**).

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

I beni non sono in situazione di comproprietà, pertanto non si ritiene necessario operare un'ipotesi di suddivisione.

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

Il lotto è libero da atti di locazione registrati. Allo stato è utilizzato dall'esecutato.

Quesito n° 5 - *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 e la data della relativa annotazione.*

Il Sig. XXXXX ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXXX in data 14/02/1970 a Napoli. Nella sezione 'Annotazioni' dell'estratto dell'atto di matrimonio, si precisa che (cfr. **Allegato 4: Estratto atto di matrimonio**):

1. Con atto del 06/07/1978, rep. 2138 del notaio Dr. XXXXX, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della **Separazione dei beni**;

2. Con atto del 20/12/2012, rep. 80725 del notaio Dr. XXXXX, i coniugi hanno stipulato **Convenzione Matrimoniale Costituzione di Fondo Patrimoniale**.

Ciò premesso, i beni sono di **piena proprietà** del debitore.

Quesito n° 6 - riferisca dell'esistenza di formalltà, 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 quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

Dalle indagini effettuate presso l'U.O.A. del Comune di Lamezia Terme e dal Certificato di destinazione Urbanistica protocollo 34600 del 05/06/2014, si evince che il bene ricade in (cfr. **Allegato 5: Certificato di Destinazione Urbanistica**):

- o **Zona FILTRO** – uso del suolo è di tipo agricolo;
- o **Zona "E3" Agricola di pregio**;
- o **Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua** (di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. c) del Codice, secondo la cartografia SITAP di seguito riportata);
- o **Zona sottoposta a vincolo paesaggistico** (art. 136 e 157 del D. Lgs. N°42/2004 e già tutelati ai sensi delle leggi n. 77/1922 e n. 1497/1939);
- o **Zona soggetta al vincolo per area di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica** del Comune di S.Eufemia Lamezia (D.M. 7.7.1967);
- o **Zona soggetta al rispetto del Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali** (D. Lgs. N°490/99);
- o **Zona soggetta al rispetto delle misure minime di salvaguardia** (Legge Regionale n°23/90, art. 6, comma 1, lettera s) relativa a "Componenti territoriali assoggettate

a misure minime salvaguardia" in quanto incluse negli elenchi di cui all'art. 2 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 – Protezione delle bellezze naturali);

- o **Zona soggetta alle limitazioni prescritte dalla Legge Regionale n°19 del 16/04/2002;**
- o Sulla p.lla 87 grava, altresì, il vincolo di "**FASCIA DI RISPETTO STRADALE**".

Ne consegue che, il rilascio di qualsiasi tipo di autorizzazione, al soli fini agricoli, richiesta presso l'Area Tecnica del Comune di Lamezia Terme (ampliamento/ristrutturazione/nuova costruzione), sarà soggetto al **nulla-osta paesaggistico-ambientale** rilasciato dall'Organo competente.

Costituzione di vincolo

Dalle visure aggiornate effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. sulle originarie p.lle 15/q (ora 87) e 26/d (ora 94) nonché dall'atto di compravendita del 26/11/1990



rogito notaio Dr. XXXXX, rep. 94308 allegato, è emerso che, in virtù del contratto di mutuo stipulato dal debitore per l'acquisto dei suddetti beni, è stato trascritto il **vincolo di indivisibilità** a norma dell'art.11 della Legge 14/08/1971 n.817, trascritto a Catanzaro il 28/11/1990, R.P. 17620, R.G. 21197. Dalla visione dell'atto si evince esplicitamente una durata del vincolo pari ad anni 30, mentre dalla trascrizione del vincolo, nella sezione D, la durata è pari a 10 anni.

Ciò premesso, il vincolo dovrebbe essere già decaduto da 14 anni.

In aggiunta, in base alle modifiche dell'art. 11 riportate sempre nell'art. 11 del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, emerge che il periodo di decadenza dai benefici previsti dalla

vigente legislazione in materia di formazione e di arrotondamento di proprietà coltivatrice è ridotto da dieci a cinque anni.

Pertanto, a parere, il suddetto vincolo è ampiamente scaduto per cui i beni sono liberi.

Servitù trascritte

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipotecari, dalle visure aggiornate e confermato nell'atto di compravendita del 26/11/1990 rogito notaio Dr. XXXXX, non è emersa la presenza di alcuna servitù costituita. In sede di sopralluogo, però, visibile anche dall'elaborato fotografico, è stato possibile accertare che i beni oggetto di causa sono attraversati da linea elettrica. Pertanto, a parere, sussiste una servitù di fatto già consolidata, probabilmente trascritta in epoca remota e comunque antecedente la meccanizzazione, a favore dell'Enel.

Convenzioni matrimoniali

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipocatastali agli atti, dall'estratto dell'atto di matrimonio e dalle visure aggiornate, si evince che sui beni oggetto del presente lotto sussiste **Convenzione Matrimoniale Costituzione di Fondo Patrimoniale** del notaio Dr. XXXXX del 20/12/2012, rep. 80725/29261, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 03/01/2013 ai nn. R.P. 48, R.G. 72, a favore di

XXXXX

Domanda giudiziale

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipocatastali agli atti e dalle visure aggiornate, si evince che sui beni oggetto del presente lotto sussiste **Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Lamezia Terme del 03/07/2013, rep. 5668, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/07/2013 ai nn. R.P. 7388, R.G. 10413, a favore di Banco di Napoli SPA,

Questo n° 7 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) Indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

Dalla Certificazione notarile agli atti, dai Certificati rilasciati dal Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro agli atti e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile (comprese le originarie particelle), a

favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 6: Certificazione notarile, Certificati e Visure Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate.

trascrizioni

1. Atto unilaterale di obbligo edilizio del 01/10/2003 a favore di Comune di Lamezia Terme, **SCADUTO**;
2. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
3. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013);
4. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
5. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – concessione a garanzia di mutuo;
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria – concessione a garanzia di mutuo.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO

Nota di Trascrizione del 01/10/2003
Registro generale 18199

Registro particolare 12852
Numero Repertorio 7093 del 09/09/2003

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobilo n.1	omissis	Immobilo n.2	omissis		
Immobilo n.3					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 87	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	3 ettari 60 are 00 centiare		
Immobilo n.4	omissis				

Immobilo n.5

Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 94	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	59 are 80 centiare		
Immobilo n.6	omissis	Immobilo n.7	omissis	Immobilo n.8	omissis

Immobilo n.9

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1	COMUNE DI LAMEZIA TERME				
Con sede in:	LAMEZIA TERME (CZ)				
Codice Fiscale:	00301390795				
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'		

CONTRO

1.1	1/1 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'		
-----	------------------------------------	----------	-----------------------	--	--

2. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota di Trascrizione del 03/01/2013
Registro generale 72

Registro particolare 48
Numero Repertorio 80725/29261 del 20/12/2012

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1	omissis				
Unità negoziale n. 2					
Immobilo n.1	omissis				

Immobile n.2	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Comune	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 87	Sub. -
Catasto	T – TERRENO	Consistenza	3 ettari 60 are 00 centiare		
Natura	omissis				
Immobile n.3	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Comune	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 94	Sub. -
Catasto	T – TERRENO	Consistenza	59 are 80 centiare		
Natura	omissis				
Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis	Immobile n.7	omissis
Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis	Immobile n.10	omissis
Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis	Immobile n.13	omissis
Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis	Immobile n.16	omissis
Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis	Immobile n.19	omissis
Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis	Immobile n.22	omissis
Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis	Immobile n.25	omissis
Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis	Immobile n.28	omissis
Immobile n.29	omissis	Immobile n.30	omissis	Immobile n.31	omissis
Immobile n.32	omissis	Immobile n.33	omissis	Immobile n.34	omissis
Immobile n.35	omissis	Immobile n.36	omissis	Immobile n.37	omissis
Immobile n.38	omissis	Immobile n.39	omissis	Immobile n.40	omissis
Immobile n.41	omissis	Immobile n.42	omissis	Immobile n.43	omissis
Immobile n.44	omissis	Immobile n.45	omissis	Immobile n.46	omissis
Immobile n.47	omissis				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE		
1.1	XXXXX	
Quota:	1/2 relativamente all'unità neg. 2	Diritto: (1) PROPRIETA'
1.2	XXXXX	
Quota:	1/2 relativamente all'unità neg. 2	Diritto: (1) PROPRIETA'
CONTRO		
1.1	XXXXX	
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 2	Diritto: (1) PROPRIETA'
1.2	XXXXX	
Quota:	- relativamente all'unità neg. 2	Diritto: (1) PROPRIETA'

3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di Trascrizione del 03/07/2013 Registro particolare 6754
Registro generale 9673 Numero Repertorio 371 del 17/06/2013

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis
Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis
Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis
Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis
Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis
Immobile n.28	omissis				
Immobile n.29	omissis				

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**

Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 87	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	3 ettari 60 are		
Indirizzo	LOCALITA' CANNICELLA S. VENERE				N. Civico -

Identificativo dell'immobile nella formattità precedente

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**

Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 15/Q	Sub. -
Immobile n.30	omissis	Immobile n.31	omissis		

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**

Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 94	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	59 are 80 centiare		
Indirizzo	LOC. BRASCO CANNICELLA S. VENERE				N. Civico -

Identificativo dell'immobile nella formattità precedente

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**

Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 26/D	Sub. -
Immobile n.33	omissis				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE	
1.1	BANCO DI NAPOLI SPA
Con sede in:	NAPOLI (NA)
Codice Fiscale:	04485191219

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ XXXXX

Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'
CONTRO
 1.1 XXXXX
 Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

4. **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Nota di Trascrizione del 18/07/2013 Registro particolare 7388
 Registro generale 10413 Numero Repertorio 5688 del 03/07/2013

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	omissis				
Immobile n.2					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 87	Sub. +
Natura	T – TERRENO	Consistenza	3 ettari 60 are		
Immobile n.3	omissis				
Immobile n.4					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 94	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	59 are 80 centiare		
Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis	Immobile n.7	omissis
Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis	Immobile n.10	omissis
Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis	Immobile n.13	omissis
Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis	Immobile n.16	omissis
Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis	Immobile n.19	omissis
Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis	Immobile n.22	omissis
Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis	Immobile n.25	omissis
Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis	Immobile n.28	omissis
Immobile n.29	omissis	Immobile n.30	omissis	Immobile n.31	omissis
Immobile n.32	omissis	Immobile n.33	omissis	Immobile n.34	omissis
Immobile n.35	omissis	Immobile n.36	omissis	Immobile n.37	omissis
Immobile n.38	omissis	Immobile n.39	omissis	Immobile n.40	omissis
Immobile n.41	omissis	Immobile n.42	omissis	Immobile n.43	omissis
Immobile n.44	omissis	Immobile n.45	omissis		

Unità negoziale n. 2 omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **BANCO DI NAPOLI SPA**
 Con sede in: **NAPOLI (NA)**
 Codice fiscale: **04485191219**
 Quota: - relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

CONTRO

1.1 **XXXXX**
 Quota: - relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

5. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Nota di Trascrizione del 22/11/2003 Registro particolare 11484
 Registro generale 15467 Numero Repertorio 654 del 19/11/2013

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis
Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis
Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis
Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis
Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis
Immobile n.28	omissis	Immobile n.29	omissis		
Immobile n.30					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 87	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	3 ettari 60 are		
Immobile n.31	omissis				
Immobile n.32	omissis				
Immobile n.33	omissis				
Immobile n.34					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 94	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	59 are 80 centiare		
Immobile n.35	omissis				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1	CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA		
Con sede in:	CROPANI (CZ)		
Codice Fiscale:	01935780799		
Quota:	300/1000 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'
1.2	ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A.		
Con sede in:	ROMA (RM)		
Codice Fiscale:	02820100580		
Quota:	700/1000 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'
CONTRO			
1.1	XXXXX		
Quota:	1000/1000 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota di Iscrizione del **13/03/2000** Registro particolare **593**
 Registro generale **4239** Numero Repertorio **66758** del **07/03/2000**
 Somma garantita **£. 3.116.800,000** pari ad **€ 1.609.692,86**

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis
Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis
Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis
Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis
Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis
Immobile n.28	omissis	Immobile n.29	omissis	Immobile n.30	omissis
Immobile n.31	omissis	Immobile n.32	omissis	Immobile n.33	omissis
Immobile n.34	omissis	Immobile n.35	omissis	Immobile n.36	omissis
Immobile n.37	omissis	Immobile n.38	omissis		
Immobile n.39					

Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 87	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	3 ettari 60 are 00 centiare		
Indirizzo	LOC. BRASCO CANNICELLA S. VENERE			N. Civico -	
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 15/Q	Sub. -
Immobile n.40	omissis	Immobile n.41	omissis		
Immobile n.42					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 94	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	59 are 80 centiare		
Indirizzo	LOC. BRASCO CANNICELLA S. VENERE			N. Civico -	
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 26/D	Sub. -

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1	BANCO DI NAPOLI S.P.A.		
Con sede in:	NAPOLI (NA)		
Codice Fiscale:	06385880635		
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'
CONTRO			
1.1	XXXXX		
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'

2. IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota di Iscrizione del **31/08/2009** Registro particolare **2295**
 Registro generale **12482** Numero Repertorio **72667/23711** del **28/08/2009**
 Somma garantita **€ 1.050.000,00**

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis
Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis
Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00 per ogni operazione, vale a dire € 300,00 x 4 = € 1.200,00.

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

L'allegato n°2 contiene le visure storico-catastali sia dei beni pignorati che delle particelle che li hanno originati. L'allegato n°6 contiene, invece, le visure ipocatastali aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1989 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla certificazione notarile ed ai certificati ipocatastali già presenti nel fascicolo. Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

Quesito n° 9 - riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggludicatarlo 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prof. 34600 del 05/06/2014, rilasciato dal Comune di Lamezia Terme, si evince che i beni oggetto di causa:

- a. in base al PRG del Nucleo di Industrializzazione, ricadono in ZONA FILTRO in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo;
- b. in base al PRG, ricadono in ZONA "E" AGRICOLA DI PREGIO in cui sono ammissibili i seguenti interventi
 - interventi silvo-culturali;
 - nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura;

- nuove edificazioni di annessi rustici;
 - trasformazione di edifici esistenti;
- c. in base al PRG, la destinazione e prescrizioni seguenti
- ❖ zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;
 - ❖ trasformazione di manufatti edilizi legittimamente esistenti alla data del 31/12/1986;
 - ❖ ordinaria coltivazione del suolo.
- d. la p.lla 87 è gravata dalla presenza di "FASCIA DI RISPETTO STRADALE" in cui la destinazione ammissibile è la seguente:
- distributori e stazioni di servizio in precario;
 - impianto di alberi nel rispetto del comma 5 dell'art. 6.2 N.T.A..

