

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA n.43/1984 vertente tra CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA (INTESA GESTIONE CREDITI) contro OMISSIS

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lamezia T. Dott. A. Brancaccio.

1 Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 23 Luglio 2010 il Sig. Giudice Dott. Alessandro Brancaccio nominava il sottoscritto Ing. Vincenzo Torcasio, con studio professionale in Lamezia Terme (CZ) in via dei Bizantini n.250 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro col N. 1993, Consulente Tecnico d'Ufficio nelle Procedura Esecutiva n.43/1984, invitandomi a comparire per il conferimento dell'incarico il 26 Luglio 2010, nel corso della quale, prestato il giuramento di rito, il sottoscritto accettava l'incarico di provvedere, nel termine di 90 giorni, al quesito formulato e di seguito testualmente riportato:

“provveda l'esperto ad effettuare una ricognizione catastale dei beni oggetto di vendita giudiziale, indicando se le particelle di terreno costituenti i lotti ancora pignorati abbiano mutato o mantenuta inalterata la propria identificazione, al fine della loro corretta individuazione al momento del trasferimento. Dica l'esperto quant'altro utile ai fini di giustizia”.

In data 17/11/2010 veniva depositata la CTU a risposta del quesito formulato precedentemente, quindi si provvedeva alla ricognizione catastale dell'intero compendio immobiliare, e si evidenziava al G.E. che la precedente CTU redatta dall'ing. Basilio Mazzei, pur partendo come base dalla provenienza dei beni dell'esecutato, non aveva tenuto conto delle particelle originate nei vari frazionamenti, portando all'esclusione di parte del compendio pignorato, sicché il G.E. autorizzava il sottoscritto ing. Vincenzo Torcasio in data 17/11/2010 a:

“provvedere alla stima dei beni pignorati e non posti in vendita, seguendo, nell'espletamento dell'incarico, l'ordine dei quesiti tradizionalmente formulati dall'ufficio”.

Successivamente in ordine all'espletamento dell'incarico riscontrato che la vecchia CTU riportava errori, nell'interloquire con il G.E. mi si autorizzava alla stima dell'intero fondo “San Filippo” tralasciando il fondo “Rizzuto”.

Si riportano di seguito i quesiti formulati tradizionalmente dall'ufficio:

1. *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;”*
2. *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;”*
3. *“se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a*

guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;”

“per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:”

4. *“identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;*”
5. *“precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”*
6. *“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;”*
7. *“dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data 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;”*
8. *“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio e evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;”*
9. *“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese 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;”*
10. *“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e 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;”*
11. *“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 tra le risultanze delle stesse all’esito di un accurato controllo incrociato;”*
12. *“riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con*

- avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;"*
13. *"determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise."*
 14. *"corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – 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;"*
 15. *"estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni."*

Per effettuare un'esatta verifica dei beni pignorati, si rimanda alla mia precedente CTU depositata in data 17/11/2010, in cui si partiva dalla provenienza dei beni all'esecutore, per poi effettuare la descrizione dei beni menzionati nella procedura esecutiva e veniva effettuato un controllo incrociato (di seguito si riscrivono i punti più salienti):

- **OMISSIS** è divenuto proprietario dei beni pignorati con Atto di Assegno di Quota in Divisione del **OMISSIS**, è divenuto proprietario dei beni pignorati.
- Nell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 22/08/1984, n. 14630 R.P. a favore della CARICAL contro **OMISSIS**, gli immobili pignorati sono (testualmente riportati):
 - 1) Fondo San Filippo sito in Pianopoli e Feroletto Antico P.C. 3 - 4 - 6 -13 con molte altre;
 - 2) Fondo Crete Rosse sito in Feroletto Antico e Feroletto Antico e Pianopoli Fogl.18 part. 15-80-82-117-153; Fogl. 3 part. 19-21-36-82-84-85;

3) *Fondo Rizzuto sito in Pianopoli Fgl. 22, part. 45-68-70-76-78-81-82-83-84-91-93-96-97;*

OMISSIS

Alla luce delle risultanze catastali attuali, in seguito ad avvenute vendite con conseguenza di avvenuti frazionamenti, vengono riallegati i seguenti prospetti riepilogativi che sintetizzano in modo schematico la cronistoria del compendio pignorato:

Segue prospetti riepilogativi

Con ordinanza del 12 Luglio 2010 (All.16), il G.E. disponeva l'estinzione di parte del compendio pignorato, facendo rimanere in vendita gli immobili riguardanti fondo "San Filippo":

- terreni riportati nel Comune di Feroleto Antico al foglio 13, p.lle 75, 82, 85, 86, 87, 89, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 136, 137, 159, 160, 161, 162, 178, 181, 190, 208, 209, 210, 213, 214, 221, 222, 224, 225, 236, 237, 240;
- terreni riportati nel Comune di Pianopoli al foglio 3, p.lle 1, 18, 60, 74, 75, 76, 81;
- terreno riportato nel Comune di Pianopoli al foglio 4, p.la 8;

e fondo "Rizzuto":

- terreni riportati nel Comune di Pianopoli al foglio 22, p.lle 317, 319, 435, 436, 437, 438, 259, 323, 454, 455, 326, 327, 439, 440, 441, 442, 262, 445, 446, 266, 443, 444, 450, 451, 452, 453;

Tale descrizione scaturiva dal resoconto della vecchia CTU redatta dall'ing. Mazzei, che attualmente, alla luce di nuove risultanze a seguito dei rilievi ed indagini effettuate, viene riproposta dal presente CTU riproponendo il seguente prospetto riepilogativo aggiornato evidenziando con numeri gli immobili da stimare e con lettere gli immobili non più di proprietà di **OMISSIS** a seguito di avvenute vendite, precisando che viene escluso il fondo "Rizzuto", inoltre vengono evidenziate in giallo gli immobili oggetto di stima nella presente CTU:

Segue prospetti riepilogativi

Dai prospetti si evince che gli immobili da stimare sono 45 mentre quelli momentaneamente da escludere sono 36; precisamente, entrando nel merito delle esclusioni si precisa quanto segue descrivendo le motivazioni per ogni singolo immobile:

OMISSIS

Si precisa che insistono sui terreni dei fabbricati, denominati in seguito con le lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F" non accatastati adibiti ad annessi rurali, stalle e vasca di raccolta acque.

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come risulta dai verbali di visita allegati alla presente (all.12), gli accessi ai beni pignorati sono avvenuti in data 13/01/2011, 14/01/2011, 21/01/2011, 31/01/2011, 01/02/2011 presso i terreni/fabbricati siti nel Comune di Pianopoli e Feroletto Antico, nel corso del quale sono stati eseguiti, coadiuvato da un mio collaboratore, i rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (all.7 e 14).

Durante i sopralluoghi, cui ha preso parte il sig. **OMISSIS** (esecutato), è stato possibile reperire informazioni circa lo stato di possesso dei beni e ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene.

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pianopoli e Feroletto Antico, presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) di Catanzaro, presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Lamezia Terme, presso l'Archivio notarile di Catanzaro e l'RR.II. di CZ, presso l'ufficio di stato civile del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U., redige la seguente

“Relazione Tecnica”

3 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte.

3.1 Risposta al quesito n°1.

3.2 Risposta al quesito n°2.

3.3 Risposta al quesito n°3.

“Completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile: verifica e controllo”

Dall'esamina delle copie degli atti contenuti nel fascicolo depositato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari è stato possibile valutare la completezza dei documenti, si precisa che la presente CTU è stata riproposta ad aggiornamento di quella depositata dall'ing. Mazzei depositata nei fascicoli presso il Tribunale di Lamezia Terme.

3.4 Risposta al quesito n°4.

“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 esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;”

Da quanto citato in premessa ed alla luce dei rilievi effettuati si evince che i cespiti oggetto di perizia si possono assumere pari a 45 (quarantacinque) di estensione pari a ettari 44 are 51 e centiare 93 (mq. 445.193), di cui gli immobili dal n.1 al n.32 sono siti nel Comune di Feroletto Antico censiti tutti al Foglio di mappa n.13, mentre gli immobili dal n.33 a n.45 sono siti nel Comune di Pianopoli censiti tutti al Foglio n.3. Dall'analisi e dalla disposizione geografica dei terreni si impronterà l'intero compendio immobiliare come DUE LOTTI:

LOTTO N.1: Intera Proprietà di un fondo agricolo sito in Feroletto Antico (CZ) di mq. 308.798, censito al Catasto al Foglio n.13 con annessi fabbricati.

