

Elaborato

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME —ESEC. CIV.

PROCEDIMENTO CIVILE N° 13/2002 TRA
CASTELLO GESTIONE CREDITI Sr.l. CONTRO
[REDACTED] + 6 —UDIENZA DEL 17/02/2006—
G.E. DOTT. A. BRANCACCIO —C.T.U. ARCH. E. G.
PINGITORE

Relazione Tecnica di Perizia

TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME SEZIONE ESECUZIONI CIVILI

PROCEDIMENTO N° 13/2002 TRA CASTELLO GESTIONE CREDITI
S.r.l. CONTRO [REDACTED] + 6 - UDIENZA DEL 17/02/2006 -
G.E. DOTT. ALESSANDRO BRANCACCIO (già V. VERALDI) - C.T.U.:
Arch. ERNESTO G. PINGITORE - Lamezia Terme.

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA

Premessa

Il sottoscritto Arch. Ernesto PINGITORE, domiciliato in Lamezia Terme in Via Cavallerizza, s.n.c. iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n° 317, in data 17 febbraio 2006, è stato nominato dal G.E. Dott. Vitaliano Veraldi, Consulente Tecnico di Ufficio per il procedimento in epigrafe e dopo l'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto ed il giuramento di rito, nella nomina è stato indicato, il termine di giorni duecentocinquanta (250) per la conclusione delle operazioni peritali ed il deposito della relazione; ciò premesso e considerato:

- che per motivi personali mi è stato impossibile procedere con tempestività all'espletamento degli atti formali e preliminari dell'incarico ricevuto scadente il 26/10/2006; ma che comunque è avvenuto lo stesso lo studio dei fascicoli e la composizione della struttura di base della relazione di perizia;
- che con mia istanza al nuovo G.E. Dott. Alessandro BRANCACCIO datata 08/09/2006 ho chiesto proroga dei termini di presentazione della relazione peritale;
- che tale proroga mi è stata accordata per giorni centoottanta (180) a decorrere dal 27 ottobre 2006, quindi, fino al 26 aprile 2007;
- che con lettera A.R. del 16/05/2006 ho convocato le parti per il giorno 25/05/2006 presso il mio studio in Via XX Settembre 26 di Lamezia Terme per dare inizio alle operazioni peritali (vedi verbale n° 1);

tutto ciò premesso, e considerato che nell'udienza di cui sopra, mi venivano consegnati i quesiti del Giudice per l'Esecuzione, così formulati:

1. **verificare e controllare prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente all'Ufficio quelli mancanti o inidonei;**
2. **descrivere il bene oggetto di pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia interni che esterni), individuarli**

catastalmente confrontandone la corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento;

3. accertare con la massima precisione se risultano creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di trascrizione;
4. valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all'asta, procedendo a descrivere con precisione i beni che vanno a comporre i singoli lotti, indicandone gli estremi catastali;
5. precisare se i beni sono liberi o occupati (nel secondo caso a quale titolo), individuando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;
6. precisare, altresì, in base agli atti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva, la provenienza del bene al debitore esecutato, e se questi risulta unico proprietario degli immobili oggetto del pignoramento;
7. riferire circa la possibilità di una agevole divisione dei beni in caso di comproprietà, determinando il valore dell'intero e della quota indivisa di spettanza di [REDACTED]
[REDACTED] eseguiti, segnalando la possibilità di procedere a scorporazione di quest'ultima ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. ovvero se sia possibile procedere a giudizio di divisione o a vendita dell'intero;
8. accertare eventuali difformità rispetto alla Legge n° 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, ed in particolare rispetto agli artt. 13, 17 e 40 Legge n° 47/85, nonché all'art. 39 L. 724/94, e ove, queste vengano riscontrate, si precisi:
 - a) se siano o meno suscettibili di sanatoria o di condono e indicare le spese per la sanatoria ed il condono;
 - b) se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;
9. redigere, qualora si tratti di fabbricati non ancora censiti al N.C.E.U., conforme planimetria procedendo, se è necessario, all'accatastamento previa relazione scritta al G.E.;
10. rilevare variazioni culturali o cambi d'uso, verificando in tal caso l'avvenuta presentazione, agli uffici competenti, di domanda di variazione catastale ed in difetto predisporre eventuale frazionamento quantificando i costi di quest'ultimo;
11. accertare:
 - a) se il compendio pignorato è affittato o locato;
 - b) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex L. n° 392/1978;
 - c) quale sia la scadenza dei relativi contratti;
 - d) quale sia il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti;

12. predisporre in caso di più lotti, il riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito, il tutto secondo le prescrizioni di cui al combinato disposto ex artt. 555 - 570 c.p.c. e 2826 c.c.;
13. redigere per ogni singolo lotto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo dei singoli beni comprensivo del relativo valore.

il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a sviluppare la seguente Relazione Tecnica.

