



TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 10/2022 R.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa ALESSIA IAVAZZO

Promosso da: INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro:



Esperto Arch. Federica Rizzo

RELAZIONE DI STIMA E.I. 10/2022

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Alessia Iavazzo, in data 14/09/2022, ha nominato la sottoscritta Arch. Federica Rizzo Esperto incaricato della stima dei beni immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 10/2022, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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 17;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la 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 17;

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

4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto 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, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
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 fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione servitù, etc.), che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. 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;
9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dall'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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;

- 10.** riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
- 11.** acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile (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 Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che



l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata legge 47/85;

- 13.** in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art.46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 14.** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 15.** determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la



valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

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

La sottoscritta Arch. Federica Rizzo con studio in Lamezia Terme, Via dei Mille 171, nominata Esperto relativamente alla causa in epigrafe in data 14/09/2022 dal G.E. Dott.ssa Alessia Iavazzo, ha prestato giuramento in data 17/09/2022, ha redatto la presente relazione peritale al fine di procedere alla stima delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Falerna (come riportato nell'atto di pignoramento Repertorio 98/2022 del 15/02/2022):

A. A carico della società [REDACTED] per la piena proprietà, i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 01.22, censito in catasto in Catasto al Foglio 14 Particella 152;
2. Terreno di Ha.01.97.90, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 803;



3. Terreno di are 18.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 176 (v. punto C.I., errore di attribuzione di superficie nell'atto di pignoramento, segnalato dall'Esperto);

4. Terreno di are 26.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 739;
5. Terreno di are 17.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 741;
6. Terreno di are 08.92, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 744;
7. Terreno di are 05.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 745;
8. Terreno di are 00.90, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 746;
9. Terreno di are 16.57, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 750;
10. Terreno di are 05.85, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 751;
11. Terreno di are 06.15, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 752;
12. Terreno di are 03.45, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 753;
13. Terreno di are 10.85, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 754;
14. Terreno di are 05.78, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 756;
15. Terreno di are 05.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 857;
16. Terreno di are 01.10, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 858;
17. Terreno di are 05.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 859;
18. Terreno di are 01.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 860;
19. Terreno di are 22.31, censito in Catasto al Foglio 19 Particella 33;
20. Terreno di are 10.19, censito in Catasto al Foglio 19 Particella 405;

21. Terreno di are 01.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 97 (v. istanza di estromissione particella del 31.05.2024 in successiva descrizione);

22. Magazzino e locale di deposito (Categoria C/2) in località Cartolano, ubicato al piano terra, di metri quadrati 24 (ventiquattro), censito in Catasto al Foglio 10 Particella 640 sub 1;

B. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà, i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 17.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 107;
2. Terreno di are 03.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 166;
3. Terreno di are 03.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 167;
4. Terreno di are 08.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 211;
5. Terreno di are 00.14, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 252;
6. Terreno di are 01.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 304;
7. Terreno di are 06.20, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 336;
8. Terreno di are 01.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 337;



9. Terreno di are 03.70, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 380;
10. Terreno di are 03.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 381;
11. Terreno di are 08.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 382;
12. Terreno di are 06.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 384;
13. Terreno di are 30.70, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 385;
14. Terreno di are 21.48, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 730;
15. Terreno di are 46.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 778;
16. Terreno di are 54.66, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 852;
17. Terreno di are 08.74, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 853;
18. Terreno di are 09.61, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 929;
19. Terreno di are 06.47, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 932;
20. Terreno di are 57.30, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 127;
21. Terreno di are 01.90, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 348;
22. Terreno di are 03.20, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 349;
23. Terreno di are 07.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 60;
24. Terreno di are 07.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 340;

C. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 3/6 (tre sesti) i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 11.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 176;
2. Terreno di are 11.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 219;
3. Terreno di are 04.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 320;
4. Terreno di are 13.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 61;
5. Terreno di are 24.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 82;

D. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 2/6 (due sesti) e a carico di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/6 (un sesto) i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 17.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 372 (il G.E. ha dichiarato **improseguibilità con decreto del 14/09/2022**);
2. Terreno di are 39.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 80 (il G.E. ha dichiarato **improseguibilità con decreto del 14/09/2022**);

E. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà del la quota di 3/6 (tre sesti) i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 06.70, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1496;
2. Terreno di are 80.60, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1497;
3. Terreno di are 03.40, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1498;
4. Terreno di are 02.80, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1499;
5. Terreno di are 17.45, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1600;
6. Terreno di are 12.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1604;
7. Terreno di are 07.00, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1726.

Precisazione circa il punto A. 3. Terreno di are 18.30, censito in Catasto Terreni al Foglio 14 Particella 176:

La particella F14 P176, in ditta a [REDACTED], appartenente per i 3/6 Palermo Luigi, è classificata quale *Uliveto* di are 11,50.

Nel pignoramento e nel certificato notarile al punto A,3 viene riportato erroneamente "terreno di are 18,30, censito in Catasto al Foglio 14 particella 176", mentre la particella F14 P176 ha una consistenza di are 11,50 e corrisponde alla Particella elencata nel pignoramento al punto C.1.

Precisazione circa il punto A. 22. F10 P640 S1, Catasto Fabbricati

In sede di sopralluogo del 13/05/2023, l'Esperto ha constatato che l'immobile Foglio di Mappa 10, Particella 640, Sub 1, n. snc, Piano T, *Magazzino e locale di deposito* (Categoria C/2) di mq 24, di proprietà di [REDACTED] è un magazzino sito nel terreno identificato quale F10 P 176, per cui il G.E. ha dichiarato l'improseguibilità dell'esecuzione (**con decreto del 14/09/2022**) ed adiacente una villa di altra proprietà. Il locale ha una struttura in c.a. di circa 22 mq. cui sono annessi quattro serbatoi d'acqua, altezza circa 3 m., copertura a falde, è dotato di una serranda saracinesca in acciaio zincato visibilmente rotta (v. All. Foto, F10 P640 S1), si è effettuato il rilievo fotografico dello stabile, mentre il rilievo metrico è stato effettuato ad occhio a causa della situazione in loco non sicura per l'Esperto ed il proprio Collaboratore. Per procedere con le operazioni di misurazione e verifica degli interni, l'Esperto ha poi effettuato l'esecuzione forzata in data 02.09.2024, come di seguito descritto.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto si precisa che la sottoscritta ha svolto le operazioni peritali con il collaboratore Geom. Daniele Roperti presso i beni in oggetto, effettuando diversi sopralluoghi in data 28/10/2022, 22/11/2022, 14/12/2022, 10/03/2023, 12/04/2023, 13/05/2023 (v.



All. Sopralluoghi), si precisa che le operazioni peritali presso i terreni oggetto del pignoramento a carico della società [REDACTED], a carico di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] sono state svolte senza richiedere la presenza dei proprietari, in quanto terreni privi di recinzioni, e proseguite nell'ambito esclusivo delle proprie funzioni di ausiliario del G.E. svolgendo attività quali rilievi fotografici ed operazioni materiali di rilievo laddove è stato possibile effettuarle. Per effettuare il sopralluogo dell'unico immobile pignorato eseguito in data 13/05/2023, lo scrivente ha inoltrato in data 26/04/2023 la raccomandata a/r con l'invito ai debitori eseguiti a comparire sui luoghi per consentire all'esperto l'accesso all'immobile sito nel Comune di Falerna, Località Cartolano, Foglio di Mappa 10, Particella 640, Sub 1, n. snc, Piano T, Magazzino e locale di deposito (Categoria C/2) di metri quadrati 24, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED]. La raccomandata è stata spedita all'indirizzo, come indicato nel pignoramento, corrispondente alla sede della [REDACTED] presso [REDACTED], (v. in All. Comunicazioni, Raccomandata a/r, tornata al mittente con la dicitura *indirizzo sconosciuto*; a seguito di un controllo sull'indirizzo, è risultato che il Legale non esercitava la professione all'epoca della richiesta). In data 02.09.2024 l'Esperto ha eseguito l'esecuzione forzata presso il Foglio di Mappa 10, Particella 640, Sub 1, Categoria C/2, di proprietà di [REDACTED], sito in Comune di Falerna, previi accordi con Forze dell'Ordine e Fabbro.

Il fabbro, alla presenza continua dell'Esperto di stima e del Vice Brigadiere dei carabinieri di stanza presso la caserma di Falerna Scalo, ha proceduto all'apertura forzata della saracinesca in acciaio già parzialmente aperta come si evince dalle foto del precedente sopralluogo effettuato in data 13/05/2023; in seguito ha proceduto alla sostituzione delle serrature presenti a destra e sinistra con le nuove appositamente comprate dall'Esperto.

L'Esperto ha proceduto alle misurazioni dell'interno del magazzino ed al rilievo fotografico con il costante controllo del carabiniere; la saracinesca, provvista delle nuove serrature, è stata chiusa a fine dell'intervento e delle misurazioni.



Il verbale di sopralluogo è stato consegnato pro manibus alle Forze dell'Ordine e depositato telematicamente nel fascicolo della procedura. Lo scrivente ha provveduto alla consegna delle chiavi (3 chiavi in dotazione nel kit delle nuove serrature) unitamente al verbale di deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Lamezia Terme in data 02.09.2024.

Sono state autorizzate varie proroghe a causa della complessità dei luoghi ed anche per effettuare le indagini strumentali autorizzate per il rilievo delle particelle di terreno; come da istanza del creditore procedente e autorizzazione del G.E., si è proceduto attraverso l'affidamento di incarico ad una ditta specializzata nei rilievi dronici (v. All. Droni, contenente tutta la documentazione di affidamento incarico) che ha organizzato il lavoro nelle seguenti fasi:

- I. Pianificazione della missione di volo: verifica di eventuali vincoli e limitazione al volo, impostazione di parametri opportuni in funzione del tipo di rilievo e delle caratteristiche del sito (pendenza, dislivelli, presenza di costruzioni, di vegetazione, di specchi d'acqua, etc.);
- II. Esecuzione della missione: svolgimento del volo aereo pianificato sull'area interessata;
- III. Elaborazione dei dati catturati: l'elaborazione dei dati (fotografie + dati exif associati) per mezzo di appositi software che dalla analisi delle immagini creano un modello digitale della porzione di superficie terrestre rilevata;
- IV. Post-elaborazione: fase in cui i dati forniti dal software primario vengono inseriti in altri software per effettuare ulteriori elaborazioni specifiche (in tal caso software AutoCAD).

L'output finale è un modello digitale del terreno, un'ortofoto di dettaglio e una sovrapposizione del rilievo alle mappe catastali; i dati sono consultabili utilizzando il software AutoCAD per la sovrapposizione dei livelli delle nuvole di punti, delle curve di livello e delle triangolazioni (v. All. RilievoFalerna_droni), nello specifico alcuni dati utili per la consultazione:

1. CURV NOR DTM: curve di livello 1 m;
2. CURV NOT DTM: curve di livello 5m;
3. LAS GROUND: nuvola punti base (volo dronico con rilievo fotografico di 30 punti sul territorio, come richiesto dal creditore procedente all'udienza del 06/12/2023 e comunicato all'Esperto con pec del 07.12.2023);
4. SPEZ NOR DTM: spezzate di curva 1m;
5. SPEZ NOT DTM: spezzate di curva 5m;
6. ORTOFOTO: collegamento alle foto riprese dal drone contenute nella cartella annessa Ortofoto (143 file);
7. TRIANG DTM: base per triangolazione.

Ripercorrendo l'ordine dei quesiti posti relaziona quanto segue:



RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

(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)

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, dall'esame dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva, risulta regolarmente inoltrata, ad eccezione degli estratti di mappa catastale, reperiti e prodotti dall'Esperto in allegato alla presente relazione.

In ordine ai beni è presente in atti il certificato notarile storico ipocatastale ventennale, art. 567 c.p.c. (redatto in data 22.03.2022 dal Notaio Dott. Luigi De Santis in Cosenza, CS).

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

(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 17)

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione art. 567 cod. proc. civ. è completa ed idonea.

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

(se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia manca o è inidonea, sia in beni per i quali la 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 17)



I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, per cui si procede secondo i quesiti da 4 a 17.

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

(identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.)

Si riportano di seguito i dati come riscontrati nell'atto di pignoramento:

Beni sottoposti a pignoramento costituiti da:

A. A carico della società [REDACTED] per la piena proprietà, i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 01.22, censito in catasto in Catasto al Foglio 14 Particella 152;
2. Terreno di Ha.01.97.90, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 803;
- 3. Terreno di are 18.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 176;**
4. Terreno di are 26.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 739;
5. Terreno di are 17.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 741;
6. Terreno di are 08.92, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 744;
7. Terreno di are 05.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 745;
8. Terreno di are 00.90, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 746;
9. Terreno di are 16.57, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 750;
10. Terreno di are 05.85, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 751;
11. Terreno di are 06.15, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 752;
12. Terreno di are 03.45, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 753;
13. Terreno di are 10.85, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 754;
14. Terreno di are 05.78, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 756;
15. Terreno di are 05.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 857;
16. Terreno di are 01.10, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 858;
17. Terreno di are 05.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 859;
18. Terreno di are 01.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 860;



19. Terreno di are 22.31, censito in Catasto al Foglio 19 Particella 33;
20. Terreno di are 10.19, censito in Catasto al Foglio 19 Particella 405;
21. **Terreno di are 01.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 97;**
22. Magazzino e locale di deposito (Categoria C/2) in località Cartolano, ubicato al piano terra, di metri quadrati 24 (ventiquattro), censito in Catasto al Foglio 10 Particella 640 sub 1;

B. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà, i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 17.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 107;
2. Terreno di are 03.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 166;
3. Terreno di are 03.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 167;
4. Terreno di are 08.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 211;
5. Terreno di are 00.14, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 252;
6. Terreno di are 01.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 304;
7. Terreno di are 06.20, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 336;
8. Terreno di are 01.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 337;
9. Terreno di are 03.70, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 380;
10. Terreno di are 03.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 381;
11. Terreno di are 08.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 382;
12. Terreno di are 06.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 384;
13. Terreno di are 30.70, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 385;
14. Terreno di are 21.48, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 730;
15. Terreno di are 46.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 778;
16. Terreno di are 54.66, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 852;
17. Terreno di are 08.74, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 853;
18. Terreno di are 09.61, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 929;
19. Terreno di are 06.47, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 932;
20. Terreno di are 57.30, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 127;
21. Terreno di are 01.90, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 348;
22. Terreno di are 03.20, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 349;
23. Terreno di are 07.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 60;
24. Terreno di are 07.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 340;



C. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 3/6 (tre sesti) i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 11.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 176;
2. Terreno di are 11.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 219;
3. Terreno di are 04.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 320;
4. Terreno di are 13.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 61;
5. Terreno di are 24.30. censito in Catasto al Foglio 14 Particella 82;

D. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 2/6 (due sesti) e a carico di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/6 (un sesto) i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 17.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 372;
2. Terreno di are 39.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 80;

E. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà del la quota di 3/6 (tre sesti) i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 06.70, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1496;
2. Terreno di are 80.60, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1497;
3. Terreno di are 03.40, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1498;
4. Terreno di are 02.80, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1499;
5. Terreno di are 17.45, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1600;
6. Terreno di are 12.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1604;
7. Terreno di are 07.00, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1726.

Si accludono: le planimetrie delle unità immobiliari restituite graficamente sulla base dei rilievi effettuati in sede da Esperto e Collaboratore oltre che attraverso droni, lo stralcio della ripresa ortografica effettuata con droni, la ripresa da mappa satellitare per garantire una migliore consultazione degli elaborati prodotti, ed inoltre le tavole dell'attuale strumento urbanistico vigente PSC Comune di Falerna per una migliore consultazione di quanto descritto nella relazione e nelle rappresentazioni grafiche (v. All. Planimetrie rilievo, RilievoFalerna_droni, PSC_FAlerna). **La descrizione dettagliata GPS dell'area comprensiva di tutti i beni è rappresentata graficamente nella mappa di restituzione del rilievo dronico effettuato nel 2024** (v. All. RilievoFalerna_droni).



Facendo riferimento ai sopralluoghi effettuati, alla verifica della proprietà delle particelle attigue come risulta dalle planimetrie e dalle mappe catastali (planimetria immobile ed elaborati planimetrici non esistenti, estratti di mappa, unione di mappe particelle, v. All. Visure) reperite presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro, attraverso la ricostruzione grafica effettuata tramite i voli con droni, dalla verifica di visure catastali storiche per soggetto e per immobili (v. All. Visure) rilasciate dall'Ufficio del Territorio di Catanzaro in data 21/04/2023, 02/02/2024, 15/01/2025, relativamente alle unità immobiliari ed ai terreni **si procede alla descrizione dettagliata dei confini e della variazione catastale degli identificativi, nonché alla descrizione dei cespiti:**

A. A carico della società [REDACTED] per la piena proprietà, i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 01.22, censito in catasto in Catasto al Foglio 14 Particella 152:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 152; **Qualità Classe:** AREA FABBRICATO DEMOLITO; **Superficie mq:** 1 are 22 centiare; **Reddito:** dominicale € -, agrario € -; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 803, ad O con la particella 803, a S con le particelle 153, 315, ad E con porzione della Particella 803;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P152, reca l'annotazione: "Variazione D'ufficio del 01/08/2018 Pratica n. CZ0059873 in atti dal 01/08/2018 Bonifica Fabbricati Ex Rurali (n. 4002.1/2018)" classamento aggiornato a seguito di verifica d'ufficio di immobile rurale, in precedenza F14, P 152, Fabbricato rurale, 1 are, 22 centiare, "Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 06/09/1990 (n. 546980)", "Atto del 27/12/1995 Pubblico ufficiale Notaio Micciulli Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 75660 - UR Sede Cosenza (CS) Registrazione n. 383 registrato in data 11/01/1996 - Voltura n.6434.1/1996 - Pratica n. 12129 in atti dal 15/01/2001", "Atto del 19/01/1995 Pubblico ufficiale Notaio Gervasio Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 72032 - UR Sede Cosenza (CS) Registrazione n. 946 registrato in data 06/02/1995 - Compravendita Voltura n. 2137.1/1996 - Pratica n. 133633 in atti dal 27/11/2000", "Impianto meccanografico del 09/07/1985".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 120 mq, è un'area incolta con erba alta e cespugli ed alberi adiacente una strada interna sterrata, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni che è sita all'interno della particella 803 che costeggia l'autostrada;



2. Terreno di Ha.01.97.90, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 803:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 803; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 01 ettaro 97 are 90 centiare; **Reddito:** dominicale € 51,10, agrario € 15,33; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con le particelle di terreno 804, 460, ad O con le particelle 125, 126, 127, a S con la strada sterrata interna, ad E con la Particella 515;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P803, reca l'annotazione: "Variazione del 16/12/2004 Pratica n. CZ0292227 in atti dal 16/12/2004 (n. 292227.1/2004)", "Frazionamento del 16/12/2004 Pratica n. CZ0292227 in atti dal 16/12/2004 (n. 292227.1/2004)", "Atto del 27/12/1995 Pubblico ufficiale Notaio Micciulli Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 75660 - UR Sede Cosenza (CS) Registrazione n. 383 registrato in data 11/01/1996 - Voltura n.6434.1/1996 - Pratica n. 12129 in atti dal 15/01/2001", in precedenza F14, P 459, Seminativo 3, 2 ettari, 11 are, 70 centiare, "Frazionamento del 16/09/1994 in atti dal 16/09/1994 (n.3810.1/1994)", "Atto del 19/01/1995 Pubblico ufficiale Notaio Gervasio Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 72032 - UR Sede Cosenza (CS) Registrazione n. 946 registrato in data 06/02/1995 -Compravendita Voltura n. 2137.1/1996 - Pratica n. 133633 in atti dal 27/11/2000", "Frazionamento del 16/09/1994 in atti dal 16/09/1994 (n. 3810.1/1994)", in precedenza F14, P 284, Seminativo 3, 2 ettari, 35 are, 30 centiare, "Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 06/09/1990 (n. 546980)", "Atto del 28/08/1984 Pubblico ufficiale Bilangione Mario Repertorio n. 8645 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2928 registrato in data 07/09/1984 - Voltura n. 297588 in atti dal 06/09/1990", "Impianto meccanografico del 09/07/1985".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 20.250 mq, è un'area incolta con erba alta, cespugli ed alberi adiacente una strada interna sterrata, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni, che costeggia l'autostrada e che include la particella 152, risulta vincolata PAI, oltre che in parte in fascia di rispetto autostradale ed in parte in area costa 300 m;

3. Terreno di are 18.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 176:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 176; **Qualità Classe:** ULIVETO 3; **Superficie mq:** 11 are 50 centiare; **Reddito:** dominicale € 2,67 agrario € 2,67; in proprietà a Marano Achille per 3/12, Marano Raffaele per 3/12, a Palermo Luigi per i 3/6.

La particella F14 P176 è classificata quale *Uliveto* di are 11,50.



*Nel pignoramento e nel certificato notarile al punto A,3 viene riportato erroneamente “terreno di are 18,30, censito in Catasto al Foglio 14 particella 176”, mentre la Particella 176 F14, consistenza di are 11,50, **corrisponde alla descrizione fatta per il punto C.1;***

4. Terreno di are 26.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 739:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 739; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 26 are 50 centiare; **Reddito:** dominicale € 6,84, agrario € 2,05; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 760, ad O e a S con area fascia di rispetto autostrada del Mediterraneo A2, ad E con Particella 857;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P739, reca l'annotazione: “Frazionamento del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)”, “Mutamento Di Denominazione - Vulture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015”, “Atto del 25/03/2003 Pubblico ufficiale Notaio Viggiani Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 60279 - Compravendita- D.V. Pervenuta UTE CS Voltura n. 219446.1/2003 - Pratica n.157512 in atti dal 05/08/2003”, in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 1 ettaro, 01 are, 55 centiare, “Frazionamento del 12/12/1983 in atti dal 21/01/1995 (n.29.1/1983)”, in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 1 ettaro, 13 are, 55 centiare, “Frazionamento del 29/04/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.11.1/1981)”, in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 1 ettaro, 23 are, 55 centiare, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.8.2/1981)”, in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 2 ettari, 73 are, 55 centiare, “Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 21/01/1995 (n. 5469.1/1980)”, “Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2387)”, in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 2 ettari, 74 are, 40 centiare, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”, “Atto del 25/03/2003 Pubblico ufficiale Viggiani Carlo Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 60279 - eseguita ai soli fini della continuità storica Voltura n. 24504.1/2004 - Pratica n. CZ0027614 in atti dal 11/02/2004”, “Atto del 25/03/2003 Pubblico ufficiale NotaioViggiani Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 60279 - Compravendita- D.V. Pervenuta UTE CS Voltura n. 219446.1/2003 - Pratica n. 157512 in atti dal 05/08/2003”, “Atto del 18/12/1984 Pubblico ufficiale Bilangione Mario Repertorio n. 9142 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 3913 registrato in data 28/12/1984 - n. 5060.1/1988 in atti dal 21/01/1995”.



Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 2.550,50 mq, è un'area con erba alta, cespugli ed alberi che costeggia l'autostrada come si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni, risulta vincolata PAI, oltre che in parte in fascia di rispetto autostradale ed interamente in area costa 300 m;

5. Terreno di are 17.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 741:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 741; **Qualità Classe:** INCOLTO STERILE 3; **Superficie mq:** 06 are 22 centiare; **Reddito:** dominicale € -, agrario € -; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 334, 762, 764, ad O con la particella 760, 941, a S con la Particella 760, ad E con la particella 750;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P741, reca l'annotazione: "Variazione D'ufficio del 19/07/2024 Pratica n. CZ0071960 in atti dal 22/07/2024 Verifica d'ufficio (n. 71960.1/2024) (*istanza presentata in relazione alla presente relazione di stima EI 10_2022*)", in precedenza F14, P741, Seminativo 3, 17 are, 00 centiare, "Frazionamento del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)", "Mutamento Di Denominazione - Volture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015", "Atto del 25/03/2003 Pubblico ufficiale Notaio Viggiani Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 60279 - Compravendita- D.V. Pervenuta UTE CS Voltura n. 219446.1/2003 - Pratica n.157512 in atti dal 05/08/2003", in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 1 ettaro, 01 are, 55 centiare, "Frazionamento del 12/12/1983 in atti dal 21/01/1995 (n.29.1/1983)", in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 1 ettaro, 13 are, 55 centiare, "Frazionamento del 29/04/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.11.1/1981)", in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 1 ettaro, 23 are, 55 centiare, "Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.8.2/1981)", in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 2 ettari, 73 are, 55 centiare, "Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 21/01/1995 (n. 5469.1/1980)", "Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2387)", in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 2 ettari, 74 are, 40 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985", "Atto del 25/03/2003 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 60279 - eseguita ai soli fini della continuità storica Voltura n. 24504.1/2004 - Pratica n. CZ0027614 in atti dal 11/02/2004", "Atto del 25/03/2003 Pubblico ufficiale Notaio Viggiani Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 60279 - Compravendita- D.V. Pervenuta



UTE CS Voltura n. 219446.1/2003 - Pratica n. 157512 in atti dal 05/08/2003”, “Atto del 18/12/1984 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 9142 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 3913 registrato in data 28/12/1984 - n. 5060.1/1988 in atti dal 21/01/1995”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 1.436 mq con discordanza tra superficie grafica derivante anche da rilievo e superficie censoria, è una strada interna sterrata adiacente alcune costruzioni, costeggia l'autostrada, sebbene richiesta destinazione urbanistica il CdU non contiene notizie in merito, dallo studio del PSC si evince che ricade in aree in trasformazione, a poca distanza dal mare, in un'area compresa tra ferrovia ed autostrada;

Particella oggetto di richiesta di inserimento nelle mappe Catasto Terreni Comune di Falerna (v. All. Accatastamenti, contenente Lettera Incarico, istanze inserimento cartografico AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Catanzaro - TERRITORIO, ricevute protocollo, EDM, ricevute chiusura) istanza accolta con esito positivo e aggiornamento mappe catastali (v. EDM 14-741 del 22.07.2024 e visura F14_P741 in All. Accatastamenti);

6. Terreno di are 08.92, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 744:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 744; **Qualità Classe:** INCOLTO STERILE 3; **Superficie mq:** 05 are 10 centiare; **Reddito:** dominicale € -, agrario € -; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella 407 e la ferrovia, ad O con la particella 760, 941, a S con la Particella 763, ad E con la particella 371;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P744, reca l'annotazione: “Variazione D'ufficio del 19/07/2024 Pratica n. CZ0071960 in atti dal 22/07/2024 Verifica d'ufficio (n. 71960.1/2024) (*istanza presentata in relazione alla presente relazione di stima EI 10_2022*)”, in precedenza F14, P744, Seminativo 3, 08 are, 92 centiare, “Frazionamento del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)”, “Mutamento Di Denominazione - Volture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015”, “Atto del 25/03/2003 Pubblico ufficiale Notaio Viggiani Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 60279 - Compravendita- D.V. Pervenuta UTE CS Voltura n. 219446.1/2003 - Pratica n.157512 in atti dal 05/08/2003”, in precedenza F14, P151,



Seminativo 3, 1 ettaro, 01 are, 55 centiare, “Frazionamento del 12/12/1983 in atti dal 21/01/1995 (n.29.1/1983)”, in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 1 ettaro, 13 are, 55 centiare, “Frazionamento del 29/04/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.11.1/1981)”, in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 1 ettaro, 23 are, 55 centiare, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.8.2/1981)”, in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 2 ettari, 73 are, 55 centiare, “Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 21/01/1995 (n. 5469.1/1980)”, “Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2387)”, in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 2 ettari, 74 are, 40 centiare, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”, “Atto del 25/03/2003 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 60279 - eseguita ai soli fini della continuità storica Voltura n. 24504.1/2004 - Pratica n. CZ0027614 in atti dal 11/02/2004”, “Atto del 25/03/2003 Pubblico ufficiale NotaioViggiani Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 60279 - Compravendita- D.V. Pervenuta UTE CS Voltura n. 219446.1/2003 - Pratica n. 157512 in atti dal 05/08/2003”, “Atto del 18/12/1984 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 9142 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 3913 registrato in data 28/12/1984 - n. 5060.1/1988 in atti dal 21/01/1995”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 1.044,80 mq con discordanza tra superficie grafica derivante anche da rilievo e superficie censoria, è un’area in parte incolta in parte verde adiacente una costruzione, parallela alla ferrovia, sebbene richiesta destinazione urbanistica il CdU non contiene notizie in merito, dallo studio del PSC si evince che ricade in aree in trasformazione ed in parte in aree senza insediamenti, a poca distanza dal mare, in un’area compresa tra ferrovia ed autostrada;

Particella oggetto di richiesta di inserimento nelle mappe Catasto Terreni Comune di Falerna (v. All. Accatastamenti, contenente Lettera Incarico, istanze inserimento cartografico AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Catanzaro - TERRITORIO, ricevute protocollo, EDM, ricevute chiusura) istanza accolta con esito positivo e aggiornamento mappe catastali (v. EDM 14-741 del 22.07.2024);

7. Terreno di are 05.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 745:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 745; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 05 are 80 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,50, agrario € 0,45; in piena proprietà per l’intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 746, ad O con la particella 371 e 344, a S con la particella 741, ad E con porzione la Particella 754, 751 e 752;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:



la P745, reca l'annotazione: "Frazionamento del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)", "Mutamento Di Denominazione - Vulture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015", "Atto del 25/03/2003 Pubblico ufficiale Notaio Viggiani Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 60279 - Compravendita- D.V. Pervenuta UTE CS Voltura n. 219446.1/2003 - Pratica n.157512 in atti dal 05/08/2003", in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 1 ettaro, 01 are, 55 centiare, "Frazionamento del 12/12/1983 in atti dal 21/01/1995 (n.29.1/1983)", in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 1 ettaro, 13 are, 55 centiare, "Frazionamento del 29/04/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.11.1/1981)", in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 1 ettaro, 23 are, 55 centiare, "Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.8.2/1981)", in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 2 ettari, 73 are, 55 centiare, "Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 21/01/1995 (n. 5469.1/1980)", "Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2387)", in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 2 ettari, 74 are, 40 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985", "Atto del 25/03/2003 Pubblico ufficiale Viggiani Carlo Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 60279 - eseguita ai soli fini della continuità storica Voltura n. 24504.1/2004 - Pratica n. CZ0027614 in atti dal 11/02/2004", "Atto del 25/03/2003 Pubblico ufficiale Notaio Viggiani Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 60279 - Compravendita- D.V. Pervenuta UTE CS Voltura n. 219446.1/2003 - Pratica n. 157512 in atti dal 05/08/2003", "Atto del 18/12/1984 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 9142 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 3913 registrato in data 28/12/1984 - n. 5060.1/1988 in atti dal 21/01/1995".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 455,70 mq, caratterizzata da area incolta con fittissima erba alta e sterpaglie in forte dislivello procedendo da direzione S verso N, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni che è una area prossima alla ferrovia non percorribile a piedi od in auto, vincolata interamente in aree costa 300 m;