Questo n° 10 - 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 del beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise:

I terreni saranno valutati tenendo in considerazione i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura degli stessi compresi nella Regione agraria n°11 (Piana di Sant'Eufemia; Lamezia Terme), rientranti nell'Elenco Provinciale Espropri della Provincia di Catanzaro – anno 2012 (cfr. Allegato 7: Criteri di stima).

Il relativo valore delle singole colture, sembra congruo tenendo in considerazione sia l'attuale crisi economica del mercato immobiliare, sia i vizi derivanti dalla improduttività/produttività parziale dei terreni.

Pertanto, considerando l'attuale coltura interamente a seminativo, si avrà:

seminativo irriguo € 20,244,00/ha

p.lla 87 seminativo irriguo di mq 36.000.00

€ 20.244,00/10.000 mq = € 2,0244/mq

Mq 36.000,00 x € 2,0244 = € 72.878,40

p.lla 94 seminativo irriguo di mq 5.980,00

€ 20.244,00/10.000 mq = € 2,0244/mq

Mq 5.980,00 x € 2,0244 = € 12.105,91

Per un totale di € 84.984,31

€ 84.984,31 ≈ € 85.000,00

Quesito n° 11 - corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria 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 stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

LOTTO UNICO

"Terreno agricolo sito nel Comune di Lamezia Terme, località 'Persicara', con accesso diretto da strada comunale, avente superficie catastale complessiva superiore ad ettari 4 (mq 41.980,00), distinto nel N.C.T. dello stesso Comune, sez. Sant'Eufemia, al fg. 32, p.lle:

- 87, Q. semin irrig. Cl. 2, Sup. ha 3 are 60 ca 00, RD € 139,44 RA € 46,48;
- 94, Q. semin irrig. Cl. 2, Sup. ha 0 are 57 ca 07, RD € 22,11 RA € 7,37;
- Q. uliveto, Cl. 1, Sup. ha 0 are 02 ca 73, RD € 1,76 RA € 1,06;

Prezzo a base d'asta: € 85.000,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Sant'Eufemia, località Persicara, a sud dell'aeroporto e del fiume Amato, lungo la S.S.18 in direzione Reggio di Calabria.
- qualità dell'immobile - Terreno agricolo destinato a seminativo irriguo ed uliveto, ma allo stato coltivato solo a seminativo. Con doppio accesso diretto da strada comunale ed interpodereale, avente superficie catastale complessiva superiore ad ettari 4 (mq 41.980,00).
- composizione - il lotto è composto da unico terreno individuato catastalmente da n°2 particelle contigue, privo di delimitazione, fatta eccezione del confine con le p.lle 77, 174 e 176.

- descrizione catastale: N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, Fg. 32, p.lla 87, Q. **semin irrig**, Classe 2, Superficie ha 3 are 60 ca 00, R.D. €139,44, R.A. €46,48; p.lla 94, Porz. AA, Q. **semin irrig**, Classe 2, Superficie ha 0 are 57 ca 07, R.D. €22,11, R.A. € 7,37; Porz. AB, Q. **uliveto**, Classe 1, Superficie ha 0 are 02 ca 73, R.D. € 1,76, R.A. € 1,06.
- Pertinenza catastale: **proprietà per 1/1**
- confini: Il lotto confina catastalmente in senso orario, con la p.lla 86 corrispondente al canale di bonifica di proprietà di altra ditta XXXXX, con foglio di mappa 35 corrispondente alla strada comunale 'posta', con la p.lla 96 di proprietà di altra ditta XXXXX, con le p.lle 174, 176 e 77 di proprietà di altra ditta XXXXX.
- provenienza dei beni: I beni per la **plena proprietà** dell'intero delle originarie p.lle 15/q e 26/d. sono pervenuti al debitore esecutato in virtù di **contratto di mutuo e di acquisto immobili rustici per la formazione o l'arrotondamento della proprietà diretto-coltivatrice con il concorso regionale nel pagamento degli interessi Legge Regione Calabria n°32 del 6.6.1980 e Leggi 26.05.0965 n°590 – 14.08.1971 n°817 del 26/11/1990, rep. 94308**, racc. 16990, rogante notaio Dr. XXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria del RR.II. di Catanzaro in data 28/11/1990, R.G. 21195, R.P. 17619. In tale atto la sig.ra XXXXX vende al debitore esecutato i suddetti immobili. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto alla venditrice per la quota del restante 1/2 (1/2 era già di sua proprietà) in virtù di atto di divisione del 02/12/1989, rep. 91660, racc. 4, rogante notaio Dr. XXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 02/01/1990, R.G. 103, R.P. 94.
- comproprietari: **no**
- formalità:
 - trascrizioni

<u>Atto Unilaterale di Obbligo Edilizio</u> Nota di Trascrizione del 01/10/2003 Registro generale 18199 A FAVORE: COMUNE DI LAMEZIA TERME CONTRO:	Registro particolare 12852 Numero Repertorio 7093 del 09/09/2003
<u>Costituzione di Fondo Patrimoniale</u> Nota di Trascrizione del 03/01/2013 Registro generale 72 A FAVORE: XXXXX	Registro particolare 48 Numero Rep. 80725/29261 del 20/12/2012
<u>Verbale di pianamento immobili</u> Nota di Trascrizione del 03/07/2013 Registro generale 9673 A FAVORE: BANCO DI NAPOLI CONTRO: XXXXX	Registro particolare 6754 Numero Repertorio 371 del 17/06/2013
<u>Domanda Giudiziale</u> Nota di Trascrizione del 18/07/2013 Registro generale 10413 A FAVORE: BANCO DI NAPOLI (precedente proc. n°58/2013) CONTRO: XXXXX	Registro particolare 7388 Numero Rep. 5668 del 03/07/2013
<u>Verbale pianamento immobili</u> Nota di Trascrizione del 03/07/2013 Registro generale 9673 A FAVORE: CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA (precedente proc. n°112/2013) CONTRO: XXXXX	Registro particolare 6754 Numero Repertorio 371 del 17/06/2013
<u>Iscrizioni</u> <u>Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo</u> Nota di Trascrizione del 13/03/2000 Registro generale 4239 Somma: £ 3.116.800.000 pari ad € 1.609.692,86 A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A. CONTRO: XXXXX	Registro particolare 593 Numero Repertorio 66758 del 07/03/2000
<u>Ipoteca Volontaria – Concessione A Garanzia Di Mutuo</u> Nota di Iscrizione del 31/08/2009 Registro generale 12482	Registro particolare 2295 Numero Rep.o 72667/23711 del 28/08/2009

Somma garantita € 1.050.000,00

A FAVORE: CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA

CONTRO: XXXXX

costi cancellazione: circa € 700,00 per spese vive + circa € 1.200,00 per spese tecniche.

- occupazione: Gli immobili sono liberi. Attualmente sono utilizzati dal debitore.
- regolarità edilizie: Dalle indagini effettuate presso l'U.O.A. del Comune di Lamezia Terme e dal Certificato di destinazione Urbanistica protocollo 34600 del 05/06/2014, si evince che il bene ricade in:
 - o **Zona FILTRO**;
 - o **Zona "E3" Agricola di pregio**;
 - o **Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua** (art. 142 del D. Lgs. N°42/2004);
 - o **Zona sottoposta a vincolo paesaggistico** (art. 136 e 157 del D. Lgs. N°42/2004);
 - o **Zona soggetta al vincolo per area di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica** (D.M. 7.7.1967);
 - o **Zona soggetta al rispetto del Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali** (D. Lgs. N°490/99);
 - o **Zona soggetta al rispetto delle misure minime di salvaguardia** (L.Reg. n°23/90);
 - o **Zona soggetta alle limitazioni prescritte dalla Legge Regionale n°19 del 16/04/2002**;
 - o Sulla p.lla 87 grava, altresì, il vincolo di "FASCIA DI RISPETTO STRADALE".
- valore: € 85.000,00

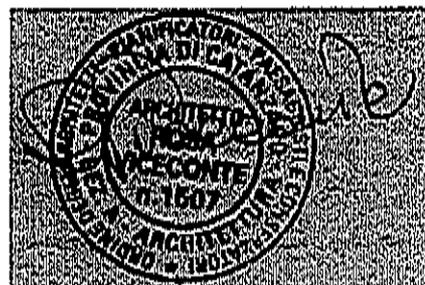
CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 7 (sette) allegati, n° 1 copia completa con allegati su supporto informatico da consegnare a ciascuna delle 4 parti (n°3 creditori + n°1 debitore), restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme lì, 29 luglio 2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte





TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 58/2013 R.G.E. riunita con
Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 112/2013 R.G.E.

promosse da
BANCO DI NAPOLI SPA e
CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA – SOC. COOP.
c/ XXXXX

Giudice Esecuzioni: Dr. Adele FORESTA

Nomina C.T.U.:	7/8 ottobre 2013
Giuramento C.T.U.:	12 novembre 2013
Riunione Procedure:	21 febbraio 2014

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE
Via D. Rubino, 21
88046 LAMEZIA TERME (CZ)
Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V
Partita I.V.A.: 02631320799
Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC" della
provincia di Catanzaro con il n° 1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA 5° LOTTO

(N.C.T. fg. 32, p.lla 91)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott.ssa Adele FORESTA con provvedimento emesso il 7/8 ottobre 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle

informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 12 novembre 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestato giuramento di rito e dichiarato di non essere pubblico dipendente, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

1. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al G.E.;
2. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
4. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
5. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli 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 quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es, spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa

- coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem):
7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
 8. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
 9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.: in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
 10. 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. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
 11. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria 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 stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

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

Il G.E. assegnava per la consegna il termine del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nell'ordinanza di nomina, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore. Detto termine è stato poi prorogato anche in virtù della riunione delle procedure.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.E. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro e Lamezia Terme:

1. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro (CZ) on-line – ufficio Catasto** (accertamento della corrispondenza dei beni, del debitore esecutato, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro on-line – Conservatoria del R.R. II** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
3. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Lamezia Terme** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia);
4. **Agenzia delle Entrate Distretto di Lamezia Terme** (accertamento contratti di locazione registrati);
5. **Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro** (ritiro copia atti di proprietà).

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile (proc. n° 58/2013) e dei certificati ipocatastali (proc. n°112/2013).

La documentazione aggiuntiva e necessaria all'espletamento dell'incarico, è stata reperita dalla sottoscritta.

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

Alle operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Questo n° 1 - Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al g.e.

Descrizione beni nell'atto di pignoramento (proc. n°58/2013)

Fondo rustico, di esclusiva proprietà del sig. XXXXX riportato nel N.C.T al foglio 32, particella:

- 91 (ex 16/c), estensione 2.12.00, terreno.

Descrizione beni nell'atto di pignoramento (proc. n°112/2013)

Appezamento di terreno, sito in comune di Lamezia Terme, censito nel N.C.T con i seguenti dati catastali:

- fg 32, mapp. 91 di Ha 2.12.00, seminativo irriguo di 1^a classe, R.D. € 136,86, R.A. € 38,32.

Ubicazione Immobili

Il bene descritto nell'atto di pignoramento ed oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ), più precisamente nell'ex comune di S. Eufemia, Località "Persicara" lungo la SS.18 in direzione Reggio di Calabria, con accesso da strada secondaria comunale e poi da strada interpodereale (cfr. Allegato 1: Individuazione urbanistica del beni).

Descrizione catastale degli immobili

Il bene è distinto nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, al foglio di mappa 32 (cfr. Allegato 2: Estratto di mappa e visure catastali del bene):

- p.lla 91, Qualità **semin irrig.**, Classe 1, Superficie ha 2 are 12 ca 00, R.D. €136,86, R.A. € 38,32, – derivante da:
 - ✓ frazionamento del 13/10/1994 n. 4334.4/1994 in atti dal 17/10/1994, in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 16 di mq 165.380,00 in mq 21.200,00;
 - ✓ frazionamento n.187 in atti dal 01/09/1990, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 16 di mq 176.580,00 in mq 165.380,00.

Il lotto confina catastalmente in senso orario, con la p.lla 92 corrispondente a strada interpodereale di proprietà di altra ditta XXXXX, con la p.lla 109 di proprietà di altra ditta (XXXXX, con la p.lla 119 di proprietà di altra ditta XXXXX, con la p.lla 56 di proprietà dell'esecutato (lotto n°8), con la p.lla 120 di proprietà di altra ditta XXXXX.

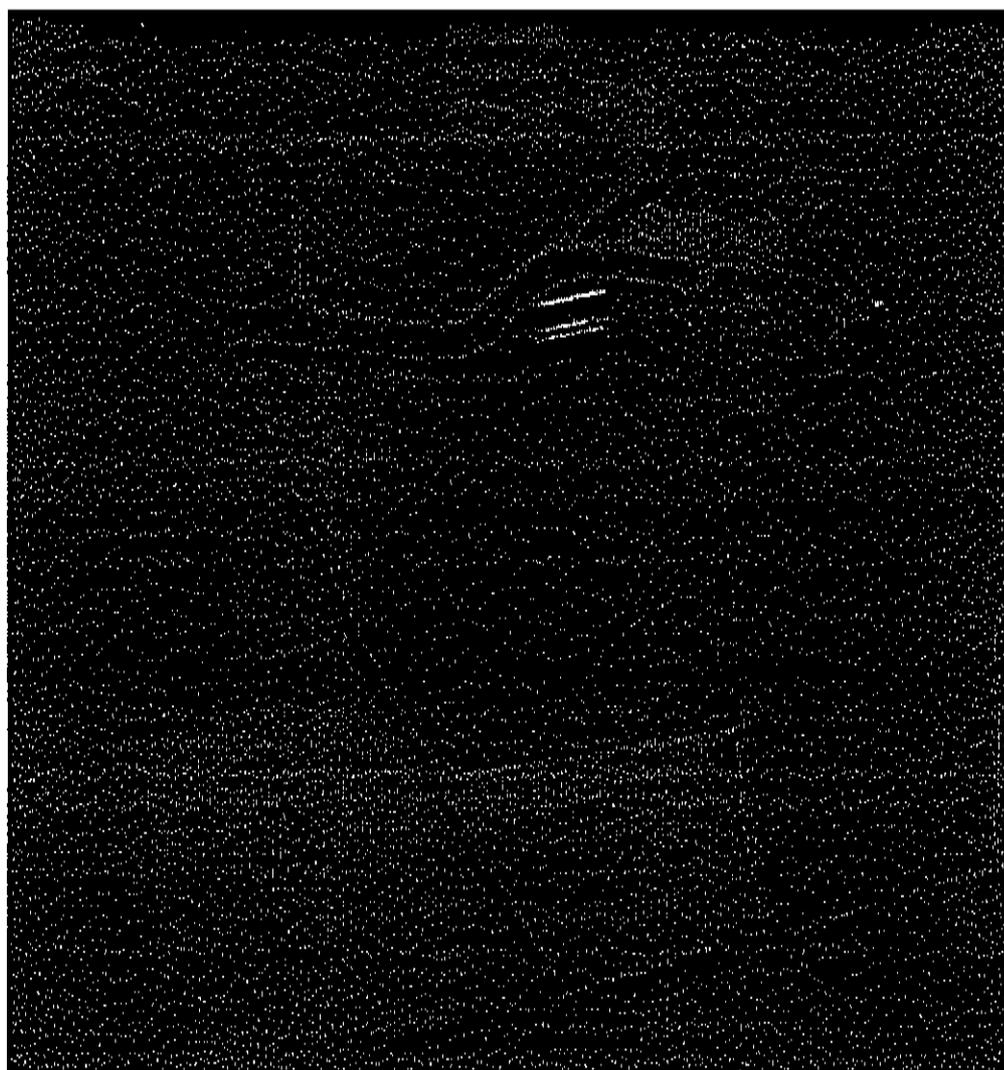
Il bene risulta catastalmente in testa a:

XXXXX proprietà (1)

Descrizione degli Immobili

Trattasi di terreno allo stato coltivato, privo di recinzione: tutta la proprietà è delimitata dai confini naturali delle strade interpoderali (cfr. **Allegato 1**).