Contenuti

Risposta al quesito n° 1 - *(verificare e controllare prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente all'Ufficio quelli mancanti o inidonei):*

La documentazione fornita in copia al sottoscritto, dal personale addetto presso l'Ufficio di Cancelleria, risulta essere, a parere dello stesso, completa per l'individuazione del tema di base; lo scrivente ha, successivamente, provveduto al reperimento di informazioni tecniche ed amministrative sui lotti oggetto di stima oltre che all'aggiornamento delle visure catastali al 17-26/03/2007 e le note di iscrizione e trascrizione degli immobili interessati al procedimento al 02/03/2007, per confermare l'effettivo stato dei fatti.

Risposta al quesito n° 2 - *descrivere il bene oggetto di pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia interni che esterni), individuarli catastalmente confrontandone la corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento:*

I beni sottoposti a pignoramento ed elencati nell'atto sono i seguenti:

1. quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno per [redacted]
[redacted] della proprietà del terreno di mq. 1.042 sito in Lamezia Terme (CZ), Loc. "Chianta", censito al N.C.T. di Lamezia Terme, foglio 84, particella 1452;
2. quota di $\frac{1}{10}$ ciascuno per [redacted]
[redacted] della proprietà dell'immobile (abitazione di tipo economico) sito in Lamezia Terme (CZ), Via S. Giovanni costituita da tre vani, distinto al N.C.E.U. di Lamezia Terme, foglio 19, particella 340, subalterno 10, cat. A/3;
3. quota di $\frac{1}{10}$ ciascuno per [redacted]
[redacted] della proprietà dell'immobile (abitazione di tipo popolare) sito in Lamezia Terme (CZ), Via S. Giovanni costituita da vani 2,50, distinto al N.C.E.U. di Lamezia Terme, foglio 19, particella 341, subalterno 4, cat. A/4;

4. quota di 1/10 ciascuno per [REDACTED] della proprietà dell'immobile (abitazione di tipo popolare) sito in Lamezia Terme (CZ), Via S. Giovanni costituita da vani 1, distinto al N.C.E.U. di Lamezia Terme, foglio 19, particella 341, subalterno 9, cat. A/4;
5. quota di 1/3 ciascuno per [REDACTED] della proprietà dell'immobile (abitazione di tipo popolare) sito in Lamezia Terme (CZ), Via S. Giovanni costituita da vani 2, distinto al N.C.E.U. di Lamezia Terme, foglio 19, particella 340, subalterno 3;
6. quota di 1/3 ciascuno per [REDACTED] della proprietà dell'immobile (abitazione di tipo popolare) sito in Lamezia Terme (CZ), Via S. Giovanni costituita da vani 3, distinto al N.C.E.U. di Lamezia Terme, foglio 19, particella 340, subalterno 5;
7. quota di 1/10 ciascuno per [REDACTED] della proprietà dell'immobile (abitazione di tipo popolare) sito in Lamezia Terme (CZ), Via Sottotenente Notaro, distinto al N.C.E.U. di Lamezia Terme, foglio 19, particella 505, subalterno 1;
8. quota di 1/10 ciascuno per [REDACTED] della proprietà dell'immobile magazzini e locali deposito di mq. 210,00, siti in Lamezia Terme (CZ), Loc. "Pilli", distinto al N.C.E.U. di Lamezia Terme, foglio 31, particella 953, subalterno 2, cat. C/2, piano S1;
9. quota di 1/10 ciascuno per [REDACTED] della proprietà dell'immobile abitazione di tipo civile, sita in Lamezia Terme (CZ), Loc. "Pilli", costituito da vani 7 e distinto al N.C.E.U. di Lamezia Terme, foglio 31, particella 953, subalterno 4, cat. C/2, piano S1;
10. quota di 1/30 ciascuno per [REDACTED] della proprietà dell'immobile (stalle, scuderie e rimesse) di mq. 18,00, sito in Loc. Lido Statale di Gizzeria Lido (CZ), distinto al N.C.E.U., foglio 19, particella 78, subalterno 1, cat. C/6, piano PT;
11. quota di 1/30 ciascuno per [REDACTED] della proprietà dell'immobile (abitazione di tipo economico) posta in Loc. Lido Statale di Gizzeria Lido (CZ), distinto al N.C.E.U., foglio 19, particella 78, subalterno 12, cat. A/3, piano P4;
12. quota di 1/2 ciascuno per [REDACTED] e [REDACTED] della proprietà dell'immobile (fabbricati per uso sportivo) sito in Lamezia Terme (CZ), Via G. Marconi, distinto al N.C.E.U. di Lamezia Terme, foglio 84, particella 1458, cat. D/6, piano PT;