INDIVIDUAZIONE LOTTO 1 - PROC. DI ESEC. IMMOB. 43/1984 OMISSIS										
Numero Immobile	Comune	Fgl.	P.lla originaria	mq. originari	P.lla Derivata	mq. derivati	P.lla Attuale	mq. Attuali	Coltura	
1	Feroletto Antico	13	75	15.970	75	15.970	75	15.970	uliveto	
2	Feroletto Antico	13	82	3.210	82	3.210	82	3.210	uliveto	
3	Feroletto Antico	13	85	2.980	85	2.980	85	2.980	seminativo	
4	Feroletto Antico	13	86	16.930	86	16.930	86	16.930	pascolo	
5	Feroletto Antico	13	87	350	87	350	87	350	seminativo irriguo	
6	Feroletto Antico	13	122	28.100	122	28.100	122	28.100	pascolo cespugliato	
7	Feroletto Antico	13	124	11.970	124	11.970	124	11.970	uliveto	
8	Feroletto Antico	13	125	140	125	140	125	140	fabbricato rurale denom. fabbr. "E"	
9	Feroletto Antico	13	126	15.920	126	15.920	126	15.920	uliveto	
10	Feroletto Antico	13	127	22.700	127	22.700	127	22.700	uliveto	
11	Feroletto Antico	13	128	6.510	128	6.510	128	6.510	uliveto	
12	Feroletto Antico	13	129	3.700	129	3.700	129	3.700	pascolo arborato	
13	Feroletto Antico	13	130	3.310	130	3.310	130	3.310	Semin. irriguo con vasca fabbr. "F"	
14	Feroletto Antico	13	131	18.280	131	18.280	131	18.280	pascolo arborato	
15	Feroletto Antico	13	136	47.850	136	47.850	136	47.850	Uliveto con fabbr. denom. "D"	
16	Feroletto Antico	13	137	32.280	137	32.280	137	32.280	uliveto	
17	Feroletto Antico	13	159	5.920	159	5.920	159	5.920	uliveto	
18	Feroletto Antico	13	160	7.180	160	7.180	160	7.180	uliveto	
19	Feroletto Antico	13	161	2.030	161	2.030	161	2.030	uliveto	
20	Feroletto Antico	13	162	1.450	162	1.450	162	1.450	uliveto	
23	Feroletto Antico	13	208	10.920	208	10.920	208	10.920	querceto	
24	Feroletto Antico	13	209	3.108	209	3.108	209	3.108	querceto	
25	Feroletto Antico	13	210	7.450	210	7.450	210	7.450	pascolo	
26	Feroletto Antico	13	221	1.850	221	1.850	221	1.850	uliv. e pascolo	
27	Feroletto Antico	13	222	180	222	180	222	180	uliveto	
28	Feroletto Antico	13	224	3.060	224	3.060	224	3.060	uliveto	
29	Feroletto Antico	13	225	28.220	225	28.220	225	28.220	uliv. e pascolo	
32	Feroletto Antico	13	241	7.230	241	7.230	241	7.230	uliv. e semin. arb.	
LOTTO 1							MQ	308.798		

TOTALI

LOTTO N.2 – Piena Proprietà di un Fondo Agricolo di mq. 136.395 sito in Feroletto Antico (CZ) al Foglio 13 ed in Pianopoli al Foglio 3, con annessi fabbricati rurali non accatastati

INDIVIDUAZIONE LOTTO 2 - PROC. DI ESEC. IMMOB. 43/1984 OMISSIS									
Numero Immobile	Comune	Fgl.	P.lla originaria	mq. originari	P.lla Derivata	mq. derivati	P.lla Attuale	mq. attuali	Coltura
21	Feroletto Antico	13	178	20.320	275 soppresso	13.096	280	10.943	uliveto
22	Feroletto Antico	13	181 soppresso	21.970	272	12.232	272	12.232	sem. irriguo e uliveto
30	Feroletto Antico	13	236	7.750	236	7.750	236	7.750	uliveto
31	Feroletto Antico	13	237	2.270	237	2.270	237	2.270	ul. e sem irriguo
33	Pianopoli	3	1	56.860	1	39.280	1	39.280	uliveto
34					200 soppresso	5.320	407	4.420	uliveto
35					201 soppresso	12.260	409	400	uliveto
36					202 soppresso	2.700	18	2.700	uliveto
37	Pianopoli	3	18	8.960	18	2.700	18	2.700	uliveto
38					202	6.260	202	6.260	pascolo arborato
39	Pianopoli	3	60	26.520	60	25.700	60	25.700	uliveto
40	Pianopoli	3	74	2.020	74	2.020	74	2.020	uliveto
41	Pianopoli	3	75	6.940	75 soppresso	6.940	349	6.930	querceto
42							350	10	querceto
43	Pianopoli	3	76	1.660	76 soppresso	1.660	404	1.370	uliveto
44							406	205	uliveto
45	Pianopoli	3	81	2.470	81	2.470	81	2.470	pascolo

LOTTO 1 MQ TOTALI 136.395

LOTTO N.1 – Piena Proprietà di un Fondo Agricolo di mq. 308.798 sito in Feroletto Antico (CZ) con annessi fabbricati rurali (di cui 1 non accatastato), censito al Foglio di Mappa n.13
Dati catastali lotto 1.

I terreni risultano riportati al NCT nel Comune di Feroletto Antico nel seguente modo:

Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie (m ²)			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
13	75	Uliveto	2	1	59	70	Euro 70,11	Euro 41,24
13	82	Uliveto	2		32	10	Euro 14,09	Euro 8,29
13	85	Seminativo	3		29	80	Euro 6,93	Euro 1,69
13	86	Pascolo	U	1	69	30	Euro 11,37	Euro 7,87
13	87	Semin. Irrig.	3		03	50	Euro 0,63	Euro 0,36
13	122	Pasc. Cesp..	U	2	81	00	Euro 13,06	Euro 4,35
13	124	Uliveto	2	1	19	70	Euro 52,55	Euro 30,91
13	125	Fabbr. Rur.			01	40		
13	126	Uliveto	2	1	59	20	Euro 69,89	Euro 41,11
13	127	Uliveto	2	2	27	00	Euro 99,65	Euro 58,62
13	128	AA Uliveto			62	72	Euro 27,53	Euro 16,20
		AB Pasc. ar.	U		2	38	Euro 0,37	Euro 0,22
13	129	Uliveto	2		37	00	Euro 16,24	Euro 9,55
13	130	Sem. Irr.	3		33	10	Euro 5,98	Euro 3,42
13	131	Pasc. Arb.	U	1	82	80	Euro 28,32	Euro 16,99
13	136	Uliveto	2	4	74	88	Euro 208,47	Euro 122,63
		Pasc. Arb.	U		03	62	Euro 0,56	Euro 0,34
13	137	Uliveto	2	3	22	80	Euro 141,71	Euro 83,36
13	159	Uliveto	2		59	20	Euro 25,99	Euro 15,29
13	160	Uliveto	2		71	80	Euro 31,52	Euro 18,54
13	161	AA Uliveto	2		06	49	Euro 2,85	Euro 1,68
		AB Pasc. A.	2		13	81	Euro 2,14	Euro 1,28
13	162	Uliveto	2		14	50	Euro 6,37	Euro 3,74
13	208	Querceto	2	1	09	20	Euro 9,59	Euro 1,69
13	209	Querceto	2		31	08	Euro 2,73	Euro 0,48
13	210	Pascolo	U		74	50	Euro 5,00	Euro 3,46
13	221	AA Uliveto	2		11	00	Euro 4,83	Euro 2,84
		AB Pascolo	U		07	50	Euro 0,50	Euro 0,35
13	222	Uliveto	2		01	80	Euro 0,79	Euro 0,46
13	224	Uliveto	2		30	60	Euro 13,43	Euro 7,90
13	225	AA Uliveto	2	2	04	00	Euro 89,55	Euro 52,68
		AB Pascolo	U		78	20	Euro 5,25	Euro 3,63
13	241	AA Uliveto	2		55	00	Euro 24,14	Euro 14,20
		AB Sem. Ir.	3		17	30	Euro 3,13	Euro 1,79

Per un totale di ha 30 87 98 (pari a 308.798 mq)

1. intestato alla ditta: **OMISSIS**.

Si fa osservare che sulla p.lla 130 insiste una vasca di raccolta acque delle dimensioni di 12,50 x 8,50 metri e sulla p.lla 136 insiste un fabbricato rurale delle dimensioni di 6,85 x 5,92 metri, entrambi non accatastati, quindi non risultano censiti in Catasto.

Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento lotto 1:

I dati riportati sull'atto di pignoramento non corrispondono con quelli catastali in quanto la trascrizione "*Fondo San Filippo sito in Pianopoli e Feroletto Antico P.C. 3 - 4 - 6 -13 con molte altre;*" non fornisce nessun dato catastale.

Confini lotto 1.

L'intero Lotto confina ad est con le particelle del foglio 14 del Comune di Feroletto, a Nord ed Ovest con le p.lle del Foglio 13 di Feroletto ed a Sud con il foglio 3 del Comune di Pianopoli.

Descrizione immobile pignorato lotto 1.