L'accesso al bene è garantito da strada interpoderale (stessa strada di accesso dell'exXXXXX). In caso di vendita all'asta, il suddetto bene oggetto di stima, **dovrà essere gravato da servitù di passaggio carrabile per la p.lla 56** di proprietà dell'esecutato (lotto n°8).



La superficie catastale, è la seguente:

p.lla 91 mq 21.200,00

Quesito n° 2 - precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero dell'originaria p.lla 16/c, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **contratto di mutuo e di acquisto immobili rustici per la formazione o l'arrofondamento della proprietà diretto-coltivatrice con il concorso regionale nel pagamento degli interessi Legge Regione Calabria n°32 del 6.6.1980 e Leggi 26.05.0965 n°590 – 14.08.1971 n°817 del 26/11/1990, rep. 94308, racc. 16990**, rogante notaio Dr. XXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro in data 28/11/1990, R.G. 21195, R.P. 17619. In tale atto la sig.ra Saladini Patrizia vende XXXXXutato il suddetto immobile.

Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto alla venditrice per la quota del restante 1/2 (1/2 era già di sua proprietà) in virtù di atto di divisione del 02/12/1989, rep. 91660, racc. 4, rogante notaio Dr. XXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro in data 02/01/1990, R.G. 103, R.P. 94 (cfr. **Allegato 3: Atti di proprietà**).

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

I beni non sono in situazione di comproprietà, pertanto non si ritiene necessario operare un'ipotesi di suddivisione.

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

Il lotto è libero da atti di locazione registrati. Allo stato è utilizzato dall'esecutato.

Quesito n° 5 - 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 e la data della relativa annotazione.

_____ ha contratto matrimonio con la sig.ra _____
in data 14/02/1970 a Napoli. Nella sezione 'Annotazioni' dell'estratto dell'atto di matrimonio, si precisa che (cfr. **Allegato 4: Estratto atto di matrimonio**):

1. Con atto del 06/07/1978, rep. 2138 del notaio Dr., i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della **Separazione dei beni**;
2. Con atto del 20/12/2012, rep. 80725 del notaio Dr., i coniugi hanno stipulato **Convenzione Matrimoniale Costituzione di Fondo Patrimoniale**.

Ciò premesso, i beni sono di piena proprietà del debitore.

Questo n° 6 - 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 quelli connessi con il suo carattere storico - artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

Dalle indagini effettuate presso l'U.O.A. del Comune di Lamezia Terme e dal Certificato di destinazione Urbanistica protocollo 34600 del 05/06/2014, si evince che il bene ricade in (cfr. **Allegato 5: Certificato di Destinazione Urbanistica**):

- o **Zona FILTRO** – uso del suolo è di tipo agricolo;
- o **Zona "E3" Agricola di pregio**;
- o **Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua** (di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. c) del Codice, secondo la cartografia SITAP di seguito riportata);
- o **Zona sottoposta a vincolo paesaggistico** (art. 136 e 157 del D. Lgs. N°42/2004 e già tutelati ai sensi delle leggi n. 77/1922 e n. 1497/1939);
- o **Zona soggetta al vincolo per area di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica del Comune di S.Eufemia Lamezia (D.M. 7.7.1967)**;

- o **Zona soggetta al rispetto del Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali** (D. Lgs. N°490/99);
 - o **Zona soggetta al rispetto delle misure minime di salvaguardia** (Legge Regionale n°23/90, art. 6, comma 1, lettera s) relativa a "Componenti territoriali assoggettate a misure minime salvaguardia" in quanto incluse negli elenchi di cui all'art. 2 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 – Protezione delle bellezze naturali);
 - o **Zona soggetta alle limitazioni prescritte dalla Legge Regionale n°19 del 16/04/2002**;
- Ne consegue che, il rilascio di qualsiasi tipo di autorizzazione, ai soli fini agricoli, richiesta presso l'Area Tecnica del Comune di Lamezia Terme (ampliamento/ristrutturazione/nuova costruzione), sarà soggetto al **nulla-osta paesaggistico-ambientale** rilasciato dall'Organo competente.

Costituzione di vincolo

Dalle visure aggiornate effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. sull' originarie p.lle 15/q (ora 87) e 26/d (ora 94) nonché dall'atto di compravendita del 26/11/1990 rogito notaio Dr. XXXXX, rep. 94308 allegato, è emerso che, in virtù del contratto di mutuo stipulato dal debitore per l'acquisto dei suddetti beni, è stato trascritto il **vincolo di indivisibilità** a norma dell'art.11 della Legge 14/08/1971 n.817, trascritto a Catanzaro il 28/11/1990, R.P. 17620, R.G. 21197. Dalla visione dell'atto si evince esplicitamente una durata del vincolo pari ad anni 30, mentre dalla trascrizione del vincolo, nella sezione D, la durata è pari a 10 anni.

Ciò premesso, il vincolo dovrebbe essere già decaduto da 14 anni.



In aggiunta, in base alle modifiche dell'art. 11 riportate sempre nell'art. 11 del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, emerge che il periodo di decadenza dai benefici previsti dalla vigente legislazione in materia di formazione e di arrotondamento di proprietà coltivatrice è ridotto da dieci a cinque anni.

Pertanto, a parere, il suddetto vincolo è ampiamente scaduto per cui i beni sono liberi.

Servitù trascritte

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipotecari, dalle visure aggiornate e confermato nell'atto di compravendita del 26/11/1990 rogito notaio Dr. XXXXXX, **non è emersa la presenza di alcuna servitù costituita**. Si precisa, però, che in caso di vendita all'asta, il suddetto bene oggetto di stima, **dovrà essere gravato da servitù di passaggio carrabile per la p.lla 56** di proprietà dell'esecutato (lotto n°8).

Convenzioni matrimoniali

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipocatastali agli atti, dall'estratto dell'atto di matrimonio e dalle visure aggiornate, si evince che sui beni oggetto del presente lotto sussiste **Convenzione Matrimoniale Costituzione di Fondo Patrimoniale** del notaio Dr. XXXXXX del 20/12/2012, rep. 80725/29261, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 03/01/2013 ai nn. R.P. 48, R.G. 72, a favore di XXXXXX

Domanda giudiziale

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipocatastali agli atti e dalle visure aggiornate, si evince che sui beni oggetto del presente lotto sussiste **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Lamezia Terme del 03/07/2013, rep. 5668, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/07/2013 ai nn. R.P. 7388, R.G. 10413, a favore di Banco di Napoli SPA.

Quesito n° 7 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) Indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni:

Dalla Certificazione notarile agli atti, dai Certificati rilasciati dal Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro agli atti e dalle visure ipotecarie aggiornate

effettuate sia per soggetto che per immobile (comprese le originarie particelle), a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 6: Certificazione notarile, Certificati e Visure Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate.

trascrizioni

1. Atto unilaterale di obbligo edilizio del 01/10/2003 a favore di Comune di Lamezia Terme, **SCADUTO**;
2. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;
3. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013);
4. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013;
5. pignoramento del 22/11/2013 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore precedente proc. n°112/2013).

iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – concessione a garanzia di mutuo;
2. Ipoteca volontaria del 31/08/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria – concessione a garanzia di mutuo.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. **ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO**

Nota di Trascrizione del 01/10/2003
Registro generale 18199

Registro particolare 12852
Numero Repertorio 7093 del 09/09/2003

Quadro B – Immobili

Unità negoziata n. 1

Immobile n.1 omissis Immobile n.2 omissis
Immobile n.3 omissis

Immobile n.4

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. **32** Part. **87** Sub. -
Natura **T – TERRENO** Consistenza **2 ettari 12 ore 00 centiare**

Immobile n.5 omissis Immobile n.6 omissis Immobile n.7 omissis
Immobile n.8 omissis Immobile n.9 omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **COMUNE DI LAMEZIA TERME**

Con sede in: **LAMEZIA TERME (CZ)**

Codice Fiscale: **00301390795**

Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

1.1 **XXXXXX**

Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

2. **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Nota di Trascrizione del 03/01/2013

Registro generale 72

Registro particolare 48

Numero Repertorio 80725/29261 del 20/12/2012

Quadro B – Immobili

Unità negoziata n. 1 omissis

Unità negoziata n. 2

Immobile n.1 omissis Immobile n.2 omissis
Immobile n.3

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/XXXXXX

Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA					
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 91	Sub. -	
Natura	T – TERRENO	Consistenza	2 ettari 12 are			
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis	
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis	
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis	
Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis	
Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis	
Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis	
Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis	
Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis	
Immobile n.28	omissis	Immobile n.29	omissis	Immobile n.30	omissis	
Immobile n.31	omissis	Immobile n.32	omissis	Immobile n.33	omissis	
Immobile n.34	omissis	Immobile n.35	omissis	Immobile n.36	omissis	
Immobile n.37	omissis	Immobile n.38	omissis	Immobile n.39	omissis	
Immobile n.40	omissis	Immobile n.41	omissis	Immobile n.42	omissis	
Immobile n.43	omissis	Immobile n.44	omissis	Immobile n.45	omissis	
Immobile n.46	omissis	Immobile n.47	omissis			

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1,1	XXXXXX		
Quota:	1/2 relativamente all'unità neg. 2	Diritto:	(1) PROPRIETA'
1,2	XXXXXX		
Quota:	1/2 relativamente all'unità neg. 2	Diritto:	(1) PROPRIETA'
CONTRO			
1,1	XXXXXX		
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 2	Diritto:	(1) PROPRIETA'
1,2	XXXXXX		
Quota:	- relativamente all'unità neg. 2	Diritto:	(1) PROPRIETA'

3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di Trascrizione del 03/07/2013 Registro particolare 6754
Registro generale 9673 Numero Repertorio 371 del 17/06/2013

Quadro B – Immobili

Unità negoziate n. 1

Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis
Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis
Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis
Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis
Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis
Immobile n.28	omissis	Immobile n.29	omissis	Immobile n.30	omissis

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. 32 Part. 07 Sub. -
Natura **T – TERRENO** Consistenza **3 ettari 60 are**
Indirizzo **LOCALITA' CANNICELLA S. VENERE** N. Civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente

Comune **M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA**
Catasto **TERRENI** Sez. Urb. - Fgl. 32 Part. 15/Q Sub. -
Immobile n.32 omissis Immobile n.33 omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1,1	BANCO DI NAPOLI SPA		
Con sede in:	NAPOLI (NA)		
Codice Fiscale:	04485191219		
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'
CONTRO			
1,1	XXXXXX		
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'

4. DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota di Trascrizione del 18/07/2013 Registro particolare 7388
Registro generale 10413 Numero Repertorio 5688 del 03/07/2013

Quadro B – Immobili

Unità negoziate n. 1

Immobile n.1	omissis
Immobile n.2	omissis
Immobile n.3	

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/XXXXX

M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA					
Comune	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 91	Sub. -
Calasto	T – TERRENO	Consistenza	-		
Natura					
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis
Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis
Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis
Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis
Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis
Immobile n.28	omissis	Immobile n.29	omissis	Immobile n.30	omissis
Immobile n.31	omissis	Immobile n.32	omissis	Immobile n.33	omissis
Immobile n.34	omissis	Immobile n.35	omissis	Immobile n.36	omissis
Immobile n.37	omissis	Immobile n.38	omissis	Immobile n.39	omissis
Immobile n.40	omissis	Immobile n.41	omissis	Immobile n.42	omissis
Immobile n.43	omissis	Immobile n.44	omissis	Immobile n.45	omissis

Unità negoziale n. 2 omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **BANCO DI NAPOLI SPA**
Con sede in: **NAPOLI (NA)**
Codice Fiscale: **04485191219**
Quota: - relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

1.1 **XXXXXX**
Quota: - relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

5. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di Trascrizione del 22/11/2003 Registro particolare 11484
Registro generale 15467 Numero Repertorio 654 del 19/11/2013

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis
Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis
Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis
Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis
Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis

M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA					
Comune	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 91	Sub. -
Calasto	T – TERRENO	Consistenza	2 ettari 12 are		
Natura					
Immobile n.29	omissis	Immobile n.30	omissis	Immobile n.31	omissis
Immobile n.32	omissis	Immobile n.33	omissis	Immobile n.34	omissis
Immobile n.35	omissis				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA**
Con sede in: **CROPANI (CZ)**
Codice Fiscale: **01935780799**
Quota: 300/1000 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

1.2

ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A.
Con sede in: **ROMA (RM)**
Codice Fiscale: **02820100580**
Quota: 700/1000 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

1.1 **XXXXXX**
Quota: 1000/1000 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota di Iscrizione del 13/03/2000 Registro particolare 593
Registro generale 4239 Numero Repertorio 66758 del 07/03/2000
Somma garantita € 3.116.800.000 pari ad € 1.609.692,86

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1					
Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/XXXXX

Immobilabile n.4	omissis	Immobilabile n.5	omissis	Immobilabile n.6	omissis
Immobilabile n.7	omissis	Immobilabile n.8	omissis	Immobilabile n.9	omissis
Immobilabile n.10	omissis	Immobilabile n.11	omissis	Immobilabile n.12	omissis
Immobilabile n.13	omissis	Immobilabile n.14	omissis	Immobilabile n.15	omissis
Immobilabile n.16	omissis	Immobilabile n.17	omissis	Immobilabile n.18	omissis
Immobilabile n.19	omissis	Immobilabile n.20	omissis	Immobilabile n.21	omissis
Immobilabile n.22	omissis	Immobilabile n.23	omissis	Immobilabile n.24	omissis
Immobilabile n.25	omissis	Immobilabile n.26	omissis	Immobilabile n.27	omissis
Immobilabile n.28	omissis	Immobilabile n.29	omissis	Immobilabile n.30	omissis
Immobilabile n.31	omissis	Immobilabile n.32	omissis	Immobilabile n.33	omissis
Immobilabile n.34	omissis	Immobilabile n.35	omissis	Immobilabile n.36	omissis
Immobilabile n.37	omissis	Immobilabile n.38	omissis	Immobilabile n.39	omissis