13. quota di 1/7 ciascuno per [redacted]
[redacted] della proprietà del terreno sito in Località "Schiavello" di Feroletto Antico (CZ), di mq. 320,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 259, di are 03 e ca 20;
14. quota di 1/7 ciascuno per [redacted]
[redacted] della proprietà del terreno sito in Località "Schiavello" di Feroletto Antico (CZ), di mq. 5.770,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 260, di are 57 e ca 70;
15. quota di 1/7 ciascuno per [redacted]
[redacted] della proprietà del terreno sito in Località "Schiavello" di Feroletto Antico (CZ), di mq. 5.260,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 261, di are 52 e ca 60;
16. quota di 1/7 ciascuno per [redacted]
[redacted] della proprietà del terreno sito in Località "Schiavello" di Feroletto Antico (CZ), di mq. 12.920,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 262, di ha 1 are 29 e ca 20;
17. quota di 1/7 ciascuno per [redacted]
[redacted] della proprietà del terreno sito in Località "Schiavello" di Feroletto Antico (CZ), di mq. 2.980,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 263, di are 29 e ca 80;
18. quota di 1/7 ciascuno per [redacted]
[redacted] della proprietà del terreno sito in Località "Schiavello" di Feroletto Antico (CZ), di mq. 1.120,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 161, di are 11 e ca 20;
19. quota di 1/7 ciascuno per [redacted]
[redacted] della proprietà del terreno sito in Feroletto Antico (CZ), di mq. 7.420,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 40, di are 74 e ca 20;
20. quota di 1/7 ciascuno per [redacted]
[redacted] della proprietà del terreno sito in Feroletto Antico (CZ), di mq. 1.840,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 41, di are 18 e ca 40;
21. quota di 1/7 ciascuno per [redacted]
[redacted] della proprietà del terreno sito in Feroletto Antico (CZ), di mq. 260,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 39, di are 02 e ca 60;
22. quota di 1/3 per [redacted] della proprietà dell'immobile (abitazione di tipo economico) sito in Lamezia Terme (CZ), Via G.