Trattasi di un unico fondo agricolo di grande dimensione di ha 30.87.98 (308.798 mq) con annessi due fabbricati rurali adibiti a deposito attrezzi denominati fabbricati "D" ed "E".

Il terreno, con andamento oscillante, è ubicato nel Comune di Feroletto Antico (CZ) in una zona posta a nord del centro abitato di Pianopoli ed a Est dal centro Abitato di Feroletto Antico, tutto attraversato da strade comunali che facilmente favoriscono l'accesso all'intera proprietà.

Attualmente è coltivato per la maggior parte ad uliveto ad eccezione di piccole parti coltivate a seminativo, pascolo e querceto.

Al centro del terreno, precisamente sulla p.lla 136, è sito un fabbricato rurale denominato "D" delle dimensioni di 6,85 x 5,92 metri adibito a deposito attrezzi agricoli. Detto stabile, è costruito in muratura di blocchetti di cemento e malta cementizia, completo di infissi, porte e pavimenti, servito da corrente elettrica ed acqua.

Sul confine Nord del Lotto, precisamente sulla p.lla 130, insiste una vasca di raccolta acque delle dimensioni di 12,50 x 8,50 metri, con adiacente una piccola tettoia adibita a deposito attrezzi. La vasca, realizzata in cemento armato, serve l'intero fondo; si precisa che viene alimentata con tubazioni in pvc che arrivano fino al torrente Talarico per una lunghezza di 1.500 metri circa. Il sign. **OMISSIS**, come asserito in sede di sopralluogo, paga all'erario il diritto di prelievo dell'acqua.

Insistente sul Lotto si trova anche un fabbricato di vecchissima costruzione, identificato con la p.lla 125, realizzato in muratura di pietre, ormai fatiscente, è stato anche oggetto di D.I.A. nel 2003 per il suo recupero (All.10) ma tutt'oggi è inagibile.

Tutto l'uliveto, servito da un impianto irriguo attingendo e derivando l'acqua dalla vasca prima citata, risulta essere investito totalmente in uliveto – cultivar Carolea – dal quale si ricava una buona qualità di olio, l'uliveto si presenta in buono stato ed in piena vegetazione, inoltre il sign. **OMISSIS** in sede di sopralluogo mi fornisce delle fotografie che ritraggono l'uliveto al momento della raccolta (All.17).

Sulla p.lla 137 vi si trova anche una sorgente di acqua potabile (a dire di **OMISSIS**) (foto da n.16 a 31), oltre a due pozzi profondi 12 metri di acqua naturale che in sede di sopralluogo erano pieni fino all'orlo (foto 13 e 15).

Si rimanda alle allegate fotografie a chiarimento di quanto esposto (all.14/a, foto da 1 a 144).

Dagli accertamenti effettuati (All.2), non risultano altri procedimenti esecutivi gravanti in testa agli immobili pignorati.

LOTTO N.2 – Piena Proprietà di un Fondo Agricolo di mq. 136.395 sito in Feroletto Antico (CZ) al Foglio 13 ed in Pianopoli al Foglio 3, con annessi fabbricati rurali non accatastati

Dati catastali lotto 2.

I terreni risultano riportati al NCT nel Comune di Feroletto Antico e Pianopoli nel seguente modo:

In Comune di Feroletto Antico:

Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie (m ²)			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
13	280	Uliveto	2	1	09	43	Euro 48,04	Euro 28,26
13	272	AA Uliveto	2		83	00	Euro 36,44	Euro 21,43
		AB Sem. Ir.	2		39	32	Euro 11,17	Euro 7,11
13	236	AA Uliveto	2		75	33	Euro 33,07	Euro 19,45
		AB Pasc. A.	U		02	17	Euro 0,34	Euro 0,20
13	237	AA Uliveto	2		15	00	Euro 6,58	Euro 3,87
		AB Sem. Ir.	2		07	70	Euro 2,19	Euro 1,39

In Comune di PianopoliFeroletto Antico:

Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie (m ²)			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
3	1	AA Uliveto	2	3	89	12	Euro 190,92	Euro 140,67
		AB Pasc. A.	2		03	68	Euro 0,76	Euro 0,27
3	407	Uliveto	2		44	20	Euro 21,69	Euro 15,98
3	409	Uliveto	2		04	00	Euro 1,96	Euro 1,45
3	410	Uliveto	2	1	14	35	Euro 56,10	Euro 41,34
3	18	Uliveto	2		27	00	Euro 13,25	Euro 9,76
3	202	Pasc. Arb.	2		62	60	Euro 12,93	Euro 4,53
3	60	Uliveto	3	2	57	00	Euro 73,00	Euro 79,64
3	74	AA Uliveto	1		02	13	Euro 1,38	Euro 0,83
		AB Pascolo	2		01	07	Euro 0,07	Euro 0,03
		AC Pasc. A.	2		17	00	Euro 3,51	Euro 1,23
3	349	Querceto	U		69	30	Euro 12,53	Euro 2,51
3	350	Querceto	U		00	10	Euro 0,02	Euro 0,01
3	404	AA Uliveto	2		03	31	Euro 0,02	Euro 0,01
		AB Pasc. A.	2		10	39	Euro 2,15	Euro 0,75
3	406	AA Uliveto	2		01	50	Euro 0,74	Euro 0,54
		AB Pasc. A.	2		00	55	Euro 0,11	Euro 0,04
3	81	Pasc. Arb.	2		24	70	Euro 5,10	Euro 1,79

Per un totale di ha 13 63 95 (pari a 136.395 mq.)

1. intestato alla ditta: **OMISSIS**

Si fa osservare che sulla p.lla 272 insistono i Fabbricati "B" e "C", annesso rurale e stalla mentre sulla p.lla 349 (ex75) insiste il fabbricato "A", tutti non accatastati, quindi non risultano censiti in Catasto.

Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento lotto 2:

I dati riportati sull'atto di pignoramento non corrispondono con quelli catastali in quanto la trascrizione "*Fondo San Filippo sito in Pianopoli e Feroletto Antico P.C. 3 - 4 - 6 -13 con molte altre;*" non fornisce nessun dato catastale.

Confini lotto 2.

L'intero Lotto confina ad est con le particelle del foglio 14 del Comune di Feroletto, a Nord ed Ovest con le p.lle del Foglio 13 di Feroletto ed a Sud con le p.lle del foglio 3 del Comune di Pianopoli.

Descrizione immobile pignorato lotto 2.

Trattasi di un unico fondo agricolo di grande dimensione di ha 13.63.95 (136.395 mq.) con annessi tre fabbricati rurali adibiti a deposito attrezzi e stalla denominati fabbricati "A", "B" ed "C".

Il terreno, con andamento oscillante, è ubicato nel Comune di Feroletto Antico (CZ) e Pianopoli, in una zona posta a nord del centro abitato di Pianopoli ed a Est dal centro Abitato di Feroletto Antico, tutto attraversato da strade comunali che facilmente favoriscono l'accesso all'intera proprietà.

Attualmente è coltivato per la maggior parte ad uliveto ad eccezione di piccole parti coltivate a seminativo, pascolo e querceto.

A Sud del terreno è sito il centro aziendale, precisamente sulle p.lle 272 e 349 (ex75), dove sono siti i tre fabbricati suddetti:

- Fabbricato "A": delle dimensioni di 13,76 x 15,55 metri adibito a ricovero mezzi agricoli. Detto stabile, è costruito in struttura di cemento armato, ancora in corso di costruzione (Foto da 168 a 177);
- Fabbricato "B": di forma non regolare adibito a stalla. Detto stabile, è costruito in muratura di blocchetti di cemento con copertura a capanna, con manto in lamiera, risulta ultimato ed in buono stato di conservazione (Foto da 159 a 163).
- Fabbricato "C": delle dimensioni di 21,80 x 6,80 metri adibito a ricovero mezzi agricoli. Detto stabile, è costruito in muratura di mattoni pieni, risulta ultimato ed in buono stato di conservazione (Foto da 153 a 158).

Tutto l'uliveto è servito da un impianto irriguo attingendo e derivando l'acqua da un pozzo trivellato profondo 120, con captazione dell'acqua a 14 metri, e da come asserito dal sign. Alemanni con capacità di 360 mc/minuto, servito da pompa elettrica da 7,50 cavalli, alimentato da quadro elettrico da 380 volt.

Il fondo risulta essere investito totalmente in uliveto – cultivar Carolea – dal quale si ricava una buona qualità di olio, l'uliveto si presenta in buono stato ed in piena vegetazione, inoltre il sign. **OMISSIS** in sede di sopralluogo mi fornisce delle fotografie che ritraggono l'uliveto al momento della raccolta (All.17).

Si rimanda alle allegate fotografie a chiarimento di quanto esposto (all.14/b, foto da 145 a 243).

Dagli accertamenti effettuati (All.2), non risultano altri procedimenti esecutivi gravanti in testa agli immobili pignorati.