Immobilabile n.40	omissis				
Immobilabile n.41					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 91	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	2 ettari 12 are		
Indirizzo	LOC. BRASCO CANNICELLA S. VENERE				
Identificativo dell'immobile nella formalità procedente	N. Civico -				
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 16/C	Sub. -
Immobilabile n.42	omissis				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **BANCO DI NAPOLI S.P.A.**
Con sede in: **NAPOLI (NA)**
Codice Fiscale: **06385880635**
Quota: **1/1** relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

1.1 **XXXXXX**
Quota: **1/1** relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

2. IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota di Iscrizione del **31/08/2009** Registro particolare **2295**
Registro generale **12482** Numero Rappartito **72667/23711** del **28/08/2009**
Somma garantita **€ 1.050.000,00**

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1					
Immobilabile n.1	omissis	Immobilabile n.2	omissis	Immobilabile n.3	omissis
Immobilabile n.4	omissis	Immobilabile n.5	omissis	Immobilabile n.6	omissis
Immobilabile n.7	omissis	Immobilabile n.8	omissis	Immobilabile n.9	omissis
Immobilabile n.10	omissis	Immobilabile n.11	omissis	Immobilabile n.12	omissis
Immobilabile n.13	omissis	Immobilabile n.14	omissis	Immobilabile n.15	omissis
Immobilabile n.16	omissis	Immobilabile n.17	omissis	Immobilabile n.18	omissis
Immobilabile n.19	omissis	Immobilabile n.20	omissis	Immobilabile n.21	omissis
Immobilabile n.22	omissis	Immobilabile n.23	omissis	Immobilabile n.24	omissis
Immobilabile n.25	omissis	Immobilabile n.26	omissis	Immobilabile n.27	omissis

Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 32	Part. 91	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	2 ettari 12 are		
Immobilabile n.29	omissis	Immobilabile n.30	omissis	Immobilabile n.31	omissis
Immobilabile n.32	omissis	Immobilabile n.33	omissis	Immobilabile n.34	omissis
Immobilabile n.35	omissis				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETA' COOPERATIVA CROPANI (CZ)**
Con sede in: **CROPANI (CZ)**
Codice Fiscale: **01935780799**
Quota: **3/10** relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

1.2 **ICCREA BANCA S.P.A. – ISTITUTO CENTRALE DEL CREDITO COOPERATIVO ROMA (RM)**
Con sede in: **ROMA (RM)**
Codice Fiscale: **04774801007**
Quota: **7/10** relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

TERZO DATORE DI IPOTECA

1.1 **XXXXXX**

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, i creditori iscritti risultano (cfr. Allegato 6):

- I. **BANCO DI NAPOLI SPA** (ipoteca 1° grado + pignoramento);
II. **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA** (ipoteca 2° grado + pignoramento).

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul lotto, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°2 cancellazioni di pignoramento;
- n°2 cancellazione di ipoteca volontaria;

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI PIGNORAMENTO

Tassa ipotecaria	€ 35,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 294,00

€ 294,00 x 2 = **€ 588,00**

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA (Banco di Napoli)

Tassa ipotecaria	€ 35,00
------------------	---------

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA (CCCCalabria)

Tassa ipotecaria	€ 35,00
------------------	---------

Per un totale complessivo di:

€ 588,00 + € 35,00 + € 35,00 = € 658,00 ≈ **€ 700,00**

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00 per ogni operazione, vale a dire € 300,00 x 4 = **€ 1.200,00**.

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

L'allegato n°2 contiene le visure storico-catastali sia dei beni pignorati che delle particelle che li hanno originati. L'allegato n°6 contiene, invece, le visure ipocatastali aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1989 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla certificazione notarile ed ai certificati ipocatastali già presenti nel fascicolo. Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 34600 del 05/06/2014, rilasciato dal Comune di Lamezia Terme, si evince che i beni oggetto di causa:

- a. in base al PRG del Nucleo di Industrializzazione, ricadono in ZONA FILTRO in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo;
- b. in base al PRG, ricadono in ZONA "E" AGRICOLA DI PREGIO in cui sono ammissibili i seguenti interventi
 - interventi silvo-culturali;
 - nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura;
 - nuove edificazioni di annessi rustici;
 - trasformazione di edifici esistenti;
- c. in base al PRG, la destinazione e prescrizioni seguenti
 - ❖ zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;
 - ❖ trasformazione di manufatti edilizi legittimamente esistenti alla data del 31/12/1986;
 - ❖ ordinaria coltivazione del suolo.

Quesito n° 10 - 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. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed

oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;

I terreni saranno valutati tenendo in considerazione i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura degli stessi compresi nella Regione agraria n°11 (Piana di Sant'Eufemia: Lamezia Terme), rientranti nell'Elenco Provinciale Espropri della Provincia di Catanzaro – anno 2012 (cfr. Allegato 7: Criteri di stima).

Il relativo valore delle singole colture, sembra congruo tenendo in considerazione sia l'attuale crisi economica del mercato immobiliare, sia i vizi derivanti dalla improduttività/produttività parziale dei terreni.

Pertanto, considerando l'attuale coltura a seminativo, si avrà:

seminativo irriguo € 20.244,00/ha

p.lla 91 seminativo irriguo di mq 21.200,00

€ 20.244,00/10.000 mq = € 2,0244/mq

Mq 21.200,00 x € 2,0244 =

€ 42.917,28

€ 42.917,28 ≈ € 43.000,00

Quesito n° 11 - corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria 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 stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

LOTTO UNICO

"Terreno agricolo sito nel Comune di Lamezia Terme, località 'Persicara', con accesso da strada interpodereale avente superficie catastale complessiva superiore ad ettari 2 (mq21.200,00), distinto nel N.C.T. dello stesso Comune, sez. Sant'Eufemia, al fg. 32, p.lla 91, Q. semin irrig, Cl. 1, Sup. ha2are12ca00, RD €136,86 RA €38,32. Il suddetto bene

oggetto di stima, dovrà essere gravato da servitù di passaggio carrabile per la p.lla 56 di proprietà dell'esecutato (lotto n°8).

Prezzo a base d'asta: € 43.000,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Sant'Eufemia, località Persicara, a sud dell'aeroporto e del Fiume Amato, lungo la S.S.18 in direzione Reggio di Calabria,
- qualità dell'immobile - Terreno agricolo destinato a seminativo irriguo con accesso da strada comunale ed interpodereale, avente superficie catastale complessiva superiore ad ettari 2 (mq 21.200,00),
- composizione - il lotto è composto da unico terreno delimitato da strade interpodereali su tutti e quattro i lati,
- descrizione catastale: N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, Fg. 32, p.lla 91, Q. semin irrig, Classe 1, Superficie ha 2 are 12 ca 00, R.D. €136,86, R.A. €38,32,
- Pertinenza catastale: XXXXXX proprietà per 1/1
- confini: il lotto confina catastalmente in senso orario, con la p.lla 92 corrispondente a strada interpodereale di proprietà di altra ditta con la p.lla 109 di proprietà di altra ditta con la p.lla 119 di proprietà di altra ditta con la p.lla 56 di proprietà dell'esecutato (lotto n°8), con la p.lla 120 di proprietà di altra ditta
- provenienza dei beni: il bene per la piena proprietà dell'intero dell'originaria p.lla 16/c, è pervenuto al debitore esecutato in virtù di contratto di mutuo e di acquisto immobili rustici per la formazione o l'arricchimento della proprietà diretto-coltivatrice con il concorso regionale nel pagamento degli interessi Legge Regione Calabria n°32 del 6.6.1980 e Leggi 26.05.0965 n°590 – 14.08.1971 n°817 del 26/11/1990, rep. 94308, racc. 16990, rogante notaio Dr. XXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/11/1990, R.G. 21195, R.P. 17619, In tale atto la sig.ra XXXXXX vende al debitore esecutato il suddetto immobile. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto alla venditrice per la quota del restante 1/2 (1/2 era già di sua proprietà) in virtù di atto di divisione del 02/12/1989, rep. 91660, racc. 4, rogante notaio Dr. Napoleone FIORE MELACRINISXXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 02/01/1990, R.G. 103, R.P. 94,
- comproprietari: no
- formalità trascrizioni

<u>Atto Unilaterale di Obbligo Edilizio (SCADUTO)</u>	
Nota di Trascrizione del 01/10/2003	Registro particolare 12852
Registro generale 18199	Numero Repertorio 7093 del 09/09/2003
A FAVORE: COMUNE DI LAMEZIA TERME	
CONTRO:	
XXXXXX	
 <u>Costituzione di Fondo Patrimoniale</u>	
Nota di Trascrizione del 03/01/2013	Registro particolare 48
Registro generale 72	Numero Rep. 80725/29261 del 20/12/2012
A FAVORE: XXXXXX	
 <u>Verbale di pignoramento immobili</u>	
Nota di Trascrizione del 03/07/2013	Registro particolare 6754

Registro generale 9673 Numero Repertorio 371 del 17/06/2013
A FAVORE: BANCO DI NAPOLI
CONTRO: XXXXXX

Domanda Giudiziale
Nota di Trascrizione del 18/07/2013 Registro particolare 7388
Registro generale 10413 Numero Rep. 5668 del 03/07/2013
A FAVORE: BANCO DI NAPOLI (precedente proc. n°58/2013)
CONTRO: XXXXXX

Verbale di pignoramento immobili
Nota di Trascrizione del 03/07/2013 Registro particolare 6754
Registro generale 9673 Numero Repertorio 371 del 17/06/2013
A FAVORE: CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA (precedente proc. n°112/2013)
CONTRO:) XXXXXX

Iscrizioni
Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo
Nota di Trascrizione del 13/03/2000 Registro particolare 593
Registro generale 4239 Numero Repertorio 66758 del 07/03/2000
Somma: £ 3.116.800.000 pari ad € 1.609.692,86
A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.
CONTRO: XXXXXX)

Ipoteca Volontaria – Concessione A Garanzia Di Mutuo
Nota di Iscrizione del 31/08/2009 Registro particolare 2295
Registro generale 12482 Numero Rep. 72667/23711 del 28/08/2009
Somma garantita € 1.050.000,00
A FAVORE: CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA
CONTRO: XXXXXX

costi cancellazione: circa € 700,00 per speso vive + circa € 1.200,00 per spese tecniche.

- occupazione: Gli immobili sono liberi. Attualmente sono utilizzati dal debitore.
- regolarità edilizie: Dalle indagini effettuate presso l'U.O.A. del Comune di Lamezia Terme e dal Certificato di destinazione Urbanistica protocollo 34600 del 05/06/2014, si evince che il bene ricade in:
 - o Zona FILTRO;
 - o Zona "E3" Agricola di pregio;
 - o Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (art. 142 del D. Lgs. N°42/2004);
 - o Zona sottoposta a vincolo paesaggistico (art. 136 e 157 del D. Lgs. N°42/2004);
 - o Zona soggetta al vincolo per area di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica (D.M. 7.7.1967);
 - o Zona soggetta al rispetto del Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali (D. Lgs. N°490/99);
 - o Zona soggetta al rispetto delle misure minime di salvaguardia (L.Reg. n°23/90);
 - o Zona soggetta alle limitazioni prescritte dalla Legge Regionale n°19 del 16/04/2002.

Si precisa, però, che in caso di vendita all'asta, il suddetto bene oggetto di stima, dovrà essere gravato da servitù di passaggio carrabile per la p.lla 56 di proprietà dell'esecutato (lotto n°8).

- valore: € 43.000,00

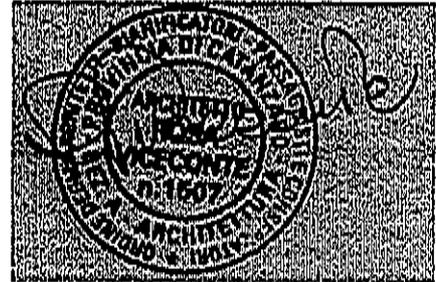
CONCLUSIONI

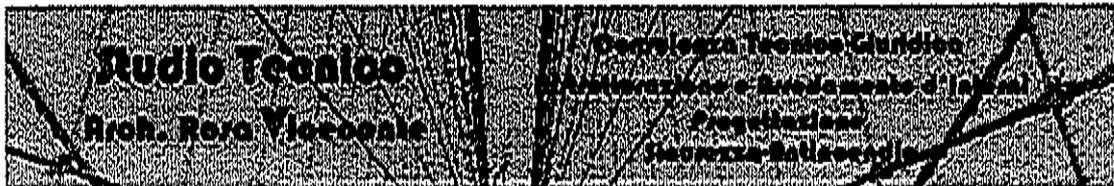
Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 7 (sette) allegati, n° 1 copia completa con allegati su supporto informatico da consegnare a ciascuna delle 4 parti (n°3 creditori + n°1 debitore), restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 29 luglio 2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte





TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 58/2013 R.G.E. riunita con
Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 112/2013 R.G.E.

promosse da
BANCO DI NAPOLI SPA e
CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA – SOC. COOP.
c/ XXXXXX

Giudice Esecuzioni: Dr. Adele FORESTA

Nomina C.T.U.:	7/8 ottobre 2013
Giuramento C.T.U.:	12 novembre 2013
Riunione Procedure:	21 febbraio 2014

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE
Via D. Rubino, 21
88046 LAMEZIA TERME (CZ)
Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V
Partita I.V.A.: 02631320799
Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC" della
provincia di Catanzaro con il n° 1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA 6 LOTTO

(N.C.T. fg. 31, p.lle 100, 101, 208, 210 E fg. 37, p.lle 36, 83)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott.ssa Adele FORESTA con provvedimento emesso il 7/8 ottobre 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle

informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 12 novembre 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestato giuramento di rito e dichiarato di non essere pubblico dipendente, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

1. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al G.E.;
2. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
4. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
5. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli 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 quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa

- coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
 8. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
 9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
 10. 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. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
 11. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria 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 stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

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

Il G.E. assegnava per la consegna il termine del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nell'ordinanza di nomina, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore. Detto termine è stato poi prorogato anche in virtù della riunione delle procedure.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.E. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro e Lamezia Terme:

1. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro (CZ) on-line – ufficio Catasto** (accertamento della corrispondenza dei beni, del debitore esecutato, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro on-line – Conservatoria del R.R. II** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
3. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Lamezia Terme** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia);
4. **Agenzia delle Entrate Distretto di Lamezia Terme** (accertamento contratti di locazione registrati);
5. **Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro** (ritiro copia atti di proprietà).

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile (proc. n° 58/2013) e dei certificati ipocatastali (proc. n°112/2013).

La documentazione aggiuntiva e necessaria all'espletamento dell'incarico, è stata reperita dalla sottoscritta.

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

Alle operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Questo n° 1 - Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al g.e.