- Marconi, distinto al N.C.E.U. di Lamezia Terme, foglio 84, particella 1050, subalterno 6, cat. A/3, piano P3;
23. quota di 1/3 per [redacted] della proprietà dell'immobile (magazzini e locali deposito) di mq. 30,00 sito in Lamezia Terme (CZ), Via G. Marconi, distinto al N.C.E.U. di Lamezia Terme, foglio 84, particella 1050, subalterno 2, cat. C/2, piano PT;
24. quota di 1/3 per [redacted] della proprietà dell'immobile (magazzini e locali deposito) di mq. 30,00 sito in Lamezia Terme (CZ), Via G. Marconi, distinto al N.C.E.U. di Lamezia Terme, foglio 84, particella 1050, subalterno 9, cat. C/2, piano P4;
25. quota di 1/7 ciascuno per [redacted] della proprietà del terreno sito in Lamezia Terme (CZ), di mq. 15.475,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 287, di ha 1, are 54 e ca 75;
26. quota di 1/6 ciascuno per [redacted] della proprietà del terreno sito in Lamezia Terme (CZ), di mq. 675,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 288, di are 06 e ca 75;
27. piena proprietà in capo a [redacted] dell'appartamento sito in Nocera Terinese (CZ), distinto al N.C.E.U. al foglio 18, particella 23, subalterno 1, cat. A, di vani 4; piena proprietà in capo a [redacted] dell'appartamento di vani 4 sito in Nocera Terinese (CZ), distinto al N.C.E.U. al foglio 18, particella 29, subalterno 16, cat. A;
28. quota di proprietà di [redacted] del terreno sito in Lamezia Terme (CZ), di mq. 3.710,00, censito al N.C.T. al foglio 9, particella 246, di are 37 e ca 10;
29. quota di proprietà di [redacted] del terreno sito in Lamezia Terme (CZ), di mq. 800,00, censito al N.C.T. al foglio 9, particella 248, di are 08 e ca 00;
30. quota di proprietà di [redacted] del terreno sito in Lamezia Terme (CZ), di mq. 500,00, censito al N.C.T. al foglio 9, particella 470, di are 05 e ca 00;
31. quota di proprietà di [redacted] del terreno sito in Lamezia Terme (CZ), di mq. 500,00, censito al N.C.T. al foglio 9, particella 471, di are 05 e ca 00;
32. quota di proprietà di [redacted] del terreno sito in Lamezia Terme (CZ), di mq. 500,00, censito al N.C.T. al foglio 9, particella 472, di are 05 e ca 00;
33. quota di proprietà di [redacted] del terreno sito in Lamezia Terme (CZ), di mq. 170,00, censito al N.C.T. al foglio 9, particella 473, di are 01 e ca 70;
34. quota di proprietà di [redacted] del terreno sito in Lamezia Terme (CZ), di mq. 500,00, censito al N.C.T. al foglio 9, particella 474, di are 05 e ca 00;
35. quota di proprietà di [redacted] del terreno sito in Lamezia Terme (CZ), di mq. 250,00, censito al N.C.T. al foglio 9, particella 475, di are 02 e ca 50;

36. quota di proprietà di [REDACTED] del terreno sito in Lamezia Terme (CZ), di mq. 1.400,00, censito al N.C.T. al foglio 9, particella 898, di are 14 e ca 00;
37. quota di proprietà di [REDACTED] dell'abitazione di tipo economico sita in Lamezia Terme (CZ), in Località "Cafarone" di vani 5, descritta al N.C.E.U. al foglio 9, particella 695, cat A/3, piano PT;
38. quota di proprietà di [REDACTED] dell'abitazione di tipo economico sita in Lamezia Terme (CZ), in Località "Cafarone" di vani 5, descritta al N.C.E.U. al foglio 9, particella 697, cat A/3, piano PT;
39. quota di proprietà di [REDACTED] dell'abitazione di tipo economico sita in Lamezia Terme (CZ), in Località "Cafarone" di vani 5, descritta al N.C.E.U. al foglio 9, particella 698, cat A/3, piano PT;
40. quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno per [REDACTED] della proprietà dell'immobile (altro tipo di fabbricato) sito in Lamezia Terme (CZ), in Via Sottotenente Notaro, costituito da vani 3 e censito al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 19, particella 340, subalterno 2;
41. piena proprietà in capo a [REDACTED] del terreno sito in Feroletto Antico (CZ), di mq. 4.020,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 26, di are 40 e ca 20;
42. piena proprietà in capo a [REDACTED] del terreno sito in Feroletto Antico (CZ), di mq. 3.880,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 31, di are 38 e ca 80;
43. piena proprietà in capo a [REDACTED] del terreno sito in Feroletto Antico (CZ), di mq. 890,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 33, di are 08 e ca 90;
44. piena proprietà in capo a [REDACTED] del terreno sito in Feroletto Antico (CZ), di mq. 1.980,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 36, di are 19 e ca 80;
45. piena proprietà in capo a [REDACTED] del terreno sito in Feroletto Antico (CZ), di mq. 4.380,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 37, di are 43 e ca 80;
46. piena proprietà in capo a [REDACTED] dell'abitazione di tipo popolare sita in Via S. Giovanni di Lamezia Terme (CZ), costituita da vani 1, censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 19, particella 341, subalterno 6;
47. piena proprietà in capo a [REDACTED] dell'abitazione di tipo popolare sita in Via S. Giovanni di Lamezia Terme (CZ), costituita da vani 1, censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 19, particella 341, subalterno 8;
48. piena proprietà in capo a [REDACTED] dell'abitazione di tipo economico costituita da vani 6,50 sita in Lamezia Terme (CZ), Località "Pilli", censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 31, particella 1026, subalterno 40, cat. A/3, int. 11, piano P2, scala B;
49. piena proprietà in capo a [REDACTED] dell'immobile adibito a stalle, scuderie e rimesse sito in Lamezia Terme (CZ), Località "Pilli", censito al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 31, particella 1026, subalterno 11, cat. C/6, int. 11, piano PT, scala B;

50. quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ di [redacted] del terreno di mq. 1.560,00 sito in Lamezia Terme (CZ), Località "Pitizzani", censito al N.C.T. al foglio 13, particella 60, di are 15 e ca 60;
51. quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ di [redacted] dell'edificio di abitazione sito in Lamezia Terme (CZ), Località "Magolà", censito al N.C.E.U. al foglio 17, particella 297, cat. A;
52. quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ di [redacted] dell'abitazione di tipo economico sito in Lamezia Terme (CZ), Via delle Nazioni, di vani 4,50, censito al N.C.E.U. al foglio 13, particella 60, subalterno 19, cat. A/3, int. 9, piano P4;
53. quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ di [redacted] dell'abitazione di tipo economico sito in Lamezia Terme (CZ), Via delle Nazioni, di vani 4,50, censito al N.C.E.U. al foglio 13, particella 60, subalterno 18, cat. A/3, int. 8, piano P4;
54. quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ di [redacted] dei magazzini e locali deposito di mq. 105,00 siti in Lamezia Terme (CZ), Via delle Nazioni, censiti al N.C.E.U. al foglio 13, particella 60, subalterno 10, cat. C/2, piano PT;
55. quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno per [redacted] e [redacted] di altro tipo di fabbricato, posto in Via S. Tenente Notaro di Lamezia Terme, in N.C.E.U. al foglio 19, part. 340, sub2;
56. piena proprietà in capo a [redacted] del terreno sito in Feroleto Antico (CZ), di mq. 675,00, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 675, di are 06 e ca 75.

I beni indicati nell'atto di pignoramento hanno subito delle modifiche, le quali sono elencate e contenute nella seguente descrizione degli immobili e nelle schede di valutazione dei singoli lotti.

Descrizione degli immobili pignorati

In considerazione del fatto che trattasi di numerose unità immobiliari, per semplicità espositiva, e per comodità di analisi, gli immobili stessi sono da intendersi divisi in lotti.

Il criterio di raggruppamento è ispirato da due elementi base che sono: la omogeneità ed affinità di elementi immobiliari (raggruppamenti prossimi di unità similari difficilmente divisibili) e l'ammontare del valore globale del bene, cioè formato da un lotto che abbia le caratteristiche minime di appetibilità commerciale.

Lotto n° 1

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 1, 12, 22, 23 e 24)

Descrizione unità di cui al n. 1 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un lotto di terreno (n. 1 in elenco) sito nel Comune di Lamezia Terme (Sambiase) in Località "Chianta", Via G. Marconi, censito al N.C.T. al foglio 84, particella n° 1452 di superficie mq. 1.042, in testa, per la parte pignorata, a: [redacted]
C.F.: [redacted] per una quota relativa ad $\frac{1}{4}$, eredi [redacted]

per una quota relativa ad $\frac{1}{4}$, il
- C.F.: per una quota relativa ad $\frac{1}{4}$.

Dati urbanistici: Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in Z.T.O. del vigente Piano Regolatore di tipo "BR - Aree Urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare", in sostanza corrispondono a sottozona della Zona "B" di completamento edilizio di cui al D.M. 1444/1968, cioè aree edificabili con riedificazioni (demolizioni e ricostruzione dell'esistente, maggiorato del 20% del volume preesistente), in caso di spazi aperti l'edificazione è limitata ad opere di tipo amovibile.

Dati tecnici: il terreno di cui sopra le cui caratteristiche identificative sono: uliveto classe 1^a, R.D. €. 7,8 - R.A. €. 4,04, proviene dal frazionamento della particella originaria 726, sempre del foglio 84, di mq. 1.260 acquistata dai signori di cui sopra dalla per una quota pari ad $\frac{1}{4}$ ciascuno, con atto del 01/06/1970, rep. n° 44427, per da Lamezia Terme, ivi registrato il 19/06/1970 al n° 1080.