8. Terreno di are 00.90, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 746:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 746; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 00 are 90 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,23, agrario € 0,07; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]



Confini: a N con la ferrovia, ad O con la particella 371, a S con la particella 745, ad E con porzione la Particella 756;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P746, reca l'annotazione: "Frazionamento del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)", "Mutamento Di Denominazione - Vulture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015", "Atto del 25/03/2003 Pubblico ufficiale Notaio Viggiani Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 60279 - Compravendita- D.V. Pervenuta UTE CS Voltura n. 219446.1/2003 - Pratica n.157512 in atti dal 05/08/2003", in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 1 ettaro, 01 are, 55 centiare, "Frazionamento del 12/12/1983 in atti dal 21/01/1995 (n.29.1/1983)", in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 1 ettaro, 13 are, 55 centiare, "Frazionamento del 29/04/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.11.1/1981)", in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 1 ettaro, 23 are, 55 centiare, "Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.8.2/1981)", in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 2 ettari, 73 are, 55 centiare, "Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 21/01/1995 (n. 5469.1/1980)", "Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2387)", in precedenza F14, P151, Seminativo 3, 2 ettari, 74 are, 40 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985", "Atto del 25/03/2003 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 60279 - eseguita ai soli fini della continuità storica Voltura n. 24504.1/2004 - Pratica n. CZ0027614 in atti dal 11/02/2004", "Atto del 25/03/2003 Pubblico ufficiale NOT. Viggiani Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 60279 - Compravendita- D.V. Pervenuta UTE CS Voltura n. 219446.1/2003 - Pratica n. 157512 in atti dal 05/08/2003", "Atto del 18/12/1984 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 9142 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 3913 registrato in data 28/12/1984 - n. 5060.1/1988 in atti dal 21/01/1995".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 122,40 mq, caratterizzata da area incolta con fittissima erba alta e sterpaglie in dislivello, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni si nota che è una area confinante con la ferrovia non percorribile a piedi od in auto, vincolata interamente in aree costa 300 m ed in parte in fascia di rispetto ferroviario;

9. Terreno di are 16.57, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 750:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 750; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 16 are 57 centiare; **Reddito:** dominicale € 4,28, agrario € 1,28; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]



Confini: a N con la particella 830, 753, 752, 751, ad O con la particella 741, a S con la particella 859, 860, 832, 833, ad E con la Particella 913, 917;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P750, reca l'annotazione: "FRAZIONAMENTO del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)", "Mutamento Di Denominazione - Volture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 1.310 mq, corrispondente ad una strada secondaria in parte asfaltata con uno slargo, che porta a diversi gruppi di abitazioni, così come si evince dalle foto dell'Esperto e dalle foto scattate con droni, inoltre è vincolata interamente in aree costa 300 m ed è sita in aree di trasformazione;

10. Terreno di are 05.85, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 751:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 751; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 05 are 85 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,51, agrario € 0,45; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella 752, 750, ad O con la particella 745, a S con la particella 750, ad E con la Particella 750;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P751, reca l'annotazione: "FRAZIONAMENTO del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)", "Mutamento Di Denominazione - Volture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015", "FRAZIONAMENTO del 01/04/2003 Pratica n. 80932 in atti dal 01/04/2003 (n. 813.1/2003)", in precedenza F14, P737, Seminativo 3, 67 are, 50 centiare, "Frazionamento del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)", in precedenza F14, P737, Seminativo 3, 67 are, 50 centiare, "Frazionamento del 01/04/2003 Pratica n. 80932 in atti dal 01/04/2003 (n. 813.1/2003)", in precedenza F14, P596, Seminativo 3, 75 are, 00 centiare, "Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)", "Atto del 25/10/1995 Pubblico ufficiale Notaio Notaro Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 84571 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2366 registrato in data 08/11/1995 - Vendita Voltura n. 7260.1/1995 - Pratica n. 363370 in



atti dal 25/10/2001”, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)”, in precedenza F14, P333, Seminativo 3, 1 ettaro, 50 are, 00 centiare, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, “Atto del 19/01/1983 Pubblico ufficiale B [REDACTED] Repertorio n. 6017 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 380 registrato in data 01/02/1983 - n. 577.1/1984 in atti dal 21/01/1995”, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 73 are, 55 centiare, “Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 21/01/1995 (n. 5469.1/1980)”, “Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2387)”, Partita 2515, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 74 are, 40 centiare, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 617,90 mq, caratterizzata da area incolta con fittissima erba alta e sterpaglie in forte dislivello procedendo da direzione S verso N, è vincolata interamente in aree costa 300 m;

11. Terreno di are 06.15, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 752:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 752; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 10 are 85 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,59, agrario € 0,48; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella 754, ad O con la particella 745, a S con la particella 751, ad E con la Particella 753;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P752, reca l'annotazione: “FRAZIONAMENTO del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)”, “Mutamento Di Denominazione - Volture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015”, “FRAZIONAMENTO del 01/04/2003 Pratica n. 80932 in atti dal 01/04/2003 (n. 813.1/2003)”, in precedenza F14, P737, Seminativo 3, 67 are, 50 centiare, “Frazionamento del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)”, in precedenza F14, P737, Seminativo 3, 67 are, 50 centiare, “Frazionamento del 01/04/2003 Pratica n. 80932 in atti dal 01/04/2003 (n. 813.1/2003)”, in precedenza F14, P596, Seminativo 3, 75 are, 00 centiare, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)”, “Atto del 25/10/1995 Pubblico ufficiale Notaio Notaro Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 84571 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2366 registrato in data 08/11/1995 - Vendita Voltura n. 7260.1/1995 - Pratica n. 363370 in



atti dal 25/10/2001”, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)”, in precedenza F14, P333, Seminativo 3, 1 ettaro, 50 are, 00 centiare, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, “Atto del 19/01/1983 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 6017 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 380 registrato in data 01/02/1983 - n. 577.1/1984 in atti dal 21/01/1995”, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 73 are, 55 centiare, “Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 21/01/1995 (n. 5469.1/1980)”, “Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2387)”, Partita 2515, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 74 are, 40 centiare, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 649 mq, caratterizzata da area incolta con fittissima erba alta, sterpaglie e alberi, in forte dislivello procedendo da direzione S verso N, è vincolata interamente in aree costa 300 m;

12. Terreno di are 03.45, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 753:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 753; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 03 are 85 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,89, agrario € 0,27; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella 754, ad O con la particella 752, a S con la particella 750, ad E con la Particella 750;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P753, reca l'annotazione: “FRAZIONAMENTO del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)”, “Mutamento Di Denominazione - Volture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015”, “FRAZIONAMENTO del 01/04/2003 Pratica n. 80932 in atti dal 01/04/2003 (n. 813.1/2003)”, in precedenza F14, P737, Seminativo 3, 67 are, 50 centiare, “Frazionamento del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)”, in precedenza F14, P737, Seminativo 3, 67 are, 50 centiare, “Frazionamento del 01/04/2003 Pratica n. 80932 in atti dal 01/04/2003 (n. 813.1/2003)”, in precedenza F14, P596, Seminativo 3, 75 are, 00 centiare, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)”, “Atto del 25/10/1995 Pubblico ufficiale Notaio Notaro Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 84571 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2366 registrato in data 08/11/1995 - Vendita Voltura n. 7260.1/1995 - Pratica n. 363370 in



atti dal 25/10/2001”, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)”, in precedenza F14, P333, Seminativo 3, 1 ettaro, 50 are, 00 centiare, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, “Atto del 19/01/1983 Pubblico ufficiale [REDACTED] n. 6017 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 380 registrato in data 01/02/1983 - n. 577.1/1984 in atti dal 21/01/1995”, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 73 are, 55 centiare, “Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 21/01/1995 (n. 5469.1/1980)”, “Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2387)”, Partita 2515, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 74 are, 40 centiare, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 350 mq, caratterizzata da area incolta con fittissima erba alta, sterpaglie e alberi, in forte dislivello procedendo da direzione S verso N, è vincolata interamente in aree costa 300 m;

13. Terreno di are 10.85, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 754:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 754; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 10 are 85 centiare; **Reddito:** dominicale € 2,80, agrario € 0,84; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella 756, ad O con la particella 745, a S con la particella 752, 753 ad E con la Particella 830, 912;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P754, reca l'annotazione: “FRAZIONAMENTO del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)”, “Mutamento Di Denominazione - Volture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015”, “FRAZIONAMENTO del 01/04/2003 Pratica n. 80932 in atti dal 01/04/2003 (n. 813.1/2003)”, in precedenza F14, P737, Seminativo 3, 67 are, 50 centiare, “Frazionamento del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)”, in precedenza F14, P737, Seminativo 3, 67 are, 50 centiare, “Frazionamento del 01/04/2003 Pratica n. 80932 in atti dal 01/04/2003 (n. 813.1/2003)”, in precedenza F14, P596, Seminativo 3, 75 are, 00 centiare, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)”, “Atto del 25/10/1995 Pubblico ufficiale Notaio Notaro Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 84571 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2366 registrato in data 08/11/1995 - Vendita Voltura n. 7260.1/1995 - Pratica n. 363370 in



atti dal 25/10/2001”, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)”, in precedenza F14, P333, Seminativo 3, 1 ettaro, 50 are, 00 centiare, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, “Atto del 19/01/1983 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 6017 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 380 registrato in data 01/02/1983 - n. 577.1/1984 in atti dal 21/01/1995”, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 73 are, 55 centiare, “Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 21/01/1995 (n. 5469.1/1980)”, “Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2387)”, Partita 2515, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 74 are, 40 centiare, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 1.093,40 mq, caratterizzata da area incolta con fittissima erba alta, sterpaglie e alberi, in dislivello procedendo da direzione S verso N, è vincolata in parte in fascia di rispetto ferroviario ed interamente in aree costa 300 m;

14. Terreno di are 05.78, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 756:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 756; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 05 are 78 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,49, agrario € 0,45; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la ferrovia, ad O con la particella 746, a S con la particella 754, ad E con la Particella 911;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P756, reca l'annotazione: “FRAZIONAMENTO del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)”, “Mutamento Di Denominazione - Volture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015”, “FRAZIONAMENTO del 01/04/2003 Pratica n. 80932 in atti dal 01/04/2003 (n. 813.1/2003)”, in precedenza F14, P737, Seminativo 3, 67 are, 50 centiare, “Frazionamento del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)”, in precedenza F14, P737, Seminativo 3, 67 are, 50 centiare, “Frazionamento del 01/04/2003 Pratica n. 80932 in atti dal 01/04/2003 (n. 813.1/2003)”, in precedenza F14, P596, Seminativo 3, 75 are, 00 centiare, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)”, “Atto del 25/10/1995 Pubblico ufficiale Notaio Notaro Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 84571 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2366 registrato in data 08/11/1995 - Vendita Voltura n. 7260.1/1995 - Pratica n. 363370 in



atti dal 25/10/2001”, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)”, in precedenza F14, P333, Seminativo 3, 1 ettaro, 50 are, 00 centiare, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, “Atto del 19/01/1983 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 6017 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 380 registrato in data 01/02/1983 - n. 577.1/1984 in atti dal 21/01/1995”, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 73 are, 55 centiare, “Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 21/01/1995 (n. 5469.1/1980)”, “Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2387)”, Partita 2515, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 74 are, 40 centiare, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 756 mq, caratterizzata da vegetazione fitta e alberi adiacente alla ferrovia, è vincolata interamente in fascia di rispetto ferroviario ed interamente in aree costa 300 m;

15. Terreno di are 05.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 857:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 857; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 05 are 50 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,42, agrario € 0,43; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella 859, ad O con la particella 739, a S con la autostrada, ad E con la Particella 858;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P857, reca l'annotazione: “Frazionamento del 01/02/2011 Pratica n. CZ0023920 in atti dal 01/02/2011 presentato il 01/02/2011 (n. 23920.1/2011)”, “Mutamento Di Denominazione - Volture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale Mazzotta Matteo Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015”, “Frazionamento del 01/02/2011 Pratica n. CZ0023920 in atti dal 01/02/2011 presentato il 01/02/2011 (n. 23920.1/2011)”, in precedenza F14, P749, Seminativo 3, 06 are, 60 centiare, “Frazionamento del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)”, in precedenza F14, P737, Seminativo 3, 67 are, 50 centiare, “Frazionamento del 01/04/2003 Pratica n. 80932 in atti dal 01/04/2003 (n. 813.1/2003)”, in precedenza F14, P596, Seminativo 3, 75 are, 00 centiare, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)”, “Atto del 25/10/1995 Pubblico ufficiale Notaio Notaro Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 84571 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2366 registrato



in data 08/11/1995 - Vendita Voltura n. 7260.1/1995 - Pratica n. 363370 in atti dal 25/10/2001”, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)”, in precedenza F14, P333, Seminativo 3, 1 ettaro, 50 are, 00 centiare, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, “Atto del 19/01/1983 Pubblico ufficiale Bilangione Mario Repertorio n. 6017 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 380 registrato in data 01/02/1983 - n. 577.1/1984 in atti dal 21/01/1995”, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 73 are, 55 centiare, “Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 21/01/1995 (n. 5469.1/1980)”, “Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2387)”, Partita 2515, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 74 are, 40 centiare, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 580 mq, caratterizzata da vegetazione fitta e alberi adiacente alla autostrada, è vincolata interamente in fascia di rispetto autostradale ed interamente in aree costa 300 m;

16. Terreno di are 01.10, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 858:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 858; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 01 are 10 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,28, agrario € 0,09; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella 860, ad O con la particella 857, a S con la autostrada, ad E con la Particella 832;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P858, reca l'annotazione: “Frazionamento del 01/02/2011 Pratica n. CZ0023920 in atti dal 01/02/2011 presentato il 01/02/2011 (n. 23920.1/2011)”, “Mutamento Di Denominazione - Volture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale Mazzotta Matteo Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015”, “Frazionamento del 01/02/2011 Pratica n. CZ0023920 in atti dal 01/02/2011 presentato il 01/02/2011 (n. 23920.1/2011)”, in precedenza F14, P749, Seminativo 3, 06 are, 60 centiare, “Frazionamento del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)”, in precedenza F14, P737, Seminativo 3, 67 are, 50 centiare, “Frazionamento del 01/04/2003 Pratica n. 80932 in atti dal 01/04/2003 (n. 813.1/2003)”, in precedenza F14, P596, Seminativo 3, 75 are, 00 centiare, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)”, “Atto del 25/10/1995 Pubblico ufficiale Notaio Notaro Sede Lamezia Terme



(CZ) Repertorio n. 84571 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2366 registrato in data 08/11/1995 - Vendita Voltura n. 7260.1/1995 - Pratica n. 363370 in atti dal 25/10/2001”, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)”, in precedenza F14, P333, Seminativo 3, 1 ettaro, 50 are, 00 centiare, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, “Atto del 19/01/1983 Pubblico ufficiale [REDACTED] n. 6017 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 380 registrato in data 01/02/1983 - n. 577.1/1984 in atti dal 21/01/1995”, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 73 are, 55 centiare, “Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 21/01/1995 (n. 5469.1/1980)”, “Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2387)”, Partita 2515, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 74 are, 40 centiare, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 118 mq, caratterizzata da vegetazione fitta e alberi adiacente alla autostrada, è vincolata in parte in fascia di rispetto autostradale ed interamente in aree costa 300 m;

17. Terreno di are 05.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 859:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 859; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 05 are 80 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,50, agrario € 0,45; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella 750, ad O con la particella 759, a S con la particella 857, ad E con la Particella 860;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P859, reca l'annotazione: “Frazionamento del 01/02/2011 Pratica n. CZ0023920 in atti dal 01/02/2011 presentato il 01/02/2011 (n. 23920.1/2011)”, “Mutamento Di Denominazione - Volture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015”, “Frazionamento del 01/02/2011 Pratica n. CZ0023920 in atti dal 01/02/2011 presentato il 01/02/2011 (n. 23920.1/2011)”, in precedenza F14, P749, Seminativo 3, 06 are, 80 centiare, “Frazionamento del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)”, in precedenza F14, P737, Seminativo 3, 67 are, 50 centiare, “Frazionamento del 01/04/2003 Pratica n. 80932 in atti dal 01/04/2003 (n. 813.1/2003)”, in precedenza F14, P596, Seminativo 3, 75 are, 00 centiare, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n.



3989.1/1995)", "Atto del 25/10/1995 Pubblico ufficiale Notaio Notaro Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 84571 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2366 registrato in data 08/11/1995 - Vendita Voltura n. 7260.1/1995 - Pratica n. 363370 in atti dal 25/10/2001", "Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)", in precedenza F14, P333, Seminativo 3, 1 ettaro, 50 are, 00 centiare, "Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)", "Atto del 19/01/1983 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 6017 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 380 registrato in data 01/02/1983 - n. 577.1/1984 in atti dal 21/01/1995", "Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)", in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 73 are, 55 centiare, "Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 21/01/1995 (n. 5469.1/1980)", "Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2387)", Partita 2515, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 74 are, 40 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 622 mq, caratterizzata da vegetazione fitta, zone brulle e salti di quota rispetto alla strada interna particella 750, è sita interamente in area di trasformazione, vicina all'autostrada, vincolata interamente in aree costa 300 m;

18. Terreno di are 01.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 860:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 860; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 01 are 00 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,26, agrario € 0,08; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella 750, ad O con la particella 859, a S con la particella 858, ad E con la Particella 832;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P860, reca l'annotazione: "Frazionamento del 01/02/2011 Pratica n. CZ0023920 in atti dal 01/02/2011 presentato il 01/02/2011 (n. 23920.1/2011)", "Mutamento Di Denominazione - Volture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015", "Frazionamento del 01/02/2011 Pratica n. CZ0023920 in atti dal 01/02/2011 presentato il 01/02/2011 (n. 23920.1/2011)", in precedenza F14, P749, Seminativo 3, 06 are, 80 centiare, "Frazionamento del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003)", in precedenza F14, P737, Seminativo 3, 67 are, 50 centiare, "Frazionamento del 01/04/2003 Pratica n. 80932 in atti dal 01/04/2003 (n. 813.1/2003)", in precedenza F14, P596,



Seminativo 3, 75 are, 00 centiare, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)”, “Atto del 25/10/1995 Pubblico ufficiale Notaio Notaro Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 84571 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2366 registrato in data 08/11/1995 - Vendita Voltura n. 7260.1/1995 - Pratica n. 363370 in atti dal 25/10/2001”, “Frazionamento del 21/09/1995 in atti dal 21/09/1995 (n. 3989.1/1995)”, in precedenza F14, P333, Seminativo 3, 1 ettaro, 50 are, 00 centiare, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, “Atto del 19/01/1983 Pubblico ufficiale Bilangione Mario Repertorio n. 6017 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 380 registrato in data 01/02/1983 - n. 577.1/1984 in atti dal 21/01/1995”, “Frazionamento del 19/03/1981 in atti dal 21/01/1995 (n. 8.2/1981)”, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 73 are, 55 centiare, “Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 21/01/1995 (n. 5469.1/1980)”, “Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2387)”, Partita 2515, in precedenza F14 P151, Seminativo 3, 2 ettari, 74 are, 40 centiare, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 100 mq, caratterizzata da vegetazione fitta, zone brulle e salti di quota rispetto alla strada interna particella 750, è sita in area di trasformazione, vicina all'autostrada, vincolata interamente in aree costa 300 m;

19. Terreno di are 22.31, censito in Catasto al Foglio 19 Particella 33:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 19, **Particella:** 33; **Qualità Classe:** PASCOLO 1; **Superficie mq:** 10 are 19 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,50, agrario € 1,04; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella 700, ad O con la particella 254 e l'autostrada A2, a S con la autostrada, ad E con la Particella 405 e 700;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P33, reca l'annotazione: “Riordino Fondiario del 26/04/2001 Pratica n. 134383 in atti dal 26/04/2001 (n. 52.1/2001)”, in precedenza F19, P33, Pascolo 1, 24 are, 00 centiare, “Istrumento (Atto Pubblico) del 22/12/1992 in atti dal 20/05/1993 (n. 1684.1/1993)”, “Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2081)”, in precedenza F19, P33, Pascolo 1, 34 are, 00 centiare, partita 2515, “Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 06/09/1990 (n. 546980)”, “Mutamento Di Denominazione - Volture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data 26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015”, “Verbale del 26/06/1995 Pubblico Ufficiale Notaio Micciulli Sede Cosenza



(CS) Repertorio n. 74304 - UR Sede Cosenza (CS) Registrazione Volume 1 n. 3271 registrato in data 03/07/1995 - Verbale Assemblea Straordinaria Voltura n. 9328.1/2008 - Pratica n. CZ0277508 in atti dal 10/11/2008”, “Atto del 07/06/1995 Pubblico ufficiale Micciulli Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 74165 - UR Sede Cosenza (CS) Registrazione n. 3195 registrato in data 16/06/1995 - COMPR.V. Voltura n. 5992.1/1996 - Pratica n. 25726 in atti dal 29/01/2002”, “Atto del 22/12/1992 Pubblico ufficiale Notaio M. Bilangione Sede Nocera Terinese (CZ) Repertorio n. 43840 - Voltura n. 1684.1/1993 in atti dal 20/05/1993”, “Atto del 20/10/1989 Pubblico ufficiale Notaio Notaro Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 62494 - Voltura n. 996.1/1990 - Pratica n. 436178 in atti dal 10/12/2001”, “Atto del 09/12/1987 Pubblico ufficiale Notaio Bilangione Sede Nocera Terinese (CZ) Repertorio n. 18523 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 1291 registrato in data 24/12/1987 - Compravendita Voltura n. 5222.1/1992 - Pratica n. 62883 in atti dal 28/02/2001”, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 2.298,50 mq, caratterizzata da arenile e area sosta camper sito in spiaggia, appartenenti al Demanio Marittimo Pubblico dello Stato, **il CdU specifica che la particella 33, F19 non risulta presente nei mappali**, dal rilievo in loco dell'Esperto, dalle foto di rilievo e dalle foto scattate con i droni è palese che l'area, identificata quale pascolo in catasto, è arenile. Dallo studio effettuato del PSC dallo scrivente, l'area risulta ricompresa tra “Attrezzature turistiche per il porto e peschereccio”, inoltre è anche parte del “Piano Comunale Spiaggia”, ovvero porzione di territorio ricadente nel demanio marittimo regolamentata dal PCS;

20. Terreno di are 10.19, censito in Catasto al Foglio 19 Particella 405:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 19, **Particella:** 405; **Qualità Classe:** PASCOLO 1; **Superficie mq:** 10 are 19 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,68, agrario € 0,47; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella 700, ad O con la particella 33 e l'autostrada A2, a S con la autostrada, ad E con la Particella 747;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata: la P405, reca l'annotazione: “Riordino Fondiario del 26/04/2001 Pratica n. 134383 in atti dal 26/04/2001 (n. 52.1/2001)”, in precedenza F19, P405, Pascolo 1, 10 are, 00 centiare, “Istrumento (Atto Pubblico) del 22/12/1992 in atti dal 20/05/1993 (n. 1684.1/1993)”, Partita 4491, “Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2081)”, “Mutamento Di Denominazione - Volture Societarie del 26/10/2015 Pubblico ufficiale Mazzotta Matteo Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 2975 Sede TDF Registrazione Volume 1T n. 10381 registrato in data



26/10/2015 - Mutamento Di Denominazione Di Impresa Nota presentata con Modello Unico n. 161.1/2015 - Pratica n. CZ0109421 in atti dal 26/10/2015”, “Verbale del 26/06/1995 Pubblico Ufficiale Notaio Micciulli Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 74304 - UR Sede Cosenza (CS) Registrazione Volume 1 n. 3271 registrato in data 03/07/1995 - Verbale Assemblea Straordinaria Voltura n. 9328.1/2008 - Pratica n. CZ0277508 in atti dal 10/11/2008”, “Atto del 07/06/1995 Pubblico ufficiale Micciulli Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 74165 - UR Sede Cosenza (CS) Registrazione n. 3195 registrato in data 16/06/1995 - COMPRAV. Voltura n. 5992.1/1996 - Pratica n. 25726 in atti dal 29/01/2002”, “Atto del 22/12/1992 Pubblico ufficiale Notaio M. Bilangione Sede Nocera Terinese (CZ) Repertorio n. 43840 - Voltura n. 1684.1/1993 in atti dal 20/05/1993”, “Atto del 09/12/1987 Pubblico ufficiale Not. Bilangione Sede Nocera Terinese (CZ) Repertorio n. 18523 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 1291 registrato in data 24/12/1987 - Compravendita Voltura n. 5222.1/1992 - Pratica n. 62883 in atti dal 28/02/2001”, “Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2081)”, in precedenza F19 P33, Pascolo 1, 34 are, 00 centiare, “Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 06/09/1990 (n. 546980)”, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”, “Atto del 20/10/1989 Pubblico ufficiale Notaio Notaro Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 62494 - Voltura n. 996.1/1990 - Pratica n. 436178 in atti dal 10/12/2001”, “Atto del 09/12/1987 Pubblico ufficiale Notaio Bilangione Sede Nocera Terinese (CZ) Repertorio n. 18523 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 1291 registrato in data 24/12/1987 - Compravendita Voltura n. 5222.1/1992 - Pratica n. 62883 in atti dal 28/02/2001”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 1.021 mq, caratterizzata da arenile e area sosta camper sito in spiaggia, appartenenti al Demanio Marittimo Pubblico dello Stato, il CdU specifica che la particella 405, F19 non risulta presente nei mappali, dal rilievo in loco dell’Esperto, dalle foto di rilievo e dalle foto scattate con i droni è palese che l’area, identificata quale pascolo in catasto, è arenile. Dallo studio effettuato del PSC dallo scrivente, l’area risulta ricompresa tra “Attrezzature turistiche per il porto e peschereccio”, inoltre è anche parte del “Piano Comunale Spiaggia”, ovvero porzione di territorio ricadente nel demanio marittimo regolamentata dal PCS;

21. Terreno di are 01.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 97:

Intestata a [REDACTED], classificata quale *Incolto sterile*, di are 1,50, dati derivanti da Riordino Fondiario del 01/01/1999 Pratica n. 274814 in atti dal 17/09/2002



1.DEM/99 (n. 1.1/1999), non è inserita nelle mappe, non è verificabile in quanto non mappata (v. CdU F9 P97 non risulta presente nei mappali).

Dal certificato notarile storico ipocatastale ventennale, art. 567 c.p.c. (redatto in data 13.07.2022) dal Notaio Dott. De Santis in Cosenza, si precisa che *“per il terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 97 di are 14.07 è stato stipulato atto di costituzione di vincolo di destinazione per Notaio Micciulli Nicola il 23 febbraio 2000, Repertorio numero 85497, trascritta il 4 marzo 2000 ai numeri 3707 R.G. e 2809 R.P., a favore di REGIONE CALABRIA, con sede in Catanzaro, e contro la società TURISMO E SVILUPPO S.P.A., con sede in Cosenza, per la piena proprietà)”*.

L'Esperto ha effettuato le Ispezioni Ipotecarie n.T404825, in cui sono elencate le formalità gravanti sulla particella, e la n.T402888, in cui è riportata la nota di trascrizione del Registro generale n. 3707 Registro particolare n. 2809 dell'atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione per Notaio Micciulli.

Si riporta:

*“La [redacted] ha vincolato in favore della REGIONE CALABRIA l'immobile albergo [redacted] ed il parco adiacente allo stesso ubicato in comune di FALERNA in fregio alla S.S.18 alle seguenti destinazioni: a) alla destinazione di impianti congressuali per un periodo di numero 15 anni a partire dalla data del 22 luglio 1999 fino al 22.07.2014, i locali posti al piano terra dell'albergo [redacted] ed individuati in catasto al foglio di mappa n. 9 particella numero 285. Per una migliore identificazione, detti locali, nella piantina planimetrica allegata sotto la lettera “A” alla copia dell'atto che in copia si produce, sono conterminati in tinta rossa; b) alla destinazione di impianti sportivi complementari all'albergo [redacted], per un periodo di anni 15 a partire dalla data del 22.07.1999 e pertanto fino al 22.07.2014, le costruzioni e le attrezzature realizzate sulle particelle nn. 89,90,171 e 174 del foglio 9 del comune di Falerna; c) **alla destinazione di dependance** annessa all'albergo [redacted], per un periodo di numero 15 anni a partire dalla data del 2 agosto 1999 fino al 2 agosto 2014 l'edificio al due piani realizzato sulla **Particella n. 97 del foglio 9 del comune di FALERNA** (quale estensione della particella 285 del catasto urbano).”*

L'Esperto ha effettuato ulteriori ricerche riguardo la particella **F9 P97**, Catasto Terreni:

- come testualmente si legge nell'ispezione ipotecaria al punto “c)”, la particella **n. 97 del foglio 9 del comune di FALERNA** (estensione della particella 285 del catasto urbano) è un edificio a due piani con destinazione di dependance annessa all'albergo [redacted]

- effettuando l'accertamento della proprietà immobiliare urbana, elenco dei subalterni assegnati (v. T252764) riporta tale situazione, comune di Falerna, tipo mappale 29681 del 27.02.2012:

Foglio 9 particella 285 sub 1 soppresso, sub 2 albergo;

Foglio 9 particella 1793 sub 1 albergo;

Foglio 9 particella 1794 sub 1 piscina per attività sportiva;

Foglio 9 particella 1795 sub 1 aree con attrezzature sportive e culturali;

- l'allegato (v. T252762) elaborato planimetrico Foglio 9 particella 285, tipo mappale 29681 del 27.02.2012, riporta graficamente la planimetria dell'albergo "████████", ma non include il complesso "c" in cui vi è la dependance, particella **F9 P97**;
- l'allegato (v. T252762) elaborato planimetrico Foglio 9 particella 285, tipo mappale 29681 del 27.02.2012, Protocollo n. CZ0054023 del 11.04.2012, riporta graficamente la planimetria dell'albergo ██████████ ma non include il complesso "c" in cui vi è la dependance afferente alla particella **F9 P97**;
- incrociando i dati tra visure ed elaborati planimetrici, si è giunti ad individuare nell'allegato (v. T255213) elaborato planimetrico Foglio 9 particella 285, tipo mappale -, del -, Protocollo n. CZ0308132 del 16.12.2008, la rappresentazione grafica dell'intero complesso alberghiero, comprendente la lettera "c";
- si è poi proseguita la ricerca sulle particelle contigue alla 285, comprendendo che le possibilità di includere l'oggetto della ricerca erano le particelle 1794 e 1795, di cui si allega l'attestazione di non aver trovato i corrispondenti elaborati planimetrici, la 1794 comprende la lettera "f", e la **particella 1795 è ad oggi quella che comprende la ricercata dependance denominata con la lettera "c"**;
- in conclusione della ricerca effettuata presso il Catasto, si sono effettuate le visure storiche per immobile sia in catasto terreni che in catasto fabbricati della **Particella 1795**, Foglio 9, comune di Falerna;
- **al punto 4 dei quesiti assegnati in parallelo alla nomina dello scrivente, si chiede di verificare "l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso l'Esperto sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E."**.