Descrizione beni nell'atto di pignoramento (proc. n°58/2013)

Fondo rustico, di esclusiva proprietà del sig. _____, riportato nel N.C.T. al foglio 31, particelle:

- 100, estensione 0.01.80, terreno;
- 101, estensione 0.07.60, terreno;
- 208 (ex 51), estensione 0.28.90, terreno;
- 210 (ex 54), estensione 0.21.80, terreno;

N.C.T. al foglio 37, particelle:

- 36, estensione 2.11.90, terreno;
- 83 (ex 26), estensione 3.48.20, terreno;

Ubicazione immobili

I beni descritti nell'atto di pignoramento ed oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Lamezia Terme (CZ), più precisamente nell'ex comune di S. Eufemia, Località "Santa Venere" lungo la SS,18 in direzione Reggio di Calabria, con accesso da strada secondaria interpodereale (cfr. Allegato 1: Individuazione urbanistica e rilievo fotografico del beni).

Descrizione catastale degli immobili

I beni sono distinti nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia (cfr. Allegato 2: Estratto di mappa e visure catastali del beni), al:

foglio di mappa 31,

- p.lla 100, Qualità semin Irrig, Classe 1, Superficie ha 0 are 01 ca 80, R.D. €1,16, R.A. € 0,33, – derivante da:
 - ✓ frazionamento n. 187 in atti dal 01/09/1990, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 50 di mq 8,220,00 in mq 180,00.
- p.lla 101, Qualità semin Irrig, Classe 1, Superficie ha 0 are 07 ca 60, R.D. €4,91, R.A. € 1,37, – derivante da:
 - ✓ frazionamento n. 187 in atti dal 01/09/1990, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 52 di mq 860,00 in mq 760,00.

- p.lla **208**, Qualità **semin irrig**, Classe **1**, Superficie ha **0** are **28** ca **90**, R.D. **€18,66**, R.A. **€ 5,22**, – derivante da:
 - ✓ frazionamento del 15/01/2003 n.87.1/2003 in atti dal 15/01/2003, in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 51 di mq 4.540,00 per generare, tra l'altro la p.lla 208 di mq 2.890,00;
- p.lla **210**,
porz **AA**, Qualità **semin irrig**, Classe **1**, Superficie ha **0** are **18** ca **99**, R.D. **€12,26**, R.A. **€ 3,43**;
porz **AB**, Qualità **uliveto**, Classe **1**, Superficie ha **0** are **02** ca **81**, R.D. **€1,81**, R.A. **€ 1,09**;
derivante da:
 - ✓ frazionamento del 15/01/2003 n.87.1/2003 in atti dal 15/01/2003, in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 54 di mq 3.300,00 per generare, tra l'altro la p.lla 210 di mq 2.180,00;

foglio di mappa **37**,

- p.lla **36**, Qualità **semin irrig**, Classe **3**, Superficie ha **2** are **11** ca **90**, R.D. **€54,72**, R.A. **€ 17,51**, – derivante da:
 - ✓ frazionamento del 08/01/1987 n.1.1/1987 in atti dal 14/10/1994, in cui è stata modificata l'originaria p.lla 3 di mq 251.910,00 in mq 21.190,00.
- p.lla **83**, Qualità **semin irrig**, Classe **3**, Superficie ha **3** are **48** ca **20**, R.D. **€89,92**, R.A. **€ 28,77**, – derivante da:
 - ✓ frazionamento del 06/12/2002 n.3479.1/2002 in atti dal 06/12/2002, in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 26 di mq 37.230,00, per generare tra l'altro la p.lla 83 di mq 34.820,00.

Il lotto confina catastalmente in senso orario, con:

fg. 31 - p.lle 26, 43, 85, 44, 84, 45, 46, 47, 48, 212, 222, 220, 84, 194, 195, 52, 56, di proprietà di altra ditta;

fg. 37 – p.lle 72, 88, 87, 53, 27, 77, 76, 75, 15, di proprietà di altra ditta;

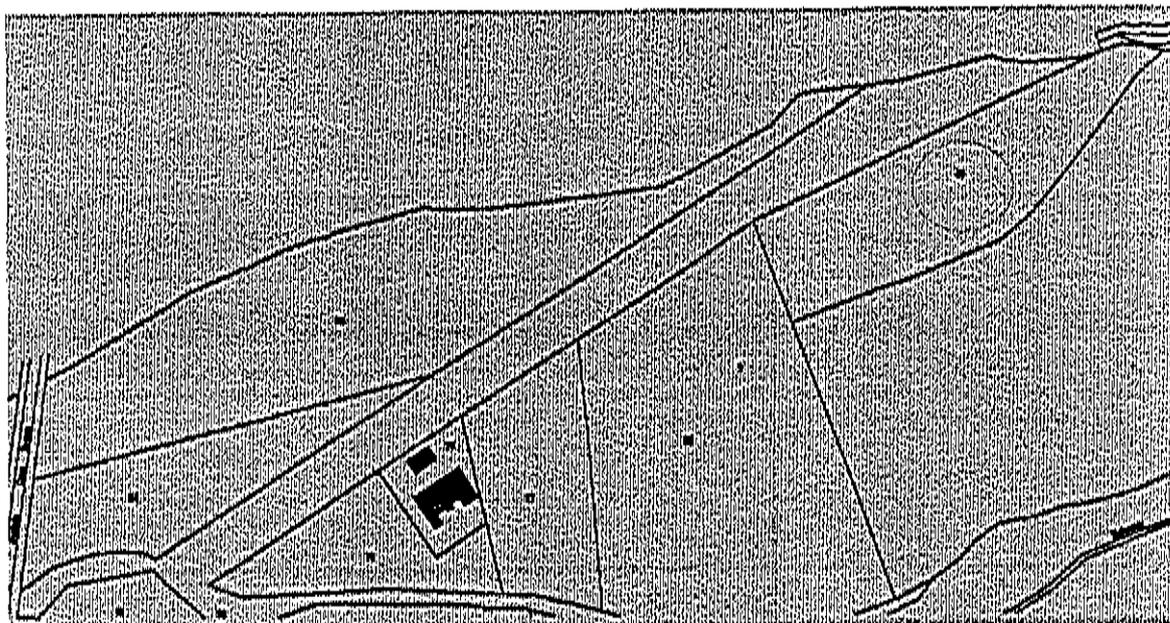
fg. 31 – p.lla 24 e Strada Statale Angitola Capo Suvero.

Si precisa che, la p.lla 36 del fg. 37, lungo il tratto rettilineo, è occupata dalla S.S.18 variante.

I beni risultano catastalmente in testa a:

XXXXXX proprietà (1)

Descrizione degli immobili



La superficie catastale, valida ai fini della valutazione è, comunque, la seguente:

fg. 31 p.lla 100	mq	180,00
fg. 31 p.lla 101	mq	760,00
fg. 31 p.lla 208	mq	2.890,00
fg. 31 p.lla 210	mq	2.180,00
fg. 37 p.lla 36	mq	21.190,00
fg. 37 p.lla 83	mq	<u>34.820,00</u>
per un totale di	mq	62.020,00

Quesito n° 2 - precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

I beni per la **plena proprietà** dell'intero (p.lle 100 e 101 del fg. 31, p.lla 36 del fg. 37, originarie p.lle 51 e 54 del fg. 31 – oggi p.lle 208 e 210, originaria p.lla 26 del fg. 37 – oggi p.lla 83), sono pervenuti al debitore esecutato in virtù di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265, racc. 8604, rogante notaio Dr. XXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526 (cfr. Allegato 3: Atti di proprietà).**

Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXX, è pari ad 1/2. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di 1/2 ed al fratello per il restante 1/2, in virtù di:

- atto di compravendita del 06/07/1987, rogante notaio Dr. XXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 27/07/1987, R.G. 13116, R.P. 10775. In tale atto i sigg.ri XXXXXX, ed vendevano la piena proprietà

ai germani XXXXXX della p.lla 50/b – definitiva 100 fg. 31, p.lla 52/b – definitiva 101 fg. 31, p.lla 3/b – definitiva 36 fg. 37;

- atto di compravendita del 30/11/1992, rep. 100596, rogante notaio Dr. XXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 16/12/1982, R.G. 22583, R.P. 20309. In tale atto il sig. XXXXXX, vendeva la piena proprietà ai germani XXXXXX delle p.lle 51 e 54 fg. 31 (oggi rispettivamente p.lle 208 e 210);
- atto di compravendita del 06/10/1972, rep. 85417, rogante notaio Dr. XXXXXX I, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 26/10/1972, R.G. 19039, R.P. 17444. In tale atto i sigg.ri XXXXXX, vendevano la piena proprietà ai germani XXXXXX della p.lla 3/b – definitiva 26 fg. 37 (oggi p.lla 83).

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

I beni non sono in situazione di comproprietà, pertanto non si ritiene necessario operare un'ipotesi di suddivisione.

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

Il lotto è libero da atti di locazione registrati. Allo stato è utilizzato dall'esecutato.

Quesito n° 5 - 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 e la data della relativa annotazione.

Il Sig. XXXXXX ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXXXX in data 14/02/1970 a Napoli. Nella sezione 'Annotazioni' dell'estratto dell'atto di matrimonio, si precisa che (cfr. Allegato 4: Estratto atto di matrimonio):

1. Con atto del 06/07/1978, rep. 2138 del notaio Dr. XXXXXX i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della **Separazione dei beni**;
2. Con atto del 20/12/2012, rep. 80725 del notaio Dr. XXXXXX, i coniugi hanno stipulato **Convenzione Matrimoniale Costituzione di Fondo Patrimoniale**.

Ciò premesso, i beni sono di **piena proprietà** del debitore.

Questo n° 6 - 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 quelli connessi con il suo carattere storico - artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, **indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).**

Dalle indagini effettuate presso l'U.O.A. del Comune di Lamezia Terme e dal Certificato di destinazione Urbanistica protocollo 34600 del 05/06/2014, si evince che i beni ricadono in (cfr. **Allegato 5: Certificato di Destinazione Urbanistica**):

- o **Zona FILTRO** – uso del suolo è di tipo agricolo;
- o **Zona "E3" Agricola di pregio**;
- o **Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua** (di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. c) del Codice, secondo la cartografia SITAP di seguito riportata);
- o **Zona sottoposta a vincolo paesaggistico** (art. 136 e 157 del D. Lgs. N°42/2004 e già tutelati ai sensi delle leggi n. 77/1922 e n. 1497/1939);
- o **Zona soggetta al vincolo per area di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica del Comune di S.Eufemia Lamezia (D.M. 7.7.1967)**;
- o **Zona soggetta al rispetto del Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali (D. Lgs. N°490/99)**;

- o **Zona soggetta al rispetto delle misure minime di salvaguardia** (Legge Regionale n°23/90, art. 6, comma 1, lettera s) relativa a "Componenti territoriali assoggettate a misure minime salvaguardia" in quanto incluse negli elenchi di cui all'art. 2 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 – Protezione delle bellezze naturali);
 - o **Zona soggetta alle limitazioni prescritte dalla Legge Regionale n°19 del 16/04/2002;**
 - o Sulle p.lle 100, 101, 83, 36, grava. altresì, il vincolo di "FASCIA DI RISPETTO STRADALE".
- Ne consegue che, il rilascio di qualsiasi tipo di autorizzazione, ai soli fini agricoli, richiesta presso l'Area Tecnica del Comune di Lamezia Terme (ampliamento/ristrutturazione/nuova costruzione), sarà soggetto al **nulla-osta paesaggistico-ambientale** rilasciato dall'Organo competente.

Costituzione di vincolo

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipotecari, dalle visure aggiornate e confermato nell'atto di compravendita del 26/11/1990 rogito notaio Dr. Fiore Melacrinis, **non è emersa la presenza di alcun vincolo.**

Servitù trascritte



Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipotecari, dalle visure aggiornate e confermato nell'atto di compravendita del 26/11/1990 rogito notaio Dr. XXXXXX, **non è emersa la presenza di alcuna servitù costituita.** In sede di sopralluogo, però, visibile anche dall'elaborato fotografico, è stato possibile accertare che i beni oggetto di causa sono attraversati da linea elettrica. Pertanto, a parere, **sussiste una servitù di**

fatto già consolidata, probabilmente trascritta in epoca remota e comunque antecedente la meccanizzazione, a favore dell'Enel.

Convenzioni matrimoniali

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipocatastali agli atti, dall'estratto dell'atto di matrimonio e dalle visure aggiornate, si evince che sui beni oggetto del presente lotto sussiste **Convenzione Matrimoniale Costituzione di Fondo Patrimoniale** del notaio Dr. XXXXXX del 20/12/2012, rep. 80725/29261, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 03/01/2013 ai nn. R.P. 48, R.G. 72, a favore di XXXXXX

Domanda giudiziale

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipocatastali agli atti e dalle visure aggiornate, si evince che sui beni oggetto del presente lotto sussiste **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Lamezia Terme del 03/07/2013, rep. 5668, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/07/2013 ai nn. R.P. 7388, R.G. 10413, a favore di Banco di Napoli SPA.

Fa eccezione la sola p.lla 36 del fq. 37, esclusa dalla domanda giudiziale.