3.5 Risposta al quesito n°5.

"precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti"

LOTTO N.1 e 2: Intera Proprietà di due Fondi Agricoli in Pianopoli al Foglio n.3 e Feroletto Antico al foglio n.13 con annessi fabbricati rurali di mq. 445.193.

I lotti sono pervenuti al soggetto pignorato con atto di assegno di quota in divisione del OMISSIS (All.11) in tale atto OMISSIS è divenuto proprietario di quindici fondi agricoli, tra cui il seguente:

- *Uno - Fondo "S. Filippo", in agro di Pianopoli e Feroletto Antico. Confina con: proprietà OMISSIS, proprietà eredi OMISSIS, strada vicinale "Canne", Fosso S. Filippo, strada vicinale "San Filippo, fiume Badia e centro abitato di Pianopoli. E' riportato nel Catasto di Pianopoli alla partita 36 Foglio 3, p.lle 1,9,10,18,60,61,62,63,74, 75,76,81 -; Foglio 4, p.lle 2,6,8; - Foglio 6 p.lla 1; nel Catasto di Feroletto Antico, alla partita 92, Foglio 13, p.lle 75,82,85,86,87,89,122,124,125,126,127, 128,129,130,131,136, 137,159,160,161,162,178,181,183,184,190,208,209,210,213,214,182,221,224,225,236,237, 240,241,222;*

In base all'atto, l'esecutato "OMISSIS" risulta essere l'unico proprietario del bene oggetto di pignoramento (All.11).

3.6 Risposta al quesito n°6.

"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;"

LOTTO N.1 e 2: Intera Proprietà di due Fondi Agricoli in Pianopoli al Foglio n.3 e Feroletto Antico al foglio n.13 con annessi fabbricati rurali di mq. 445.193.

Non sussiste comproprietà con altre persone o società.

3.7 Risposta al quesito n°7.

"dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data 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;"

LOTTO N.1 e 2: Intera Proprietà di due Fondi Agricoli in Pianopoli al Foglio n.3 e Feroletto Antico al foglio n.13 con annessi fabbricati rurali di mq. 445.193.

L'intero fondo agricolo è posseduto dall'esecutato sign. OMISSIS, ed attualmente, in data posteriore alla data del pignoramento, ha dato in affitto parte dei terreni, precisamente:

- al sign. OMISSIS, con contratto di fitto stipulato in data OMISSIS (All.18), una superficie di 183.010 mq;
- al sign. OMISSIS, con contratto di fitto stipulato in data OMISSIS (All.18), una superficie di 105.616 mq.

3.8 Risposta al quesito n°8.

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

LOTTO N.1 e 2: Intera Proprietà di due Fondi Agricoli in Pianopoli al Foglio n.3 e Feroletto Antico al foglio n.13 con annessi fabbricati rurali di mq. 445.193.

L'esecutato **OMISSIS** risulta coniugato **OMISSIS** con matrimonio del 08/08/1953 in Taranto, sull'estratto per riassunto di atto di matrimonio risulta la seguente annotazione (All.15):

*"Con atto in data **OMISSIS** del notaio **OMISSIS** dei Discreti notarili riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia lo sposo **OMISSIS** residente in Pianopoli ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della Legge 19.5.1975 n.151".*

3.9 Risposta al quesito n°9.

"riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese 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;"

LOTTO N.1 e 2: Intera Proprietà di due Fondi Agricoli in Pianopoli al Foglio n.3 e Feroleto Antico al foglio n.13 con annessi fabbricati rurali di mq. 445.193.

Da indagini effettuate non risulta esistenza di formalità, vincoli o oneri 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.

3.10 Risposta al quesito n°10.

"riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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;"

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, a partire dal 1979 fino 31/12/2010, risultano le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 4):

LOTTO N.1 e 2: Intera Proprietà di due Fondi Agricoli in Pianopoli al Foglio n.3 e Feroleto Antico al foglio n.13 con annessi fabbricati rurali di mq. 445.193.

1. Trascrizione contro del 22/08/1984 ai nn. 16456 R.G. e 14630 R.P.:

Verbale di Pignoramento Immobili a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA con sede in Cosenza contro **OMISSIS** riguardante la piena proprietà sugli immobili pignorati;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.1082 del 27/04/2009 per immobili siti in Tiriolo (restrizione dei beni)
2. Trascrizione n.7177 del 01/07/2010 (rinnovazione pignoramento)

RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI AI SENSI DELLA LEGGE N.69/2009 del 01/07/2010, n.10752 RG e 7177 RP favore di CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA con sede in Cosenza contro OMISSIS riguardante la piena proprietà sugli immobili pignorati.

Solo sulla p.lla 202 pignorata sita in Pianopoli al foglio 3 vige la seguente trascrizione:

2. Trascrizione contro del 14/01/1992 ai nn. 1482 R.G. e 1380 R.P.:

Verbale di Pignoramento Immobili a favore di) con sede in Foligno contro OMISSIS riguardante la piena proprietà dell'immobile suddetto + altri;

3. Iscrizione contro del 14/10/2008 ai nn. 2578 R.P. e 16759 R.G.:

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di con sede in Lamezia Terme contro OMISSIS per € 65.100,00, detta iscrizione grava sulla quota di 1/1 sugli immobili siti nel Comune di Feroletto Antico censiti al foglio 13, p.lle 75, 82, 85, 86, 87, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 136, 137, 159, 160, 161, 162, 208, 209, 210, 221, 222, 224, 225, 236, 237, 240, 241, 256, 250, 190, 273, 272, 278, 279, 280, 282, 283, 284, 285, 286, 297;

Costi per le relative cancellazioni:

LOTTO N.1 e 2: Intera Proprietà di due Fondi Agricoli in Pianopoli al Foglio n.3 e Feroletto Antico al foglio n.13 con annessi fabbricati rurali di mq. 445.193.

Costo cancellazione n.1: - pignoramento immobili

- Imposta ipotecaria:	€ 168,00
- Imposta di Bollo:	€ 59,00
- Tassa ipotecaria:	€ 35,00
TOTALE	€ 262,00

Costo cancellazione n.2 solo sulla p.lla 202 del foglio 13 di Feroletto:- pignoramento immobili

- Imposta ipotecaria:	€ 168,00
- Imposta di Bollo:	€ 59,00
- Tassa ipotecaria:	€ 35,00
TOTALE	€ 262,00

Costo cancellazione n.3:- ipoteca giudiziale

- Imposta ipotecaria: 0,50 % x € 65.100=	€ 325,50
- Imposta di Bollo	€ 0,00
- Tassa ipotecaria	€ 35,00
TOTALE	€ 360,50

3.11 Risposta al quesito n°11.

“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 tra le risultanze delle stesse all’esito di un accurato controllo incrociato;”

In risposta alla domanda è stato predisposto l'allegato n. 1, 2, 3 e 4, in cui si allegano le visure ipo-catastali sia per immobile sia per soggetto. Dal controllo incrociato delle stesse risultano discrasie, in quanto i dati riportati sull'atto di pignoramento non corrispondono con quelli catastali in quanto la trascrizione "Fondo San Filippo sito in Pianopoli e Feroletto Antico P.C. 3 - 4 - 6 -13 con molte altre;" non fornisce nessun dato catastale.

3.12 Risposta al quesito n°12.

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

LOTTO N.1 – Piena Proprietà di un Fondo Agricolo di mq. 308.798 sito in Feroletto Antico (CZ) con annessi fabbricati rurali (di cui 1 non accatastato), censito al Foglio di Mappa n.13

Il terreno ricade, in base al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente CTU (all.13/B), n.3 del 02/02/2011, prot. n.790 del 02/02/2011 rilasciato dal Comune di Feroletto Antico, in zona "E1" Zona Agricola, "E4" Zona Agricola di Salvaguardia Ambientale, Zona di Interesse Comune – F1- Impianto Sportivo aree ex extraurbane, "E2" Zona di Particolare Interesse Agricolo, "CT" Zone di Espansione e Carattere Turistico e "D4" Zona Artigianale e Commerciale con le limitazioni all'edificazione contenute nel PRG del Comune di Feroletto Antico ed indicate nel certificato di destinazione urbanistica.

Sul lotto insistono due fabbricati, denominati precedentemente "D", "E" di cui si descrive la seguente conformità urbanistica:

Fabbricato "D": Piena Proprietà di un fabbricato ad due piani fuori terra destinato a deposito attrezzi agricoli, sito in Feroletto Antico (CZ), località San Filippo, insistente sul foglio di mappa n.13, p.lla 136, da accatastare;

Il sign. OMISSIS ha realizzato il fabbricato in virtù della Concessione Edilizia n. 6, prot. 70/85, rilasciata il 05/04/1986 per la " nuova costruzione fabbricato per ricovero attrezzi agricoli sulla pert. 136 del Foglio 13" (All.9).