Nel conferire con il G.E. riguardo le perplessità del caso sulla P97, F9, comune di Falerna, è stato osservato che la stessa particella poteva rientrare tra i beni riguardanti il procedimento esecutivo iscritto al n. 19/2011 R.E. promosso da ██████████ contro ██████████ per cui si è proceduto allo studio della perizia dell'Ing. Truzzolillo redatta in merito alla procedura di esecuzione immobiliare descritta.



Si riporta testualmente quanto segue:

“In data 24 ottobre 1996 veniva rilasciata dall’Ufficio Tecnico del Comune di Falerna, con prot. n° 1004 concessione edilizia n° 953, riguardante lavori di ristrutturazione, ammodernamento ed ampliamento del complesso alberghiero in oggetto, ricadente sul foglio 9 del Comune di Falerna sulle **particelle 97, 174, 285, 286, 284, 89, 900 e 171** (successivamente **accorpate nell’unica particella del foglio 9 n° 285 sub 1**).

Il 2 luglio 1999, con prot. 6710/98 veniva poi rilasciata concessione edilizia in variante alla concessione precedentemente descritta con il n° 953, registrata al n°1102 riguardo una serie di lavori che, opportunamente sono stati distinti in cinque lotti.

Tale particella (foglio 9 n° 285 sub 1, comprendente la Particella 97), in data 27 febbraio 2012 veniva frazionata in quattro distinte porzioni di terreno, tale Frazionamento è stato perfezionato in data 11 aprile 2012 attraverso l’identificazione catastale degli immobili insistenti sulle particelle di terreno generate dalla soppressione della originaria particella n. 285 sub 1 del foglio 9 del Comune di Falerna.

*Le particelle originate dalla divisione del complesso immobiliare pignorato, sono attualmente identificate in **catasto terreni al Fg 9**, particelle 285, 1793, 1794, **1795**, ed in **catasto urbano al Fg. 9**, particelle 285 sub 2, 1793 sub 1, 1794 sub 1, **1795 sub 1**.*

*La particella numero **1795 sub 1** del foglio 9 del Comune di Falerna, cat. D/6, piano T, avente dimensioni totali di 8.690 mq, è costituita anch’essa da un ampio fondo di terreno, sul quale è stato realizzato un ampio parco-giardino.*

*In data 4 marzo 2000, veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro ai numeri di RG 3707, RP 2809, un atto di costituzione di vincolo di destinazione, del 23 febbraio 2000 per notar Micciulli Nicola sede Cosenza, (**v. ispezione Ipotecaria n.T402888 allegata dall’Esperto al deposito effettuato del 06.07.2023**, in cui è riportata la nota di trascrizione del Registro generale n. 3707 Registro particolare n. 2809 dell’atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione per Notaio Micciulli, numero di repertorio 85497). Negli annotamenti presenti si riportava: “La società ha vincolato in favore della Regione Calabria l’immobile Albergo Eurovido e il parco adiacente allo stesso alle seguenti destinazioni:*

a) impianti congressuali ...;

b) impianti sportivi ...;

c) depandance annessa all' [REDACTED] per un periodo di anni 15 dal 02/08/1999 al 02/08/2014, l’edificio a due piani realizzato sulla particella n. 97 del foglio 9 del Comune di Falerna (quale estensione della particella 285 del Catasto Urbano).



La trascrizione dell'atto di costituzione di vincolo di destinazione è stata gravante sui corpi indicati

*Particella 285 del Foglio 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Falerna, a favore di Regione Calabria, Catanzaro, CF 80002770792, Contro T [REDACTED] CF 001 27260792 fino al [REDACTED] 2014 (la società ha vincolato in favore della Regione Calabria l'immobile [REDACTED] e il parco). Successivamente è stato trascritto l'atto di costituzione di **vincolo di destinazione** (v. allegata ispezione ipotecaria Doc. 1712739255), del 3 giugno 2009 per notar Giglio Francesco sede Cosenza, numero di repertorio 26574/9481, RG 7790, RP 5091 dell'8 Giugno 2009, a favore di Regione Calabria, Catanzaro, CF 80002770792, contro [REDACTED] in attuazione del POR Calabria 2000/2006 per la realizzazione di un Centro Benessere e della copertura in legno lamellare dell'Anfiteatro annessi all'[REDACTED] e relativo arredamento (...) il complesso immobiliare denominato [REDACTED] ad attività di hotel villaggio, ubicato ..., costituito da un unico corpo di fabbrica con annesso parco...individuato nel catasto urbano al Foglio 9, particella 285, sub 1... sia sottoposto a **vincolo di destinazione d'uso turisticoalberghiero** per un tempo non inferiore a 15 anni dalla data di collaudo del 25 maggio 2009.*

*In tal caso il **vincolo è attivo fino a maggio 2024**. Inoltre sui beni grava il **verbale di pignoramento immobili**, del 12 aprile 2011 disposto dal Tribunale di Lamezia Terme, numero di repertorio 329, RG 9412, RP 6607 del 30 giugno 2011 a favore di [REDACTED]*

[REDACTED] contro T [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] circa l'estromissione della Particella 97, F9, accorpata nell'unica particella del foglio 9 n° 285 sub 1, attualmente identificata in catasto terreni al Fg 9, particella 1795, ed in catasto urbano al Fg. 9, particella 1795 sub 1, come si evince dalla mappa catastale relativa alla particella 1794, è stata riservata all'esito dell'udienza di comparizione delle parti nel contraddittorio, con comunicazione del G.E. del 11.06.2024 (v. All. Comunicazioni e All. Estromissione);

22. Magazzino e locale di deposito (Categoria C/2) in località Cartolano, ubicato al piano terra, di metri quadrati 24 (ventiquattro), censito in Catasto al Foglio 10 Particella 640 sub 1:

In Falerna, località Cartolano, è sito il magazzino pignorato, dalla strada principale l'accesso avviene tramite una stradina interna e necessita attraversare a piedi proprietà limitrofe non afferenti alla procedura per accedere al bene. In sede di primo sopralluogo avvenuto in data



13.05.2023 alla presenza del collaboratore Geom. Daniele Roperti, l'Esperto ha constatato che l'immobile Foglio di Mappa 10, Particella 640, Sub 1, n. snc, Piano T, *Magazzino e locale di deposito* (Categoria C/2) di metri quadrati 24, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] è un magazzino *sito nel terreno identificato quale F10 P 176, per cui il G.E. ha dichiarato l'improseguibilità dell'esecuzione* ed adiacente una villa di altra proprietà. Il locale ha una struttura in c.a. di altezza circa 3 m e superficie di circa 22 mq cui sono annessi quattro serbatoi d'acqua, copertura a falde, è dotato di una serranda saracinesca in acciaio zincato (v. all. Foto F10 P640 S1), durante il primo sopralluogo si è effettuato il rilievo fotografico dello stabile mentre il rilievo metrico è stato effettuato ad occhio a causa della situazione in loco non sicura per l'Esperto ed il proprio Collaboratore.

Lo scrivente, convenuto con il G.E. la necessità di procedere all'esecuzione forzata coadiuvata dalle Forze dell'Ordine, ha preso accordi con il Vicebrigadiere della Caserma dei Carabinieri di Falerna Scalo (v. All. comunicazioni) per procedere con le operazioni di misurazione e verifica degli interni in data 02.09.2024. Le operazioni peritali sono seguite all'intervento del fabbro che, alla presenza continua dell'Esperto e del Vicebrigadiere, ha forzato la saracinesca in acciaio già parzialmente aperta come si evince dalle foto del precedente sopralluogo effettuato in data 13/05/2023, ha poi proceduto alla sostituzione delle serrature presenti a destra e sinistra con le nuove appositamente comprate dall'Esperto. L'Esperto ha proceduto alle misurazioni dell'interno del magazzino ed al rilievo fotografico; la saracinesca, provvista delle nuove serrature, è stata chiusa a fine dell'intervento e delle misurazioni. Le chiavi sono state depositate dall'Esperto in Tribunale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (v. All. Esecuzione). L'immobile, di cui non esiste la planimetria catastale (v. All. Visure), è un magazzino ad un piano fuori terra classificato quale magazzino e locale di deposito C/2 in catasto Fabbricati del comune di Falerna, sito in località Cartolano (v. visura F10 P640 S1). L'edificio esternamente si presenta in discreto stato di conservazione, ha planimetria rettangolare di 6,33 m x 4,38 m con una maglia di pilastri 4x3 in cemento armato di 0,16x0,16 m, copertura a falde prefabbricate in calcestruzzo armato precompresso sagomate a doppia falda, la cui altezza linea di colmo misura 3,30 m (all'intradosso) e la linea di gronda 2,95 m. Lungo un fianco corto del magazzino ad una distanza di 3,20 m dal muro perimetrale, su una base di cemento sono ubicati quattro serbatoi di cilindrici per la raccolta di acqua da 5.000 lt cadauno, hanno altezza di 1,80 m e diametro di 1,95 m. Adiacente al muro perimetrale del magazzino è una struttura di cemento di 0,60x0,60 m cui si collegano i tubi dei serbatoi. All'interno del magazzino vi sono diverse tubazioni, un serbatoio, un'autoclave, un pressostato, vari

connettori ed impianti elettrici, cumuli di terra (v. All. Esecuzioni, Foto). Non sono reperibili notizie in merito alla costruzione del magazzino (la proprietà dell'area in cui insiste è pervenuta a [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio Bilangione Mario il 12.09.1995, Rep. 54276, trascritto il 10.10.1995, R.G. 18301, R.P. 15156 da [REDACTED] [REDACTED], rispetto alla conformità alle vigenti normative urbanistiche del PSC Comune di Falerna è costruito su un terreno ricadente in Zona E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI -*aree che per condizione idro-geologica, morfologica ed ecologica non sono suscettibili di insediamento*- ed in cui vigono VINCOLI PAI INIBITORI AI FINI EDIFICATORI, nell'ingrandimento allegato risulta evidenziata graficamente la pericolosità idraulica e frane (v. stralcio Carta di sintesi e stralcio pericolosità in All. PSC Falerna).

B. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà, i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 17.80, censito in Catasto Terreni Falerna al Foglio 14 Particella 107:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 107; **Qualità Classe:** Seminativo Arborato 3; **Superficie mq:** 17 are 80 centiare; **Reddito:** dominicale € 3,68, agrario € 1,56; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con le particelle di terreno 211 e 838, ad O con le Particelle 80, a S con la particella 167, ad E con strada comunale;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata: la P107, reca l'annotazione: "Impianto meccanografico del 09/07/1985", partita 2324.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 1.890 mq, come si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni è una zona boschiva con forti dislivelli, con vegetazione e alberi tipici della macchia mediterranea, è ai margini di una strada comunale; nel PSC risulta quale parte in aree di trasformazione ed in aree senza insediamenti, risulta in aree di attenzione PAI;

2. Terreno di are 03.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 166:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 166; **Qualità Classe:** PASCOLO CESPUGLIATO 1; **Superficie mq:** 03 are 60 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,19 agrario € 0,06; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con le particelle di terreno 852, ad O con le Particelle 62, a S con la particella 62, ad E con le particelle 380, 384, 852;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:



la P166, reca l'annotazione: "FRAZIONAMENTO del 01/01/1984 Pratica n. 228659 in atti dal 19/07/2002 (n. 32.1/1984)", in precedenza F14, P166, 11 are, 10 centiare, "FRAZIONAMENTO in atti dal 06/09/1990 (n. 2381)", in precedenza F14, P166, 18 are, 60 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985", partita 2324.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 1.135 mq, come si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni è una zona boschiva con forti dislivelli, in cui vegetazione e alberi tipici della macchia mediterranea si alternano ad aree brulle con tracce evidenti di incendi boschivi, è ai margini di una strada comunale sterrata; nel PSC risulta quale parte in aree di trasformazione ed in aree boscate o da rimboschire, risulta parte in incendio boschivo, è vincolata in parte in aree costa 300 m, in parte in fascia di rispetto ripetitori radio-cellulari;

3. Terreno di are 03.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 167:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 167; **Qualità Classe:** PASCOLO CESPUGLIATO 1; **Superficie mq:** 03 are 60 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,19, agrario € 0,06; in piena proprietà per l'intero di PALERMO Luigi.

Confini: a N con le particelle di terreno 107, ad O con la Particella 80, a S con la particella 108, ad E con strada comunale;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata: la P167, reca l'annotazione: "Impianto meccanografico del 09/07/1985", partita 2324.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 361 mq, come si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni è una zona boschiva con forti dislivelli in direzione O-E, con vegetazione e alberi tipici della macchia mediterranea; nel PSC risulta quale parte in aree di trasformazione, risulta in aree di attenzione PAI;

4. Terreno di are 08.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 211:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 211; **Qualità Classe:** VIGNETO 1; **Superficie mq:** 08 are 00 centiare; **Reddito:** dominicale € 7,44, agrario € 3,51; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 106, ad O con la Particella 107, a S con la particella 107, ad E con strada comunale;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata: la P211, reca l'annotazione: "Impianto meccanografico del 09/07/1985", partita 2324.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 717 mq, come si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni è una zona boschiva ai margini di una strada comunale, con vegetazione e alberi tipici della macchia mediterranea; nel PSC risulta



quale parte in aree di trasformazione ed in aree senza insediamenti, risulta tutelata in parte aree costa 300 m;

5. Terreno di are 00.14, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 252:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 252; **Qualità Classe:** FERROVIA SP; **Superficie mq:** 00 are 14 centiare; **Reddito:** dominicale € -, agrario € -; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 72, ad O con la Particella 279, a S con la ferrovia, ad E con la ferrovia;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P252, reca l'annotazione: "FRAZIONAMENTO del 10/11/1971 in atti dal 21/01/1995 (n. 36.1/1971)", "Atto del 10/05/1972 Pubblico ufficiale EMANUELE GERACI Repertorio n. 64 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 1 n. 1434 registrato in data 17/05/1972 - n.4135.1/1972 in atti dal 21/01/1995", "FRAZIONAMENTO del 10/11/1971 in atti dal 21/01/1995 (n. 36.1/1971)", in precedenza F14, P77, 87 are, 21 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985", partita 473.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 16,42 mq, come si evince dal rilievo in loco e dalle foto dell'Esperto, dalla strada comunale sterrata si accede solo a piedi in un cunicolo coperto da fitta vegetazione adiacente la ferrovia; il CdU specifica che la particella 252, F14 non risulta presente nei mappali;

6. Terreno di are 01.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 304:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 304; **Qualità Classe:** FERROVIA SP; **Superficie mq:** 01 are 60 centiare; **Reddito:** dominicale € -, agrario € -; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 730 ad O con la Particella 735, a S con la particella 303, ad E con la particella 279;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P304, reca l'annotazione: "FRAZIONAMENTO del 16/03/1977 in atti dal 21/01/1995 (n. 6.2/1977)", in precedenza F14, P251, Ferrovia SP, 48 are, 01 centiare, "FRAZIONAMENTO del 10/11/1971 in atti dal 21/01/1995 (n.36.1/1971)", "Atto del 10/05/1972 Pubblico ufficiale EMANUELE GERACI Repertorio n. 64 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 1 n. 1434 registrato in data 17/05/1972 - n.4135.1/1972 in atti dal 21/01/1995", "FRAZIONAMENTO del 10/11/1971 in atti dal 21/01/1995 (n. 36.1/1971)", in precedenza F14, P58, 1 ettaro, 78 are, 64 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985", partita 473.



Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 220 mq, come si evince dal rilievo in loco e dalle foto dell'Esperto, è una striscia di fitta vegetazione al margine tra strada sterrata e ferrovia, **il CdU specifica che la particella 252, F14 non risulta presente nei mappali;**

7. Terreno di are 06.20, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 336:

esiste la visura, ma non è stato possibile effettuare il rilievo poiché la particella non esiste nelle mappe catastali;

Particella oggetto di richiesta di inserimento nelle mappe Catasto Terreni Comune di Falerna (v. All. Accatastamenti, contenente Lettera Incarico, istanze inserimento cartografico AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Catanzaro - TERRITORIO, ricevute protocollo, EDM, ricevute chiusura) la cui richiesta di variazione presentata dal Geom. Roperti con istanza del 20/08/2024 numero pratica CZ0080801, per gli immobili Comune FALERNA (D476) Foglio14, Particelle 336 e 337, **non è stata accolta** per i seguenti motivi:

l'istanza Prot. nsd 75085 del 26/06/2024, non può essere accolta relativamente alle particelle 336 e 337 del foglio 14 del Comune di Falerna in quanto il tipo di Frazionamento n. 23/1981, che ha originato dette particelle, risulta a Mod. 50 annullato a richiesta delle parti.

Il CdU specifica che la particella 336, F14 non risulta presente nei mappali;

8. Terreno di are 01.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 337:

esiste la visura, ma non è stato possibile effettuare il rilievo poiché la particella non esiste nelle mappe catastali;

Particella oggetto di richiesta di inserimento nelle mappe Catasto Terreni Comune di Falerna (v. All. Accatastamenti, contenente Lettera Incarico, istanze inserimento cartografico AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Catanzaro - TERRITORIO, ricevute protocollo, EDM, ricevute chiusura) la cui richiesta di variazione presentata dal Geom. Roperti con istanza del 20/08/2024 numero pratica CZ0080801, per gli immobili Comune FALERNA (D476) Foglio14, Particelle 336 e 337, **non è stata accolta** per i seguenti motivi:

l'istanza Prot. nsd 75085 del 26/06/2024, non può essere accolta relativamente alle particelle 336 e 337 del foglio 14 del Comune di Falerna in quanto il tipo di Frazionamento n. 23/1981, che ha originato dette particelle, risulta a Mod. 50 annullato a richiesta delle parti.

il CdU specifica che la particella 337, F14 non risulta presente nei mappali;



9. Terreno di are 03.70, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 380:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 380; **Qualità Classe:** PASCOLO CESPUGLIATO 1; **Superficie mq:** 03 are 70 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,19, agrario € 0,06; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 852, ad O con la Particella 62, a S con la particella 62, ad E con la particella 381,385;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P380, reca l'annotazione: "FRAZIONAMENTO del 01/01/1984 Pratica n. 228659 in atti dal 19/07/2002 (n. 32.1/1984)", in precedenza F14, P166, Pascolo cespugliato 1, 11 are, 10 centiare, "FRAZIONAMENTO in atti dal 06/09/1990 (n. 2381)", in precedenza F14, P166, 18 are, 60 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985", partita 473.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 345 mq, come si evince dal rilievo in loco e dalle foto dell'Esperto, è una zona boschiva con forti dislivelli, in cui vegetazione e alberi tipici della macchia mediterranea si alternano ad aree con tracce evidenti di incendi boschivi; nel PSC risulta quale parte in aree di trasformazione ed in parte in aree boscate o da rimboschire, è vincolata in parte in fascia di rispetto ripetitori radio-cellulari, risulta parte in incendio boschivo;

10. Terreno di are 03.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 381:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 381; **Qualità Classe:** PASCOLO CESPUGLIATO 1; **Superficie mq:** 03 are 80 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,20, agrario € 0,06; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 384, ad O con la Particella 62, a S con la particella 62, ad E con la particella 385;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P381, reca l'annotazione: "FRAZIONAMENTO del 01/01/1984 Pratica n. 228659 in atti dal 19/07/2002 (n. 32.1/1984)", in precedenza F14, P166, Pascolo cespugliato 1, 11 are, 10 centiare, "FRAZIONAMENTO in atti dal 06/09/1990 (n. 2381)", in precedenza F14, P166, 18 are, 60 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985", partita 473.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 391 mq, come si evince dal rilievo in loco e dalle foto dell'Esperto, è una zona boschiva con forti dislivelli, in cui vegetazione e alberi tipici della macchia mediterranea si alternano ad aree con tracce evidenti di incendi boschivi; nel PSC risulta quale parte in aree di trasformazione ed in parte in aree boscate o da rimboschire, è vincolata in parte in fascia di rispetto ripetitori radio-cellulari, risulta parte in incendio boschivo;



11. Terreno di are 08.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 382:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 382; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 08 are 00 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,65, agrario € 0,70; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 794, ad O con la Particella 932, a S con la particella 385, ad E con la particella 340;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P382, reca l'annotazione: "Frazionamento del 29/11/1984 Pratica n. CZ0130188 in atti dal 19/05/2011 (n. 32.1/1984)", in precedenza F14, P602, Seminativo arborato 3, 14 are, 74 centiare, "Tipo Mappale del 01/01/1995 Pratica n. 228775 in atti dal 19/07/2002 (n. 5586.1/1995)", in precedenza F14, P327, 15 are, 00 centiare, "Frazionamento del 09/01/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.1.1/1981)", in precedenza F14, P217, 1 ettaro, 13 are, 20 centiare, "Frazionamento del 22/12/1972 in atti dal 21/01/1995 (n. 1020.F01/1973)", in precedenza F14, P217, 2 ettari, 12 are, 70 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 828 mq, come si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto e dalle foto scattate con droni, è una zona boschiva con forti dislivelli, in cui vegetazione e alberi tipici della macchia mediterranea si alternano ad aree con tracce evidenti di incendi boschivi; nel PSC risulta quale parte in aree di trasformazione ed in parte in aree senza insediamenti, è vincolata interamente in fascia di rispetto ripetitori radio-cellulari, ed interamente in aree costa 300m;

12. Terreno di are 06.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 384:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 384; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 06 are 30 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,30, agrario € 0,55; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 932, ad O con la Particella 166, a S con la particella 380, ad E con la particella 385;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P384, reca l'annotazione: "FRAZIONAMENTO del 01/01/1984 Pratica n. CZ0179351 in atti dal 26/07/2004 (n. 32.1/1984)", in precedenza F14, P772, Seminativo arborato 3, 1 ettaro, 43 are, 50 centiare, "VARIAZIONE GEOMETRICA del 22/12/1972 Pratica n. CZ0179341 in atti dal 26/07/2004 ERRORE NELLA REG. DEI TF 1020/72, 23/81 (n. 1020.1/1972)", in precedenza F14, P772, 26 are, 60 centiare, "Frazionamento del 12/05/2004 Pratica n. CZ0111566 in atti dal 12/05/2004 (n. 111566.1/2004)", in precedenza



F14, P600, 33 are, 10 centiare, “Tipo Mappale del 01/01/1995 Pratica n. 228775 in atti dal 19/07/2002 (n. 5586.1/1995)”, in precedenza F14, P217, 33 are, 20 centiare, “Frazionamento del 18/08/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.23.1/1981)”, in precedenza F14, P217, 70 are, 20 centiare, “Frazionamento del 09/01/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.1.1/1981)”, in precedenza F14, P217, 1 ettaro, 13 are, 20 centiare, “Frazionamento del 22/12/1972 in atti dal 21/01/1995 (n. 1020.F01/1973)”, in precedenza F14, P217, 2 ettari, 12 are, 70 centiare, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 621,85 mq, come si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell’Esperto e dalle foto scattate con droni, è una zona boschiva con forti dislivelli, in cui vegetazione e alberi tipici della macchia mediterranea si alternano ad aree con tracce evidenti di incendi boschivi; nel PSC risulta quale interamente in aree di trasformazione, è vincolata interamente in fascia di rispetto ripetitori radio-cellulari, è stata interessata da un incendio boschivo nel 2017;

13.Terreno di are 30.70, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 385:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 385; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 06 are 30 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,30, agrario € 0,55; in piena proprietà per l’intero di [REDACTED]

Confini: a N con le particelle di terreno 382, 340, 328, ad O con la Particella 380, 381, a S con la particella 381, 63, 372, ad E con le particelle 372, 349, 328;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P385, reca l’annotazione: “FRAZIONAMENTO del 01/01/1984 Pratica n. CZ0179351 in atti dal 26/07/2004 (n. 32.1/1984)”, in precedenza F14, P772, Seminativo arborato 3, 1 ettaro, 43 are, 50 centiare, “VARIAZIONE GEOMETRICA del 22/12/1972 Pratica n. CZ0179341 in atti dal 26/07/2004 ERRORE NELLA REG. DEI TF 1020/72, 23/81 (n. 1020.1/1972)”, in precedenza F14, P772, 26 are, 60 centiare, “Frazionamento del 12/05/2004 Pratica n. CZ0111566 in atti dal 12/05/2004 (n. 111566.1/2004)”, in precedenza F14, P600, 33 are, 10 centiare, “Tipo Mappale del 01/01/1995 Pratica n. 228775 in atti dal 19/07/2002 (n. 5586.1/1995)”, in precedenza F14, P217, 33 are, 20 centiare, “Frazionamento del 18/08/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.23.1/1981)”, in precedenza F14, P217, 70 are, 20 centiare, “Frazionamento del 09/01/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.1.1/1981)”, in precedenza F14, P217, 1 ettaro, 13 are, 20 centiare, “Frazionamento del 22/12/1972 in atti dal 21/01/1995 (n. 1020.F01/1973)”, in precedenza F14, P217, 2 ettari, 12 are, 70 centiare, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.



Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 3.169 mq, come si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto e dalle foto scattate con droni, è una zona boschiva con forti dislivelli, in cui vegetazione e alberi tipici della macchia mediterranea si alternano ad aree con tracce evidenti di incendi boschivi, è sita al margine di una strada sterrata che attraversa la particella lungo il lato N; nel PSC risulta quale parte in aree di trasformazione, in città diffusa ed in aree boscate o da rimboschire, è vincolata in parte in aree costa 300m, in parte in fascia di rispetto ripetitori radio-cellulari, è stata interessata da un incendio boschivo nel 2017;

14.Terreno di are 21.48, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 730:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 730; **Qualità Classe:** FERROVIA SP; **Superficie mq:** 21 are 48 centiare; **Reddito:** dominicale € -, agrario € -; in piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con le particelle di terreno 58, ad O con la Particella 58, a S con le particelle 560, 774, 731, 457, 475, 734, 735, 304, ad E con la particella 279;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P385, reca l'annotazione: "FRAZIONAMENTO del 22/02/2003 Pratica n. 54155 in atti dal 22/02/2003 (n. 3165R.1/1979)", in precedenza F14, P251, Ferrovia SP, 46 are, 41centiare, "FRAZIONAMENTO del 16/03/1977 in atti dal 21/01/1995 (n. 6.2/1977)", in precedenza F14, P251, 48 are, 01 centiare, "FRAZIONAMENTO del 10/11/1971 in atti dal 21/01/1995 (n.36.2/1971)", "Atto del 10/05/1972 Pubblico ufficiale EMANUELE GERACI Repertorio n. 64 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 1 n. 1434 registrato in data 17/05/1972 - n.4135.1/1972 in atti dal 21/01/1995", in precedenza F14, P58, 1 ettaro, 78 are, 64 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 2.000 mq, come si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto e dalle foto scattate con droni, è una strada sterrata con adiacente fitta vegetazione a ridosso della ferrovia; **il CdU specifica che la particella 730, F14 non risulta presente nei mappali;**

15.Terreno di are 46.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 778:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 778; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 4; **Superficie mq:** 46 are 80 centiare; **Reddito:** dominicale € 4,83, agrario € 2,42; in proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 779, ad O con la Particella 776, a S con la particella 51, ad E con la Particella 852;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:



la P778, reca l'annotazione: "Variazione del 16/12/2004 Pratica n. CZ0292227 in atti dal 16/12/2004 (n. 292227.1/2004)", "FRAZIONAMENTO del 16/12/2004 Pratica n. CZ0292227 in atti dal 16/12/2004 (n. 292227.1/2004)", in precedenza F9, P778, Seminativo 4, 52 are, 40 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 4.590 mq, come si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni è una zona boschiva molto fitta con vegetazione e alberi tipici della macchia mediterranea caratterizzata da salti di quota ed impervia; nel PSC risulta parte in aree in trasformazione, in aree boscate o da rimboschire, parte in aree senza insediamenti, in aree di attenzione PAI, vincolata in parte in aree costa 300m, in parte in fascia di rispetto autostradale, è stata interessata da incendio boschivo nel 2021;

16.Terreno di are 54.66, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 852:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 852; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 54 are 66 centiare; **Reddito:** dominicale € 11,29, agrario € 4,80; in proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 814,853,816,773 ad O con la Particella 778, a S con la particella 62, 81,166, ad E con la Particella 853,773,929,932,384;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P852, reca l'annotazione: "TIPO MAPPALE del 29/11/1990 Pratica n. CZ0059617 in atti dal 07/07/2016 ATTIVITA' A12 (n. 3483.1/1990)", in precedenza F14, P852, Seminativo Arborato 3, 64 are, 66 centiare, "FRAZIONAMENTO del 14/10/2010 Pratica n. CZ0185428 in atti dal 14/10/2010 presentato il 14/10/2010 (n. 185428.1/2010)", in precedenza F14, P813, Seminativo arborato 3, 73 are, 40 centiare, "Variazione del 16/12/2004 Pratica n. CZ0292227 in atti dal 16/12/2004 (n. 292227.1/2004)", "FRAZIONAMENTO del 16/12/2004 Pratica n. CZ0292227 in atti dal 16/12/2004 (n. 292227.1/2004)", in precedenza F14, P772, Seminativo arborato 3, 1 ettaro, 06 are, 50 centiare, "FRAZIONAMENTO del 01/01/1984 Pratica n. CZ0179351 in atti dal 26/07/2004 (n. 32.1/1984)", in precedenza F14, P772, Seminativo arborato 3, 1 ettaro, 43 are, 50 centiare, "VARIAZIONE GEOMETRICA del 22/12/1972 Pratica n. CZ0179341 in atti dal 26/07/2004 ERRORE NELLA REG. DEI TF 1020/72, 23/81 (n. 1020.1/1972)", in precedenza F14, P772, Seminativo arborato 3, 26 are, 60 centiare, "FRAZIONAMENTO del 12/05/2004 Pratica n. CZ0111566 in atti dal 12/05/2004 (n. 111566.1/2004)", in precedenza F14, P600, Seminativo arborato 3, 33 are, 10 centiare, "TIPO MAPPALE del 01/01/1995 Pratica n. 228775 in atti dal 19/07/2002 (n. 5586.1/1995)", in precedenza F14, P217, Seminativo arborato 3, 33 are, 20 centiare,



“FRAZIONAMENTO del 18/08/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.23.1/1981)”, in precedenza F14, P217, Seminatoivo arborato 3, 70 are, 20 centiare, “FRAZIONAMENTO del 09/01/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.1.1/1981)”, in precedenza F14, P217, Seminatoivo arborato 3, 1 ettaro, 13 are, 20 centiare, “FRAZIONAMENTO del 22/12/1972 in atti dal 21/01/1995 (n. 1020.F01/1973)”, in precedenza F14, P217, Seminatoivo arborato 3, 2 ettari, 12 are, 70 centiare, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 5.500 mq, come si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni è una zona boschiva molto fitta con vegetazione e alberi tipici della macchia mediterranea caratterizzata da salti di quota ed impervia; nel PSC risulta parte in aree in trasformazione, parte in aree senza insediamenti, in aree di attenzione PAI, vincolata in parte in aree costa 300m, in parte in fascia di rispetto autostradale, in parte in fascia di rispetto di ripetitori radio-cellulari, è stata interessata da incendio boschivo nel 2021;

17.Terreno di are 08.74, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 853:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 853; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 08 are 74 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,81, agrario € 0,77; in proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 814,853,816,773 ad O con la Particella 778, a S con la particella 62, 81,166, ad E con la Particella 853,773,929,932,384;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P853, reca l'annotazione: “Frazionamento del 14/10/2010 Pratica n. CZ0185428 in atti dal 14/10/2010 presentato il 14/10/2010 (n. 185428.1/2010)”, in precedenza F14, P813, Seminatoivo arborato 3, 73 are, 40 centiare, “Variazione del 16/12/2004 Pratica n. CZ0292227 in atti dal 16/12/2004 (n. 292227.1/2004)”, “Frazionamento del 16/12/2004 Pratica n. CZ0292227 in atti dal 16/12/2004 (n. 292227.1/2004)”, in precedenza F14, P772, Seminatoivo arborato 3, 1 ettaro, 06 are, 50 centiare, “Frazionamento del 01/01/1984 Pratica n. CZ0179351 in atti dal 26/07/2004 (n. 32.1/1984)”, in precedenza F14, P772, Seminatoivo arborato 3, 1 ettaro, 43 are, 50 centiare, “Variazione Geometrica del 22/12/1972 Pratica n. CZ0179341 in atti dal 26/07/2004 errore nella reg. dei TF 1020/72, 23/81 (n. 1020.1/1972)”, in precedenza F14, P772, Seminatoivo arborato 3, 26 are, 60 centiare, “Frazionamento del 12/05/2004 Pratica n. CZ0111566 in atti dal 12/05/2004 (n. 111566.1/2004)”, in precedenza F14, P600, Seminatoivo arborato 3, 33 are, 10 centiare, “Tipo Mappale del 01/01/1995 Pratica n. 228775 in atti dal 19/07/2002 (n. 5586.1/1995)”, in precedenza F14, P217, Seminatoivo arborato 3, 33 are, 20 centiare, “Frazionamento del 18/08/1981 in atti dal



21/01/1995 (n.23.1/1981)”, in precedenza F14, P217, Seminativo arborato 3, 70 are, 20 centiare, “Frazionamento del 09/01/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.1.1/1981)”, in precedenza F14, P217, Seminativo arborato 3, 1 ettaro, 13 are, 20 centiare, “Frazionamento del 22/12/1972 in atti dal 21/01/1995 (n. 1020.F01/1973)”, in precedenza F14, P217, Seminativo arborato 3, 2 ettari, 12 are, 70 centiare, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 714 mq, come si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell’Esperto, dalle foto scattate con droni è una zona boschiva molto fitta con vegetazione e alberi tipici della macchia mediterranea caratterizzata da salti di quota ed impervia; nel PSC risulta interamente in aree in trasformazione, vincolata interamente in aree costa 300m, in parte in fascia di rispetto autostradale;

18.Terreno di are 09.61, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 929:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 929; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 09 are 61 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,99, agrario € 0,84; in proprietà per l’intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 442,74 ad O con la Particella 852, a S con la particella 852, ad E con le Particelle 930,601,932;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P929, reca l’annotazione: “Tipo Mappale del 07/03/2016 Pratica n. CZ0020048 in atti dal 07/03/2016 presentato il 04/03/2016 (n. 20048.1/2016)”, in precedenza F14, P326, Seminativo arborato 3, 10 are, 00 centiare, “Frazionamento del 09/01/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.1.1/1981)”, in precedenza F14, P217, Seminativo arborato 3, 1 ettaro, 13 are, 20 centiare, “Frazionamento del 22/12/1972 in atti dal 21/01/1995 (n. 1020.F01/1973)”, in precedenza F14, P217, Seminativo arborato 3, 2 ettari, 12 are, 70 centiare, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 980 mq, come si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell’Esperto, dalle foto scattate con droni, la particella contiene due manufatti (di cui uno è un’antenna per le telecomunicazioni) interclusi nel terreno, si precisa che queste ultime non sono proprietà dei debitori esecutati e non sono oggetto di pignoramento. L’area è coperta a vegetazione mista ad alberi tipici della macchia mediterranea attraversata da una strada sterrata; nel PSC risulta interamente in aree in trasformazione, attenzionata PAI, vincolata in parte in aree costa 300m, interamente in fascia di rispetto ripetitori radio-cellulari;



19.Terreno di are 06.47, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 932:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 932; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 06 are 47 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,34, agrario € 0,57; in proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 74, ad O con la Particella 929, 930,601, a S con la particella 385, ad E con le Particelle 382;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P932, reca l'annotazione: "Tipo Mappale del 07/03/2016 Pratica n. CZ0020048 in atti dal 07/03/2016 presentato il 04/03/2016 (n. 20048.1/2016)", in precedenza F14, P602, Seminativo arborato 3, 06 are, 74 centiare, "FRAZIONAMENTO del 29/11/1984 Pratica n. CZ0130188 in atti dal 19/05/2011 (n. 32.1/1984)", in precedenza F14, P602, Seminativo arborato 3, 14 are, 74 centiare, "TIPO MAPPALÉ del 01/01/1995 Pratica n. 228775 in atti dal 19/07/2002 (n. 5586.1/1995)", in precedenza F14, P327, Seminativo arborato 3, 15 are, 00 centiare, "FRAZIONAMENTO del 09/01/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.1.1/1981)", in precedenza F14, P217, Seminativo arborato 3, 1 ettaro, 13 are, 20 centiare, "FRAZIONAMENTO del 22/12/1972 in atti dal 21/01/1995 (n. 1020.F01/1973)", in precedenza F14, P217, Seminativo arborato 3, 2 ettari, 12 are, 70 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 670,70 mq, come si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni, la particella contiene due manufatti (di cui uno è un'antenna per le telecomunicazioni) interclusi nel terreno, si precisa che queste ultime non sono proprietà dei debitori eseguiti e non sono oggetto di pignoramento. L'area è coperta a vegetazione mista ad alberi tipici della macchia mediterranea attraversata da una strada sterrata; nel PSC risulta interamente in aree in trasformazione, vincolata in parte in aree costa 300m, interamente in fascia di rispetto ripetitori radio-cellulari;

20.Terreno di are 57.30, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 127:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 9, **Particella:** 127; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 57 are 30 centiare; **Reddito:** dominicale € 11,84, agrario € 5,03; in proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con le particelle di terreno 349, 348, 594, 593, 347, 1694, 1714, 1713, 387, 388, 376, 377, ad O con le Particelle 347,1714, 395, 367, 563, 389, a S con la particella 390, 391,384, 385, 378, 389, 388, ad E con le Particelle 349, 376, 60, 377 e con F10 P45;



Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P127, reca l'annotazione: "Frazionamento del 24/12/1984 Pratica n. 53730 in atti dal 20/02/2001 (n. 37.1/1984)", in precedenza F9, P127, Seminativo arborato 3, 71 are, 10 centiare, "Frazionamento del 03/12/1979 Pratica n. 53728 in atti dal 20/02/2001 (n. 30.1/1979)", Partita 2324, in precedenza F9, P127, Seminativo arborato 3, 1 ettaro, 24 are, 30 centiare, "Frazionamento del 19/04/1979 in atti dal 21/01/1995 (n.13.1/1979)", in precedenza F9, P127, Seminativo arborato 3, 1 ettaro, 54 are, 70 centiare, "Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 177)", in precedenza F9, P127, Seminativo arborato 3, 1 ettaro, 88 are, 0 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 5.186,50 mq, come si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni è la strada locale interna con vari segnali che indicano "Eremo della Misericordia", in parte asfaltata, in parte sterrata con forti dislivelli, contraddistinta da una sezione stretta con ai lati vegetazione e alberi tipici della macchia mediterranea; nel PSC risulta quale parte di aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, in parte aree che per condizione idro-geologica, morfologica ed ecologica non sono suscettibili di insediamento;

21.Terreno di are 01.90, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 348:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 9, **Particella:** 348; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 01 are 90 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,39, agrario € 0,17; in proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 344, ad O con la Particella 594 e 127, a S con le particelle 127, ad E con Particella 349, 345;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P348, reca l'annotazione: "Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 1379)", Partita 2324, in precedenza F9, P127, Seminativo arborato 3, 1 ettaro, 24 are, 30 centiare, "Frazionamento del 19/04/1979 in atti dal 21/01/1995 (n.13.1/1979)", in precedenza F9, P127, Seminativo arborato 3, 1 ettaro, 88 are, 00 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 175,30 mq, caratterizzata da alberi, rovi e arbusti della macchia mediterranea, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni che è una area boschiva fitta con importanti dislivelli;

22. Terreno di are 03.20, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 349:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 9, **Particella:** 349; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 03 are 20 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,66, agrario € 0,28; in proprietà per l'intero di [REDACTED].

Confini: a N con la particella di terreno 344, ad O con la Particella 594 e 127, a S con le particelle 127, ad E con Particella 349, 345;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata: la P349, reca l'annotazione: "Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 1379)", Partita 2324, in precedenza F9, P127, Seminativo arborato 3, 1 ettaro, 24 are, 30 centiare, "Frazionamento del 19/04/1979 in atti dal 21/01/1995 (n.13.1/1979)", in precedenza F9, P127, Seminativo arborato 3, 1 ettaro, 88 are, 00 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 270,80 mq, caratterizzata da alberi, fichi d'india, rovi e arbusti della macchia mediterranea, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni che è una area boschiva fitta con importanti dislivelli, è stata parte di un incendio boschivo;

23. Terreno di are 07.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 60:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 9, **Particella:** 60; **Qualità Classe:** PASCOLO CESPUGLATO 1; **Superficie mq:** 07 are 50 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,39, agrario € 0,12; in proprietà per l'intero di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 389 e 378, ad O con la Particella 127, a S con le particelle 384, 385, ad E con F 10, Particella 45;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata: la P60, reca l'annotazione: "Frazionamento del 03/12/1979 Pratica n. 86765 in atti dal 19/03/2001 (n. 30.1/1979)", in precedenza F9, P60, Pascolo cespugliato 1, 30 are, 30 centiare, "Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 1379)", Partita 2324, in precedenza F9, P60, Pascolo cespugliato 1, 34 are, 80 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 687,50 mq, caratterizzata da alberi, rovi e arbusti della macchia mediterranea, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni che è una area boschiva fitta con importanti dislivelli;

24. Terreno di are 07.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 340:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 340; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 07 are 00 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,45, agrario € 0,61; in proprietà per l'intero di [REDACTED]



Confini: a N con le particelle di terreno 794, 347, a O con le particelle di terreno 382 e 385, a S con la particella di terreno 385, ad E con le particelle di terreno 347, 328;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P340, reca l'annotazione: "Frazionamento del 18/08/1981 in atti dal 21/01/1995 (n.23.901/1981)", partita 2324, in precedenza F14, P329, Seminativo arborato 3, 08 are, 00 centiare, in precedenza F14, P217, Seminativo arborato 3, 1 ettaro, 13 are, 20 centiare, Frazionamento del 22/12/1972 in atti dal 21/01/1995 (n. 1020.f01/1973)", "Impianto meccanografico del 09/07/1985".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 711 mq, caratterizzata da arbusti e alberi tipici della macchia mediterranea, vincolata interamente quale territorio costiero aree costa 300 m, nonché interamente quale in fascia di rispetto di ripetitori radio-cellulari;

C. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 3/6 (tre sesti) i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 11.50, censito in Catasto Terreni Falerna al Foglio 14 Particella 176:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 176; **Qualità Classe:** ULIVETO 3; **Superficie mq:** 11 are 50 centiare; **Reddito:** dominicale € 2,67, agrario € 2,67; in proprietà per 3/6 di [REDACTED] per 3/12 di [REDACTED], per 3/12 di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 320 e 319, ad O con la Particella 219, a S con la particella 82, ad E con la Particella 61;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P176, reca l'annotazione: "Impianto meccanografico del 09/07/1985", partita 2544; si annota: "Atto del 17/02/2012 Pubblico ufficiale Camilleri Stefano Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 38675 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 3152.2/2012 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 12/03/2012", "Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 07/06/2011 - UU Sede Milano (MI) Registrazione Volume 9990 n. 2324 registrato in data 24/10/2011 - Successione in Morte Di [REDACTED] 19.2/2012 - Pratica n. CZ0007482 in atti dal 16/01/2012", "Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/11/2006 - UU Sede Cosenza (CS) Registrazione Volume 2007 n. 1868 registrato in data 15/11/2007 - Succ di Marano Salvatore Voltura n. 2833.1/2008 - Pratica n. CZ0101173 in atti dal 17/04/2008", "Verbale di Trasferimento del 18/11/1970 Pubblico ufficiale Mario Iacopetta GI Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 1 - AG Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione Volume 84 n. 661 registrato in data 07/12/1970 - Verbale di Transazione Voltura n. 2832.1/2008 - Pratica n. CZ0101170 in atti dal 17/04/2008".



Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 1.148 mq, caratterizzata da pini, alberi e arbusti della macchia mediterranea, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni che è una area boschiva densa con importanti dislivelli;

2. Terreno di are 11.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 219:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 219; **Qualità Classe:** PASCOLO 1; **Superficie mq:** 11 are 80 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,79, agrario € 0,55; in proprietà per 3/6 di

Confini: a N con la particella di terreno 175, ad O con il F10 Particella 176, a S con la particella 174, ad E con la Particella 320 e 321;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P219, reca l'annotazione: "Impianto meccanografico del 09/07/1985", partita 2544; si annota: "Atto del 17/02/2012 Pubblico ufficiale Camilleri Stefano Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 38675 - Divisione Nota presentata con Modello Unico n. 3152.2/2012 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 12/03/2012", "Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 07/06/2011 - UU Sede Milano (MI) Registrazione Volume 9990 n. 2324 registrato in data 24/10/2011 - Successione in Morte [REDACTED] Voltura n. 519.2/2012 - Pratica n. CZ0007482 in atti dal 16/01/2012", "Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 16/11/2006 - UU Sede Cosenza (CS) Registrazione Volume 2007 n. 1868 registrato in data 15/11/2007 - Successione di [REDACTED] Voltura n. 2833.1/2008 - Pratica n. CZ0101173 in atti dal 17/04/2008", "Verbale di Trasferimento del 18/11/1970 Pubblico ufficiale Mario Iacopetta GI Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 1 - AG Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione Volume 84 n. 661 registrato in data 07/12/1970 - Verbale di Transazione Voltura n. 2832.1/2008 - Pratica n. CZ0101170 in atti dal 17/04/2008".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 1.154 mq, caratterizzata da pini, alberi e arbusti della macchia mediterranea, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni che è una area boschiva densa con importanti dislivelli, ricadente in area di attenzione del Piano di Gestione del rischio di alluvioni (PGRA) PAI, v. CdU;

3. Terreno di are 04.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 320:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 320; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 1; **Superficie mq:** 4 are 00 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,24, agrario € 0,62; in proprietà per 3/6 [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 321, ad O con la particella 219, a S con la particella 219 e 176, ad E con la Particella 176 e 319;



Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P320, reca l'annotazione: "Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 3378)", partita 1627; si annota: "Atto del 17/02/2012 Pubblico ufficiale Camilleri Stefano Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 38675 - Divisione Nota presentata con Modello Unico n. 3152.2/2012 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 12/03/2012", "Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 07/06/2011 - UU Sede Milano (MI) Registrazione Volume 9990 n. 2324 registrato in data 24/10/2011 - Successione in Morte Di Magaro' Francesc Voltura n. 519.2/2012 - Pratica n. CZ0007482 in atti dal 16/01/2012", "Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 16/11/2006 - UU Sede Cosenza (CS) Registrazione Volume 2007 n. 1868 registrato in data 15/11/2007 - Succ di Marano Salvatore Voltura n. 2833.1/2008 - Pratica n. CZ0101173 in atti dal 17/04/2008", "Atto del 05/04/1994 Pubblico ufficiale Bilangione Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 50045 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 973 registrato in data 26/04/1994 -Divisione Voltura n. 4991.1/1994 - Pratica n. 394099 in atti dal 14/11/2001", "Verbale di Trasferimento del 18/11/1970 Pubblico ufficiale Mario Iacopetta GI Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 1 - AG Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione Volume 84 n. 661 registrato in data 07/12/1970 - Verbale di Transazione Voltura n. 2832.1/2008 - Pratica n. CZ0101170 in atti dal 17/04/2008", "Impianto meccanografico del 09/07/1985, Partita 2544", "Documento del 18/11/1970 Voltura in atti dal 06/09/1990 Registrazione UR Sede Lamezia Terme (CZ) Volume 84 n. 661 del 07/12/1970 (n. 178882)".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 365 mq, caratterizzata da pini, alberi e arbusti della macchia mediterranea, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni che è una area boschiva con importanti dislivelli;

4. Terreno di are 13.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 61:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 61; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 4; **Superficie mq:** 13 are 60 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,40, agrario € 0,70; in proprietà per 3/6 di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 319 e 4, ad O con la particella 176, a S con la particella 82, ad E con la Particella 179;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P61, reca l'annotazione: "Impianto meccanografico del 09/07/1985", partita 2544; si annota: "Atto del 17/02/2012 Pubblico ufficiale Camilleri Stefano Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 38675 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 3152.2/2012 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 12/03/2012", "Denunzia (nei passaggi per causa di morte)



del 07/06/2011 - UU Sede Milano (MI) Registrazione Volume 9990 n. 2324 registrato in data 24/10/2011 - Successione in Morte [REDACTED] c Voltura n. 519.2/2012 - Pratica n. CZ0007482 in atti dal 16/01/2012”, “Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 16/11/2006 - UU Sede Cosenza (CS) Registrazione Volume 2007 n. 1868 registrato in data 15/11/2007 - Successione di [REDACTED] Voltura n. 2833.1/2008 - Pratica n. CZ0101173 in atti dal 17/04/2008”, “Verbale di Trasferimento del 18/11/1970 Pubblico ufficiale Mario Iacopetta GI Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 1 - AG Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione Volume 84 n. 661 registrato in data 07/12/1970 - Verbale di Transazione Voltura n. 2832.1/2008 - Pratica n. CZ0101170 in atti dal 17/04/2008”, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 1.401 mq, distinta da alberi e arbusti della macchia mediterranea, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell’Esperto, dalle foto scattate con droni che è una zona boschiva fitta e impervia con importanti salti di quota;

5. Terreno di are 24.30. censito in Catasto al Foglio 14 Particella 82:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particella:** 82; **Qualità Classe:** PASCOLO CESPUGLIATO 1; **Superficie mq:** 24 are 30 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,25, agrario € 0,38; in proprietà per 3/6 d [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 176 e 61, ad O con la particella 5, a S con la particella 5, ad E con la Particella 179;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P82, reca l’annotazione: “Impianto meccanografico del 09/07/1985”, partita 2544; si annota: “Atto del 17/02/2012 Pubblico ufficiale Camilleri Stefano Sede Cosenza (CS) Repertorio n. 38675 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 3152.2/2012 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 12/03/2012”, “Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 07/06/2011 - UU Sede Milano (MI) Registrazione Volume 9990 n. 2324 registrato in data 24/10/2011 - Successione in Morte Di [REDACTED] Voltura n. 519.2/2012 - Pratica n. CZ0007482 in atti dal 16/01/2012”, “Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 16/11/2006 - UU Sede Cosenza (CS) Registrazione Volume 2007 n. 1868 registrato in data 15/11/2007 - Succ di [REDACTED] Voltura n. 2833.1/2008 - Pratica n. CZ0101173 in atti dal 17/04/2008”, “Verbale di Trasferimento del 18/11/1970 Pubblico ufficiale Mario Iacopetta GI Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 1 - AG Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione Volume 84 n. 661 registrato in data 07/12/1970 - Verbale di Transazione Voltura n. 2832.1/2008 - Pratica n. CZ0101170 in atti dal 17/04/2008”, “Impianto meccanografico del 09/07/1985”.

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 2.400 mq, distinta da alberi e arbusti della macchia mediterranea, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni che è una zona boschiva fitta e impervia con importanti salti di quota;

D. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 2/6 (due sesti) e a carico di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/6 (un sesto) i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

- 1. Terreno di are 17.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 372;**
- 2. Terreno di are 39.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 80;**

Con provvedimento del G.E. Dott.ssa Iavazzo reso in data 14/09/2022 è stata dichiarata l'improseguibilità della procedura limitatamente:

- ai terreni individuati al NCT del Comune di Falerna al foglio 14, particelle 80 e 372 di proprietà di [REDACTED] di 2/6 e di [REDACTED] per la quota di 1/6.

E. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 3/6 (tre sesti) i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

- 1. Terreno di are 06.70, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1496:**

Comune di: Falerna; **Foglio:** 9, **Particella:** 1496; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 6 are 70 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,87, agrario € 0,48; in proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Confini: a N con le particelle di terreno 1726, ad O con la particella 1726, a S con le particelle 1809 e 1495, ad E con le Particelle 1500;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P1496, reca l'annotazione: "Frazionamento del 27/06/2005 Pratica n. CZ0088421 in atti dal 27/06/2005 Registraz.Mod.51 con n. dell'estratto di mappa 3196/86-IST.N.53513/05 (n. 789.1/2005)", in precedenza F9 P55, SEMINATIVO ARBORATO cl 4, superficie 1 ettaro, 77 are e 20 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985", "Atto del 27/08/1979 Pubblico ufficiale Micciulli Nicola Sede Spezzano Della Sila (CS) Repertorio n. 9066 - UR Sede Cosenza (CS) Registrazione Volume 305 n. 7209 registrato in data 12/09/1979 - Voltura n. 229080 in atti dal 06/09/1990", "Atto del 26/11/1973 Pubblico ufficiale Notaro Francesco Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 24259 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2994 registrato in data 27/11/1973 - Voltura n. 68974 in atti dal 06/09/1990".



Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 894 mq, distinta da alberi e arbusti della macchia mediterranea, a tratti il terreno è arido, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni e dal CdU che è limitrofa all'Autostrada ed è stata interessata da un incendio boschivo nel 2022;

2. Terreno di are 80.60, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1497:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 9, **Particella:** 1497; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 80 are 60 centiare; **Reddito:** dominicale € 10,41, agrario € 5,83; in proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Confini: a N con le particelle di terreno 1496, ad O con la particella 1496, 1501, 1727, a S con le particelle 396,1796, 370, 58, ad E con le Particelle 1727 e 593;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P1497, reca l'annotazione: "Frazionamento del 27/06/2005 Pratica n. CZ0088421 in atti dal 27/06/2005 Registraz.Mod.51 con n. dell'estratto di mappa 3196/86-IST.N.53513/05 (n. 789.1/2005)", in precedenza F9 P55, Seminativo Arborato cl 4, superficie 1 ettaro, 77 are e 20 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985", "Atto del 27/08/1979 Pubblico ufficiale Micciulli Nicola Sede Spezzano Della Sila (CS) Repertorio n. 9066 - UR Sede Cosenza (CS) Registrazione Volume 305 n. 7209 registrato in data 12/09/1979 - Voltura n. 229080 in atti dal 06/09/1990", "Atto del 26/11/1973 Pubblico ufficiale Notaro Francesco Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 24259 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2994 registrato in data 27/11/1973 - Voltura n. 68974 in atti dal 06/09/1990".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 4.048 mq, distinta da alberi e arbusti della macchia mediterranea, a tratti il terreno è arso, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni e dal CdU che è limitrofa all'Autostrada ed è stata interessata da un incendio boschivo;

3. Terreno di are 03.40, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1498

Comune di: Falerna; **Foglio:** 9, **Particella:** 1498; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 03 are 40 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,44, agrario € 0,25; in proprietà per 1/2 [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 1499, ad O con la particella 1500, a S con la 1727, ad E con la Particella 592;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P1498, reca l'annotazione: "Frazionamento del 27/06/2005 Pratica n. CZ0088421 in atti dal 27/06/2005 Registraz.Mod.51 con n. dell'estratto di mappa 3196/86-IST.N.53513/05 (n.



789.1/2005)", in precedenza F9 P55, Seminativo Arborato cl 4, superficie 1 ettaro, 77 are e 20 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985", "Atto del 27/08/1979 Pubblico ufficiale Micciulli Nicola Sede Spezzano Della Sila (CS) Repertorio n. 9066 - UR Sede Cosenza (CS) Registrazione Volume 305 n. 7209 registrato in data 12/09/1979 - Voltura n. 229080 in atti dal 06/09/1990", "Atto del 26/11/1973 Pubblico ufficiale Notaro Francesco Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 24259 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2994 registrato in data 27/11/1973 - Voltura n. 68974 in atti dal 06/09/1990".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 637 mq, limitrofa all'Autostrada, distinta da alberi e arbusti della macchia mediterranea, a tratti il terreno è completamente arido;

4. Terreno di are 02.80, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1499:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 9, **Particella:** 1499; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 02 are 80 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,36, agrario € 0,20; in proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 569, ad O con la particella 1725, a S con la 1498, ad E con la Particella 207;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P1499, reca l'annotazione: "Frazionamento del 27/06/2005 Pratica n. CZ0088421 in atti dal 27/06/2005 Registraz.Mod.51 con n. dell'estratto di mappa 3196/86-IST.N.53513/05 (n. 789.1/2005)", in precedenza F9 P55, Seminativo Arborato cl 4, superficie 1 ettaro, 77 are e 20 centiare, "Impianto meccanografico del 09/07/1985", "Atto del 27/08/1979 Pubblico ufficiale Micciulli Nicola Sede Spezzano Della Sila (CS) Repertorio n. 9066 - UR Sede Cosenza (CS) Registrazione Volume 305 n. 7209 registrato in data 12/09/1979 - Voltura n. 229080 in atti dal 06/09/1990", "Atto del 26/11/1973 Pubblico ufficiale Notaro Francesco Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 24259 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2994 registrato in data 27/11/1973 - Voltura n. 68974 in atti dal 06/09/1990".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 478 mq, distinta da alberi e arbusti della macchia mediterranea, limitrofa all'Autostrada, a tratti il terreno è riarso;

5. Terreno di are 17.45, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1600:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 9, **Particella:** 1600; **Qualità Classe:** SEMINATIVO 2; **Superficie mq:** 17 are 45 centiare; **Reddito:** dominicale € 6,31, agrario € 1,80; in proprietà per 1/2 di [REDACTED]



Confini: a N con la particella di terreno 1601, ad O con la particella 1602, a S con le particelle 1605 e 1604, ad E con la P 1799;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P1600, reca l'annotazione: "Frazionamento del 09/07/2009 Pratica n. CZ0150229 in atti dal 09/07/2009 (n. 150229.1/2009)", in precedenza F9 P232, SEMINATIVO 2, superficie 25 are e 20 centiare (v. visura per numerosi immobili soppressi e variati), "Impianto meccanografico del 09/07/1985".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 1.729 mq, distinta da arbusti e vegetazione bassa della macchia mediterranea, a tratti il terreno è riarso, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni e dal CdU che è limitrofa all'Autostrada ed è vincolata interamente quale area di rispetto della fascia autostradale;

6. Terreno di are 12.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1604:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 9, **Particella:** 1604; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 12 are 50 centiare; **Reddito:** dominicale € 1,61, agrario € 0,90; in proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 1600 e con la particella 1799, ad O con la particella 1605, a S con la Particella 1605, a E con la particella 1799;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P1604, reca l'annotazione: "Frazionamento del 09/07/2009 Pratica n. CZ0150229 in atti dal 09/07/2009 (n. 150229.1/2009)", in precedenza F9 P55, Seminativo Arborato 4, superficie 83 are e 70 centiare "Frazionamento del 27/06/2005 Pratica n. CZ0088421 in atti dal 27/06/2005 Registratz.Mod.51 con n. dell'estratto di mappa 3196/86-IST.N.53513/05 (n. 789.1/2005)", (v. visura per numerosi immobili soppressi e variati), "Impianto meccanografico del 09/07/1985", "Atto del 27/08/1979 Pubblico ufficiale Micciulli Nicola Sede Spezzano Della Sila (CS) Repertorio n. 9066 - UR Sede Cosenza (CS) Registrazione Volume 305 n. 7209 registrato in data 12/09/1979 - Voltura n. 229080 in atti dal 06/09/1990", "Atto del 26/11/1973 Pubblico ufficiale Notaro Francesco Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 24259 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2994 registrato in data 27/11/1973 - Voltura n. 68974 in atti dal 06/09/1990".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 1.155 mq, distinta da alberi tipici della macchia mediterranea e arbusti, a tratti il terreno è brullo, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni e dal CdU che è limitrofa all'Autostrada ed è vincolata in parte quale area di rispetto della fascia autostradale;



7. Terreno di are 07.00, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1726:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 9, **Particella:** 1726; **Qualità Classe:** SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 07 are 00 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,90, agrario € 0,51; in proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Confini: a N con la particella di terreno 1605, ad O con la particella 1625, a S con le particelle 1904, 39, 552, 1496 e ad E con la Particella 1496 e la particella 1605;

Storico identificativi: in base alle evidenze della visura storica per immobile allegata:

la P1726, reca l'annotazione: "FRAZIONAMENTO del 15/11/2011 Pratica n. CZ0283560 in atti dal 15/11/2011 presentato il 11/11/2011 (n. 283560.1/2011)", in precedenza F9 P1603, SEMINATIVO ARBORATO 4, superficie 35 are e 70 centiare "FRAZIONAMENTO del 09/07/2009 Pratica n. CZ0150229 in atti dal 09/07/2009 (n. 150229.1/2009)", (v. visura per numerosi immobili soppressi e variati), "FRAZIONAMENTO del 27/06/2005 Pratica n. CZ0088421 in atti dal 27/06/2005 REGISTRAZ.MOD.51 CON N. dell'estratto di mappa 3196/86-IST.N.53513/05 (n. 789.1/2005)", "Atto del 27/08/1979 Pubblico ufficiale Micciulli Nicola Sede Spezzano Della Sila (CS) Repertorio n. 9066 - UR Sede Cosenza (CS) Registrazione Volume 305 n. 7209 registrato in data 12/09/1979 - Voltura n. 229080 in atti dal 06/09/1990", "Atto del 26/11/1973 Pubblico ufficiale Notaro Francesco Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 24259 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2994 registrato in data 27/11/1973 - Voltura n. 68974 in atti dal 06/09/1990", "Impianto meccanografico del 09/07/1985".