Quesito n° 7 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) Indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

Dalla Certificazione notarile agli atti, dai Certificati rilasciati dal Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro agli atti e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile (comprese le originarie particelle), a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 6: Certificazione notarile, Certificati e Visure Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate.

trascrizioni

1. costituzione fondo patrimoniale del 03/01/2013;

2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013);

3. domanda giudiziale (revoca atti) del 18/07/2013 (**ECETTO SULLA P.LLA 36**);

iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – concessione a garanzia di mutuo;

TRASCRIZIONI CONTRO

1. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota di Trascrizione del 03/01/2013
Registro generale 72

Registro particolare 48
Numero Repertorio 80725/29261 del 20/12/2012
Quadro B – Immobili

Unità negoziata n. 1	omissis				
Unità negoziata n. 2					
Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis				
Immobile n.8					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 100	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	1 are 80 centiare		
Immobile n.9					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 101	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	7 are 60 centiare		
Immobile n.10					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 208	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	28 are 90 centiare		
Immobile n.11					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 210	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	21 are 80 centiare		
Immobile n.12					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 83	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	3 ettari 48 are 20 centiare		
Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis
Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis
Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis
Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis
Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis
Immobile n.28	omissis	Immobile n.29	omissis	Immobile n.30	omissis
Immobile n.31	omissis	Immobile n.32	omissis	Immobile n.33	omissis
Immobile n.34	omissis	Immobile n.35	omissis	Immobile n.36	omissis
Immobile n.37	omissis	Immobile n.38	omissis	Immobile n.39	omissis
Immobile n.40	omissis	Immobile n.41	omissis	Immobile n.42	omissis
Immobile n.43	omissis				
Immobile n.44					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 36	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	2 ettari 11 are 90 centiare		
Immobile n.45	omissis	Immobile n.46	omissis	Immobile n.47	omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 0 XXXXXX
Quota: 1/2 relativamente all'unità neg. 2 Diritto: (1) PROPRIETA'

CONTRO

1.1 XXXXXX
Quota: • relativamente all'unità neg. 2 Diritto: (1) PROPRIETA'

2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di Trascrizione del 03/07/2013
Registro generale 9673

Registro particolare 6754
Numero Repertorio 371 del 17/06/2013

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1					
Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis
Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis
Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis		
Immobile n.21					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 100	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	1 are 80 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' S. VENERE				N. Civico -
Immobile n.22					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 101	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	7 are 60 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' S. VENERE				N. Civico -
Immobile n.23					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 83	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	3 ettari 48 are 20 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' S. VENERE				N. Civico -
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 26	Sub. -
Immobile n.24					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 36	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	2 ettari 11 are 90 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' S. VENERE				N. Civico -
Immobile n.25					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 208	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	28 are 90 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' SARVACASA				N. Civico -
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 51	Sub. -
Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis	Immobile n.28	omissis
Immobile n.29	omissis	Immobile n.30	omissis	Immobile n.31	omissis
Immobile n.32	omissis				
Immobile n.33					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 210	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	21 are 80 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' SARVACASA				N. Civico -
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 54	Sub. -

Quadro C – Soggetti

A FAVORE					
1.1	BANCO DI NAPOLI SPA				
Con sede in:	NAPOLI (NA)				
Codice Fiscale:	04485191219				
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1		Diritto:	(1) PROPRIETA'	
CONTRO					
1.1	XXXXXX				
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1		Diritto:	(1) PROPRIETA'	

3. DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI LA TRASCRIZIONE

Nota di Trascrizione del 18/07/2013 Registro particolare 7388
Registro generale 10413 Numero Repertorio 5488 del 03/07/2013

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1					
Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis
Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis	Immobile n.18	omissis

Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis	Immobile n.21	omissis
Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis	Immobile n.24	omissis
Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis	Immobile n.27	omissis
Immobile n.28	omissis	Immobile n.29	omissis	Immobile n.30	omissis
Immobile n.31	omissis	Immobile n.32	omissis	Immobile n.33	omissis
Immobile n.34	omissis	Immobile n.35	omissis	Immobile n.36	omissis
Immobile n.37	omissis	Immobile n.38	omissis	Immobile n.39	omissis
Immobile n.40	omissis				
Immobile n.41					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 100	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n.42					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 101	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	1 are 80 centiare		
Immobile n.43					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 208	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	1 are 80 centiare		
Immobile n.44					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 210	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	1 are 80 centiare		
Immobile n.45					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 83	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	1 are 80 centiare		
Unità negoziale n. 2	omissis				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1	BANCO DI NAPOLI SPA				
Con sede in:	NAPOLI (NA)				
Codice fiscale:	04485191219				
Quota:	+ relativamente all'unità neg. 1		Diritto:	(1) PROPRIETA'	
CONTRO					
1.1	XXXXXX				
Quota:	- relativamente all'unità neg. 1		Diritto:	(1) PROPRIETA'	
1.2	XXXXXX				
Quota:	- relativamente all'unità neg. 1		Diritto:	(1) PROPRIETA'	

ISCRIZIONI CONTRO

1. **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
 Nota di Iscrizione del 13/03/2000 Registro particolare 593
 Registro generale 4239 Numero Repertorio 66758 del 07/03/2000
 Somma garanzia E. 3.116.800.000 pari ad € 1.609.692,86

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1					
Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis	Immobile n.15	omissis
Immobile n.16	omissis				
Immobile n.17					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 100	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	1 are 80 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' S. VENERE		N. Civico -		
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 50/B	Sub. -
Immobile n.18					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 101	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	7 are 60 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' S. VENERE		N. Civico -		
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 52/B	Sub. -
Immobile n.19					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – PROC. N°58/2013 R.G.E.
BANCO DI NAPOLI SPA c/ XXXXXX

Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 26	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	3 ettari 72 are 30 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' S. VENERE		N. Civico -		
<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente</i>					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ)				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 3/B	Sub. -
Immibile n.20					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 37	Part. 36	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	2 ettari 11 are 90 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' S. VENERE		N. Civico -		
Immibile n.21	omissis	Immibile n.22	omissis	Immibile n.23	omissis
Immibile n.24	omissis	Immibile n.25	omissis	Immibile n.26	omissis
Immibile n.27	omissis	Immibile n.28	omissis	Immibile n.29	omissis
Immibile n.30	omissis	Immibile n.31	omissis	Immibile n.32	omissis
Immibile n.33	omissis				
Immibile n.34					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 54	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	33 are		
Indirizzo	LOCALITA' S. VENERE		N. Civico -		
Immibile n.35					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 31	Part. 51	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	45 are 40 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' S. VENERE		N. Civico -		
Immibile n.36	omissis	Immibile n.37	omissis	Immibile n.38	omissis
Immibile n.39	omissis	Immibile n.40	omissis	Immibile n.41	omissis
Immibile n.42	omissis				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1,1	BANCO DI NAPOLI S.P.A.				
Con sede in:	NAPOLI (NA)				
Codice Fiscale:	06385880635				
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'		

CONTRO

1,1	XXXXXX				
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 1	Diritto:	(1) PROPRIETA'		

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, i creditori iscritti risultano (cfr. Allegato 6):

- I. **BANCO DI NAPOLI SPA** (ipoteca 1° grado + pignoramento).

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul lotto, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°1 cancellazioni di pignoramento;
- n°1 cancellazione di ipoteca volontaria;

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI PIGNORAMENTO

Tassa ipotecaria	€ 35,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 294,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA (Banco di Napoli)

Tassa ipotecaria	€ 35,00
------------------	---------

Per un totale complessivo di:

€ 294,00 + € 35,00 = € 329,00 ≈ € **350,00**

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00 per ogni operazione, vale a dire € 300,00 x 2 = € **600,00**.

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

L'allegato n°2 contiene le visure storico-catastrali sia dei beni pignorati che delle particelle che li hanno originati. L'allegato n°6 contiene, invece, le visure ipocatastrali aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1989 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla certificazione notarile ed ai certificati ipocatastrali già presenti nel fascicolo. Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 34600 del 05/06/2014, rilasciato dal Comune di Lamezia Terme, si evince che i beni oggetto di causa:

- a. in base al PRG del Nucleo di Industrializzazione, ricadono in ZONA FILTRO in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo;
- b. in base al PRG, ricadono in ZONA "E" AGRICOLA DI PREGIO in cui sono ammissibili i seguenti interventi

- interventi silvo-culturali;
 - nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura;
 - nuove edificazioni di annessi rustici;
 - trasformazione di edifici esistenti;
- c. in base al PRG, la destinazione e prescrizioni seguenti
- ❖ zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;
 - ❖ trasformazione di manufatti edilizi legittimamente esistenti alla data del 31/12/1986;
 - ❖ ordinaria coltivazione del suolo.
- d. le p.lle **100, 101, 83, 36** sono gravate dalla presenza di "FASCIA DI RISPETTO STRADALE" in cui la destinazione ammissibile è la seguente:
- distributori e stazioni di servizio in precario;
 - impianto di alberi nel rispetto del comma 5 dell'art. 6.2 N.T.A..

Questo n° 10 - 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. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise:

I terreni saranno valutati tenendo in considerazione i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura degli stessi compresi nella Regione agraria n°11 (Plana di Sant'Eufemia: Lamezia Terme), rientranti nell'Elenco Provinciale Espropri della Provincia di Catanzaro – anno 2012 (cfr. **Allegato 7: Criteri di stima**).

Il relativo valore delle singole colture, sembra congruo tenendo in considerazione sia l'attuale crisi economica del mercato immobiliare, sia i vizi derivanti dalla improduttività/produttività parziale dei terreni.

Pertanto, considerando l'attuale coltura interamente a seminativo, si avrà:

seminativo irriguo € 20.244,00/ha

uliveto € 29.654,00/ha

fg. 31 p.lla 100 seminativo irriguo di mq 180,00

fg. 31 p.lla 101 seminativo irriguo di mq 760,00

fg. 31 p.lla 208 seminativo irriguo di mq 2.890,00

fg. 31 p.lla 210 seminativo irriguo di mq 1.899,00

fg. 37 p.lla 36 seminativo irriguo di mq 21.190,00

fg. 37 p.lla 83 seminativo irriguo di mq 34.820,00

per un totale di **mq 61.739,00**

fg. 31 p.lla 210 uliveto di mq **281,00**

seminativo irriguo € 20.244,00/10.000 mq = € 2,0244/mq

uliveto € 29.654,00/10.000 mq = € 2,9654/mq

Mq 61.739,00 x € 2,0244 =

€ **124.984,43**

Mq 281,00 x € 2,9654 =

€ **833,28**

Per un totale di € **125.817,71**

€ 125.817,71 ≈ € **126.000,00**

Quesito n° 11 - corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria 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 stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta:

LOTTO UNICO

"**Appezamento di terreno agricolo** sito nel Comune di Lamezia Terme, località 'Santa Venere', con accesso diretto da strada comunale/interpodereale, avente superficie catastale complessiva superiore ad ettari 6 (mq 62.020,00), coltivata a seminativo, distinto nel N.C.T. dello stesso Comune, sez. Sant'Eufemia, al:

Fg. 31.

- p.lla 100, Q. semin irrig, Classe 1, Superficie ha 0 are 01 ca 80, R.D. € 1,16, R.A. € 0,33;

- p.lla 101, Q. **semin irrig**, Classe 1, Superficie ha 0 are 07 ca 60, R.D. € 4,91, R.A. € 1,37;
 - p.lla 208, Q. **semin irrig**, Classe 1, Superficie ha 0 are 28 ca 90, R.D. € 18,66, R.A. € 5,22;
 - p.lla 210,
Parz. AA, Q. **semin irrig**, Classe 1, Superficie ha 0 are 18 ca 99, R.D. €12,26, R.A. € 3,43;
 - Parz. AB, Q. **uliveto**, Classe 1, Superficie ha 0 are 02 ca 81, R.D. € 1,81, R.A. € 1,09;
- Fg. 37,
- p.lla 36, Q. **semin irrig**, Classe 3, Superficie ha 2 are 11 ca 90, R.D. € 54,72, R.A. € 17,51;
 - p.lla 83, Q. **semin irrig**, Classe 3, Superficie ha 3 are 48 ca 20, R.D. € 89,92, R.A. € 28,77.
- Prezzo a base d'asta: € 126.000,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Sant'Eufemia, località Santa Venere, a sud dell'aeroporto e del Fiume Amato, lungo la S.S.18 in direzione Reggio di Calabria.
- qualità dell'immobile - appezzamento di terreno agricolo destinato a seminativo irriguo ed uliveto, ma allo stato coltivato solo a seminativo. Con doppio accesso diretto da strada comunale ed interpoderale, avente superficie catastale complessiva superiore ad ettari 6 (mq 62.020,00).
- composizione - il lotto è composto da n°6 beni, divisi dalla S.S.18 variante e formati due gruppi di 3 particelle ciascuno.
- descrizione catastale: N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, Fg. 31,
p.lla 100, Q. **semin irrig**, Classe 1, Superficie ha 0 are 01 ca 80, R.D. € 1,16, R.A. € 0,33;
p.lla 101, Q. **semin irrig**, Classe 1, Superficie ha 0 are 07 ca 60, R.D. € 4,91, R.A. € 1,37;
p.lla 208, Q. **semin irrig**, Classe 1, Superficie ha 0 are 28 ca 90, R.D. € 18,66, R.A. € 5,22;
p.lla 210,
Parz. AA, Q. **semin irrig**, Classe 1, Superficie ha 0 are 18 ca 99, R.D. €12,26, R.A. € 3,43;
Parz. AB, Q. **uliveto**, Classe 1, Superficie ha 0 are 02 ca 81, R.D. € 1,81, R.A. € 1,09;
Fg. 37,
p.lla 36, Q. **semin irrig**, Classe 3, Superficie ha 2 are 11 ca 90, R.D. € 54,72, R.A. € 17,51;
p.lla 83, Q. **semin irrig**, Classe 3, Superficie ha 3 are 48 ca 20, R.D. € 89,92, R.A. € 28,77.
- Pertinenza catastale XXXXXX **proprietà per 1/1**
- confini: il lotto confina catastalmente in senso orario, con:
fg. 31 - p.lle 26, 43, 85, 44, 84, 45, 46, 47, 48, 212, 222, 220, 84, 194, 195, 52, 56, di proprietà di altra ditta;
fg. 37 - p.lle 72, 88, 87, 53, 27, 77, 76, 75, 15, di proprietà di altra ditta;
fg. 31 - p.lla 24 e Strada Statale Angitola Capo Suvero.
Si precisa che, la p.lla 36 del fg. 37, lungo il tratto rettilineo, è occupata dalla S.S.18 variante.
- provenienza dei beni: I beni per la **piena proprietà** dell'intero (p.lle 100 e 101 del fg. 31, p.lla 36 del fg. 37, originarie p.lle 51 e 54 del fg. 31 - oggi p.lle 208 e 210, originaria p.lla 26 del fg. 37 - oggi p.lla 83), sono pervenuti al debitore esecutato in virtù di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265, racc. 8604, rogante notaio Dr. XXXXXX**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526 (cfr. **Allegato 3: Atti di proprietà**). Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXX, è pari ad 1/2. Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di 1/2 ed al fratello per il restante 1/2, in virtù di:
 - ✓ atto di compravendita del 06/07/1987, rogante notaio Dr. XXXXXX trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro in data 27/07/1987, R.G. 13116, R.P. 10775. In tale atto i sigg.ri XXXXXX vendevano la piena proprietà

di germani XXXXXX della p.lla 50/b – definitiva 100 fg. 31, p.lla 52/b – definitiva 101 fg. 31, p.lla 3/b – definitiva 36 fg. 37:

- ✓ atto di compravendita del 30/11/1992, rep. 100596, rogante notaio Dr. XXXXXX trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 16/12/1982, R.G. 22583, R.P. 20309. In tale atto il sig. XXXXXX vendeva la piena proprietà ai germani XXXXXX delle p.lle 51 e 54 fg. 31 (oggi rispettivamente p.lle 208 e 210):
- ✓ atto di compravendita del 06/10/1972, rep. 85417, rogante notaio Dr. XXXXXX trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 26/10/1972, R.G. 19039, R.P. 17444. In tale atto i sigg.ri XXXXXX vendevano la piena proprietà ai germani XXXXXX della p.lla 3/b – definitiva 26 fg. 37 (oggi p.lla 83).