Dal confronto delle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia con il rilievo effettuato risulta essere commessi degli abusi per aumento di volumetria e realizzazione del piano primo, oltre alla realizzazione di un porticato delle dimensioni di 4,80 x 3,90.

Tali abusi possono essere sanati applicando quanto disposto dalla legge 47/85, art. 40 comma 6 e dall'art. 8-bis comma 4 del D.L. 46/85, convertito nella Legge 298/85, e dalle più recenti leggi 724/94 e 326/2003.

In particolare l'art. 40 comma 6 della legge 47/85 stabilisce che: "Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia soggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni

di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

La presente procedura esecutiva risulta essere iniziata nel 1984 (All. 4), pertanto l'immobile pignorato è suscettibile di sanatoria mediante l'ultima legge sul condono edilizio (L.326/2003 e successive), in cui il termine ultimo per la presentazione delle domande di condono e versamento della prima rata dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori scadeva il 10 Dicembre 2004.

Per tale abuso, applicando la L.326/03, tabella C, è previsto il versamento di un oblazione pari ad €/mq 150,00 per gli immobili ad uso non residenziale, €/mq 100,00 per gli immobili ad uso residenziale e €/mq 27,00 per l'anticipazione degli oneri concessori poiché gli abitanti di Feroletto Antico non superano i 10.000, considerando un'aliquota del 60% per le pertinenze.

Viene qui di seguito riportato il calcolo delle oblazioni e degli oneri di concessori per il fabbricato "C" (vedi All. 7/E per il conteggio dei mq.):

Lotto	Destinazione	Superficie utile di calcolo mq.	Oneri (27,00€/mq)	Oblazione (150,00€/mq)	Totale spese di Sanatoria
2	Deposito Attrezzi Agricoli Aumento di superficie (6,25x5,32)-(5,10x4,10)	12,34	€ 333,18	€ 1.851,00	€ 2.184,18
2	Realizzazione Piano Primo (6,25x5,32)	33,25 x 0,60	€ 538,65	€ 2.992,50	€ 23.531,15
2	Porticato (4,80x3,90)	18,72 x 0,60	€ 303,26	€ 1.684,80	€ 1.988,06
TOTALE					€ 7.703,39

Si precisa che a tale somma dovranno essere aggiunte le spese per il tecnico abilitato oltre ogni onere necessario per il rilascio della C.E. in Sanatoria.

Comunque, giova osservare che si potrebbe optare per la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria previsto dall'art. 13 della Legge 47/85.

Si chiarisce quanto segue:

l'art.13 della L.47/85 (accertamento di conformità) consente di regolarizzare tutte le opere seguite in assenza di autorizzazione edilizia o di concessione edilizia, a condizione che le opere realizzate siano conformi allo strumento urbanistico approvato e non in contrasto sia con quello adottato al momento di realizzazione dell'opera che della presentazione dell'istanza al Comune, per cui da una visione sommaria della pratica si potrebbe ottenere il rilascio di conformità, resta inteso che va presentato regolare progetto da un tecnico abilitato oltre il pagamento degli oneri edilizi e quant'altro previsto per legge.

Fabbricato "E": Piena Proprietà di un fabbricato ad un piano fuori terra destinato a deposito attrezzi agricoli, sito in Feroletto Antico (CZ), insistente sul foglio di mappa n.13, p.lla 125;

Il fabbricato è di vecchissima costruzione, realizzato in muratura di pietre, è stato oggetto di D.I.A. per il suo recupero con ristrutturazione presentata nel 2003; a tutt'oggi i lavori non sono stati eseguiti ed il fabbricato è in stato di abbandono, per cui il suo recupero necessita di nuova presentazione del Progetto al Comune di Feroletto Antico.

LOTTO N.2 – Piena Proprietà di un Fondo Agricolo di mq. 136.395 sito in Feroletto Antico (CZ) al Foglio 13 ed in Pianopoli al Foglio 3, con annessi tre fabbricati rurali non accatastati

Il terreno ricade, in base al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente CTU rilasciato dal Comune di Pianopoli in data 10/02/2011 (All.13/A) e dal Comune di Feroletto Antico il 02/02/2011, n.3 prot. n.790 (All.13/B), in zona “E” Agricole, “Verde Boschivo”, “Aree a rischio R3” e “Frana Quiescente” in Pianopoli ed in zona “E1” Zona Agricola, “E4” Zona Agricola di Salvaguardia Ambientale, Zona di Interesse Comune – F1- Impianto Sportivo aree ex extraurbane, “E2” Zona di Particolare Interesse Agricolo, “CT” Zone di Espansione e Carattere Turistico e “D4” Zona Artigianale e Commerciale in Feroletto Antico, con le limitazioni all’edificazione contenute nel PRG del Comune di Pianopoli e Feroletto Antico ed indicate nei certificati di destinazione urbanistica.

Sul lotto insistono tre fabbricati, denominati precedentemente “A”, “B” e “C” di cui si descrive la seguente conformità urbanistica:

Fabbricato “A”: Piena Proprietà di un fabbricato a due piani fuori terra destinato a deposito attrezzi agricoli il piano terra e fienile aziendale il piano primo, ancora in corso di costruzione, sito in Pianopoli (CZ), località San Filippo, insistente sul foglio di mappa n.3, p.lla 349 (ex 75), da accatastare;

Fabbricato “B”: Piena Proprietà di un fabbricato ad un piano fuori terra destinato a stalla con annessa tettoia, sito in Pianopoli (CZ), località San Filippo, insistente sul foglio di mappa n.3, p.lla 349 (ex 75), da accatastare;

Il sign. **OMISSIS** ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n.03.03 rilasciata il 28.02.2003 per “*la costruzione dei due fabbricati A) e B): A) destinato a depositi attrezzi agricoli; B) destinato a stalla, sul terreno riportato in catasto al foglio n.3 particella n.75 del Comune di Pianopoli*” (All.8).

Dal confronto delle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia con il rilievo effettuato risulta ancora da ultimare il fabbricato “A” di cui è stato realizzato soltanto il piano terra e tutt’oggi è ancora in corso di costruzione mentre il fabbricato “B” è ultimato in ogni sua parte.

Ad oggi, il Comune di Pianopoli non ha rilasciato il certificato di agibilità, ne è stato possibile reperire il “certificato di ultimazione lavori” (All.8).

Per l’ultimazione dei lavori del fabbricato “A”, essendo scaduta la Concessione Edilizia, l’aggiudicatario dovrà ripresentare nuovo progetto al Comune di Pianopoli.

Fabbricato “C”: Piena Proprietà di un fabbricato ad un piano fuori terra adibito deposito attrezzi agricoli, sito in Feroletto Antico (CZ), località San Filippo, insistente sul foglio di mappa n.13, p.lla 272, costruito abusivamente e da accatastare

Il fabbricato è stato realizzato abusivamente. Tale abuso può essere sanato applicando quanto disposto dalla legge 47/85, art. 40 comma 6 e dall’art. 8-bis comma 4 del D.L. 46/85, convertito nella Legge 298/85, e dalle più recenti leggi 724/94 e 326/2003.

In particolare l’art. 40 comma 6 della legge 47/85 stabilisce che: “*Nell’ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia soggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge*”.

La presente procedura esecutiva risulta essere iniziata nel 1984 (All. 4), pertanto l’immobile pignorato è suscettibile di sanatoria mediante l’ultima legge sul condono edilizio

(L.326/2003 e successive), in cui il termine ultimo per la presentazione delle domande di condono e versamento della prima rata dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori scadeva il 10 Dicembre 2004.

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

Il tipo di abuso rientra nella Tipologia I ovvero *“Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”*.

Per tale abuso, applicando la L.326/03, tabella C, è previsto il versamento di un oblazione pari ad €/mq 150,00 per gli immobili ad uso non residenziale, €/mq 100,00 per gli immobili ad uso residenziale e €/mq 27,00 per l'anticipazione degli oneri concessori poiché gli abitanti di Feroleto Antico non superano i 10.000, considerando un'aliquota del 60% per le pertinenze.

Viene qui di seguito riportato il calcolo delle oblazioni e degli oneri di concessori per il fabbricato “C” (vedi All. 7/E per il conteggio dei mq.):

Lotto	Destinazione	Superficie utile di calcolo mq.	Oneri (27,00€/mq)	Oblazione (150,00€/mq)	Totale spese di Sanatoria
1	Deposito Attrezzi Agricoli (6,95x5,80)	40,31	€ 6.046,58	€ 7.134,87	€ 7.134,87
1	Deposito Attrezzi Agricoli (9,45x5,80)	56,55	€ 8.482,50	€ 10.009,35	€ 10.009,35
1	Deposito Attrezzi Agricoli (3,60x5,27)	75,52	€ 11.328,00	€ 13.367,04	€ 13.367,04
1	Porticato (12x6,15)	73,80 x 0,60	€ 6.642,00	€ 7.837,82	€ 7.837,56
TOTALE					€ 38.348,82

Si precisa che a tale somma dovranno essere aggiunte le spese per il tecnico abilitato oltre ogni onere necessario per il rilascio della C.E. in Sanatoria.

Comunque, giova osservare che si potrebbe optare per la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria previsto dall'art. 13 della Legge 47/85.

Si chiarisce quanto segue:

l'art.13 della L.47/85 (accertamento di conformità) consente di regolarizzare tutte le opere seguite in assenza di autorizzazione edilizia o di concessione edilizia, a condizione che le opere realizzate siano conformi allo strumento urbanistico approvato e non in contrasto sia con quello adottato al momento di realizzazione dell'opera che della presentazione dell'istanza al Comune, per cui da una visione sommaria della pratica si potrebbe ottenere il rilascio di conformità, resta inteso che va presentato regolare progetto da un tecnico abilitato oltre il pagamento degli oneri edilizi e quant'altro previsto per legge.

3.13 Risposta al quesito n°13.

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

Per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, trattandosi di un'unità immobiliare di tipo commerciale, l'aspetto economico s'identificherà con "il più probabile valore venale in comune commercio".

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare. Il valore che ne scaturisce sarà riferito all'unità di misura presa in considerazione, che in tal caso sarà il metro quadrato.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Da indagini fatte presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche, ed inoltre, tenuto conto delle attuali condizioni di manutenzione e conservazione, il prezzo di mercato dei beni sarà:

STIMA LOTTO N. 1 – Piena Proprietà di un Fondo Agricolo di mq. 308.798 sito in Feroletto Antico (CZ) con annessi fabbricati rurali (di cui 1 non accatastato), censito al Foglio di Mappa n.13:

STIMA LOTTO N. 1 LOTTO N.2 – Piena Proprietà di un Fondo Agricolo di mq. 136.395 sito in Feroletto Antico (CZ) al Foglio 13 ed in Pianopoli al Foglio 3, con annessi fabbricati rurali non accatastati:

Tenuto conto delle attuali condizioni di manutenzione dei terreni, dei fabbricati insistenti sul fondo, il valore del fondo agricolo sarà dato dalla somma delle singole unità immobiliari formanti il lotto, poiché ognuno di essi presenta caratteristiche diverse, pertanto la stima sarà data dalla somma delle superfici totali per il costo al metroquadrato, si precisa che per i boschi è stato aggiunto il valore di macchiatico, ovvero il valore di trasformazione del soprassuolo maturo, si ottiene:

Segue prospetti di stima

Sommando il valori dei Lotti 1e 2 si ottiene un TOTALE di € 6.240.602,78

Osservazione sulla divisibilità degli immobili pignorati.

Essendo in presenza di una azienda agricola specializzata ad indirizzo olivicolo che permette, dal punto di vista economico una ordinaria condizione imprenditoriale, data la superficie, numerose potrebbero essere le eventuali soluzioni di divisione in lotti più o meno vendibili, ma ciò comporterebbe a creare problemi tecnici di frazionamenti, servitù, ecc. comportando una polverizzazione dell'azienda medesima, originando di conseguenza effetti negativi al fondo in questione. Comunque una stima a p.lla è stata effettuata poiché la valutazione del bene è stata effettuata con il metodo di stima sintetico.

3.14 Risposta al quesito n°14.

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

La stima della presente CTU riguarda due lotti, così sinteticamente descritti secondo le precisazioni di cui al quesito:

LOTTO n. 1: Intera Proprietà di un Fondo Agricolo di grandi dimensioni sito nel Comune di Feroletto Antico (CZ) con annessi due Fabbricati Rurali (di cui uno non accatastato) e una vasca di raccolta acqua, censito tutto al Foglio di Mappa n.13 in località “Scavissa”, “Collarelle” e “Mastrogiorgio”, coltivato per la maggior parte ad uliveto, della superficie catastale di ha 30.87.98 (Ettari trenta, Are ottantasette e Centiare novantotto) pari a mq. 308.798, confinante ad est con le particelle del foglio 14 del Comune di Feroletto A., a Nord ed Ovest con le p.lle del Foglio 13 di Feroletto A. ed a Sud con il foglio 3 del Comune di Pianopoli; riportato in Catasto al Comune di Feroletto Antico, foglio di mappa n.13, particelle 75, 82, 85, 86, 87, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 136, 137, 159, 160, 161, 162, 208, 209, 210, 221, 222, 224, 225, 241.

All'interno del fondo, precisamente sulla p.lla 136, si trova un fabbricato rurale a due piani fuori terra destinato a deposito attrezzi agricoli, non accatastato, inoltre si precisa

che il fabbricato è difforme rispetto alla regolarità edilizia ed urbanistica, l'aggiudicatario della vendita potrà sanarlo entro i 120 giorni successivi alla notifica emessa dall'autorità giudiziaria.

Insistente sul fondo si trova anche una vasca di raccolta acque, precisamente sulla p.lla 130 non accatastata.

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PARI AD 1/1 LOTTO N.1:
EURO 2.241.588,17 (euro duemilioniduecentoquarantunocinquecentoottantotto/17)

LOTTO n. 2: Intera Proprietà di un Fondo Agricolo di grandi dimensioni sito nel Comune di Feroleto Antico e Pianopoli con annessi tre Fabbricati Rurali (non accatastati), in località "San Filippo", coltivato per la maggior parte ad uliveto, della superficie catastale di ha 13.63.95 (Ettari tredici, Are sessantatre e Centiare novantacinque) pari a mq. 136.395, confinante ad est con le particelle del foglio 14 del Comune di Feroleto A., a Nord ed Ovest con le p.lle del Foglio 13 di Feroleto A. ed a Sud con le p.lle del foglio 3 del Comune di Pianopoli; riportato in Catasto al Comune di Feroleto Antico, foglio di mappa n.13, particelle 280, 272, 236, 237 ed al Comune di Pianopoli al Foglio di Mappa n.3, p.lle 1, 407, 409, 410, 18, 202, 60, 74, 349, 350, 404, 406, 81.

All'interno del fondo, precisamente sulla p.lla 349 del foglio 3 del Comune di Pianopoli, si trovano due fabbricati rurali, entrambi non accatastati, di cui uno destinato a deposito attrezzi agricoli e l'altro a stalla; mentre sulla p.lla 272 del foglio 13 del Comune di Feroleto Antico insiste un altro fabbricato adibito a deposito attrezzi realizzato abusivamente e non accatastato, si precisa che il fabbricato è difforme rispetto alla regolarità edilizia ed urbanistica, l'aggiudicatario della vendita potrà sanarlo entro i 120 giorni successivi alla notifica emessa dall'autorità giudiziaria.

Si precisa inoltre che è da scorporare la corte del fabbricato San Filippo, quindi si dovrà procedere con un frazionamento per la successiva vendita.

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PARI AD 1/1 LOTTO N.2:
EURO 3.999.014,62 (euro tremilioninovecentonovantanovequattordici/62)

In risposta al su indicato quesito, si rimanda al seguente prospetto riepilogativo dei due lotti, inoltre sarà allegata alla presente CTU anche un CD contenente la relazione di CTU in formato Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat e di planimetrie di riepilogo, nonché elaborati grafici in formato "pdf":

Pr. Es. Im. n.43/84 promosso da Cassa di Risparmio di Calabria e di Luc. contro OMISSIS
Prospetto Riepilogativo Lotto n.1: Piena Proprietà di un Fondo Agricolo di mq. 308.798 sito in Feroletto Antico (CZ) con annessi fabbricati rurali (di cui 1 non accatastato), censito al Foglio di Mappa n.13

Qualità dell'immobile	Intera Proprietà di un Fondo Agricolo di grandi dimensioni con annessi due Fabbricati Rurali (di cui uno non accatastato) e una vasca di raccolta acqua, coltivato per la maggior parte ad uliveto, della superficie catastale di ha 30.87.98 (Ettari trenta, Are ottantasette e Centiare novantotto) pari a mq. 308.798;
Ubicazione dell'immobile	sito nel Comune di Feroletto Antico (CZ) in località "Scavissa", "Collarelle" e "Mastrogiorgio", in zona periferica dei centri abitati di Pianopoli e Feroletto Antico
Composizione	Trattasi di un appezzamento di terreno di ha 30.87.98, con andamento oscillante. Attualmente sul terreno insistono per la maggior parte piante di ulivi, boschi e insistono due fabbricati rurali ed una vasca di raccolta acque
Descrizione catastale	riportato in Catasto al Comune di Feroletto Antico, foglio di mappa n.13, particelle 75, 82, 85, 86, 87, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 136, 137, 159, 160, 161, 162, 208, 209, 210, 221, 222, 224, 225, 241.
Confini	Il fondo agricolo confina ad est con le particelle del foglio 14 del Comune di Feroletto A., a Nord ed Ovest con le p.lle del Foglio 13 di Feroletto A. ed a Sud con il foglio 3 del Comune di Pianopoli
Provenienza del bene	I terreni pignorati sono pervenuti al debitore esec. OMISSIS con atto di assegno di quota in divisione del OMISSIS
Attuale proprietà	OMISSIS (soggetto pignorato) risulta l'unico proprietario
Iscrizioni e trascrizioni	<p>1. Trascrizione contro del 22/08/1984 ai nn. 16456 R.G. e 14630 R.P.: <u>Verbale di Pignoramento Immobili</u> a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA con sede in Cosenza contro OMISSIS; Documenti successivi correlati: a. Annotazione n.1082 del 27/04/2009 per immobili siti in Tiriolo (restrizione dei beni) b. Trascrizione n.7177 del 01/07/2010 (rinnovazione pignoramento) <u>RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI AI SENSI DELLA LEGGE N.69/2009</u> del 01/07/2010, n.10752 RG e 7177 RP.</p> <p>Solo sulla p.lla 202 pignorata sita in Pianopoli al foglio 3 vige la seguente trascrizione:</p> <p>2. Trascrizione contro del 14/01/1992 ai nn. 1482 R.G. e 1380 R.P.: <u>Verbale di Pignoramento Immobili</u> a favore di _____ con sede in _____ contro OMISSIS riguardante la piena proprietà dell'immobile suddetto + altri;</p> <p>3. Iscrizione contro del 14/10/2008 ai nn. 2578 R.P. e 16759 R.G.: <u>Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo</u> a favore di _____ con sede in _____ contro OMISSIS per € 65.100,00, detta iscrizione grava sulla quota di 1/1 sugli immobili siti nel Comune di Feroletto Antico censiti al foglio 13</p>
Occupazione	I terreni oggetto di pignoramento risultano occupati dai OMISSIS in virtù di due contratti successivi al pignoramento, precisamente del 04/08/2010
Destinazione Urbanistica	Il terreni ricadono in zona "E1" Zona Agricola, "E4" Zona Agricola di Salvaguardia Ambientale, Zona di Interesse Comune - F1- Impianto Sportivo aree ex extraurbane, "E2" Zona di Particolare Interesse Agricola, "CT" Zone di Espansione e Carattere Turistico e "D4" Zona Art. e Comm.le
Conformità Urbanistica	All'interno del fondo, precisamente sulla p.lla 136, si trova un fabbricato rurale a due piani fuori terra destinato a deposito attrezzi agricoli, non accatastato, inoltre si precisa che il

	fabbricato è difforme rispetto alla regolarità edilizia ed urbanistica, l'aggiudicatario della vendita potrà sanarlo entro i 120 giorni successivi alla notifica emessa dall'autorità giudiziaria.
Divisibilità	Numerose potrebbero essere le eventuali soluzioni di divisione in lotti più o meno vendibili, ma ciò comporterebbe a creare problemi tecnici di frazionamenti, servitù, ecc. comportando una polverizzazione dell'azienda medesima.
Valore per l'intero qu. 1/1	VALORE DI STIMA LOTTO N.1: EURO 2.241.588,17 (euro duemilioni duecento quarantunocinquecento ottantotto/17)

Pr. Es. Im. n.43/84 promosso da Cassa di Risparmio di Calabria e di Luc. contro OMISSIS

Prospetto Riepilogativo Lotto n.2: Piena Proprietà di un Fondo Agricolo di mq. 136.395 sito in Feroletto Antico (CZ) al Foglio 13 ed in Pianopoli al Foglio 3, con annessi fabbricati rurali non accatastati

Qualità dell'immobile	Intera Proprietà di un Fondo Agricolo di grandi dimensioni con annessi tre Fabbricati Rurali (non accatastati), coltivato per la maggior parte ad uliveto, della superficie pari a mq. 136.395;
Ubicazione dell'immobile	sito nel Comune di Feroletto Antico e Pianopoli in località "San Filippo", in zona periferica dei centri abitati di Pianopoli e Feroletto Antico
Composizione	Trattasi di un appezzamento di terreno di ha 13.63.95, con andamento oscillante. Attualmente sul terreno insistono per la maggior parte piante di ulivi e insistono tre fabbricati rurali non accatastati
Descrizione catastale	riportato in Catasto al Comune di Feroletto Antico, foglio di mappa n.13, particelle 280, 272, 236, 237 ed al Comune di Pianopoli al Foglio di Mappa n.3, p.lle 1, 407, 409, 410, 18, 202, 60, 74, 349, 350, 404, 406, 81.
Confini	Il fondo agricolo confina ad est con le particelle del foglio 14 del Comune di Feroletto A., a Nord ed Ovest con le p.lle del Foglio 13 di Feroletto A. ed a Sud con le p.lle del foglio 3 del Comune di Pianopoli
Provenienza del bene	I terreni pignorati sono pervenuti al debitore esec. OMISSIS con atto di assegno di quota in divisione del OMISSIS
Attuale proprietà	OMISSIS (soggetto pignorato) risulta l'unico proprietario
Iscrizioni e trascrizioni	1. Trascrizione contro del 22/08/1984 ai nn. 16456 R.G. e 14630 R.P.: <u>Verbale di Pignoramento Immobili</u> a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA con sede in Cosenza contro OMISSIS ; Documenti successivi correlati: c. Annotazione n.1082 del 27/04/2009 per immobili siti in Tiriolo (restrizione dei beni) d. Trascrizione n.7177 del 01/07/2010 (rinnovazione pignoramento) <u>RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI AI SENSI DELLA LEGGE N.69/2009</u> del 01/07/2010, n.10752 RG e 7177 RP. Solo sulla p.lla 202 pignorata sita in Pianopoli al foglio 3 vige la seguente trascrizione: 2. Trascrizione contro del 14/01/1992 ai nn. 1482 R.G. e 1380 R.P.: <u>Verbale di Pignoramento Immobili</u> a favore di _____ con sede _____ contro OMISSIS riguardante la piena proprietà dell'immobile suddetto + altri; 3. Iscrizione contro del 14/10/2008 ai nn. 2578 R.P. e 16759 R.G.: <u>Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo</u> a favore di _____ con sede in _____ contro OMISSIS per € 65.100,00, detta iscrizione grava sulla quota di 1/1 sugli immobili siti nel Comune di Feroletto Antico censiti al foglio 13
Occupazione	I terreni oggetto di pignoramento risultano occupati dai OMISSIS in virtù di due contratti successivi al pignoramento, precisamente del 04/08/2010
Destinazione Urbanistica	Il terreni ricadono in zona "E1" Zona Agricola, "E4" Zona Agricola di Salvaguardia Ambientale, Zona di Interesse Comune – F1- Impianto Sportivo aree ex extraurbane, "E2" Zona di Particolare Interesse Agricolo, "CT" Zona di Espansione e Carattere Turistico e "D4" Zona Artigianale e Commerciale
Divisibilità	Numerose potrebbero essere le eventuali soluzioni di divisione in lotti più o meno vendibili, ma ciò comporterebbe a creare problemi tecnici di frazionamenti, servitù, ecc. comportando una polverizzazione dell'azienda medesima.

Conformità Urbanistica	Sulla p.lla 272 del foglio 13 del Comune di Feroletto Antico insiste un fabbricato adibito a deposito attrezzi realizzato abusivamente e non accatastato, si precisa che il fabbricato è difforme rispetto alla regolarità edilizia ed urbanistica, l'aggiudicatario della vendita potrà sanarlo entro i 120 giorni successivi alla notifica emessa dall'autorità giudiziaria.
Valore per l'intero qu. 1/1	VALORE DI STIMA DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PARI AD 1/1 LOTTO N.2: EURO 3.999.014,62 (euro tremilioninovecentonovantanoveequattordici/62)

3.15 Risposta al quesito n°15.

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

In risposta alla domanda è stato predisposto l'allegato n. 14, in cui si riportano le fotografie con lo stato dei luoghi dei due lotti con planimetria dei punti di presa su foto aerea, per i fabbricati ritratte anche all'interno; inoltre verrà allegata alla presente CTU anche un CD contenente le fotografie in formato digitale.

4 CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

- All. n. 1: Visure Catastali Storiche del Compendio Pignorato:
1/A: Immobili in Feroletto Antico;
1/B: Immobili in Pianopoli;
- All. n. 2: Visure Catastali Attuali
2/A: Lotto n.1 - terreni in Feroletto Antico Foglio 13;
2/B: Lotto n.2: terreni in Feroletto Antico Foglio 13 e Pianopoli Foglio 3;
- All. n. 3: Visura per Soggetto;
- All. n. 4: Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;
- All. n. 5: Individuazione Geografica dei Terreni oggetto di Vendita su foto aerea
5/A: Individuazione dei Terreni oggetto di Vendita;
5/B: Individuazione dei due Lotti;
5/C: Lotto 1; - 5/D: Lotto 2;
5/E: Lotto 1, sovrapposizione catastale; - 5/F: Lotto 2 sovrapposizione catastale;
- All. n. 6: 6/A: Estratti Fogli Mappa Catastali, PRG, Aerofotogrammetria, sovrapposizione con Catastale relativi al Lotto n.1;
6/B: Estratti Fogli Mappa Catastali, PRG, Aerofotogrammetria, sovrapposizione con Catastale relativi al Lotto n.2;
- All. n. 7: Elaborati Grafici:
7/A: Lotto N.1; - 7/B: Lotto N.2; - 7/C: Fabbricato "A";
7/D: Fabbricato "B"; - 7/E: Fabbricato "C"; - 7/F: Fabbricato "D";
7/G: Fabbricato "F";

- All. n. 8: Copia Progetto Rilasciato da Ufficio Tecnico Comune di Pianopoli: Concessione Edilizia in Sanatoria n.03.03 del 28.02.2003 con Allegate Relazioni ed Elaborati Grafici relativi al fabbricato A e B (fabbricato in corso di costruzione e stalla);
- All. n. 9: Copia Progetto Rilasciato da Ufficio Tecnico Comune di Feroletto Antico: Concessione Edilizia N.6 del 05.04.1986, prot.70/85 con Allegate Relazioni ed Elaborati Grafici relativo al fabbricato D (casetta rurale);
- All. n.10: Copia D.I.A. presentata in data 29.04.2003 per la ristrutturazione di un fabbricato adibito a deposito Rilasciato da Ufficio Tecnico Comune di Feroletto Antico, con Allegate Relazione ed Elaborati Grafici relativo al fabbricato E (casetta rurale);
- All. n.11: Titolo di Proprietà dei Beni:
Atto di Assegno di Quota in Divisione del **OMISSIS**
- All. n.12: Verbali di Sopralluogo del 13/01/2011, 14/01/2011, 21/01/2011, 31/01/2011 e 01/02/2011 con allegate scritture private e bollettini di pagamento relativi a terreni in testa ad **OMISSIS**
- All. n.13: 13/A: Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pianopoli;
13/B: Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Feroletto A.;
- All. n.14: Documentazione Fotografica con foto aerea dei punti di presa:
14/A: Lotto N.1 - 14/B: Lotto N.2;
- All. n.15: Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio;
- All. n.16: Ordinanza del G.E. del 12/07/2010
- All. n.17: Foto date da **OMISSIS** nel sopralluogo del 31/01/2011;
- All. n.18: Contratti di Fitto rilasciate dall'Ufficio del Registro di Lamezia Terme;
- All. n.19: Titoli di Proprietà relativi ai terreni siti in Feroletto Antico al Foglio n.13, p.lle 190, 240 e 250 su cui sorge un campo di calcio;
- All. n.20: Documentazione Varia: Comunicazioni Inviata alle Parti, istanze, O.M.I., Valori Agricoli Medi.

Lamezia Terme, 16/02/2011

Il C.T.U.
Dott. Ing. Vincenzo TORCASIO

①

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Causa Civile tra: INTESA GESTIONE CREDITI contro
iscritta al n. 43/84 R.E.

MISS

TERZO SUPPLEMENTO DI PERIZIA

**IL C.T.U.
(ING. BASILIO MAZZEI)**

2

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Oggetto: Causa civile tra CARICAL e ~~OMISSIS~~ iscritta al n. 43/84 R.G.C. - SUPPLEMENTO DI PERIZIA

Il G.E. nell'udienza del 24/02/2006, a seguito della richiesta avanzata dai procuratori delle parti, dava incarico al sottoscritto C.T.U., già nominato in data 26/11/1992, di rispondere al seguente quesito:

"PROVVEDA IL CTU A DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO DI MAPPA 22 DEL COMUNE DI PLANOPOLI E CONTRADDISTINTI CON LE PARTICELLE 317, 319, 91, 437, 438, 259, 323, 325, 326, 327, 329, 331, 262, 445, 446, 266, 333, 335 E SITUATE AL FONDO RIZZUTO".

Preso atto dell'ulteriore quesito ed accettato l'incarico, il sottoscritto CTU ha proceduto all'acquisizione di nuove planimetrie catastali aggiornate (All. B) rispetto a quella presente nel fascicolo processuale ed allegata al tipo di frazionamento n. 16417 del 24/02/1992 (All. A).

Dalla comparazione tra la planimetria catastale relativa al tipo di frazionamento n. 16417 del 24/02/1992 (All. A) e la nuova planimetria acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro (All. B), è emerso quanto segue:

- la particella n. 91 non è più esistente ed è stata frazionata in due nuove particelle individuate dai numeri 435 e 436;
- la particella n. 325 non è più esistente ed è stata frazionata in due nuove particelle individuate dai numeri 454 e 455;
- la particella n. 329 non è più esistente ed è stata frazionata in due nuove particelle individuate dai numeri 439 e 440;
- la particella n. 331 non è più esistente ed è stata frazionata in due nuove particelle individuate dai numeri 441 e 442;

3

- la particella n. 333 non è più esistente ed è stata frazionata in due nuove particelle individuate dai numeri 443 e 444;
- la particella n. 335 non è più esistente ed è stata frazionata in quattro nuove particelle individuate dai numeri 450, 451, 452 e 453.

Pertanto, a seguito dei successivi frazionamenti effettuati e delle nuove numerazioni derivanti per alcune particelle, i terreni censiti al foglio di mappa n. 22 del Comune di Pianopoli su cui verterà il presente supplemento di perizia, saranno quelli contraddistinti con le particelle 317, 319, 435, 436, 437, 438, 259, 323, 454, 455, 326, 327, 439, 440, 441, 442, 262, 445, 446, 266, 443, 444, 450, 451, 452, 453.

Sulla base della planimetria acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro, vista la nuova numerazione di alcune particelle, il sottoscritto CTU ha richiesto nuove visure catastali aggiornate relative alle particelle suindicate (All. C).

Dalle stesse visure è emerso inoltre che il Sig. ~~OMISSIS~~ è anche proprietario dei terreni individuati sempre al foglio 22 del Comune di Pianopoli contraddistinti con le particelle n. 84, 93, 224, 264, 265, 321, 336, 394, 397, 447, 448, 449, per una superficie complessiva di circa 49650 mq.

"PROVVEDA IL CTU A DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO DI MAPPA 22 DEL COMUNE DI PIANOPOLI E CONTRADDISTINTI CON LE PARTICELLE 317, 319, 91, 437, 438, 259, 323, 325, 326, 327, 329, 331, 262, 445, 446, 266, 333, 335 E SITUATE AL FONDO RIZZUTO".

Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio, considerata la nuova numerazione di alcune particelle susseguente a ulteriori frazionamenti eseguiti e alle procedure espropriative dell'Anas per i lavori riguardanti l'arteria SS 290 "DUE MARI", risulta che i terreni di proprietà del Sig. ~~OMISSIS~~ costituiscono il fondo Rizzuto (individuato al foglio 22 del Comune di Pianopoli, e contraddistinti con le particelle 317, 319, 91, 437, 438, 259, 323, 325, 326, 327, 329, 331, 262, 445, 446, 266, 333, 335).

4

distinti con le particelle 317, 319, 435, 436, 437, 438, 259, 323, 454, 455, 326, 327, 439, 440, 441, 442, 262, 445, 446, 266, 443, 444, 450, 451, 452, 453) hanno un'estensione complessiva di circa 63.500 mq., e ricadono, secondo l'attuale strumento urbanistico vigente del Comune di Pianopoli, in "ZONA D - ZONA PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO".

Di seguito si riportano, per le suddette particelle, la superficie e la proprietà (per come indicato nelle visure catastali).

foglio	particella	superficie		proprietà
		ha	a ca	
	317	07	90	MISSIS
	319	66	40	
	435	59	30	
	436	12	50	
	437	21	15	
	438	06	75	
	259	13	20	
	323	14	20	
	454	50	20	
	455	01	00	
	326	04	70	
	327	07	90	
22	439	1	15 30	
	440	60	30	
	441	68	60	
	442	23	10	
	262	01	60	
	445		50	
	446		50	
	266	03	90	
	443		60	
	444	50	00	
	450	17	80	
	451	03	20	
	452	21	80	
	453	02	60	

La valutazione viene effettuata considerando il valore determinato dal Comune di Pianopoli ai fini del calcolo ICI per le zone D.

5

Da informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianopoli il valore base stabilito per suddette aree, ricadenti in zona per l'industria e l'artigianato, è di € 11,36 per mq.

Avendo il terreno un'estensione di 63.500 mq. il valore complessivo sarà di € 721.360,00 (=63.500 mq x € 11,36).

conclusioni

Avendo risposto al quesito posto, nella speranza di essere stato esauriente, restando a disposizione della S.V., rassegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica.

Lamezia Terme, li 11/10/2006

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Easilio Mazzei)