Descrizione e Rilievo Dronico: consistenza area 5.420 mq, distinta da alberi tipici della macchia mediterranea e arbusti, a tratti il terreno è brullo, si evince dal rilievo in loco, dalle foto dell'Esperto, dalle foto scattate con droni e dal CdU che è stata parte colpita da incendio boschivo del 30/07/2022.

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

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

Passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento:



1. L'immobile censito in Catasto al Foglio 10 Particella 640 Sub 1 insiste sul terreno censito in Catasto al Foglio 10 Particella 176 di are 18.30, per cui l'esecuzione non è procedibile (v. decreto G.E. 14/09/2022). La proprietà F10, P640, S1 è in testa a TURISMO E SVILUPPO S.R.L.;
2. I terreni censiti in Catasto al Foglio 14 Particelle 152 e 803 (quest'ultima derivante dal Frazionamento della Particella 459 di Ha.02.11.70) sono intestati in catasto alla società TURISMO E SVILUPPO S.P.A. per i diritti pari ai 1000/1000 di proprietà;
3. Il terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 176 di are 11.50 è in ditta a [REDACTED] per i diritti pari a 3/12 di proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 3/12 di proprietà in regime di separazione dei beni e [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti pari ai 3/6 di proprietà, ai quali è pervenuto con atto di divisione per Notaio Camilleri Stefano del 17 febbraio 2012, Repertorio numero 38675, trascritto il 12 marzo 2012 ai numeri 3782 R.G. e 3152 R.P.;
4. I terreni censiti in Catasto al Foglio 14 Particelle 739, 741, 744, 745 e 746, in testa a [REDACTED], derivano dal Frazionamento della Particella 151 di Ha.01.01.55, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 151 di Ha.01.13.55, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 151 di Ha.01. 23. 55, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 151 di Ha. 02. 73.55, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 151 di Ha.02 .74.40;
5. I terreni censiti in Catasto al Foglio 14 Particelle 750, 751, 752, 753, 754 e 756, in testa a [REDACTED], derivano dal Frazionamento della Particella 737 di are 67.50, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 596 di are 75.00, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 333 di Ha. 01.50.00, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 151 di Ha. 02.73. 55, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 151 di Ha. 02.74.40;
6. I terreni censiti in Catasto al Foglio 14 Particelle 857 e 858, in testa a [REDACTED], derivano dal Frazionamento della Particella 747 di are 06.60, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 737 di are 67.50, descritta al punto 4;
7. I terreni censiti in Catasto al Foglio 14 Particelle 859 e 860, in testa a [REDACTED], derivano dal Frazionamento della particella 749 di are 06.80 a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 737 di are 67.50, descritta al punto 4;

8. Il terreno censito in Catasto al Foglio 19 Particella 33, in testa a [REDACTED], deriva dal Frazionamento della Particella 33 di are 24.00, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 33 di are 34.00;
9. Il terreno censito in Catasto al Foglio 19 Particella 405, in testa a [REDACTED], derivante dal Frazionamento della Particella 33 di are 34.00;
10. Il terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 97, in testa a [REDACTED], deriva dal Frazionamento della Particella 97 di are 14.07, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 97 di are 14.70; l'esatta ricostruzione è descritta in risposta al Quesito 4, A.21. Terreno di are 01.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 97;
11. I terreni censiti in Catasto al Foglio 14 Particelle 166, 380 e 381, in testa a [REDACTED] derivano dal Frazionamento della Particella 166 di are 11.10, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 166 di are 18.60;
12. Il terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 252, in testa a [REDACTED] deriva dal Frazionamento della Particella 77 di are 87.21;
13. Il terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 304, in testa a [REDACTED] deriva dal Frazionamento della Particella 251 di are 48.01, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 58 di Ha.01.78.64;
14. I terreni censiti in Catasto al Foglio 14 Particelle 336 e 337, in testa a [REDACTED] derivano dal Frazionamento della Particella 166 di are 18.60;
15. Il terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 382, in testa a [REDACTED] deriva dal Frazionamento della Particella 602 di are 14.74, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 327 di are 15.00, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 217 di Ha.01.13.20, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 217 di Ha. 02.12.70;
16. I terreni censiti in Catasto al Foglio 14 Particelle 384 e 385, in testa a [REDACTED], derivano dal Frazionamento della Particella 772 di Ha. 01.43.50, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 217 di Ha.02.12.70;
17. Il terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 730, in testa a [REDACTED], deriva dal Frazionamento della Particella 251 di are 46.41, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 251 di are 48.01, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 58 di Ha.01.78.64;
18. Il terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 778, in testa a [REDACTED], deriva dal Frazionamento della Particella 60 di are 52.40;
19. Il terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 852, in testa a [REDACTED], deriva dal Frazionamento della Particella 852 di are 64.66, a sua volta derivante dal Frazionamento



- della Particella 813 di are 73.40, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 772 di Ha.01.06.50, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 772 di Ha.01.43.50, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 217 di Ha. 02.12.70;
20. Il terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 853, in testa a [REDACTED] deriva dal Frazionamento della Particella 813 di are 73.40 a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 772 di Ha. 01.06.50, descritto al punto 19;
21. Il terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 929, in testa a [REDACTED] deriva dal Frazionamento della Particella 326 di are 10.00, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 217 di Ha. 01.13.20, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 217 di Ha. 02.12.70;
22. Il terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 932, in testa a [REDACTED] deriva dal Frazionamento della Particella 602 di are 06.74, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 602 di are 14.74, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 327 di are 15.00, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 217 di Ha. 01.13.20, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 217 di Ha. 02.12.70;
23. Il terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 127, in testa a [REDACTED] deriva dal Frazionamento della Particella 127 di are 71.10, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 127 di Ha. 01.24.30, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 127 di Ha.01.54.70, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 127 di Ha. 01.88.00;
24. I terreni censiti in Catasto al Foglio 9 Particelle 348 e 349, in testa a [REDACTED] derivano dal Frazionamento della Particella 127 di Ha.01.24.30, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 127 di Ha.01.88.00;
25. Il terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 60, in testa a [REDACTED] deriva dal Frazionamento della Particella 60 di are 30.30, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 60 di are 34.80;
26. Il terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 340, in testa a [REDACTED] deriva dal Frazionamento della Particella 329 di are 08.00, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 217 di Ha. 01.13.20, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 217 di Ha.02.12.70;
27. Il terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 320, in testa a [REDACTED] per i 3/6, deriva dal Frazionamento della Particella 4 di are 74.80;
28. I terreni, per cui il G.E. ha dichiarato l'improseguibilità (v. Comunicazioni, decreto G.E. 14/09/2022), censiti in Catasto al Foglio 14 Particelle 80 e 372 derivano dal Frazionamento



della Particella 80 di are 86.50, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 80 di are 93.90;

29. I terreni censiti in Catasto al Foglio 9 Particelle 1496, 1497, 1498 e 1499, in testa a [REDACTED] per i 3/6, derivano dal Frazionamento della Particella 55 di Ha.01.77.20;
30. Il terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1600, in testa a [REDACTED] per i 3/6, deriva dal Frazionamento della Particella 232 di are 25.20;
31. Il terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1604, in testa a [REDACTED] per i 3/6, deriva dal Frazionamento della Particella 55 di are 83.70, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 55 di Ha.01.77.20;
32. Il terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1726, in testa a [REDACTED] per i 3/6, deriva dal Frazionamento della Particella 1603 di are 35.70, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 55 di are 83.70, a sua volta derivante dal Frazionamento della Particella 55 di Ha.01.77.20.

Sono allegate tutte le visure in ordine agli immobili, ai debitori eseguiti, oltre che le ispezioni ipotecarie; gli atti notarili attraverso cui è stata acquisita la proprietà dei cespiti sono stati reperiti presso **Archivio Notarile Distrettuale Catanzaro** (atto di compravendita rogato dal Notaio Notaro Francesco il 25 ottobre 1995, Repertorio numero 84571, trascritto l'8 novembre 1995 ai numeri 20008 R.G. e 16552 R.P. dalla società [REDACTED], con sede in Lamezia Terme, atto di compravendita rogato dal Notaio Notaro Francesco in data 20 ottobre 1989, Repertorio numero 62492, trascritto il 3 novembre 1989 ai numeri 18098 R.G. e 14931 R.P., atto di compravendita rogato dal Notaio Bilangione Mario il 12 settembre 1995, Repertorio numero 54276, trascritto il 10 ottobre 1995 ai numeri 18301 R.G. e 15156 R.P. da [REDACTED] [REDACTED] atto di convenzione edilizia per Notaio Bilangione Mario il 27 febbraio 2002, Repertorio numero 73460, trascritto il 26 marzo 2002 ai numeri 6251 R.G. e 4917 R.P. a favore di COMUNE DI FALERNA e contro la società [REDACTED] esclusi gli Allegati D ed E (planimetrie)), **Archivio Notarile Distrettuale Cosenza** (atto di compravendita rogato dal Notaio Viggiani Carlo il 25 marzo 2003 Repertorio numero 60279, trascritto il 2 aprile 2003 ai nn°6388 R.G. e 4045 R.P. da [REDACTED])



[redacted] nato a [redacted] atto di compravendita rogato dal Notaio Micciulli Nicola il 27 dicembre 1995, Repertorio numero 75660, trascritto il 15 gennaio 1996 ai numeri 781 R.G. e 669 R.P. dalla società [redacted] con sede in Lamezia Terme, verbale di assemblea straordinaria, a rogito Notaio Micciulli Nicola del 26 giugno 1995, Repertorio numero 74304, dalla società [redacted], con sede in Cosenza, atto non trascritto), **Archivio Notarile Sussidiario Lamezia Terme** (Trascrizione del 07/03/1964 - Registro Particolare 3672 Registro Generale 3902, Notaio Cortese Giovan Giuseppe del 10/02/1964, atto di compravendita a [redacted], nato a Carolei il 23 novembre 1926, Trascrizione del 10/06/1968 - Registro Particolare 8749 Registro Generale 9659, Notaio Cortese Giovan Giuseppe del 22/05/1968, atto di compravendita a [redacted] Trascrizione del 20/08/1970 - Registro Particolare 10256 Registro Generale 11750, Notaio Cortese Giovan Giuseppe del 21/07/1970, atto di compravendita a Palermo Luigi), **Studio notarile Notaio Dott. Mazzotta** (Mutamento Di Denominazione Vulture Societarie del 26/10/2015 Notaio Mazzotta, Rep. 2975) (v. All. Atti notarili), non reperito “Atto del 10/05/1972 Pubblico ufficiale Emanuele Geraci Repertorio n. 64 - UR Sede Reggio Di Calabria (RC) Registrazione Volume 1 n. 1434 registrato in data 17/05/1972 - n.4135.1/1972 in atti dal 21/01/1995”.

RISPOSTA AL SESTO QUESITO

(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)

Il compendio è appartenente a [redacted] per la piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera A.”, a [redacted], per la piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera B., per la quota di 3/6 di piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera C.”, a [redacted] per la quota di 3/6 di piena proprietà



relativamente ai cespiti di cui alla lettera E.”, per le quote in comproprietà il valore di vendita è tale da poter predisporre un conguaglio in denaro.

Al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita ed una migliore individuazione dei beni, si predispongono un lotto unico e lotti separati dettagliati al quesito 15.

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

(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 all'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 per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione servitù, etc.), che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento)

Nel caso di specie, non sono state effettuate indagini presso l'Agenzia delle Entrate in quanto nessun bene pignorato è riferibile ad eventuali contratti di locazione.

RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO

(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)

Lo scrivente ha acquisito i certificati di residenza e di matrimonio dei Sigg. [REDACTED] presso il Comune di Cosenza dove entrambi risiedono. Il Sig. [REDACTED] risulta vedovo, il Sig. [REDACTED] è coniugato, a margine dell'Atto di Matrimonio non risulta alcuna annotazione circa il regime patrimoniale, dunque in regime di comunione legale dei beni (All. Certificati CS).



RISPOSTA AL NONO QUESITO

(riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dall'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 sui luoghi e dalla documentazione reperita, risulta che non esistono oneri gravanti sul bene, né convenzioni matrimoniali, si riportano le domande giudiziali e le formalità pregiudizievoli nel paragrafo di risposta al quesito 10.

Presso gli uffici competenti del Comune di Falerna è stata verificata l'esistenza di vincoli di natura edificatoria e di natura paesaggistica e simili (v. All. CdU), altresì l'assenza di vincoli di carattere storico-artistico e di atti di asservimento urbanistici, non cessioni di cubatura poiché particelle di terreno. Le notizie sono state accertate presso gli Uffici Tecnici a seguito di richiesta CdU del 03.06.2024 e tramite lo studio dell'Esperto del PSC vigente (Piano Strutturale Comunale e annesso Regolamento Edilizio Urbanistico, approvati con Delibera del C.C. n.31 del 16/09/2011) e del Piano Comunale di Spiaggia (approvato dalla Provincia di Catanzaro con Determinazione N.3421 del 18/05/2009 del Dirigente del Settore Urbanistica e Gestione Tecnica del Patrimonio e con Delibera del C.C. n.31 del 12.03.2009), (v. All. PSC, contenente documenti e tavole).



RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

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

L'elenco delle formalità pregiudizievoli esistenti nei registri immobiliari (v. All. Ispezioni Ipotecarie), gravanti sui beni:

ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/2017 - Registro Particolare 365 Registro Generale 2748
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 883 del 30/06/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FALERNA(CZ)
a favore di H [REDACTED] L., con sede in Cosenza, e contro la società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Nocera Terinese per la piena proprietà,
per la complessiva somma di euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila e zerocentesimi)
capitale di euro 439.164,45 (quattrocentotrentanovemilacentosessantaquattro e quarantacinquecentesimi)
sugli immobili di cui ai punti A.1., A.2. e dal punto A.4. al punto A.22;

ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2018 - Registro Particolare 1368 Registro Generale 11867
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1022 del 20/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FALERNA(CZ)
a favore di FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERTIVO, con
sede in Roma, e contro PALERMO Vittorio nato ad Ischia il 2 novembre 1958,
per la quota di 3/6 di proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera E
e per la quota di 1/6 di piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera D,
per la complessiva somma di euro 126.253,26 (centoventiseimiladuecentocinquantatre e ventiseicentesimi)
capitale di euro 63.126,03 (sessantatremilacentoventisei e zerotrecentesimi)
sui terreni di cui alla lettera E e sui terreni di cui alla lettera D

ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2019 - Registro Particolare 30 Registro Generale 504
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2567/2018 del 26/10/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FALERNA(CZ)
a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, e contro la società
[REDACTED], con sede in Nocera Terinese,
per la piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera A. [REDACTED]
nato a Carolei il 23 novembre 1926,
per la piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera B.,



per la quota di 3/6 di piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera C.
per la quota di 2/6 di piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera D.
e [REDACTED] nato ad Ischia il 2 novembre 1958, per la quota di
1/6 di proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera D. e per la quota di 3/6 di piena
proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera E.
per la complessiva somma di euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila e zerocentesimi)
capitale di euro 376.234,03 (trecentosettantaseimiladuecentotrentaquattro e zerotrecentesimi);

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2022 - Registro Particolare 3108 Registro Generale 3823
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 98/2022 del 15/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FALERNA(CZ)

a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, e contro la società

[REDACTED], con sede in Nocera Terinese,

per la piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera A. di [REDACTED]
nato a Carolei il 23 novembre 1926,

per la piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera B.,

per la quota di 3/6 di piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera C.

per la quota di 2/6 di piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera D.

e [REDACTED] nato ad Ischia il 2 novembre 1958, per la quota di

1/6 di proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera D. e per la quota di 3/6 di piena
proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera E.

Si precisa che detto pignoramento ha dato luogo alla procedura esecutiva n. 10/2022 R.E.

Creditori iscritti: INTESA SANPAOLO S.P.A.

Oltre a quanto descritto precedentemente, non risultano formalità, vincoli e oneri, che risulteranno
opponibili o a carico dell'acquirente.

Saranno cancellate a cura e spese della procedura, le seguenti formalità, non opponibili
all'acquirente:

Costi di cancellazione:

1. La cancellazione delle **ipoteche giudiziali** comporta per ogni richiesta:

€ 94 euro per gli **oneri di cancelleria** e per le tasse, oltre allo 0,5% calcolato sul debito che
ha causato l'ipoteca giudiziale.

2. La cancellazione del **pignoramento** comporta un costo pari a € 294,00 per tasse ipotecarie,
imposte ipotecarie e bollo.



RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO

(acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile (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)

Si allegano visure catastali per soggetto, per immobile e storiche (v. All. Visure). In seguito ad accurato controllo incrociato dei suddetti allegati si rileva quanto segue: facendo riferimento alle visure catastali (catasto fabbricati e catasto terreni) si evidenzia che, sia sulle visure storiche per immobile che sulle visure ottenute per soggetti, i dati non variano ad esclusione del punto 4.3, erroneamente descritto nel pignoramento e adeguatamente segnalato dall'Esperto nel redigere la presente relazione.

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e aggiornati al 21.04.2023, al 04.07.2023, all'11.01.2025 (v. All. Ispezioni Ipotecarie), si conferma quanto descritto nel Quadro Sinottico delle provenienze nel ventennio e nelle Formalità Pregiudizievoli esposte nel Certificato Notarile redatto in data 22.03.2022 dal Notaio Dott. Luigi De Santis in Cosenza, CS, ed in atti nel fascicolo di causa. L'elenco delle formalità, per denominazione e per immobili, individuato dalla documentazione allegata è identico a quanto già versato in atti.

RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO

(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 Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone

i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata legge 47/85)

Le notizie sulla regolarità edilizia-urbanistica circa le particelle oggetto di causa in Falerna sono state accertate a seguito di richiesta CdU del 03.06.2024 comprensiva di note dell'Esperto per una migliore comprensione delle problematiche rilevate in sede di sopralluogo. Il CdU n.38 del 17.06.2024 ricevuto via pec, riporta Prot. n°13090 del 17/06/2024 (v. All. CdU).

Per una migliore lettura delle indicazioni sottostanti si precisa che (v. legenda PSC Falerna, Elaborato CL2/E, CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI-Cartolano - Torre Lupo-):

Circa la destinazione urbanistica ed i vincoli presenti:

- **Particella distinta in Catasto Terreni, F9, P60 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: interamente in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI (Sono le aree che per condizione idro-geologica, morfologica ed ecologica non sono suscettibili di insediamento);
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F9, P127 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in E2: AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA (Sono aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni), parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F9, P348 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: interamente in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F9, P349 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, Aree percorse dal fuoco: parte in Incendio N.C. del 29/08/2010
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F9, P1496 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in E2: AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, Aree percorse dal fuoco: parte in Incendio Boschivo del 30/07/2022 ai sensi della Legge 353-2000;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F9, P1497 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in E2: AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, Aree percorse dal fuoco: parte in Incendio Boschivo del 30/07/2022 ai sensi della Legge 353-2000;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F9, P1498 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in E2: AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F9, P1499 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in E2: AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI;

- **Particella distinta in Catasto Terreni, F9, P1600 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: interamente in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI; P.S.C. Vincoli infrastrutturali: interamente in Fascia di rispetto autostradale;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F9, P1604 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: interamente in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI; P.S.C. Vincoli infrastrutturali: parte in Fascia di rispetto autostradale;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F9, P1726 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in E2: AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, Aree percorse dal fuoco: parte in Incendio Boschivo del 30/07/2022 ai sensi della Legge 353-2000;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P61 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: interamente in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P82 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: interamente in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, Particella 107 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE (Sono le porzioni di territorio interessate da Piani Attuativi approvati in Consiglio Comunale o la cui richiesta è stata presentata in comune), parte in E5 AREE SENZA INSEDIAMENTI, PAI-Aree di attenzione variante aggiornamento PGRA: parte in Aree di attenzione PGRA;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P152 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE DI NUOVA URBANIZZAZIONE (Sono le porzioni di territorio che possono essere trasformate), parte in AREE IN TRASFORMAZIONE;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P166 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, parte in E4: AREE BOSCADE O DA RIMBOSCHIRE (Sono le aree boscate o percorse dal fuoco presenti nel territorio comunale), Vincolo beni culturali e paesaggistici -Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: parte in Aree costa 300m, Aree percorse dal fuoco: parte in Incendio Boschivo del 25/09/2021 ai sensi della Legge 353-2000, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: parte in Fascia di rispetto ripetitori radio – cellulari;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P167 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, PAI - Aree di attenzione variante aggiornamento PGRA: parte in Aree di attenzione PGRA;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P176 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in E4: AREE BOSCADE O DA RIMBOSCHIRE, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P211 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: parte in Aree costa 300m;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P219 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in E4: AREE BOSCADE O DA RIMBOSCHIRE, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI,
- PAI - Aree di attenzione variante aggiornamento PGRA: parte in Aree di attenzione PGRA;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P320 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in E4: AREE BOSCADE O DA RIMBOSCHIRE, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P340 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, parte

in CITTA' DIFFUSA, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: interamente in Fascia di rispetto ripetitori radio – cellulari;

- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P380 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, parte in E4: AREE BOSCATO O DA RIMBOSCHIRE, Aree percorse dal fuoco: parte in Incendio Boschivo del 04/03/2017 ai sensi della Legge 353-2000, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: parte in Fascia di rispetto ripetitori radio – cellulari;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P381 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, parte in E4: AREE BOSCATO O DA RIMBOSCHIRE, Aree percorse dal fuoco: parte in Incendio Boschivo del 04/03/2017 ai sensi della Legge 353-2000, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: parte in Fascia di rispetto ripetitori radio – cellulari;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P382 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: interamente in Fascia di rispetto ripetitori radio – cellulari;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P384 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: interamente in AREE IN TRASFORMAZIONE, Aree percorse dal fuoco: parte in Incendio Boschivo del 04/03/2017 ai sensi della Legge 353-2000, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: interamente in Fascia di rispetto ripetitori radio – cellulari;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P385 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, parte in CITTA' DIFFUSA, parte in E4: AREE BOSCATO O DA RIMBOSCHIRE, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: parte in Aree costa 300m, Aree percorse dal fuoco: parte in Incendio Boschivo del 04/03/2017 ai sensi della Legge 353-2000, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: parte in Fascia di rispetto ripetitori radio – cellulari;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P739 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, parte in TERRITORIO TUTELATO, PAI Rischio frane - Aree a rischio: parte in R1 - rischio basso, PAI - Aree di attenzione variante aggiornamento PGRA: parte in Aree di attenzione PGRA, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: parte in Fascia di rispetto autostradale;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P745 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P746 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: parte in Fascia di rispetto ferroviaria;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P750 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE,

Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m;

- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P751 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P752 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: interamente in AREE IN TRASFORMAZIONE, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P753 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P754 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: interamente in AREE IN TRASFORMAZIONE, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: parte in Fascia di rispetto ferroviaria;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P756 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: interamente in Fascia di rispetto ferroviaria;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P778 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, parte in E4: AREE BOSCADE O DA RIMBOSCHIRE, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, PAI - Aree di attenzione variante aggiornamento PGRA: parte in Aree di attenzione PGRA, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: parte in Aree costa 300m, Aree percorse dal fuoco: parte in Incendio Boschivo del 25/09/2021 ai sensi della Legge 353-2000, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: parte in Fascia di rispetto autostradale;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P803 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, PAI - Aree di attenzione variante aggiornamento PGRA: parte in Aree di attenzione PGRA, Vincolo beni culturali e paesaggistici- Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: parte in Aree costa 300m, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: parte in Fascia di rispetto autostradale;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P852 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE. parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, PAI - Aree di attenzione variante aggiornamento PGRA: parte in Aree di attenzione PGRA, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: parte in Aree costa 300m, Aree percorse dal fuoco: parte in Incendio Boschivo del 25/09/2021 ai sensi della Legge 353-2000, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: parte in Fascia di rispetto autostradale, parte in Fascia di rispetto ripetitori radio – cellulari;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P853 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: interamente in AREE IN TRASFORMAZIONE, Vincolo beni culturali e paesaggistici- Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: parte in Fascia di rispetto autostradale;

- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P857 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: parte in Fascia di rispetto autostradale;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P858 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: parte in AREE IN TRASFORMAZIONE, parte in E5: AREE SENZA INSEDIAMENTI, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: parte in Fascia di rispetto autostradale;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P859 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: interamente in AREE IN TRASFORMAZIONE, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P860 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: interamente in AREE IN TRASFORMAZIONE, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: interamente in Aree costa 300m;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P929 avente la seguente destinazione urbanistica:** Piano Strutturale Comunale PSC: interamente in AREE IN TRASFORMAZIONE, PAI- Aree di attenzione variante aggiornamento PGRA: parte in Aree di attenzione PGRA, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: parte in Aree costa 300m, Piano Strutturale Comunale P.S.C. Vincoli infrastrutturali: interamente in Fascia di rispetto ripetitori radio – cellulari;
- **Particella distinta in Catasto Terreni, F14, P932 avente la seguente destinazione urbanistica:**
 - Piano Strutturale Comunale PSC: interamente in AREE IN TRASFORMAZIONE, Vincolo beni culturali e paesaggistici-Tutela dei caratteri ambientali del territorio costiero: parte in Aree costa 300m, Piano Strutturale Comunale, P.S.C. Vincoli infrastrutturali: interamente in Fascia di rispetto ripetitori radio – cellulari;
- **Particelle distinte in Catasto Terreni al foglio 19 Particelle 33, 405, al foglio n9 Particella 97, foglio 14 Particelle 252, 304, 336, 337, 730, non risultano presenti sui mappali.**

RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

(in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che l'immobile si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28.02.985 n. 47 ovvero



dell'art.46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria)

Il magazzino, F10, P640, S1, cat. C/2, è equiparabile ad un annesso per attività agricola, ad oggi ricade in zona TAF E5 del PSC (E5. Aree che per condizione idro-geologica, morfologica, ed ecologica non sono suscettibili di insediamento), non è nota l'epoca di costruzione del manufatto realizzato in c.a. ad uso deposito e copertura attrezzature approvvigionamento idriche; alla data dell'acquisto del terreno F10 P176 in cui l'immobile insiste, di are 18,30 (non oggetto di esecuzione), risultava in Aree di Nuovo Impianto per lo sviluppo turistico Ct6 del previgente Piano Regolatore Generale, verificato attraverso il CdU allegato all'atto di compravendita Rep.54276 a rogito del Notaio Bilangione del 29.09.1995. Considerato che sono presenti due piani di lottizzazione "Turismo e Sviluppo I" - "Turismo e Sviluppo II" e che gli stessi sono stati assorbiti dal nuovo PSC, il manufatto rispetta i parametri urbanistici fissati dagli articoli delle NTA del previgente P.R.G. e non risulta abuso edilizio.

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO

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

I beni pignorati non sono stati gravati o affrancati da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO

(determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire



una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise)

La presente relazione è aggiornata con lo studio delle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”, pubblicate nel 2010 e giunte alla quinta edizione nel dicembre 2024, finalizzate a rispondere ai principi introdotti dal Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, stilate nel *«tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale»*, considerando in particolare le versioni più aggiornate degli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standards IVS, European Valuation Standards, EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate) relativo alla realtà nazionale, da cui sono tratte le definizioni urbanistiche usate anche nelle rappresentazioni grafiche (cfr. www.borsinoimmobiliare.it/guide).

Il metodo di stima, svolto in applicazione degli standard internazionali, in particolare il MCA ovvero Metodo del Confronto di Mercato, si basa sull'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ciò necessita la disponibilità di dati relativi ad immobili di confronto, per effettuare l'analisi dei prezzi marginali di beni con caratteristiche immobiliari simili, tale metodo presuppone l'analisi di almeno quattro beni comparabili, data la particolare zona (nel PSC risulta area senza insediamenti con aree boscate) in cui è sito l'immobile, non è rintracciabile alcuna compravendita di immobili simili (v. All. Quotazioni, alcuni beni venduti o in vendita hanno caratteristiche o tipologie diverse da quelli oggetto di stima). La stima degli immobili si basa sul metodo empirico dell'*Expertise*, ovvero sulla



conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona usando il criterio Sintetico monoparametrico (conoscenza comprensiva di indagini presso tecnici, agenzie immobiliari, rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche dei terreni e degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato da valutare (v. in All. Quotazioni “Quotazioni immobiliari del comune di Falerna”, fonte Requot, per la Zona rurale Falerna; atti AGE; quotazioni effettuate tramite agenzie online; stralcio quotazioni OMI).

La valutazione del magazzino è stata effettuata utilizzando i parametri della Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (v. All. Quotazioni) **“Quotazioni Immobiliari: Valori di Mercato - Anno 2024 - Semestre 1”** (ultima ricerca disponibile sul sito OMI), accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Utilizzando i borsini immobiliari e i siti per la valutazione degli immobili i valori coincidono, in particolare, l'analisi del borsino immobiliare indica i valori di riferimento -valore minimo con quotazione pari ad € 300/mq e massimo € 350/mq- per la superficie commerciale indicata, giungendo ad un risultato simile alla stima effettuata nella presente relazione.

Per determinare criteri generali, superfici e calcoli afferenti alla tipologia “*Magazzino*”, si considerano le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani” pubblicato dall'OMI, in cui si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R.138/98 (metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria).

Ai sensi dell'art. 173 bis CPC si indica il valore di mercato ed il valore di vendita giudiziaria.

STIMA PARTICELLA 640 SUB 1, FOGLIO 10, PIANO TERRA, in elenco A. 22.

Dai dati allegati risulta che per le tipologie *magazzini* e *capannoni tipici*, in provincia di Catanzaro, ubicate nel Comune di Falerna, considerata la Zona R1 comprendente Località Cartolano, in stato



conservativo normale, il valore di mercato in euro/mq oscilla tra valori minimi di 300 €/mq e valori massimi di 350 €/mq. Essendo discreto lo stato di conservazione del locale di deposito e assente la manutenzione esterna, si è assunto come valore di riferimento quello minimo della fascia considerata in riduzione, poiché rapportato all'effettivo mercato locale. Inoltre, per determinare il più probabile valore venale sono stati ponderati parametri qualitativi di posizione e di variabilità, in particolare, qualità di costruzione economica, età dell'immobile tra 15 e 30 anni, livello di conservazione e manutenzione assente, localizzazione rispetto al PSC ubicazione in area area senza insediamenti, in area di attenzione PAI, accesso attraverso altra proprietà.

Viene indicato il seguente valore di mercato al metro quadro pari ad € 200,00/mq (duecento/00Euro).

Ai sensi dell'art. 173 bis CPC si indica il valore di mercato ed il valore di vendita giudiziaria.

Per la tipologia immobiliare *Magazzino*, la superficie commerciale è misurata in funzione del criterio adottabile per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile, ovvero magazzino posto al piano terra.

La superficie commerciale è data dalla somma di:

- a) Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupata dai muri interni e perimetrali, misurata come segue:
 - . Superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerate fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune);
 - . I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50%, quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
 - . La superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
 - . Nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio;
 - . L'eventuale rampa carrabile a cielo aperto, di accesso all'unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;
- b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, ovvero:
 - . balconi, terrazzi e similari, superficie computata nella misura del 10%;
 - . superficie scoperta nella misura del 10%;
- c) Pertinenze esclusive:

la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- . del 50% se comunicanti con i locali di cui alla lettera a);
- . del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla lettera a).



SUPERFICIE COMMERCIALE Foglio 10, Particella 640 Sub 1, Piano Terra

- a) Superficie utile lorda piano terra mq 25 x € 200,00/mq = € 5.000,00
- b) Superficie scoperta 33 mq, computata nella misura del 10% = 3mq x € 200,00/mq = € 600;
- c) --
- **TOTALE Superficie Commerciale a) + b) + c) = mq 28 x € 200,00/mq = € 5.600,00**
- **Valore venale = € 5.600,00** (arrotondato al più vicino multiplo di € 1000,00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Considerata la necessità di calcolare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti (cfr. art.2922 c.c.) si adegua la stima riducendo del 5% il valore della stessa:

decurtazione pari a € 280,00;

TOTALE Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 5.320,00**

(CinquemilatrecentoventiEuro/00)

STIMA PARTICELLE CATASTO TERRENI

I Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971, vengono utilizzati essenzialmente nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, ed in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In tal caso i terreni non hanno alcuna valenza agricola, risultano privi di inquadramento agronomico, scevri da qualsiasi miglioria agraria mai apportata o qualsiasi evidenza legata al mondo rurale (persino la particella identificata in visura quale vigneto risulta coperta da arbusti e sugheri), si presentano quali aree naturali di macchia mediterranea alta e bassa in cui risulta impossibile individuare il perimetro del terreno o quali zone abbandonate confinanti con il demanio civico.

L'Esperto ritiene di non utilizzare la relazione sulla redditività dei beni fondiari (essendo in tal caso pari a zero), poiché è evidente che eventuali parametri di stima, in aggiunta o in detrazione, non inciderebbero sulla situazione oggettiva di valore dei beni, ritiene altresì di valutare le particelle di terreno riportando il metodo di stima sulla propria Expertise e sui parametri VAM attualizzandone i



valori al 2024 sull'attuale mercato territoriale di riferimento (v. All. Quotazioni. VAM, terreni in vendita). In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR). I VAM pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Provinciali Espropri, l'ultima pubblicazione disponibile per la provincia di Catanzaro è quella del 2013.

Il più probabile valore di mercato dei fondi rustici identificati al Catasto Terreni del Comune di Falerna, deve essere oggettivamente definibile e da ricercare tra le tabelle del Valore Agricolo Medio (VAM) della Regione Agraria di appartenenza. In riferimento ai VAM 2013, il comune di Falerna rientra nella **Regione Agraria n.7 Comune di Falerna**, con i successivi valori di Euro all'ettaro (€/ha) per le tipologie di coltura dei terreni sottoposti a vendita:

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/mq)
AGRUMETO	50788,00	5,07
BOSCO CEDUO	4371,00	0,43
BOSCO D'ALTO FUSTO	8056,00	0,80
CANNETO	-	-
CASTAGNETO	6476,00	0,64
FICHETO	9298,00	0,92
FRUTTETO	19363,00	1,93
<u>INCOLTO PRODUTTIVO</u>	<u>1550,00</u>	<u>0,15</u>
ORTO IRRIGUO	39310,00	3,91
ORTO IRRIGUO PER COLTIVAZIONI IN SERRE	-	-
ORTO IRRIGUO PER COLTIVAZIONI VIVAISTICHE	-	-
PASCOLO	2580,00	0,25
PASCOLO ARBORATO	6045,00	0,60
PASCOLO CESPUGLIATO	1918,00	0,19
QUERCETO	5515,00	0,55
SEMINATIVO	8848,00	0,88
SEMINATIVO ARBORATO	11414,00	1,14
SEMINATIVO IRRIGUO	14235,00	1,42
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	15518,00	1,55
ULIVETO	29628,00	2,96
VIGNETO	39888,00	3,98
VIGNETO A TENDONE	-	-



Essendo talmente esiguo il valore parametrato dai VAM, atteso che i terreni possono considerarsi produttivi di reddito dominicale se su di essi è esercitata un'attività agricola e, nel caso di specie, la peculiarità degli stessi è che sono tutti abbandonati ed improduttivi, inoltre, considerate le diverse aree vincolate in cui si trovano i terreni, oltre che vincoli di natura idrogeologica e aree attenzione PAI, le particelle site in fascia di rispetto autostradale (v. All. PSC Falerna, REU, *ART. 158 Aree Vincolate*, 2. Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali), ferroviario (ibidem, art. 158, 3. Fasce di rispetto ferroviario) e costiero, la presenza di un ripetitore in un sub adiacente (particella non afferente alla procedura), l'Esperto ha rivalutato al 2024 il costo dei terreni al mq, riportando alcuni esempi di terreni in vendita nella Zona OMI di riferimento cui sono attribuiti valori al mq di circa 4,00 €/mq in base al tipo di coltura (v. All. Quotazioni, comprensivo del Listino dell'Osservatorio dei Valori Agricoli- Provincia di Catanzaro 2019).

La tabella VAM Falerna non riporta il valore della categoria *Incolto sterile*, per cui si assimila ad esso il valore dell'*Incolto produttivo*, poiché il più basso e prossimo al valore di un terreno assolutamente improduttivo. I fondi agricoli pignorati sono appezzamenti irregolari privi di costruzioni rurali, senza piantagioni arboree che possano produrre un valore del soprassuolo, non si è rilevata la presenza di alcun impianto irriguo nei terreni, né di recinzione o di messa a regime per la produzione agricola in quelli accatastati quali seminativi o pascolo, la maggior parte dei terreni sono in aree vincolate dal PSC e dal PAI, diverse particelle ricadono in *aree in trasformazione* del vigente PSC di Falerna (il Territorio Urbanizzato ATU "Aree in trasformazione" rappresenta quelle porzioni di territorio interessate da Piano Attuativo approvati in Consiglio Comunale o la cui richiesta è stata presentata al Comune, nello specifico si tratta del Piano di Lottizzazione *Turismo e Sviluppo I*, e *Turismo e Sviluppo II* (v. in Allegato Atti notarili, Convenzione edilizia per Notaio Bilangione Mario del 27 febbraio 2002, Repertorio numero 73460, trascritto il 26 marzo 2002 ai numeri 6251 R.G. e 4917 R.P., a favore di COMUNE DI FALERNA e contro la società [REDACTED]).

A). Il PSC conferma il carattere di edificabilità di questi ambiti così come previsto dal PRG Previgente, come precisato nel REU, *ART. 136. AREE IN TRASFORMAZIONE*, in cui al



punto 3 si specifica che “Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente definita nell’elaborato *CL6 – Carta di sintesi*”, sono diverse tra cui *e. Nuova costruzione, f. Cambio di destinazione d’uso* (come precisato al punto 6). Al punto 4 si specifica: “Le destinazioni d’uso ammesse, in riferimento all’art. 4 sono: A Funzioni Residenziali, B Funzioni Produttive, D Servizi pubblici”; al punto 5 sono definiti i parametri urbanistici in base ai diversi piani di lottizzazione approvati, nello specifico le *ZONE CT6 (aree di nuovo impianto)* sono quelli inerenti ai due piani di lottizzazione *Turismo e Sviluppo*). Diversi terreni ricadono in *Territorio Agricolo Forestale TAF*, che comprendono le aree non urbanizzate, prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione dei fondi (v. Artt. 147,148 REU), in particolare alcune sono classificate in *E4. Aree boscate o percorse dal fuoco* ed in *E5. Aree che per condizione idro-geologica, morfologica, ed ecologica non sono suscettibili di insediamento*, da rilievo in loco sono interamente ricoperti da macchia mediterranea o da incolto sterile, con giacitura in acclive -particolari caratteristiche sono state descritte dettagliatamente per ogni singola particella-.

L’Esperto, dopo le accurate ispezioni dei fondi, in relazione ai caratteri specifici del comune, ha tenuto in considerazione tutte le variabili sopra descritte nell’attribuire i valori di stima alle singole particelle, in ordine alle indicazioni di valori agricoli di larga massima, all’effettivo stato dei luoghi, ai vincoli presenti, alle aree in trasformazione, agli eventuali costi di adeguamento delle particelle affinché diventino produttive.

Si riportano le particelle di terreno, la cui consistenza valutata è quella rilevata attraverso la mappatura con droni, con il valore di stima dell’intero e della singola quota, considerando i seguenti valori consoni alle particelle oggetto di vendita:

Compendio di cespiti A

1. Terreno di are 01.22, censito in catasto in Catasto al Foglio 14 Particella 152:

Qualità Classe: AREA FABBRICATO DEMOLITO; Superficie mq: 120; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 18,00; Valore quota di 1/1 € 18,00;



Valore di stima 2024 1,00 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 120,00; area verde a sterpaglie scoscesa verso l'autostrada.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 120,00;**

2. Terreno di Ha.01.97.90, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 803:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; Superficie mq: 20.250; in Aree in trasformazione PSC, fascia di rispetto autostradale.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 3.037,50; Valore quota di 1/1 € 3.037,50;

Valore di stima 2024 0,50 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 10.125; area verde a sterpaglie scoscesa verso l'autostrada.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 10.125,00;**

3. Terreno di are 18.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 176: Non esiste, v. C.1;

4. Terreno di are 26.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 739:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; Superficie mq: 2.550,50; in Aree in trasformazione PSC, fascia di rispetto autostradale.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 382,60; Valore quota di 1/1 € 382,60;

Valore di stima 2024 0,50 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 1.275,25; area verde a sterpaglie.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 1.275,00;**

5. Terreno di are 17.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 741:

Qualità Classe: INCOLTO STERILE 3; Superficie mq: 1.436; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 215,40; Valore quota di 1/1 € 215,40;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 430,80; strada interna sterrata a poca distanza dal mare, tra ferrovia ed autostrada.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 430;**

6. Terreno di are 08.92, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 744:

Qualità Classe: INCOLTO STERILE 3; Superficie mq: 1.044,80; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 156,72; Valore quota di 1/1 € 156,72;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 313,44; area incolta adiacente ferrovia, a poca distanza dal mare, tra ferrovia ed autostrada.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 313;**

7. Terreno di are 05.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 745:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; Superficie mq: 455,70; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 68,35; Valore quota di 1/1 € 68,35;

Valore di stima 2024 0,50 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 227,85; area incolta erba alta e sterpaglie.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 228;**

8. Terreno di are 00.90, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 746:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; Superficie mq: 122,40; in Aree in trasformazione PSC.



Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 18,36; Valore quota di 1/1 € 18,36;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 36,72; a ridosso ferrovia, area incolta erba alta.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 36;**

9. Terreno di are 16.57, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 750:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; Superficie mq: 1.310; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 196,50; Valore quota di 1/1 € 196,50;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 393; strada interna sterrata.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 390**

10. Terreno di are 05.85, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 751:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; Superficie mq: 617,90; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 92,68; Valore quota di 1/1 € 92,68;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 185,37; area incolta erba alta in dislivello.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 185;**

11. Terreno di are 06.15, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 752:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; Superficie mq: 649; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 97,35; Valore quota di 1/1 € 97,35;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 194,7; area incolta erba alta in dislivello.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 194;**

12. Terreno di are 03.45, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 753:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; Superficie mq: 350; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 52,50; Valore quota di 1/1 € 52,50;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 105; area incolta erba alta in dislivello.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 105**

13. Terreno di are 10.85, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 754:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; Superficie mq: 1.093.40; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 164; Valore quota di 1/1 € 164;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 328; vegetazione e alberi, in dislivello, fascia rispetto ferroviario.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 328;**

14. Terreno di are 05.78, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 756:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; Superficie mq: 756; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 113,40; Valore quota di 1/1 € 113,4;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 227; vegetazione e alberi, in dislivello, fascia rispetto ferroviario.



Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 227;**

15. Terreno di are 05.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 857:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; Superficie mq: 580; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 87; Valore quota di 1/1 € 87;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 174; vegetazione e alberi, fascia rispetto autostradale.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 174;**

16. Terreno di are 01.10, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 858:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; Superficie mq: 118; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 17,70; Valore quota di 1/1 € 17,70;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 35; vegetazione e alberi, fascia rispetto autostradale.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 35;**

17. Terreno di are 05.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 859:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; Superficie mq: 622; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 93,30; Valore quota di 1/1 € 93,30;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 186; vegetazione e alberi, salti quota.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 186;**

18. Terreno di are 01.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 860:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; Superficie mq: 100; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 15; Valore quota di 1/1 € 15;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 30; vegetazione e alberi, salti quota.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 30;**

Le seguenti particelle F19 P33 e P405, identificate in catasto in categoria Pascolo 1, in piena proprietà di Turismo e Sviluppo SRL, ad oggi sono spiaggia, arenile su cui è presente un'area sosta camper.

In origine la Particella 33, Pascolo 1, aveva una consistenza di 34 are, 00 centiare, come da "Istrumento (Atto Pubblico) del 06/08/1980 in atti dal 06/09/1990 (n. 546980), poi è stata oggetto di un frazionamento e di un riordino fondiario dando luogo anche alla Particella 405 (v. All. Visure e All. Atti).

L'area è indicata nel PSC quale "*Attrezzature turistiche per il porto e peschereccio*", si evidenzia che il comune di Falerna è dotato di Piano Spiaggia Comunale.

Necessiterà confrontarsi con il Comune di Falerna, poiché beni di privati appartenenti al demanio, laddove per **demanio**, ai sensi dell'art. 822 c.c., si intende: "*Appartengono allo Stato e fanno parte del **demanio pubblico** il lido del mare, la spiaggia, le rade e i porti; i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia; le opere destinate alla difesa nazionale. Fanno parimenti parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato, le strade, le autostrade e le strade ferrate; gli aerodromi; gli acquedotti; gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia; le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche; e infine gli altri beni che sono dalla legge assoggettati al regime*



proprio del demanio pubblico". La giurisprudenza ha chiarito che i beni demaniali posso formare oggetto di diritti in favore di terzi, soltanto nei modi e limiti stabiliti dalle norme di diritto pubblico, e non, secondo la disciplina di diritto privato.

19. Terreno di are 22.31, censito in Catasto al Foglio 19 Particella 33:

Qualità Classe: PASCOLO 1; Superficie mq: 2.298,50; vincoli Piano Spiaggia.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 344,77; Valore quota di 1/1 € 344,77;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 689; arenile.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 689;**

20. Terreno di are 10.19, censito in Catasto al Foglio 19 Particella 405:

Qualità Classe: PASCOLO 1; Superficie mq: 1.021; vincoli Piano Spiaggia.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 153; Valore quota di 1/1 € 153;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 306; arenile.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 306;**

21. Terreno di are 01.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 97: Non esiste;

B. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà, i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 17.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 107:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; Superficie mq: 1.890; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 283,50; Valore quota di 1/1 € 283,50;

Valore di stima 2024 1,00 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 1.890; bosco macchia mediterranea, forti dislivelli.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 1.890;**

2. Terreno di are 03.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 166:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO 1; Superficie mq: 1.135; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 170,25; Valore quota di 1/1 € 170,25;

Valore di stima 2024 1,00 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 1.135; bosco macchia mediterranea, forti dislivelli.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 1.135;**

3. Terreno di are 03.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 167:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO 1; Superficie mq: 361; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 54,15; Valore quota di 1/1 € 54,15;

Valore di stima 2024 1,00 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 361; bosco macchia mediterranea, forti dislivelli.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 361;**



4. Terreno di are 08.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 211:

Qualità Classe: VIGNETO 1; Superficie mq: 717; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 107,55; Valore quota di 1/1 € 107,55;

Valore di stima 2024 1,00 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 717; bosco macchia mediterranea.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 717;**

5. Terreno di are 00.14, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 252:

Qualità Classe: FERROVIA SP; Superficie mq: 16,42

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 2,46; Valore quota di 1/1 € 2,46;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 5; cunicolo vegetazione adiacente ferrovia.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 5;**

6. Terreno di are 01.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 304:

Qualità Classe: FERROVIA SP; Superficie mq: 220

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 33; Valore quota di 1/1 € 33;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 66; vegetazione adiacente ferrovia.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 66;**

7. Terreno di are 06.20, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 336: istanza inserimento catasto terreni non accolta;

8. Terreno di are 01.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 337: istanza inserimento catasto terreni non accolta;

9. Terreno di are 03.70, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 380:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO1; Superficie mq: 345; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 51,75; Valore quota di 1/1 € 51,75;

Valore di stima 2024 1,00 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 345; bosco macchia mediterranea, forti dislivelli.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 345;**

10. Terreno di are 03.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 381:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO1; Superficie mq: 391; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 58,65; Valore quota di 1/1 € 58,65;

Valore di stima 2024 1,00 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 391; bosco macchia mediterranea, forti dislivelli.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 391;**

11. Terreno di are 08.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 382:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; Superficie mq: 828; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 124,20; Valore quota di 1/1 € 124,20;

Valore di stima 2024 1,00 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 828; bosco macchia mediterranea, forti dislivelli.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 828;**



12.Terreno di are 06.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 384:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; Superficie mq: 621,85; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 93; Valore quota di 1/1 € 93;

Valore di stima 2024 0,50 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 311; bosco macchia mediterranea, forti dislivelli, vincolo fascia rispetto ripetitori.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 311;**

13.Terreno di are 30.70, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 385:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; Superficie mq: 3.169; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 475,35; Valore quota di 1/1 € 475,35;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 950; strada sterrata e bosco macchia mediterranea, forti dislivelli, vincolo fascia rispetto ripetitori.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 950;**

14.Terreno di are 21.48, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 730:

Qualità Classe: FERROVIA SP; Superficie mq: 2000

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 300; Valore quota di 1/1 € 300;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 600; strada sterrata adiacente ferrovia.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 600;**

15.Terreno di are 46.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 778:

Qualità Classe: SEMINATIVO 4; Superficie mq: 4.590; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 688,50; Valore quota di 1/1 € 688,50;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 1.377; bosco macchia mediterranea, forti dislivelli, vincolo fascia rispetto autostradale e costiero.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 1.377;**

16.Terreno di are 54.66, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 852:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; Superficie mq: 5.500; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 825; Valore quota di 1/1 € 825;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 1.650; bosco macchia mediterranea e strada interna, forti dislivelli, vincolo fascia rispetto autostradale, costiero e ripetitori.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 1.650;**

17.Terreno di are 08.74, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 853:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; Superficie mq: 714; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 107; Valore quota di 1/1 € 107;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 214; bosco macchia mediterranea, forti dislivelli.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 214;**

18.Terreno di are 09.61, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 929:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; Superficie mq: 980; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 147; Valore quota di 1/1 € 147;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 294; strada sterrata, macchia mediterranea, inclusione stabile con ripetitore.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 294;**

19.Terreno di are 06.47, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 932:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; Superficie mq: 670,70; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 100; Valore quota di 1/1 € 100;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 200; strada sterrata, macchia mediterranea, inclusione stabile con ripetitore.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 200;**

20.Terreno di are 57.30, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 127:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; Superficie mq: 5.186,50

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 778; Valore quota di 1/1 € 778;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 1.556; strada sterrata con pendenze.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 1.556;**

21.Terreno di are 01.90, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 348:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; Superficie mq: 175,30

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 26; Valore quota di 1/1 € 26;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 52; bosco ai margini strada.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 52;**

22.Terreno di are 03.20, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 349:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; Superficie mq: 270,80

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 40; Valore quota di 1/1 € 40;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 80; bosco ai margini strada.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 80;**

23.Terreno di are 07.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 60:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO 1; Superficie mq: 687,50

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 103; Valore quota di 1/1 € 103;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 206; bosco macchia mediterranea, forti dislivelli.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 206;**

24.Terreno di are 07.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 340:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; Superficie mq: 711; in Aree in trasformazione PSC.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 106; Valore quota di 1/1 € 106;



Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 212; macchia mediterranea, vincolo ripetitori e costiero.

Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 212;**

C. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 3/6 (tre sesti) i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 11.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 176:

Qualità Classe: ULIVETO 3; Superficie mq: 1.148.

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 172; Valore quota di 1/1 € 172, Valore quota 3/6 € 86;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 344, quota di 3/6 pari ad € 172; bosco macchia mediterranea

Per un valore complessivo della quota di proprietà **da porre a base d'asta = € 172;**

2. Terreno di are 11.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 219:

Qualità Classe: PASCOLO 1; Superficie mq: 1.154

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 173; Valore quota di 1/1 € 173, Valore quota 3/6 € 86,55;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 346, quota di 3/6 pari ad € 173; pini e alberi bosco macchia mediterranea, dislivelli

Per un valore complessivo della quota di proprietà **da porre a base d'asta = € 173;**

3. Terreno di are 04.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 320:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 1; Superficie mq: 365

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 55; Valore quota di 1/1 € 55, Valore quota 3/6 € 27,50;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 109, quota di 3/6 pari ad € 55; bosco macchia mediterranea, dislivelli

Per un valore complessivo della quota di proprietà **da porre a base d'asta = € 55;**

4. Terreno di are 13.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 61:

Qualità Classe: SEMINATIVO 4; Superficie mq: 1.041

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 156; Valore quota di 1/1 € 156, Valore quota 3/6 € 78;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 312, quota di 3/6 pari ad € 156; bosco macchia mediterranea, dislivelli

Per un valore complessivo della quota di proprietà **da porre a base d'asta = € 156;**

5. Terreno di are 24.30. censito in Catasto al Foglio 14 Particella 82:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO 1; Superficie mq: 2.400

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 360; Valore quota di 1/1 € 360, Valore quota 3/6 € 180;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 720, quota di 3/6 pari ad € 360; bosco macchia mediterranea, dislivelli

Per un valore complessivo della quota di proprietà **da porre a base d'asta = € 360;**

E. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 3/6 (tre sesti) i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 06.70, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1496:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; Superficie mq: 894



Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 134; Valore quota di 1/1 € 134, Valore quota 3/6 € 67;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 268, quota di 3/6 pari ad € 134; vegetazione macchia mediterranea, aree brulle.

Per un valore complessivo della quota di proprietà **da porre a base d'asta = € 134;**

2. Terreno di are 80.60, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1497:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; Superficie mq: 4.048

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 607; Valore quota di 1/1 € 607, Valore quota 3/6 € 303;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 1.214, quota di 3/6 pari ad € 607; vegetazione macchia mediterranea, aree brulle.

Per un valore complessivo della quota di proprietà **da porre a base d'asta = € 607;**

3. Terreno di are 03.40, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1498:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; Superficie mq: 637

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 95; Valore quota di 1/1 € 95, Valore quota 3/6 € 48;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 191, quota di 3/6 pari ad € 95; vegetazione macchia mediterranea, aree aride

Per un valore complessivo della quota di proprietà **da porre a base d'asta = € 95;**

4. Terreno di are 02.80, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1499:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; Superficie mq: 478

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 72; Valore quota di 1/1 € 72, Valore quota 3/6 € 36;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 143, quota di 3/6 pari ad € 72; vegetazione macchia mediterranea, aree brulle.

Per un valore complessivo della quota di proprietà **da porre a base d'asta = € 72;**

5. Terreno di are 17.45, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1600:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; Superficie mq: 1.729

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 259; Valore quota di 1/1 € 259, Valore quota 3/6 € 130;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 518, quota di 3/6 pari ad € 259; vegetazione macchia mediterranea, aree brulle, fascia rispetto autostradale.

Per un valore complessivo della quota di proprietà **da porre a base d'asta = € 259;**

6. Terreno di are 12.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1604:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; Superficie mq: 1.155

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 173; Valore quota di 1/1 € 173, Valore quota 3/6 € 86;

Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 346, quota di 3/6 pari ad € 173; vegetazione macchia mediterranea, aree brulle, fascia rispetto autostradale.

Per un valore complessivo della quota di proprietà **da porre a base d'asta = € 173;**

7. Terreno di are 07.00, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1726:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; Superficie mq: 5.420

Valore VAM attribuito quale incolto produttivo (0,15 eu/mq) totale € 813; Valore quota di 1/1 € 813, Valore quota 3/6 € 406;



Valore di stima 2024 0,30 €/mq per la quota di 1/1 pari ad € 1.626, quota di 3/6 pari ad € 813;
vegetazione macchia mediterranea, aree brulle.
Per un valore complessivo della quota di proprietà **da porre a base d'asta = € 813.**

Al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita e una migliore individuazione dei beni, si predispongono lotti separati di seguito dettagliati.



LOTTO UNICO

Comprensivo della quota di proprietà di tutti i beni per cui è stata richiesta la vendita, catasto fabbricati e terreni, valore da porre a base d'asta:

A. immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno censito in catasto in Catasto al Foglio 14 Particella 152:

Qualità Classe: AREA FABBRICATO DEMOLITO; **Superficie mq:** 120; in Aree in trasformazione PSC, area verde a sterpaglie scoscesa verso l'autostrada.

Valore quota di 1/1 pari ad € 120,00;

2. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 803:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 20.250; in Aree in trasformazione PSC, fascia di rispetto autostradale, area verde a sterpaglie scoscesa verso l'autostrada.

Valore quota di 1/1 pari ad € 10.125;

4. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 739:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 2.550,50; in Aree in trasformazione PSC, fascia di rispetto autostradale, area verde a sterpaglie. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 1.275;

5. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 741:

Qualità Classe: INCOLTO STERILE 3; **Superficie mq:** 1.436; in Aree in trasformazione PSC, strada interna sterrata a poca distanza dal mare, tra ferrovia ed autostrada.

Valore quota di 1/1 pari ad € 430;

6. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 744:

Qualità Classe: INCOLTO STERILE 3; **Superficie mq:** 1.044,80; in Aree in trasformazione PSC, area incolta adiacente ferrovia, a poca distanza dal mare, tra ferrovia ed autostrada.

Valore quota di 1/1 pari ad € 313;

7. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 745:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 455,70; in Aree in trasformazione PSC, area incolta erba alta e sterpaglie. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 228;

8. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 746:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 122,40; in Aree in trasformazione PSC, a ridosso ferrovia, area incolta erba alta. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 36;

9. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 750:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 1.310; in Aree in trasformazione PSC, strada interna sterrata. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 390;

10. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 751:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 617,90; in Aree in trasformazione PSC, area incolta erba alta in dislivello. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 185;

11. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 752:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 649; in Aree in trasformazione PSC, area incolta erba alta in dislivello. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 194;

12. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 753:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 350; in Aree in trasformazione PSC, area incolta erba alta in dislivello. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 105;

13. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 754:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 1.093.40; in Aree in trasformazione PSC, vegetazione e alberi, in dislivello, fascia rispetto ferroviario. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 328;

14. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 756:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 756; in Aree in trasformazione PSC, vegetazione e alberi, in dislivello, fascia rispetto ferroviario. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 227;

15. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 857:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 580; in Aree in trasformazione PSC, vegetazione e alberi, fascia rispetto autostradale. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 174;

16. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 858:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 118; in Aree in trasformazione PSC, vegetazione e alberi, fascia rispetto autostradale. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 35;

17. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 859:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 622; in Aree in trasformazione PSC, vegetazione e alberi, salti quota. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 186;

18. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 860:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 100; in Aree in trasformazione PSC, vegetazione e alberi, salti quota. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 30;

19. Terreno censito in Catasto al Foglio 19 Particella 33:

Qualità Classe: PASCOLO 1; **Superficie mq:** 2.298,50; vincoli Piano Spiaggia, arenile. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 689;

20. Terreno censito in Catasto al Foglio 19 Particella 405:

Qualità Classe: PASCOLO 1; **Superficie mq:** 1.021; vincoli Piano Spiaggia, arenile. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 306;



22. Magazzino-locale deposito censito in Catasto Fabbricati al Foglio 10, particella 640, Sub 1:
Categoria: C/2, **Superficie:** 25 mq, Superficie scoperta: 33 mq. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 5.320,00;

B. immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 17.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 107:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 1.890; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 1.890;

2. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 166:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO 1; **Superficie mq:** 1.135; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 1.135;

3. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 167:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO 1; **Superficie mq:** 361; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 361;

4. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 211:

Qualità Classe: VIGNETO 1; **Superficie mq:** 717; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 717;

5. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 252:

Qualità Classe: FERROVIA SP; **Superficie mq:** 16,42, cunicolo vegetazione adiacente ferrovia. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 5;

6. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 304:

Qualità Classe: FERROVIA SP; **Superficie mq:** 220, vegetazione adiacente ferrovia. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 66;

9. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 380:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO1; **Superficie mq:** 345; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 345;

10. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 381:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO1; **Superficie mq:** 391; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 391;

11. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 382:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 828; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 828;



12.Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 384:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 621,85; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli, vincolo fascia rispetto ripetitori.

Valore quota di 1/1 pari ad € 311;

13.Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 385:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 3.169; in Aree in trasformazione PSC, strada sterrata e bosco macchia mediterranea, forti dislivelli, vincolo fascia rispetto ripetitori.

Valore quota di 1/1 pari ad € 950;

14.Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 730:

Qualità Classe: FERROVIA SP; **Superficie mq:** 2.000, strada sterrata adiacente ferrovia. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 600;

15.Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 778:

Qualità Classe: SEMINATIVO 4; **Superficie mq:** 4.590; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli, vincolo fascia rispetto autostradale e costiero. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 1.377;

16.Terreno di are 54.66, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 852:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 5.500; in Aree in trasformazione PSC; bosco macchia mediterranea e strada interna, forti dislivelli, vincolo fascia rispetto autostradale, costiero e ripetitori. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 1.650;

17.Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 853:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 714; in Aree in trasformazione PSC.; bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 214;

18.Terreno di are 09.61, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 929:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 980; in Aree in trasformazione PSC; strada sterrata, macchia mediterranea, inclusione stabile con ripetitore. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 294;

19.Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 932:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 670,70; in Aree in trasformazione PSC, strada sterrata, macchia mediterranea, inclusione stabile con ripetitore. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 200;

20.Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 127:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 5.186,50; strada sterrata con pendenze. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 1.556;



21. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 348:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 175,30; bosco ai margini strada.

Valore quota di 1/1 pari ad € 52;

22. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 349:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 270,80; bosco ai margini strada

Valore quota di 1/1 pari ad € 80;

23. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 60:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO 1; **Superficie mq:** 687,50; bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 206;

24. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 340:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 711; in Aree in trasformazione PSC, macchia mediterranea, vincolo ripetitori e costiero. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 212;

C. immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 176:

Qualità Classe: ULIVETO 3; **Superficie mq:** 1.148; bosco macchia mediterranea. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 172;

2. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 219:

Qualità Classe: PASCOLO 1; **Superficie mq:** 1.154; pini e alberi bosco macchia mediterranea, dislivelli. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 173;

3. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 320:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 1; **Superficie mq:** 365; bosco macchia mediterranea, dislivelli. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 55;

4. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 61:

Qualità Classe: SEMINATIVO 4; **Superficie mq:** 1.041; bosco macchia mediterranea, dislivelli. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 156;

5. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 82:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO 1; **Superficie mq:** 2.400; bosco macchia mediterranea, dislivelli. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 360;

E. immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1496:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 894; vegetazione macchia mediterranea, aree brulle. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 134;



2. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1497:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 4.048; vegetazione macchia mediterranea, aree brulle. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 607;

3. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1498:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 637; vegetazione macchia mediterranea, aree aride. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 95;

4. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1499:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 478; vegetazione macchia mediterranea, aree brulle. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 72;

5. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1600:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 1.729; vegetazione macchia mediterranea, aree brulle, fascia rispetto autostradale. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 259;

6. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1604:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 1.155, vegetazione macchia mediterranea, aree brulle, fascia rispetto autostradale. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 173;

7. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1726:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 5.420, vegetazione macchia mediterranea, aree brulle. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 813.

Totale Lotto UNICO = € 37.205,00 (trentasettemiladuecentocinqueuro/00)

LOTTO 1

Comprensivo della quota di proprietà catasto terreni, **elenco A**, valore da porre a base d'asta:

4. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 739:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 2.550,50; in Aree in trasformazione PSC, fascia di rispetto autostradale, area verde a sterpaglie. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 1.275;

5. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 741:

Qualità Classe: INCOLTO STERILE 3; **Superficie mq:** 1.436; in Aree in trasformazione PSC, strada interna sterrata a poca distanza dal mare, tra ferrovia ed autostrada.

Valore quota di 1/1 pari ad € 430;

6. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 744:

Qualità Classe: INCOLTO STERILE 3; **Superficie mq:** 1.044,80; in Aree in trasformazione PSC, area incolta adiacente ferrovia, a poca distanza dal mare, tra ferrovia ed autostrada.

Valore quota di 1/1 pari ad € 313;



7. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 745:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 455,70; in Aree in trasformazione PSC, area incolta erba alta e sterpaglie. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 228;

8. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 746:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 122,40; in Aree in trasformazione PSC, a ridosso ferrovia, area incolta erba alta. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 36;

9. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 750:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 1.310; in Aree in trasformazione PSC, strada interna sterrata. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 390;

10. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 751:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 617,90; in Aree in trasformazione PSC, area incolta erba alta in dislivello. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 185;

11. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 752:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 649; in Aree in trasformazione PSC, area incolta erba alta in dislivello. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 194;

12. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 753:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 350; in Aree in trasformazione PSC, area incolta erba alta in dislivello. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 105;

13. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 754:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 1.093.40; in Aree in trasformazione PSC, vegetazione e alberi, in dislivello, fascia rispetto ferroviario. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 328;

14. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 756:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 756; in Aree in trasformazione PSC, vegetazione e alberi, in dislivello, fascia rispetto ferroviario. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 227;

15. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 857:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 580; in Aree in trasformazione PSC, vegetazione e alberi, fascia rispetto autostradale. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 174;

16. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 858:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 118; in Aree in trasformazione PSC, vegetazione e alberi, fascia rispetto autostradale. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 35;

17. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 859:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 622; in Aree in trasformazione PSC, vegetazione e alberi, salti quota. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 186;



18. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 860:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 100; in Aree in trasformazione PSC, vegetazione e alberi, salti quota. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 30;

Totale Lotto 1 = € 4.136,00

LOTTO 2 (SPIAGGIA)

Comprensivo della quota di proprietà catasto terreni, elenco A, valore da porre a base d'asta:

19. Terreno censito in Catasto al Foglio 19 Particella 33:

Qualità Classe: PASCOLO 1; **Superficie mq:** 2.298,50; vincoli Piano Spiaggia, arenile.

Valore quota di 1/1 pari ad € 689;

20. Terreno censito in Catasto al Foglio 19 Particella 405:

Qualità Classe: PASCOLO 1; **Superficie mq:** 1.021; vincoli Piano Spiaggia, arenile.

Valore quota di 1/1 pari ad € 306;

Totale Lotto 2 = € 995,00

LOTTO 3 (FERROVIA)

Comprensivo della quota di proprietà catasto terreni, **elenco B**, valore da porre a base d'asta:

5. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 252:

Qualità Classe: FERROVIA SP; **Superficie mq:** 16,42, cunicolo vegetazione adiacente ferrovia.

Valore quota di 1/1 pari ad € 5;

6. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 304:

Qualità Classe: FERROVIA SP; **Superficie mq:** 220, vegetazione adiacente ferrovia.

Valore quota di 1/1 pari ad € 66;

14. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 730:

Qualità Classe: FERROVIA SP; **Superficie mq:** 2.000, strada sterrata adiacente ferrovia. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 600;

Totale Lotto 3 = € 671,00

LOTTO 4 (VEGETAZIONE)

Comprensivo della quota di proprietà catasto terreni, **elenco A e B**, valore da porre a base d'asta:

1.A. Terreno censito in catasto in Catasto al Foglio 14 Particella 152:

Qualità Classe: AREA FABBRICATO DEMOLITO; **Superficie mq:** 120; in Aree in trasformazione PSC, area verde a sterpaglie scoscesa verso l'autostrada.

Valore quota di 1/1 pari ad € 120,00;



2.A. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 803:

Qualità Classe: SEMINATIVO 3; **Superficie mq:** 20.250; in Aree in trasformazione PSC, fascia di rispetto autostradale, area verde a sterpaglie scoscesa verso l'autostrada.

Valore quota di 1/1 pari ad € 10.125;

1.B. Terreno di are 17.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 107:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 1.890; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 1.890;

3.B. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 167:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO 1; **Superficie mq:** 361; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 361;

4.B. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 211:

Qualità Classe: VIGNETO 1; **Superficie mq:** 717; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 717;

Totale Lotto 4 = € 13.213,00

LOTTO 5 (STRADA EREMO)

Comprensivo della quota di proprietà catasto terreni, **elenco B**, valore da porre a base d'asta:

20.Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 127:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 5.186,50; strada sterrata con pendenze. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 1.556;

21.Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 348:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 175,30; bosco ai margini strada. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 52;

22.Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 349:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 270,80; bosco ai margini strada **Valore** quota di 1/1 pari ad € 80;

23.Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 60:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO 1; **Superficie mq:** 687,50; bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 206;

Totale Lotto 5 = € 1.894,00



LOTTO 6 (MACCHIA MEDITERRANEA AREA RIPETITORE)

Comprensivo della quota di proprietà catasto terreni, **elenco B**, valore da porre a base d'asta:

2. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 166:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO 1; **Superficie mq:** 1.135; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 1.135;

9. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 380:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO1; **Superficie mq:** 345; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 345;

10. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 381:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO1; **Superficie mq:** 391; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 391;

11. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 382:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 828; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 828;

12. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 384:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 621,85; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli, vincolo fascia rispetto ripetitori.

Valore quota di 1/1 pari ad € 311;

13. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 385:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 3.169; in Aree in trasformazione PSC, strada sterrata e bosco macchia mediterranea, forti dislivelli, vincolo fascia rispetto ripetitori.

Valore quota di 1/1 pari ad € 950;

15. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 778:

Qualità Classe: SEMINATIVO 4; **Superficie mq:** 4.590; in Aree in trasformazione PSC, bosco macchia mediterranea, forti dislivelli, vincolo fascia rispetto autostradale e costiero. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 1.377;

16. Terreno di are 54.66, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 852:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 5.500; in Aree in trasformazione PSC; bosco macchia mediterranea e strada interna, forti dislivelli, vincolo fascia rispetto autostradale, costiero e ripetitori. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 1.650;

17. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 853:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 714; in Aree in trasformazione PSC.; bosco macchia mediterranea, forti dislivelli. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 214;



18.Terreno di are 09.61, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 929:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 980; in Aree in trasformazione PSC; strada sterrata, macchia mediterranea, inclusione stabile con ripetitore. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 294;

19.Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 932:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 670,70; in Aree in trasformazione PSC, strada sterrata, macchia mediterranea, inclusione stabile con ripetitore. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 200;

24.Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 340:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 3; **Superficie mq:** 711; in Aree in trasformazione PSC, macchia mediterranea, vincolo ripetitori e costiero. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 212;

Totale Lotto 6 = € 7.907,00

LOTTO 7 (BOSCO MACCHIA E MAGAZZINO)

Comprensivo della quota di proprietà catasto terreni, **elenco A e C**, valore da porre a base d'asta:

22.A. Magazzino-locale deposito censito in Catasto Fabbricati Foglio 10, particella 640, Sub 1:

Categoria: C/2, **Superficie:** 25 mq, Superficie scoperta: 33 mq. **Valore** quota di 1/1 pari ad € 5.320,00;

1.C. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 176:

Qualità Classe: ULIVETO 3; **Superficie mq:** 1.148; bosco macchia mediterranea. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 172;

2.C. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 219:

Qualità Classe: PASCOLO 1; **Superficie mq:** 1.154; pini e alberi bosco macchia mediterranea, dislivelli. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 173;

3.C. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 320:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 1; **Superficie mq:** 365; bosco macchia mediterranea, dislivelli. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 55;

4.C. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 61:

Qualità Classe: SEMINATIVO 4; **Superficie mq:** 1.041; bosco macchia mediterranea, dislivelli. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 156;

5.C. Terreno censito in Catasto al Foglio 14 Particella 82:

Qualità Classe: PASCOLO CESPUGLIATO 1; **Superficie mq:** 2.400; bosco macchia mediterranea, dislivelli. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 360;

Totale Lotto 7 = € 6.236,00



LOTTO 8 (FASCIA AUTOSTRADA)

Comprensivo della quota di proprietà catasto terreni, **elenco E**, valore da porre a base d'asta:

1. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1496:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 894; vegetazione macchia mediterranea, aree brulle. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 134;

2. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1497:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 4.048; vegetazione macchia mediterranea, aree brulle. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 607;

3. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1498:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 637; vegetazione macchia mediterranea, aree aride. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 95;

4. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1499:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 478; vegetazione macchia mediterranea, aree brulle. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 72;

5. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1600:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 1.729; vegetazione macchia mediterranea, aree brulle, fascia rispetto autostradale. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 259;

6. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1604:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 1.155, vegetazione macchia mediterranea, aree brulle, fascia rispetto autostradale. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 173;

7. Terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1726:

Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 4; **Superficie mq:** 5.420, vegetazione macchia mediterranea, aree brulle. **Valore** quota di 3/6 pari ad € 813.

Totale Lotto 8 = € 2.153,00

RISPOSTA AL SEDICESIMO QUESITO

(corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché in formato “pdf” Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa 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, la regolarità edilizio-urbanistica, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta)

Si allega CD-ROM contenente la presente relazione in formato Word per Windows Microsoft e in formato "pdf" Adobe Acrobat.

Si allegano descrizione sintetica degli immobili (v. All. Sintesi), planimetrie dell'unità immobiliari rilevate in sede di sopralluogo e restituite graficamente allo stato di fatto (v. All. Planimetrie e All. Rilevo_droni).

Lotto Unico. Sintesi descrittiva.

Intera proprietà di un compendio di beni Catasto Fabbricati e Terreni, e quote di 3/6 in comproprietà di terreni, siti nel Comune di Falerna, individuati in catasto:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 9,14,19, **Particelle catasto Terreni:** in elenco A numero 19 particelle terreno e numero 1 particella catasto fabbricati (magazzino C/2) F 10 P640 S1, in elenco B numero 22 particelle terreno, in elenco C numero 5 particelle terreno, in elenco E numero 7 particelle terreno; **Consistenza totale terreni:** 82.312,32 mq; **Consistenza magazzino C/2 F10 P640 S1:** superficie 25 mq, aree scoperte 33 mq, superficie commerciale 28 mq, Loc. Cartolano, snc, Piano T, Falerna, in piena proprietà per l'intero a [REDACTED] L. Sede in Nocera Terinese (CZ).

Confini: in relazione ed in planimetrie;

Attuali proprietari: [REDACTED] L. piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera A.", [REDACTED] piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera B., quota di 3/6 di piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera C.", [REDACTED] quota di 3/6 di piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alla lettera E.",

Titolo di provenienza dei beni: atto compravendita Notaio Notaro 25 ottobre 1995, Rep. 84571, R.P. 16552 R.G. 20008, atto compravendita Notaio Notaro 20 ottobre 1989, Rep. 62492, R.P. 14931 R.G. 18098, atto compravendita Notaio Bilangione 12 settembre 1995, Rep. 54276, 18301 R.G. 15156 R.P., atto convenzione edilizia Notaio Bilangione 27 febbraio 2002, Rep. 73460, 6251 R.G. 4917 R.P., atto compravendita Notaio Viggiani Rep. 60279, 6388 R.G. 4045 R.P., atto compravendita Notaio Micciulli 27 dicembre 1995, Rep.75660, 781 R.G. e 669 R.P., verbale di



assemblea straordinaria, Notaio Micciulli 26 giugno 1995, Rep.74304 atto non trascritto, atto compravendita RP 3672 RG 3902, Notaio Cortese 10/02/1964, atto di compravendita RP 8749 RG9659, Notaio Cortese 22/05/1968, atto compravendita RP 10256 RG11750, Notaio Cortese 21/07/1970, Mutamento Di Denominazione Vulture Societarie del 26/10/2015 Notaio Mazzotta, Rep. 2975.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Iscrizione 02/03/2017 RP 365 RG 2748 Repertorio 883 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 12/09/2018 RP 1368 RG 11867 Repertorio 1022 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 15/01/2019 RP 30 RG 504 Repertorio 2567/2018 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione contro 22/03/2022 RP 3108 RG 3823 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: in possesso ai debitori esecutati, terreni privi di recinzioni, magazzino oggetto di esecuzione forzata, chiavi depositate in Tribunale.

Regolarità edilizio-urbanistica: PSC: Aree in trasformazione, E2, E4, E5, Piano Comunale Spiaggia

Abitabilità e agibilità: -

Valore del bene da porre a base d'asta: € 37.205,00 (trentasettemiladuecentocinqueuro/00)

Lotto 1. Sintesi descrittiva.

Intera proprietà di un compendio di beni Catasto Terreni, siti nel Comune di Falerna, individuati in catasto:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particelle catasto Terreni:** in elenco A numero 15 particelle terreno: 739,741,744,745,746,750,751,752,753,754,756,857,858,859,860; **Consistenza totale terreni:** 11.805,70 mq;

Confini: in relazione ed in planimetrie;

Attuali proprietari: [REDACTED] piena proprietà.

Titolo di provenienza dei beni: atto compravendita Notaio Notaro 25 ottobre 1995, Rep. 84571, R.P. 16552 R.G. 20008, atto compravendita Notaio Notaro 20 ottobre 1989, Rep. 62492, R.P. 14931 R.G. 18098, atto compravendita Notaio Bilangione 12 settembre 1995, Rep. 54276, 18301 R.G. 15156 R.P., atto convenzione edilizia Notaio Bilangione 27 febbraio 2002, Rep. 73460, 6251 R.G. 4917 R.P., atto compravendita Notaio Viggiani Rep. 60279, 6388 R.G. 4045 R.P., atto compravendita Notaio Micciulli 27 dicembre 1995, Rep.75660, 781 R.G. e 669 R.P., verbale di assemblea straordinaria, Notaio Micciulli 26 giugno 1995, Rep.74304 atto non trascritto, atto compravendita RP 3672 RG 3902, Mutamento Di Denominazione Vulture Societarie del 26/10/2015 Notaio Mazzotta, Rep. 2975

**Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:**

Iscrizione 02/03/2017 RP 365 RG 2748 Repertorio 883 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 12/09/2018 RP 1368 RG 11867 Repertorio 1022 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 15/01/2019 RP 30 RG 504 Repertorio 2567/2018 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione contro 22/03/2022 RP 3108 RG 3823 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: in possesso ai debitori esecutati, terreni privi di recinzioni

Regolarità edilizio-urbanistica: PSC: Aree in trasformazione, E2, E4, E5,

Valore del bene da porre a base d'asta: € 4.136,00

Lotto 2. Sintesi descrittiva.

Intera proprietà di un compendio di beni Catasto Terreni, siti nel Comune di Falerna, individuati in catasto:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 19, **Particelle catasto Terreni:** in elenco A numero 2 particelle terreno: 33, 405; **Consistenza totale terreni:** 3.319,5 mq;

Confini: in relazione ed in planimetrie;

Attuali proprietari: T [REDACTED] iena proprietà.

Titolo di provenienza dei beni: atto compravendita Notaio Notaro 20 ottobre 1989, Rep. 62492, R.P. 14931 R.G. 18098, atto compravendita Notaio Bilangione 12 settembre 1995, Rep. 54276, 18301 R.G. 15156 R.P., verbale di assemblea straordinaria, Notaio Micciulli 26 giugno 1995, Rep.74304 atto non trascritto, atto compravendita RP 3672 RG 3902, Mutamento Di Denominazione Vulture Societarie del 26/10/2015 Notaio Mazzotta, Rep. 2975.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Iscrizione 02/03/2017 RP 365 RG 2748 Repertorio 883 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 12/09/2018 RP 1368 RG 11867 Repertorio 1022 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 15/01/2019 RP 30 RG 504 Repertorio 2567/2018 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione contro 22/03/2022 RP 3108 RG 3823 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: in possesso ai debitori esecutati, arenile

Regolarità edilizio-urbanistica: Piano Comunale Spiaggia

Totale Lotto 2 = € 995,00

Lotto 3. Sintesi descrittiva.

Intera proprietà di un compendio di beni Catasto Terreni, siti nel Comune di Falerna, individuati in catasto:



Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particelle catasto Terreni:** in elenco B numero 3 particelle terreno: 252, 304, 730; **Consistenza totale terreni:** 2.236,42 mq;

Confini: in relazione ed in planimetrie;

Attuali proprietari: [REDACTED] piena proprietà.

Titolo di provenienza dei beni: “Atto del 10/05/1972 Pubblico ufficiale Emanuele Geraci Repertorio n. 64 - UR Sede Reggio Di Calabria (RC) Registrazione Volume 1 n. 1434 registrato in data 17/05/1972 - n.4135.1/1972”

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Iscrizione 02/03/2017 RP 365 RG 2748 Repertorio 883 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 12/09/2018 RP 1368 RG 11867 Repertorio 1022 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 15/01/2019 RP 30 RG 504 Repertorio 2567/2018 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione contro 22/03/2022 RP 3108 RG 3823 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: in possesso al debitore esecutato

Regolarità edilizio-urbanistica: PSC, zone rispetto ferroviario

Totale Lotto 3 = € 671,00

Lotto 4. Sintesi descrittiva.

Intera proprietà di un compendio di beni Catasto Terreni, siti nel Comune di Falerna, individuati in catasto:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particelle catasto Terreni:** in elenco A, 2 particelle terreno: 152,803, in elenco B numero 3 particelle terreno: 107,167,211; **Consistenza totale terreni:** 23.338 mq;

Confini: in planimetria;

Attuali proprietari: [REDACTED] a proprietà e [REDACTED] piena proprietà.

Titolo di provenienza dei beni: Atto del 28/08/1984 Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio n. 8645 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2928 registrato in data 07/09/1984, atto compravendita Notaio Micciulli 27 dicembre 1995, Rep.75660, 781 R.G. e 669 R.P., Atto del 19/01/1995 Pubblico ufficiale Notaio Gervasio Rep. 72032 - UR Sede Cosenza (CS) Registrazione n. 946 registrato in data 06/02/1995 - Compravendita Voltura n. 2137.1/1996 - Pratica n. 133633 in atti dal 27/11/2000

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Iscrizione 02/03/2017 RP 365 RG 2748 Repertorio 883 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 12/09/2018 RP 1368 RG 11867 Repertorio 1022 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 15/01/2019 RP 30 RG 504



Repertorio 2567/2018 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione contro 22/03/2022 RP 3108 RG 3823
Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: in possesso ai debitori eseguiti

Regolarità edilizio-urbanistica: PSC Aree in trasformazione

Totale Lotto 4 = € 13.213,00

Lotto 5. Sintesi descrittiva.

Intera proprietà di un compendio di beni Catasto Terreni, siti nel Comune di Falerna, individuati in catasto:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 9, **Particelle catasto Terreni:** in elenco B numero 4 particelle terreno: 60,127,348,349; **Consistenza totale terreni:** 6.320 mq;

Confini: in relazione ed in planimetrie;

Attuali proprietari: [REDACTED] piena proprietà

Titolo di provenienza dei beni: FRAZIONAMENTO del 24/12/1984 Pratica n. 53730, FRAZIONAMENTO del 19/04/1979

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Iscrizione 02/03/2017 RP 365 RG 2748 Repertorio 883 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 12/09/2018 RP 1368 RG 11867 Repertorio 1022 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 15/01/2019 RP 30 RG 504 Repertorio 2567/2018 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione contro 22/03/2022 RP 3108 RG 3823 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: in possesso al debitore eseguito

Regolarità edilizio-urbanistica: PSC E2, E5

Totale Lotto 5 = € 1.094,00

LOTTO 6 Sintesi descrittiva.

Intera proprietà di un compendio di beni Catasto Terreni, siti nel Comune di Falerna, individuati in catasto:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14; **Particelle catasto Terreni:** in elenco B numero 12 particelle terreno: 166,340,380,381,382,384,385,778,852,853,929,932; **Consistenza totale terreni:** 19.655 mq;

Confini: in relazione ed in planimetrie;

Attuali proprietari: [REDACTED] piena proprietà

Titolo di provenienza dei beni: Frazionamento del 01/01/1984 Pratica n. 228659 in atti dal 19/07/2002, Frazionamento del 29/11/1984 Pratica n. CZ0130188, Tipo Mappale del 01/01/1995



Pratica n. 228775 in atti dal 19/07/2002, Frazionamento del 12/05/2004 Pratica n. CZ0111566 in atti dal 12/05/2004, Frazionamento del 22/12/1972 in atti dal 21/01/1995, atti notarili riportanti dati frazionamenti

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Iscrizione 02/03/2017 RP 365 RG 2748 Repertorio 883 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 12/09/2018 RP 1368 RG 11867 Repertorio 1022 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 15/01/2019 RP 30 RG 504 Repertorio 2567/2018 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione contro 22/03/2022 RP 3108 RG 3823 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: in possesso al debitore esecutato

Regolarità edilizio-urbanistica: PSC Aree in trasformazione, E2, E4, E5, rispetto autostradale

Totale Lotto 6 = € 7.907,00

Lotto 7 Sintesi descrittiva.

Quota di 3/6 di proprietà di un compendio di beni Catasto Terreni e piena proprietà di un immobile sito in Catasto Fabbricati, siti nel Comune di Falerna, individuati in catasto:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 14, **Particelle catasto Terreni:** in elenco C numero 5 particelle terreno: 61,82,176,219,320; **Consistenza totale terreni:** 6.320 mq; in elenco A **Particella Catasto Fabbricati:** Magazzino-locale deposito, **Foglio 10, particella 640, Sub 1, Categoria:** C/2, **Superficie:** 25 mq, Superficie scoperta: 33 mq.

Confini: in planimetria;

Attuali proprietari: [redacted] 3/6 quota proprietà terreni, [redacted]
piena proprietà magazzino [redacted]

Titolo di provenienza dei beni: Atto del 17/02/2012 Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Sede COSENZA (CS) Rep. 38675, Mutamento Di Denominazione Volture Societarie del 26/10/2015 Notaio Mazzotta, Rep. 2975.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Iscrizione 02/03/2017 RP 365 RG 2748 Repertorio 883 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 12/09/2018 RP 1368 RG 11867 Repertorio 1022 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 15/01/2019 RP 30 RG 504 Repertorio 2567/2018 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione contro 22/03/2022 RP 3108 RG 3823 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: in possesso ai debitori esecutati

Regolarità edilizio-urbanistica: PSC E4, E5, Aree in trasformazione

Totale Lotto 7 = € 6.236,00



LOTTO 8 Sintesi descrittiva.

Quota di 3/6 di proprietà di un compendio di beni Catasto Terreni, siti nel Comune di Falerna, individuati in catasto:

Comune di: Falerna; **Foglio:** 9, **Particelle catasto Terreni:** in elenco E numero 7 particelle terreno: 1496, 1497, 1498, 1499, 1600, 1604, 1726; **Consistenza totale terreni:** 14.361mq;

Confini: in relazione ed in planimetrie;

Attuali proprietari: [REDACTED] 3/6 quota di proprietà

Titolo di provenienza dei beni: Atto del 27/08/1979 Pubblico ufficiale MICCIULLI NICOLA Sede Spezzano Della Sila (CS) Rep. 9066 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione Volume 305 n. 7209, Atto del 26/11/1973 Pubblico ufficiale Notaro Francesco Sede Lamezia Terme (CZ) Rep. 24259 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 2994 registrato in data 27/11/1973

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Iscrizione 02/03/2017 RP 365 RG 2748 Repertorio 883 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 12/09/2018 RP 1368 RG 11867 Repertorio 1022 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 15/01/2019 RP 30 RG 504 Repertorio 2567/2018 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione contro 22/03/2022 RP 3108 RG 3823 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: in possesso ai debitori eseguiti

Regolarità edilizio-urbanistica: PSC E2, E5

Totale Lotto 8 = € 2.153,00

RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO QUESITO

(estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato j.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni)

Si allegano foto sia dell'immobile, sia dei terreni, oltre che il rilievo fotografico effettuato con droni (v. All. Foto).

Con la presente relazione, costituita da 127 pagine con annesse tre comunicazioni esplicative del 2023 e 17 allegati, l'Esperto ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti proposti, rimanendo comunque a disposizione per eventuali, ulteriori chiarimenti.

Lamezia Terme, 23/01/2025

L'Esperto

Arch. Federica Rizzo

Firmato digitalmente da

Federica Rizzo

CN = Rizzo Federica

O = Ordine

Architetti di

Catanzaro

T = Architetto

SerialNumber =

TINIT-RZZFRC75T41

C352A

C = IT



Comunicazione relativa all'Esecuzione Immobiliare 10/2022 del 06.07.2023

La sottoscritta Arch. Federica Rizzo con studio in Lamezia Terme, Via dei Mille 171, nominata Esperto relativamente alla causa in epigrafe in data 14/09/2022 dal G.E. Dott. ssa Alessia Iavazzo, ha prestato giuramento in data 17/09/2022, ha richiesto proroga in data 02/11/2022 autorizzata fino al 07/03/2023, ha richiesto proroga in data 22/02/2023 autorizzata fino al 07/07/2023, ha redatto la presente relazione per comunicare dati prioritari al G.E., al fine di procedere alla stima dei seguenti cespiti siti nel Comune di Falerna (come riportati nell'atto di pignoramento).

Oggetto del pignoramento:

A. A carico della società [REDACTED], per la piena proprietà, i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 01.22, censito in catasto in Catasto al Foglio 14 Particella 152;
2. Terreno di Ha.01.97.90, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 803;
- 3. Terreno di are 18.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 176;**
4. Terreno di are 26.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 739;
5. Terreno di are 17.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 741;
6. Terreno di are 08.92, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 744;
7. Terreno di are 05.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 745;
8. Terreno di are 00.90, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 746;
9. Terreno di are 16.57, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 750;
10. Terreno di are 05.85, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 751;
11. Terreno di are 06.15, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 752;
12. Terreno di are 03.45, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 753;
13. Terreno di are 10.85, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 754;
14. Terreno di are 05.78, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 756;
15. Terreno di are 05.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 857;
16. Terreno di are 01.10, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 858;
17. Terreno di are 05.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 859;
18. Terreno di are 01.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 860;
19. Terreno di are 22.31, censito in Catasto al Foglio 19 Particella 33;
20. Terreno di are 10.19, censito in Catasto al Foglio 19 Particella 405;
21. Terreno di are 01.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 97;



22. Magazzino e locale di deposito (Categoria C/2) in località Cartolano, ubicato al piano terra, di metri quadrati 24 (ventiquattro), censito in Catasto al Foglio 10 Particella 640 sub 1;

B. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà, i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 17.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 107;
2. Terreno di are 03.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 166;
3. Terreno di are 03.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 167;
4. Terreno di are 08.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 211;
5. Terreno di are 00.14, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 252;
6. Terreno di are 01.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 304;
7. Terreno di are 06.20, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 336;
8. Terreno di are 01.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 337;
9. Terreno di are 03.70, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 380;
10. Terreno di are 03.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 381;
11. Terreno di are 08.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 382;
12. Terreno di are 06.30, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 384;
13. Terreno di are 30.70, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 385;
14. Terreno di are 21.48, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 730;
15. Terreno di are 46.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 778;
16. Terreno di are 54.66, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 852;
17. Terreno di are 08.74, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 853;
18. Terreno di are 09.61, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 929;
19. Terreno di are 06.47, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 932;
20. Terreno di are 57.30, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 127;
21. Terreno di are 01.90, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 348;
22. Terreno di are 03.20, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 349;
23. Terreno di are 07.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 60;
24. Terreno di are 07.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 340;

C. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 3/6 (tre sesti) i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 11.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 176;
2. Terreno di are 11.80, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 219;

3. Terreno di are 04.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 320;
4. Terreno di are 13.60, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 61;
5. Terreno di are 24.30. censito in Catasto al Foglio 14 Particella 82;

D. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 2/6 (due sesti) e a carico di [REDACTED] IO per la piena proprietà della quota di 1/6 (un sesto) i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 17.00, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 372;
2. Terreno di are 39.50, censito in Catasto al Foglio 14 Particella 80;

E. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà del la quota di 3/6 (tre sesti) i seguenti immobili siti nel Comune di Falerna:

1. Terreno di are 06.70, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1496;
2. Terreno di are 80.60, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1497;
3. Terreno di are 03.40, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1498;
4. Terreno di are 02.80, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1499;
5. Terreno di are 17.45, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1600;
6. Terreno di are 12.50, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1604;
7. Terreno di are 07.00, censito in Catasto al Foglio 9 Particella 1726.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, la sottoscritta ha svolto le operazioni peritali con il collaboratore Geom. Daniele Roperti presso i beni in oggetto, effettuando i sopralluoghi in data 28/10/2022, 22/11/2022, 14/12/2022, 10/03/2023, 12/04/2023, 13/05/2023 (v. All. Sopralluoghi), precisando che le operazioni peritali presso i terreni oggetto del pignoramento a carico della società

[REDACTED], a carico di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] sono state svolte senza richiedere la presenza dei proprietari, in quanto terreni privi di recinzioni, e proseguite nell'ambito esclusivo delle proprie funzioni di ausiliario del G.E. quali rilievi fotografici, se possibili misurazioni ovvero operazioni materiali, ad esclusione del sopralluogo effettuato in data 13/05/2023, di cui lo scrivente ha inoltrato in data 26/04/2023 la comunicazione con l'invito a comparire sui luoghi per consentire all'esperto l'accesso all'immobile sito nel Comune di Falerna, Località Cartolano, Foglio di Mappa 10, Particella 640, Sub 1, n. snc, Piano T, Magazzino e locale di deposito (Categoria C/2) di metri quadrati 24, di proprietà di [REDACTED]. La raccomandata è stata spedita all'indirizzo, come indicato nel pignoramento, corrispondente alla sede della Società "Turismo e Sviluppo S.r.l."



presso lo Studio Legale Avv. Bagalà, (v. all. Raccomandata a/r, tornata al mittente con la dicitura *indirizzo sconosciuto*; a seguito di un controllo sull'indirizzo, risulta che il Legale allo stato attuale non esercita la professione).

L'Esperto relaziona quanto segue in merito a specifiche situazioni.

F10 P640 S1, Catasto Fabbricati

In sede di sopralluogo, l'Esperto ha constatato che l'immobile Foglio di Mappa 10, Particella 640, Sub 1, n. snc, Piano T, *Magazzino e locale di deposito* (Categoria C/2) di metri quadrati 24, di proprietà di [REDACTED] è un magazzino sito nel terreno identificato quale F10 P 176, per cui il G.E. ha dichiarato l'improseguibilità dell'esecuzione ed adiacente una villa di altra proprietà.

Il locale ha una struttura in c.a. di circa 22 mq. cui sono annessi quattro serbatoi d'acqua, altezza circa 3 m., copertura a falde, è dotato di una serranda saracinesca in acciaio zincato visibilmente rotta (v. all. Foto F10 P640 S1), si è effettuato il rilievo fotografico dello stabile mentre il rilievo metrico è stato effettuato ad occhio a causa della situazione in loco non sicura per l'Esperto ed il proprio Collaboratore. Per procedere con le operazioni di misurazione e verifica degli interni, l'Esperto dovrebbe contattare le Forze dell'Ordine del Comando dei Carabinieri di Falerna e chiedere l'intervento di un fabbro per aprire e richiudere la saracinesca già mal ridotta senza arrecare danni, ciò premesso si chiede se necessita il prosieguo per accertare e misurare l'interno di un deposito di tal fatta.

F10 P176, F14 P176, Catasto Terreni

La particella F10 P176, di proprietà di [REDACTED] è stata classificata *Seminativo irriguo* di are 18,30 fino alla variazione d'ufficio del 29/11/2011 Pratica n. CZ0321867 in atti dal 29/12/2011 (n. 13639.1/2011), in cui risulta "*Fabbricato Urbano da accertare*", dicitura apposta dall'Agenzia del Territorio a seguito di un allineamento mappe, ovvero il sistema meccanografico non ha trovato corrispondenza tra il fabbricato riportato in mappa al NCU e quello censito al NCEU; nelle annotazioni è riportato: "*Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL. 78/2010 - al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU*".

Per tale Particella di terreno il G.E. ha dichiarato l'improseguibilità.

La particella F14 P176, in ditta [REDACTED] appartenente per i 3/6 [REDACTED] [REDACTED] classificata quale *Uliveto* di are 11,50.



Nel pignoramento e nel certificato notarile al punto A,3 viene riportato erroneamente “terreno di are 18,30, censito in Catasto al Foglio 14 particella 176”, mentre, come già descritto, la Particella 176 F14 ha una consistenza di are 11,50.

F14 P252, P304, P730 Catasto Terreni

Particelle intestate a [REDACTED] i centiare 14, di are 1,60 e di are 21,48 dalle visure storiche risultano classificate quale *Ferrovia SP*, dal sopralluogo sono porzioni di aree verdi impraticabili lungo la linea ferroviaria, da verificare se appartenenti al Demanio Pubblico dello Stato.

F14 P741, P744, Catasto Terreni

Intestate a [REDACTED] qualità *Seminativo*, provengono dalla soppressione della Particella 151 attraverso il Frazionamento del 05/08/2003 Pratica n. 157531 in atti dal 05/08/2003 (n. 2451.1/2003); occorre presentare istanza per l'inserimento delle particelle nelle mappe catastali, non verificabili in quanto non mappate.

F14 P336, P337, Catasto Terreni

Intestate a [REDACTED] qualità *Pascolo cespugliato*, provengono dalla soppressione della Particella 166 attraverso il Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 2381); occorre presentare istanza per l'inserimento delle particelle nelle mappe catastali, non verificabili in quanto non mappate.

F19 P33, P405, Catasto Terreni

Intestate a [REDACTED] di are 22,31 e are 10,19, risultanti accatastate quali *Pascolo*, da sopralluogo effettuato risultano arenile e area sosta camper sito in spiaggia, appartenenti al Demanio Marittimo Pubblico dello Stato, occorre verificare se il privato abbia il permesso della competente amministrazione per esercitare gli usi pubblici marittimi.

F9 P97, Catasto Terreni

Intestata a [REDACTED] classificata quale *Incolto sterile*, di are 1,50, dati derivanti da Riordino Fondiario del 01/01/1999 Pratica n. 274814 in atti dal 17/09/2002 1.DEM\99 (n. 1.1/1999), non inserita nelle mappe, non verificabile in quanto non mappata.

Dal certificato notarile storico ipocatastale ventennale, art. 567 c.p.c. (redatto in data 13.07.2022) dal Notaio Dott. De Santis in Cosenza, si precisa che “*per il terreno censito in Catasto al Foglio 9 Particella 97 di are 14.07 è stato stipulato atto di costituzione di vincolo di destinazione per Notaio*



Micciulli Nicola il 23 febbraio 2000, Repertorio numero 85497, trascritta il 4 marzo 2000 ai numeri 3707 R.G. e 2809 R.P., a favore di REGIONE CALABRIA, con sede in Catanzaro, e contro la società [REDACTED] con sede in Cosenza, per la piena proprietà)".

L'Esperto ha effettuato le Ispezioni Ipotecarie n.T404825, in cui sono elencate le formalità gravanti sulla particella, e la n.T402888, in cui è riportata la nota di trascrizione del Registro generale n. 3707 Registro particolare n. 2809 dell'atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione per Notaio Micciulli.

Si riporta "[REDACTED] ha vincolato in favore della REGIONE CALABRIA l'immobile albergo [REDACTED] ed il parco adiacente allo stesso ubicato in comune di FALERNA in fregio alla S.S.18 alle seguenti destinazioni: a) alla destinazione di impianti congressuali per un periodo di numero 15 anni a partire dalla data del 22 luglio 1999 fino al 22.07. 2014, i locali posti al piano terra dell'albergo [REDACTED] ed individuati in catasto al foglio di mappa n. 9 particella numero 285. Per una migliore identificazione, detti locali, nella piantina planimetrica allegata sotto la lettera "A" alla copia dell'atto che in copia si produce, sono conterminati in tinta rossa; b) alla destinazione di impianti sportivi complementari all'albergo [REDACTED], per un periodo di anni 15 a partire dalla data del 22.07.1999 e pertanto fino al 22.07.2014, le costruzioni e le attrezzature realizzate sulle particelle nn. 89,90,171 e 174 del foglio 9 del comune di Falerna; c) alla destinazione di dependance annessa all'albergo [REDACTED] per un periodo di numero 15 anni a partire dalla data del 2 agosto 1999 fino al 2 agosto 2014 l'edificio al due piani realizzato sulla **Particella n. 97 del foglio 9 del comune di FALERNA** (quale estensione della particella 285 del catasto urbano)."

F14, P80, P372, Catasto Terreni

Per tali Particelle, in Oggetto pignoramento al punto D,1-2, il G.E. ha dichiarato l'improseguibilità.

F14, F9, F19 tutte le Particelle pignorate

Si è effettuato il rilievo fotografico delle particelle pignorate nel Comune di Falerna per accertarne la posizione, la consistenza e la conformità alle planimetrie catastali e fogli di mappa; il cospicuo numero di beni da verificare e stimare (v. all. Foto Perizia e all. Elaborati grafici) è sito in zone poco agevoli (macchia mediterranea, fascia terreno adiacente autostrada, fascia terreno al bordo ferrovia, particelle impervie e scoscese in forte pendio, alcune difficilmente raggiungibili con la macchina e percorribili a piedi, altre impenetrabili caratterizzate da arbusti spinosi) rilevabili in condizioni meteorologiche discrete.



I terreni periziati non hanno natura agricola, non hanno forme geometriche regolari con confini individuabili, non sono presenti essenze piantagioni arboree con ciclo produttivo bensì macchia mediterranea con presenza di arbusti, pini marittimi e sugheri, non sono presenti particolari situazioni di comodo ed opere di sistemazione. Le particelle hanno una superficie complessiva di circa oltre 86.000 mq, pari a circa 8,5 Ha.

Il rilievo metrico per stabilire delle misure corrette è realizzabile soltanto con GPS Topografico, dai sopralluoghi effettuati in loco è già molto complesso individuare i confini tra una particella e l'adiacente. Si può procedere, senza incidere sui costi a carico della procedura, attraverso un rilevamento approssimativo compiuto sui dati presenti nelle visure ed utilizzando software che effettuano la misurazione su mappa (v. all. F14 P778 misurazione).

Circa la legittimità urbanistica-edilizia ed i certificati di destinazione urbanistica non sono ancora stati richiesti al competente ufficio del Comune di Falerna, in quanto si è voluto procedere in primis alla totale ricognizione sul territorio per avere il quadro completo della tipologia dei cespiti da periziare.

Sono state effettuate presso l'Agenzia Del Territorio Ufficio Provinciale di Catanzaro e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro:

- le visure storiche per immobile (tutte le particelle) e per soggetto (debitori esecutati),
- la planimetria e l'elaborato planimetrico della particella catasto fabbricato F10 P640 S1 (risultano non trovate),
- il quadro di unione scala 1:2000 dei Fogli di Mappa 9, 14 e 19,
- le Ispezioni Ipotecarie sui debitori esecutati e sulla particella F9 P97.

I valori dei terreni, secondo i tipi di coltura praticati, determinati ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri indicano le Regioni Agrarie in cui sono suddivise le provincie ed i relativi VAM (Valori Agricoli Medi); circa la provincia di Catanzaro gli ultimi dati disponibili sono del 2013 (v. all. Dati valutazione) e la Regione Agraria, comprendente il Comune di Falerna, è la 7.

Tale tipo di valutazione non fornisce indicazioni valide per terreni come quelli oggetto di causa, per la stima sarebbe idoneo il metodo sintetico comparativo.

Con la presente relazione, costituita da 8 pagine e da copia del lavoro svolto alla data del 05/07/2023, l'Esperto rimane disponibile per eventuali chiarimenti e per il prosieguo delle operazioni peritali su autorizzazione di nuova proroga del G.E. Dott.ssa Iavazzo.



Note Esperto Esecuzione Immobiliare 10/2022 del 14/10/2023

La sottoscritta Arch. Federica Rizzo con studio in Lamezia Terme, Via dei Mille 171, nominata Esperto relativamente alla causa in epigrafe in data 14/09/2022 dal G.E. Dott. ssa Alessia Iavazzo, ha prestato giuramento in data 17/09/2022, ha richiesto proroga in data 02/11/2022 autorizzata fino al 07/03/2023, ha richiesto proroga in data 22/02/2023 autorizzata fino al 07/07/2023, ha depositato una comunicazione in data 07/07/2023 per evidenziare gli esiti dei sopralluoghi effettuati e le difficoltà riscontrate, ha redatto le seguenti note su richiesta del G.E. con comunicazione Pec ricevuta in data 14.09.2023.

L'Esperto di stima, da tecnico coscienzioso, ha compiuto un rigoroso studio dell'assetto del territorio per pianificare il proprio operato e verificare lo stato dei luoghi.

All'esito dei numerosi sopralluoghi effettuati, ha dedotto che rispetto alle categorie indicanti le fasce di qualità dei terreni delle singole particelle (v. visure allegate comunicazione 06.07.2023):

- seminativo (F9 P1600; F14 P61, P739, P745, P746, P750, P751, P752, P753, P754, P756, P778, P803, P857, P858, P859, P860),
- seminativo arborato (F9 P127, P348, P1496, P1497, P1498, P1499, P1604, P1726; F14 P107, P320, P340, P382, P384, P385, P852, P853, P929, P932),
- pascolo (F14 P219; F19 P33, P405),
- pascolo cespugliato (F9 P60; F14 P82, P166, P167, P380, P381),
- area fabbricato demolito (F14 P152) in seguito a demolizione di fabbricato rurale,
- vigneto (F14 P211),
- oltre alla descrizione delle particelle già indicate nella comunicazione riportata in calce,

lo stato di fatto non corrisponde a quanto descritto dagli identificativi catastali, le aree risultano prive di inquadramento agronomico, scevre da qualsiasi miglione agraria mai apportata o qualsiasi evidenza legata al mondo rurale (persino la particella identificata in visura quale vigneto risulta coperta da arbusti e sugheri), bensì si presentano quali aree naturali di macchia mediterranea alta e bassa in cui risulta impossibile individuare il perimetro del terreno o quali zone abbandonate confinanti con il demanio civico.

La difficoltà di attribuire ai terreni una valutazione è riferita:

1. all'impossibilità oggettiva di individuare i confini delle singole particelle (e di conseguenza di accertarne perimetro e area), a causa del difficile rilievo delle stesse dovute ai numerosi salti di quota, alle forti pendenze, alle zone pericolose in cui alcune sono allocate a rischio di



incolumità personale e del proprio collaboratore, oltre ad altre ragioni già espresse per singoli cespiti nella comunicazione descrittiva;

2. all'impossibilità di utilizzare i prezzi vigenti (in cui sono previste categorie di uso del suolo e corrispondenti valori, per la precisione si riportano di seguito: *bosco ceduo, bosco d'alto fusto, castagneto, frutteto, incolto produttivo, nocciolo, orto irriguo pascolo, pascolo arborato, pascolo cespugliato, querceto, seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, seminativo irriguo arborato, uliveto, vigneto*) per attribuire una stima ai terreni caratterizzati da fitta vegetazione arbustiva e dalla assente redditività dei suoli, che dipende a sua volta dalla qualità. Quest'ultima, misurata come tipologia di terreno, ha una influenza diretta sulla produttività del terreno agricolo e di conseguenza rappresenta una determinante importante del prezzo del terreno, altresì risulta inidoneo usare elementi valutativi delle migliori agrarie in quanto queste sono totalmente inesistenti;
3. alla carenza di vendita di terreni con caratteristiche simili sul mercato fondiario, rendendo l'applicazione del metodo comparativo inadatto;
4. alla necessità di soluzione riguardo le problematiche rilevate dallo studio dei luoghi e dalla documentazione reperita circa le particelle già descritte singolarmente nella comunicazione del 07.07.2023.

Si descrivono in via approssimativa i costi necessari, nonché le strumentazioni utili, per l'eventuale rilievo topografico plano-altimetrico dei cespiti, finalizzato alla formazione di opportuna cartografia e/o modelli digitali del terreno eseguiti con metodologia stazione totale, GPS topografico e Droni, conseguente restituzione 3D compreso piano quotato con curve di livello e sezioni trasversali caratterizzate da almeno 7 punti per sezione stessa, escluse spese viaggi, oneri previdenziali e IVA per la squadra topografica. La superficie complessiva è di oltre 86.000 mq, pari a circa 8,5 Ha.

- Fino a 30 punti per ha (maggiorazioni per 70 punti e 200 punti): da 1 a 5 ha € 2.900,00;
- per ogni altro ettaro successivo, cad. ettaro € 1000,00;
- per le pendenze superiori al 3% maggiorazione 40%;
- rilievo di strade, canali naturali, ferrovie fino a max 500 punti € 3.100,00.

Descrizione delle attrezzature, del materiale e dell'equipaggiamento tecnico:

- Drone Matrice 300 RTK abbinato a FOTOCAMERA ZENMUSE P1 (payload per dji matrice 300 rtk. sensore CMOS full frame da 45 mp. include obiettivo da 35mm) **rilievi fotogrammetrici – videoispezioni**
- Sensore Lidar L1 rilievi lidar
- Mavic 2 PRO rilievi fotogrammetrici – videoispezioni
- Mavic 2 Mini Cobo rilievi fotogrammetrici – videoispezioni



- Mavic 2 Platinum rilievi fotogrammetrici – videoispezioni
- Laser Scanner GLS2000s Topcon Laser Scanner rilievi 3d
- Stazione Totale Gt-1001 Topcon Stazione Totale
- GPS TOPCON Hiper VR GPS
- Stazione Totale DS2011 DIRECT Stazione Totale
- Livello Digitale DL-501 Livello Digitale
- Stadia Invar DA 2M stadie
- GPS LEICA CAPTIVE CS20 GPS
- Disto Laser D8 LEICA
- Fotocamera CANON EOS550D
- Work Station Fissa PC Fisso
- Work Station Portatile
- Plotter

Con le presenti note, costituite da 3 pagine e da copia della precedente relazione sul lavoro svolto alla data del 05/07/2023 (si rimanda a tutti gli allegati inoltrati ed al cospicuo rilievo fotografico depositato), l'Esperto rimane disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti in sede di udienza, fissata in data 18/10/2023, su espressa richiesta di comparizione del G.E. Dott.ssa Iavazzo.



Integrazioni Note Esperto Esecuzione Immobiliare 10/2022 del 25/10/2023

L'Esperto di stima Arch. Federica Rizzo, in seguito alla propria partecipazione in aula su richiesta del G.E. all'udienza del 18/10/2023 e per rispondere agli ulteriori chiarimenti richiesti dal creditore procedente, con la presente integra quanto già depositato e spiegato in sede di udienza per fornire altri elementi utili a coadiuvare il G.E.

La complessità dei luoghi appartenenti ai debitori eseguiti presuppone che, qualora si volesse una restituzione grafica delle singole particelle di terreno, fatte salve quelle non verificabili in quanto non mappate (v. descrizione in comunicazione del 07.2023), la spesa da sostenere è quella già inserita in via approssimativa nelle note depositate in data 14.10.2023.

Essendo gran parte dei cespiti terreni scoscesi di macchia mediterranea occorre effettuare prima una ripresa aerea con drone per avere una mappa sommaria in cui identificare i capisaldi da rilevare poi fisicamente sul terreno per individuare i confini delle singole particelle.

Si procede prima ad effettuare dall'alto le riprese col drone, per una maggiore chiarezza in quanto dati tecnici si specifica che il livello di precisione dei rilievi dipende dalla volontà di spesa del committente, il volo dronico può aver luogo fotografando un minimo di 30 punti sul territorio ad un costo di € 2.900,00 fino a 5 ettari di terreno, a partire dai successivi ettari occorre aggiungere € 1000,00 ad ettaro, in tal caso essendo 8,5 ettari il costo sarebbe di aggiuntivi € 3.500,00; la spesa aumenta di circa il 40% se il committente desidera un maggiore numero di riprese, quindi di precisione della mappa, è possibile fotografare 70 o 200 punti sul territorio a volo.

Realizzata la mappa generale dell'area di rilievo, necessita identificare i confini tra le particelle contigue, quindi si procede con una squadra apripista per la pulizia dalla vegetazione dei luoghi di transito (decespugliatore, accette, trattore o macchine agricole, quanto necessario a rendere agibile il percorso) dei singoli terreni in cui posizionare la stazione totale per connettersi al satellite col GPS, in tal caso la spesa è approssimativa di circa € 300,00 a giornata (almeno tre operai e attrezzatura) da moltiplicare per ogni singola particella e per il numero di giornate effettivamente impiegate.

Inoltre occorre valutare la maggiorazione del 40% dei costi per singole particelle in base alla pendenza del terreno, che in molti casi è superiore al 3%, come deducibile dal rilievo fotografico.

Per il rilievo lungo il bordo della Ferrovia F14 P252, P304, P730 di centiare 14, di are 1,60 e di are 21,48 occorre considerare il costo di € 3.100,00 dovuto all'estrema pericolosità del rilievo.

Si riporta per comodità il dettaglio:

1. Fino a 30 punti per ha (maggiorazioni per 70 punti e 200 punti): da 1 a 5 ha € 2.900,00;



2. per ogni altro ettaro successivo, cad. ettaro € 1000,00;
3. per le pendenze superiori al 3% maggiorazione 40%;
4. rilievo di strade, canali naturali, ferrovie fino a max 500 punti € 3.100,00.

Risulta difficile quantificare a priori il costo complessivo del rilievo, si può considerare di base € 10.000,00, escluse le maggiorazioni indicate ed i costi giornalieri per la squadra apripista, oltre il noleggio dell'attrezzatura.

Per le particelle non mappate (v. comunicazione 07.2023) da inserire in catasto Terreni occorre considerare un costo di circa € 1.500,00 esclusi oneri e cassa per singola pratica edilizia.

Circa il valore degli immobili:

premesso che per tutte le particelle oggetto dei vari sopralluoghi, escluse quelle con particolari descrizioni già comunicate, non è possibile fare alcuna variazione catastale: di fatto non sussiste la possibilità di commutare l'esistente stato di fatto (macchia mediterranea) in una categoria di terreni indicati dal corrente sistema secondo la qualità del terreno ed i tipi di coltura praticati.

Ciò determina l'impossibilità di attribuire un valore di mercato secondo i convenzionali Valori Agricoli Medi.

Soltanto per rendere comprensibile l'ipotetico valore dei terreni, qualora gli stessi fossero stati realmente caratterizzati dalla classe di qualità indicata in visura catastale, si fa un **esempio** del valore attribuibile:

- supposto si prendano le particelle qualità **Pascolo** F14 P219; F19 P33, P405:
F14 P219, are 11, centiare 80, proprietà di Palermo Luigi per 3/6,
F19 P33, are 22, centiare 31, proprietà per l'intero di Turismo e Sviluppo S.r.l.,
F19 P405, are 10, centiare 19, proprietà per l'intero di Turismo e Sviluppo S.r.l.
- VAM (Valori Agricoli Medi) circa la provincia di Catanzaro gli ultimi dati disponibili sono del 2013 (v. all. Dati valutazione) e la Regione Agraria, comprendente il Comune di Falerna, è la 7.
- Pascolo Valore Agricolo (Euro/Ha) € 2580,00, si effettuano i calcoli per esemplificare i valori da attribuire alle particelle identificate quali Pascolo se fossero realmente a tal fine utilizzate:
 1. F14 P219, are 11, centiare 80, proprietà di Palermo Luigi per 3/6, costo € 2580,00/Ha, costo per ara si divide € 2.580: 10.000 mq = € 0,258/1mq, il valore del terreno costituito da 11 are e 80 centiare = 1.180 mq = € 0,258 x 1.180 = € 304,44, il valore della quota di proprietà di Palermo Luigi è 3/6 di € 304,44 ossia (304,44:6) x 3 = € 152,22;
 2. F19 P33, are 22, centiare 31, proprietà per l'intero di Turismo e Sviluppo S.r.l., costo € 2580,00/Ha, costo per ara si divide € 2.580: 10.000 mq = € 0,258/1mq, il valore del



terreno costituito da are 22, centiare 31= 2.231 mq è € 0,258x 2.231 = € 575,59, il valore della quota di proprietà corrisponde all'intero;

3. F19 P405, are 10, centiare 19, proprietà per l'intero di Turismo e Sviluppo S.r.l., costo € 2580,00/Ha, costo per ara si divide € 2.580: 10.000 mq = € 0,258/1mq, il valore del terreno costituito da are 10, centiare 19= 1.019 mq è € 0,258x 1.019 = € 262,90, il valore della quota di proprietà corrisponde all'intero.

Si chiarisce che quanto descritto è puramente esemplificativo dei calcoli che abitualmente consentono l'attribuzione di un valore di mercato ai terreni.

Circa l'unico immobile Catasto Fabbricati Foglio di Mappa10, P640, Sub 1, n. snc, Piano T, *Magazzino e locale di deposito* (Categoria C/2) di metri quadrati 24 in visura, di proprietà di

[REDACTED] l'Esperto ha constatato che il bene è un magazzino sito nel terreno identificato quale F10 P 176, per cui il G.E. ha dichiarato l'improseguibilità dell'esecuzione ed adiacente una villa di altra proprietà.

Lo scrivente ha chiesto se necessario proseguire le indagini documentali e se, eventualmente, proseguire le operazioni peritali con le Forze dell'Ordine, date le condizioni in cui versa il locale e la scarsa sicurezza dei luoghi in cui si trova. Non si può attribuire un valore di mercato, di certo scarso rispetto all'attuale dinamica territoriale, senza preventive approfondite indagini a monte.

Con le presenti integrazioni si ritiene di avere chiarito quanto già esposto, l'Esperto rimane disponibile per eventuali chiarimenti.

Con osservanza,

Lamezia Terme, 25/10/2023

L'Esperto
Arch. Federica Rizzo