- comproprietari: no

- formalità:
trascrizioni

Costituzione di Fondo Patrimoniale
Nota di Trascrizione del 03/01/2013
Registro generale 72
A FAVORE: XXXXXX

Registro particolare 48
Numero Rep. 80725/29261 del 20/12/2012

Verbale di pianoramento immobili
Nota di Trascrizione del 03/07/2013
Registro generale 9673
A FAVORE: BANCO DI NAPOLI
CONTRO: XXXXXX

Registro particolare 6754
Numero Repertorio 371 del 17/06/2013

Domanda Giudiziale
Nota di Trascrizione del 18/07/2013
Registro generale 10413
A FAVORE: BANCO DI NAPOLI (precedente proc. n°58/2013)
CONTRO: XXXXXX

Registro particolare 7388
Numero Rep. 5668 del 03/07/2013

iscrizioni

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo
Nota di Trascrizione del 13/03/2000
Registro generale 4239
Somma: £ 3.116.800,000 pari ad € 1.609.692,86
A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.
CONTRO: XXXXXX

Registro particolare 593
Numero Repertorio 66758 del 07/03/2000

costi cancellazione: circa € 350,00 per spese vive + circa € 600,00 per spese tecniche.

- occupazione: Gli Immobili sono liberi. Attualmente sono utilizzati dal debitore.
- regolarità edilizie: Dalle indagini effettuate presso l'U.O.A. del Comune di Lamezia Terme e dal Certificato di destinazione Urbanistica protocollo 34600 del 05/06/2014, si evince che il bene ricade in:
 - o Zona **FILTRO**;
 - o Zona **"E3" Agricola di pregio**;
 - o Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (art. 142 del D. Lgs. N°42/2004);
 - o Zona sottoposta a vincolo paesaggistico (art. 136 e 157 del D. Lgs. N°42/2004);
 - o Zona soggetta al vincolo per area di notevole Interesse pubblico della zona costiera tirrenica (D.M. 7.7.1967);
 - o Zona soggetta al rispetto del Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali (D. Lgs. N°490/99);
 - o Zona soggetta al rispetto delle misure minime di salvaguardia (L.Reg. n°23/90);
 - o Zona soggetta alle limitazioni prescritte dalla Legge Regionale n°19 del 16/04/2002;
 - o Sulle p.lle 100, 101, 83, 36 grava, altresì, il vincolo di "FASCIA DI RISPETTO STRADALE".

- valore: € 126.000,00

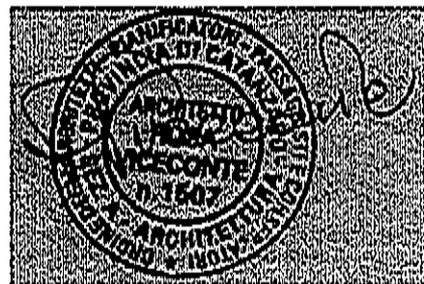
CONCLUSIONI

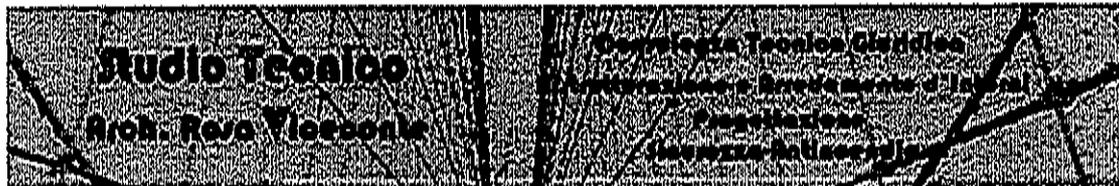
Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 7 (sette) allegati, n° 1 copia completa con allegati su supporto informatico da consegnare a ciascuna delle 4 parti (n°3 creditori + n°1 debitore), restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 29 luglio 2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte





TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 58/2013 R.G.E. riunita con
Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 112/2013 R.G.E.

promosse da

BANCO DI NAPOLI SPA e

CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA – SOC. COOP.

c/ XXXXXX

Giudice Esecuzioni: Dr. Adele FORESTA

Nomina C.T.U.:

7/8 ottobre 2013

Giuramento C.T.U.:

12 novembre 2013

Riunione Procedure:

21 febbraio 2014

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC" della
provincia di Catanzaro con il n° 1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA 7° LOTTO

(N.C.T. fg. 27, p.lla 93)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott.ssa Adele FORESTA con provvedimento emesso il 7/8 ottobre 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle

Via D. Rubino, 21 - 88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Tel. – Fax: 0968/523445 Cell.: 347/5217468

Cod. Fisc.: VCC RSO 74H45 M208V Partita I.V.A.: 02631320799

E-mail: studioviceconte@libero.it pec: rosa.viceconte@archiworldncc.it

informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 12 novembre 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestato giuramento di rito e dichiarato di non essere pubblico dipendente, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

1. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al G.E.;
2. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
4. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
5. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli 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 quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa

- coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
 8. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
 9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
 10. 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. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
 11. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria 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 stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

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

Il G.E. assegnava per la consegna il termine del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nell'ordinanza di nomina, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore. Detto termine è stato poi prorogato anche in virtù della riunione delle procedure.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.E. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro e Lamezia Terme:

1. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro (CZ) on-line – ufficio Catasto** (accertamento della corrispondenza dei beni, del debitore esecutato, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro on-line – Conservatoria del R.R. II** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
3. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Lamezia Terme** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia);
4. **Agenzia delle Entrate Distretto di Lamezia Terme** (accertamento contratti di locazione registrati);
5. **Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro** (ritiro copia atti di proprietà).

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile (proc. n° 58/2013) e dei certificati ipocatastali (proc. n°112/2013).

La documentazione aggiuntiva e necessaria all'espletamento dell'incarico, è stata reperita dalla sottoscritta.

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

Si precisa che il debitore non era a conoscenza dell'esistenza di tale bene, pertanto la sottoscritta lo ha individuato attraverso la cartografia in possesso. Mentre dalla foto aerea (aggiornata ad aprile 2011) sembrava che sul bene ci fosse un fabbricato rurale in pessime condizioni, dal sopralluogo effettuato è emerso che il suddetto fabbricato è inesistente, probabilmente demolito di recente. Tutta l'area è coltivata a seminativo.

Alle operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 - identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al g.e.

Descrizione beni nell'atto di pignoramento (proc. n°58/2013)

Fondo rustico, di esclusiva proprietà del riportato nel N.C.T. al foglio 27, particella:

- 93, estensione 0.14.20, terreno.

Ubicazione immobili

Il bene descritto nell'atto di pignoramento ed oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ), più precisamente nell'ex comune di S. Eufemia, Località "Persicara" lungo la SS.18 in direzione Reggio di Calabria, con accesso da strada secondaria comunale e poi diretto da strada interpodereale, posto fra l'aeroporto ed il Fiume Amato (cfr. Allegato 1: Individuazione urbanistica del bene).

Descrizione catastale degli immobili

Il bene è distinto nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, al foglio di mappa 27 (cfr. Allegato 2: Estratto di mappa e visure catastali del bene):

- p.lla 93,
 - Porz. AA, Q. uliveto, Classe 1, Sup. ha 0 are 11 ca 00, R.D. €7,10, R.A. € 4,26;
 - Porz. AB, Q. semin irrig, Classe 2, Sup. ha 0 are 03 ca 20, R.D. €1,24, R.A. € 0,41;derivante da impianto meccanografico.

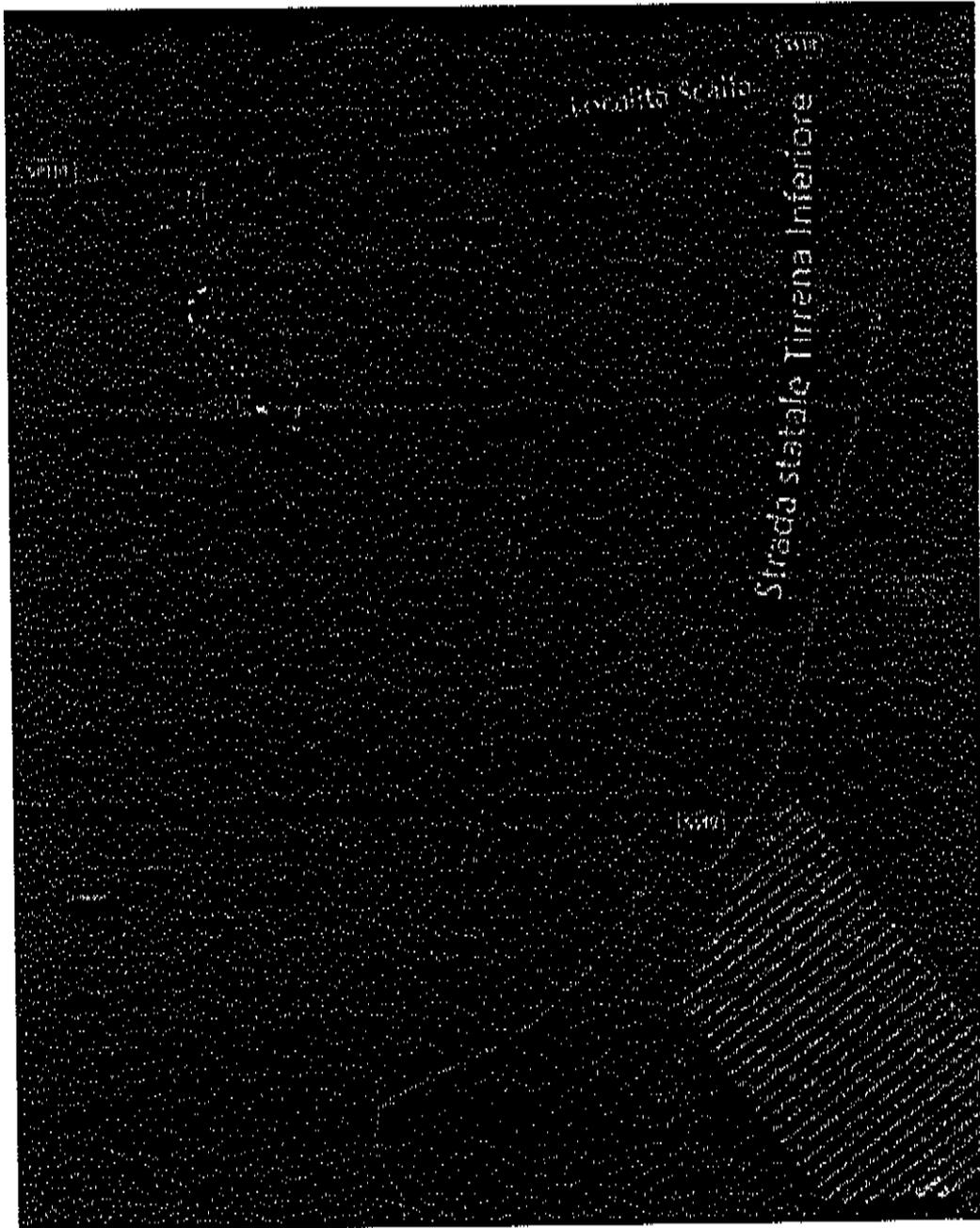
Il lotto confina catastalmente in senso orario, con strada comunale, con le p.lle 35, 92, 78 di proprietà di altra ditta (rispettivamente XXXXXX

Il bene risulta catastalmente in testa a:

XXXXXX

Descrizione degli immobili

Trattasi di terreno allo stato coltivato, dotato di recinzione che comprende una superficie molto più ampia di quella individuata dal bene oggetto di causa (cfr. Allegato 1).



La superficie catastale, valida ai fini della valutazione, è la seguente:

p.lla 93 mq 1.420,00

Quesito n° 2 - precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Il bene per la **piena proprietà** dell'intero è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita**

Il Sig. XXXXXX ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXXXX Amelia in data 14/02/1970 a Napoli. Nella sezione 'Annotazioni' dell'estratto dell'atto di matrimonio, si precisa che (cfr. **Allegato 4: Estratto atto di matrimonio**):

1. Con atto del 06/07/1978, rep. 2138 del notaio Dr. XXXXXX, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della **Separazione dei beni**;
2. Con atto del 20/12/2012, rep. 80725 del notaio Dr. XXXXXX, i coniugi hanno stipulato **Convenzione Matrimoniale Costituzione di Fondo Patrimoniale**.

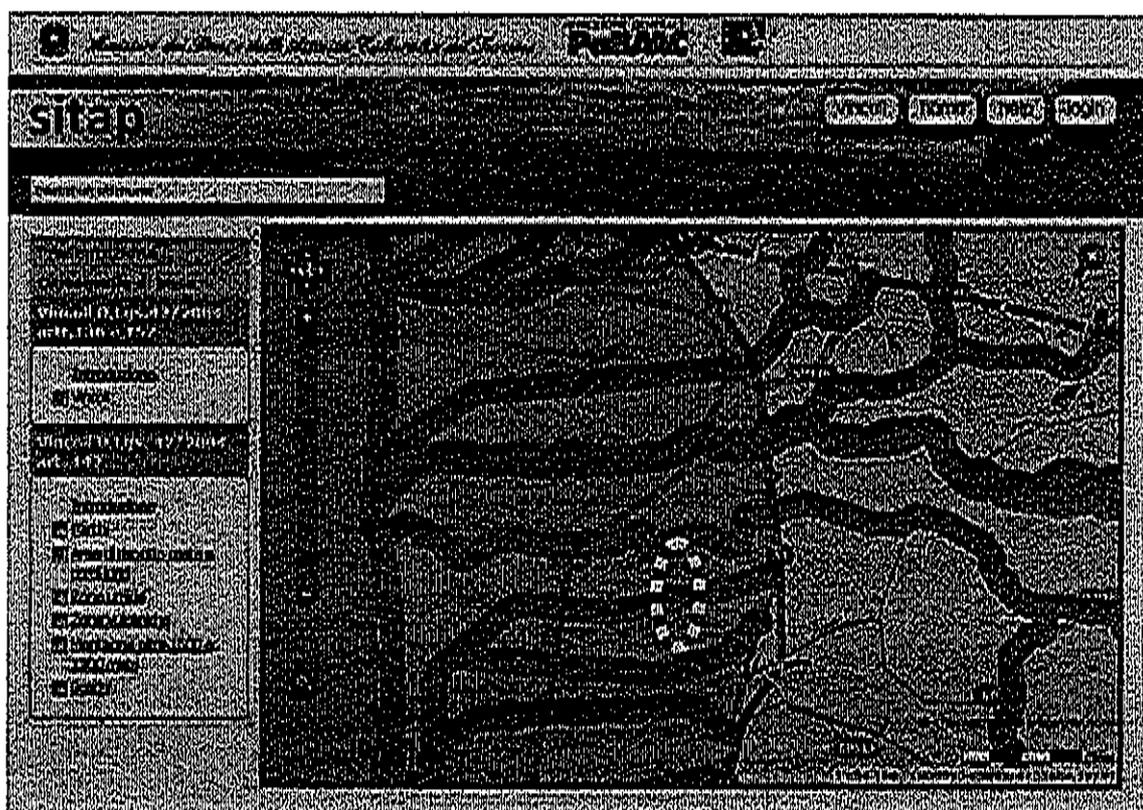
Ciò premesso, il bene è di **piena proprietà** del debitore.

Quesito n° 6 - 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 quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

Dalle indagini effettuate presso l'U.O.A. del Comune di Lamezia Terme e dal Certificato di destinazione Urbanistica protocollo 34600 del 05/06/2014, si evince che il bene ricade in (cfr. **Allegato 5: Certificato di Destinazione Urbanistica**):

- o **Zona FILTRO** – uso del suolo è di tipo agricolo;
- o **Zona "E3" Agricola di pregio**;
- o **Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua** (di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. c) del Codice, secondo la cartografia SITAP di seguito riportata);
- o **Zona sottoposta a vincolo paesaggistico** (art. 136 e 157 del D. Lgs. N°42/2004 e già tutelati ai sensi delle leggi n. 77/1922 e n. 1497/1939);
- o **Zona soggetta al vincolo per area di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica** del Comune di S.Eufemia Lamezia (D.M. 7.7.1967);

- o **Zona soggetta al rispetto del Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali** (D. Lgs. N°490/99);
 - o **Zona soggetta al rispetto delle misure minime di salvaguardia** (Legge Regionale n°23/90, art. 6, comma 1, lettera s) relativa a "Componenti territoriali assoggettate a misure minime salvaguardia" in quanto incluse negli elenchi di cui all'art. 2 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 – Protezione delle bellezze naturali);
 - o **Zona soggetta alle limitazioni prescritte dalla Legge Regionale n°19 del 16/04/2002;**
- Ne consegue che, il rilascio di qualsiasi tipo di autorizzazione, ai soli fini agricoli,



richiesta presso l'Area Tecnica del Comune di Lamezia Terme (ampliamento/ristrutturazione/nuova costruzione), sarà soggetto al **nulla-osta paesaggistico-ambientale** rilasciato dall'Organo competente.

Costituzione di vincolo

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipotecari, dalle visure aggiornate e confermato nell'atto di compravendita del 26/11/1990 rogito notaio Dr. XXXXXX **non è emersa la presenza di alcun vincolo.**

Servitù trascritte

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipotecari, dalle visure aggiornate e confermato nell'atto di compravendita del 26/11/1990 rogito notaio Dr. XXXXXX, **non è emersa la presenza di alcuna servitù costituita.**

Convenzioni matrimoniali

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipocatastali agli atti e dalle visure aggiornate, si evince che sul bene oggetto del presente lotto **non sussiste alcuna Convenzione Matrimoniale.**

Domanda giudiziale

Dalla certificazione notarile agli atti, dai certificati ipocatastali agli atti e dalle visure aggiornate, si evince che sui beni oggetto del presente lotto sussiste **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Lamezia Terme del 03/07/2013, rep. 5668, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro il 18/07/2013 ai nn. R.P. 7388, R.G. 10413, a favore di Banco di Napoli SPA.

Questo n° 7 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) Indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

Dalla Certificazione notarile agli atti, dai Certificati rilasciati dal Conservatore dell' Agenzia del Territorio di Catanzaro agli atti e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile (comprese le originarie particelle), a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 6: Certificazione notarile, Certificati e Visure Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate.

trascrizioni

1. Atto unilaterale di obbligo edilizio del 01/10/2003 a favore di Comune di Lamezia Terme, **SCADUTO**;
2. pignoramento del 03/07/2013 a favore di Banco di Napoli (creditore precedente proc. n°58/2013).

iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 13/03/2000 a favore di Banco di Napoli – concessione a garanzia di mutuo.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. **ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO**

Nota di Trascrizione del 01/10/2003
Registro generale 18199

Registro particolare 12852
Numero Repertorio 7093 del 09/09/2003

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis		
Immobile n.9					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. +	Fgl. 32	Part. 87	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	2 ettari 12 are 00 centiare		

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **COMUNE DI LAMEZIA TERME**
Con sede in: **LAMEZIA TERME (CZ)**
Codice fiscale: **00301390795**
Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

1.1 **XXXXXX**
Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del **03/07/2013** Registro particolare **6754**
Registro generale **9673** Numero Repertorio **371** del **17/06/2013**

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis				
Immobile n.8					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. -	Fgl. 27	Part. 93	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	14 are 20 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO				

Immobile n.9	omissis	Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis
Immobile n.12	omissis	Immobile n.13	omissis	Immobile n.14	omissis
Immobile n.15	omissis	Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis
Immobile n.18	omissis	Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis
Immobile n.21	omissis	Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis
Immobile n.24	omissis	Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis
Immobile n.27	omissis	Immobile n.28	omissis	Immobile n.29	omissis
Immobile n.30	omissis	Immobile n.31	omissis	Immobile n.32	omissis
Immobile n.33	omissis				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **BANCO DI NAPOLI SPA**
Con sede in: **NAPOLI (NA)**
Codice fiscale: **04485191219**
Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

1.1
Nato il: a l
Codice Fiscale: + **XXXXXX**
Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota di Iscrizione del **13/03/2000** Registro particolare **593**
Registro generale **4239** Numero Repertorio **66758** del **07/03/2000**
Somma garantita **£. 3.116.800.000** pari ad **€ 1.609.692,86**

Quadro B – Immobili

Immobile n.1	omissis	Immobile n.2	omissis	Immobile n.3	omissis
Immobile n.4	omissis	Immobile n.5	omissis	Immobile n.6	omissis
Immobile n.7	omissis	Immobile n.8	omissis	Immobile n.9	omissis
Immobile n.10	omissis	Immobile n.11	omissis	Immobile n.12	omissis
Immobile n.13	omissis				
Immobile n.14					
Comune	M208C – LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA				
Catasto	TERRENI	Sez. Urb. +	Fgl. 27	Part. 93	Sub. -
Natura	T – TERRENO	Consistenza	14 are 20 centiare		
Indirizzo	LOCALITA' BRASCO				
Immobile n.15	omissis	Immobile n.16	omissis	Immobile n.17	omissis
Immobile n.18	omissis	Immobile n.19	omissis	Immobile n.20	omissis
Immobile n.21	omissis	Immobile n.22	omissis	Immobile n.23	omissis
Immobile n.24	omissis	Immobile n.25	omissis	Immobile n.26	omissis

Immobilio n.27	omissis	Immobilio n.28	omissis	Immobilio n.29	omissis
Immobilio n.30	omissis	Immobilio n.31	omissis	Immobilio n.32	omissis
Immobilio n.33	omissis	Immobilio n.34	omissis	Immobilio n.35	omissis
Immobilio n.36	omissis	Immobilio n.37	omissis	Immobilio n.38	omissis
Immobilio n.39	omissis	Immobilio n.40	omissis	Immobilio n.41	omissis
Immobilio n.42	omissis				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **BANCO DI NAPOLI S.P.A.**
 Con sede in: **NAPOLI (NA)**
 Codice Fiscale: **06385880635**
 Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

1.1 **XXXXXX**
 Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, i creditori iscritti risultano (cfr. Allegato 6):

- BANCO DI NAPOLI SPA** (ipoteca 1° grado + pignoramento).

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul lotto, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°1 cancellazioni di pignoramento;
- n°1 cancellazione di ipoteca volontaria;

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI PIGNORAMENTO	
Tassa ipotecaria	€ 35,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 294,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA (Banco di Napoli)	
Tassa ipotecaria	€ 35,00

Per un totale complessivo di:

$$€ 294,00 + € 35,00 = € 329,00 \approx \mathbf{€ 350,00}$$

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00 per ogni operazione, vale a dire € 300,00 x 2 = € 600,00.

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

L'allegato n°2 contiene le visure storico-catastali sia dei beni pignorati che delle particelle che li hanno originati. L'allegato n°6 contiene, invece, le visure ipocatastali aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1989 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla certificazione notarile ed ai certificati ipocatastali già presenti nel fascicolo. Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 34600 del 05/06/2014, rilasciato dal Comune di Lamezia Terme, si evince che i beni oggetto di causa:

- a. in base al PRG del Nucleo di Industrializzazione, ricadono in ZONA FILTRO in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo;
- b. in base al PRG, ricadono in ZONA "E" AGRICOLA DI PREGIO in cui sono ammissibili i seguenti interventi
 - interventi silvo-culturali;
 - nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura;
 - nuove edificazioni di annessi rustici;
 - trasformazione di edifici esistenti;
- c. in base al PRG, la destinazione e prescrizioni seguenti
 - ❖ zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;
 - ❖ trasformazione di manufatti edilizi legittimamente esistenti alla data del 31/12/1986;
 - ❖ ordinaria coltivazione del suolo.

Quesito n° 10 - 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. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise:

I terreni saranno valutati tenendo in considerazione i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura degli stessi compresi nella Regione agraria n°11 (Piana di Sant'Eufemia: Lamezia Terme), rientranti nell'Elenco Provinciale Espropri della Provincia di Catanzaro – anno 2012 (cfr. **Allegato 7: Criteri di stima**).

Il relativo valore delle singole colture, sembra congruo tenendo in considerazione sia l'attuale crisi economica del mercato immobiliare, sia i vizi derivanti dalla improduttività/produttività parziale dei terreni.

Pertanto, considerando l'attuale coltura, si avrà:

uliveto € 29.654,00/ha

seminativo irriguo € 20.244,00/ha

uliveto di mq 1.100,00

seminativo irriguo di mq 320,00

€ 29.654,00/10.000 mq = € 2,9654/mq

€ 20.244,00/10.000 mq = € 2,0244/mq

Mq 1.100,00 x € 2,9654 = € 3.261,94

Mq 320,00 x € 2,0244 = € 647,81

Per un totale di € 3.909,75

€ 3.909,75 ≈ € 4.000,00

Quesito n° 11 - corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché

"pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria 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 stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

LOTTO UNICO

"**Terreno agricolo** sito nel Comune di Lamezia Terme, località 'Persicara', con accesso da strada interpodereale avente superficie catastale complessiva di mq 1.420,00, distinto nel N.C.T. dello stesso Comune, sez. Sant'Eufemia, al fg. 27, p.lla 93, Porz AA, Q. uliveto, Cl. 1, Sup. ha0are11ca00, RD € 7,10, RA € 4,26;
Porz AB, Q. semin irrig, Cl. 2, Sup. ha0are03ca20, RD € 1,24, RA € 0,41.
Prezzo a base d'asta: € 4.000,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Sant'Eufemia, località Persicara, a sud dell'aeroporto e del Fiume Amato, lungo la S.S.18 in direzione Reggio di Calabria.
- qualità dell'immobile - Terreno agricolo destinato ad uliveto per mq 1.100,00 ed a seminativo irriguo per mq 320,00. Con accesso da strada comunale ed interpodereale, ha superficie catastale complessiva di mq 1.420,00.
- composizione - il lotto è composto da unico terreno delimitato con recinzione per una superficie più ampia, con accesso unico da strada interpodereale.
- descrizione catastale: N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sant'Eufemia, Fg. 27, p.lla 93,
Porz AA, Q. uliveto, Cl. 1, Sup. ha0are11ca00, RD € 7,10, RA € 4,26;
Porz AB, Q. semin irrig, Cl. 2, Sup. ha0are03ca20, RD € 1,24, RA € 0,41.
- Pertinenza catastale: **proprietà per 1/1**
- confini: il lotto confina catastalmente in senso orario, con strada comunale, con le p.lle 35, 92, 78 di proprietà di altra ditta (rispettivamente XXXXXX
- provenienza dei beni: il bene per la **plena proprietà** dell'intero è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **denuncia di successione** di XXXXXX usufruttuaria del bene fino al decesso. Lo stesso bene era pervenuto in **nuda proprietà dell'intero** a seguito di atto di **compravendita di quota del 29/12/1990, rep. 32265**, racc. 8604, rogante notaio Dr. XXXXXX trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23/01/1991, R.G. 2719, R.P. 2526. Dalla ricostruzione storica della proprietà, si evince che la quota venduta da XXXXXX, è pari a **5/9** (acquisto di metà del bene con il padre nel 1951). Ai soli fini della provenienza, il bene era pervenuto al debitore per la quota di 4/18 (**2/9**) in virtù di atto di compravendita del 09/09/1970, rep. 75985, rogante notaio Dr. XXXXXX, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 28/09/1970, R.G. 14256, R.P. 12597, mentre per la restante quota di 4/18 (**2/9**) in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (giusto testamento olografo), presentata in

data 10/09/1959 presso l'Ufficio del Registro di Nicastro registrata al n°78 vol. 246 e trascritta presso la Ex Conservatoria del RR.II. di Catanzaro in data 05/10/1959, R.G. 13533, R.P. 12517 (1/18 in legittima + 3/18 in quota disponibile).

- comproprietari: no

- formalità:
trascrizioni

Atto Unilaterale di Obbligo Edilizio (SCADUTO)

Nota di Trascrizione del 01/10/2003

Registro generale 18199

A FAVORE: COMUNE DI LAMEZIA TERME

CONTRO: XXXXXX

Registro particolare 12852

Numero Repertorio 7093 del 09/09/2003

Verbale di pignoramento immobili

Nota di Trascrizione del 03/07/2013

Registro generale 9673

A FAVORE: BANCO DI NAPOLI

CONTRO: XXXXXX

Registro particolare 6754

Numero Repertorio 371 del 17/06/2013

iscrizioni

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Nota di Trascrizione del 13/03/2000

Registro generale 4239

Somma: £ 3.116.800,000 pari ad € 1.609.692,86

A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.

CONTRO: XXXXXX

Registro particolare 593

Numero Repertorio 66758 del 07/03/2000

costi cancellazione: circa € 350,00 per spese vive + circa € 600,00 per spese tecniche.

- occupazione: Gli immobili sono liberi. Attualmente sono utilizzati dal debitore.
- regolarità edilizie: Dalle indagini effettuate presso l'U.O.A. del Comune di Lamezia Terme e dal Certificato di destinazione Urbanistica protocollo 34600 del 05/06/2014, si evince che il bene ricade in:
 - o Zona FILTRO;
 - o Zona "E3" Agricola di pregio;
 - o Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (art. 142 del D. Lgs. N°42/2004);
 - o Zona sottoposta a vincolo paesaggistico (art. 136 e 157 del D. Lgs. N°42/2004);
 - o Zona soggetta al vincolo per area di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica (D.M. 7.7.1967);
 - o Zona soggetta al rispetto del Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali (D. Lgs. N°490/99);
 - o Zona soggetta al rispetto delle misure minime di salvaguardia (L.Reg. n°23/90);
 - o Zona soggetta alle limitazioni prescritte dalla Legge Regionale n°19 del 16/04/2002.
- valore: € 4.000,00

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 7 (sette) allegati, n° 1 copia completa con allegati su supporto informatico da consegnare a ciascuna delle 4 parti (n°3 creditori + n°1 debitore), restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 29 luglio 2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte