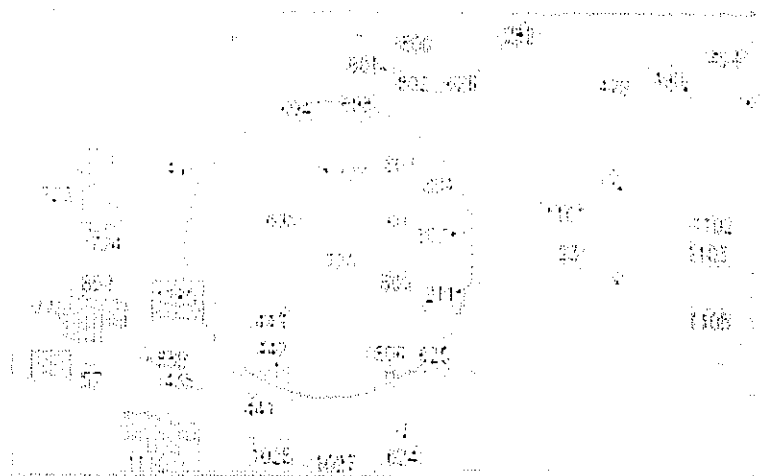


Figura 1 - Planimetria catastale - Fg. 84, part. 726 originaria

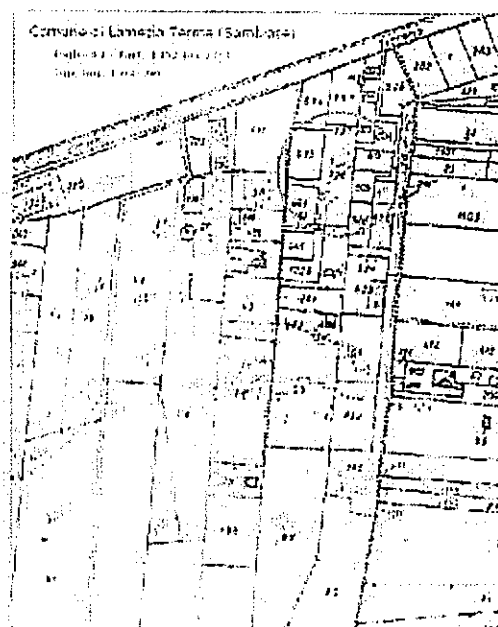


Figura 2 - Planimetria catastale - Fg. 84, part. 1452 frazionata

La particella in oggetto, di cui si vede il dettaglio planimetrico aerofotogrammetrico a lato (figura 5), attualmente non è disponibile come terreno commerciale, in quanto di pertinenza del fabbricato residenziale multipiano (vedi foto 3 e 4) identificato allo stesso foglio 84 come particella n. 1050.

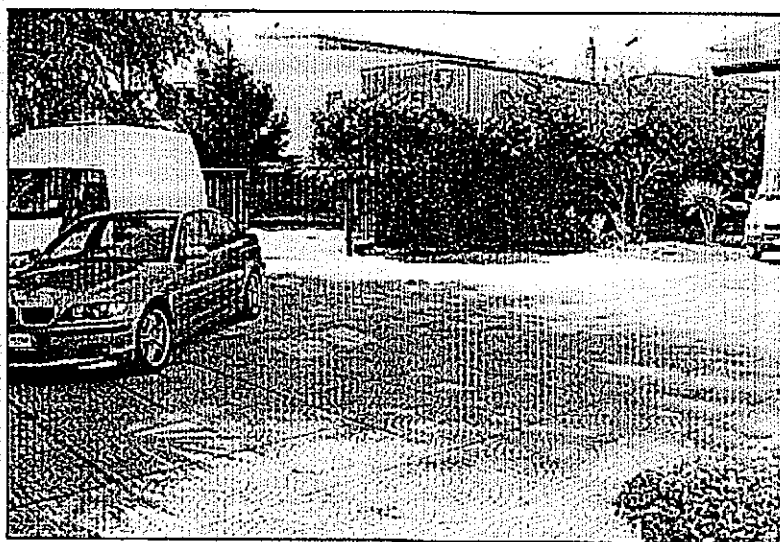


Figura 3 - Ingresso al fabbricato (spazio di pertinenza)

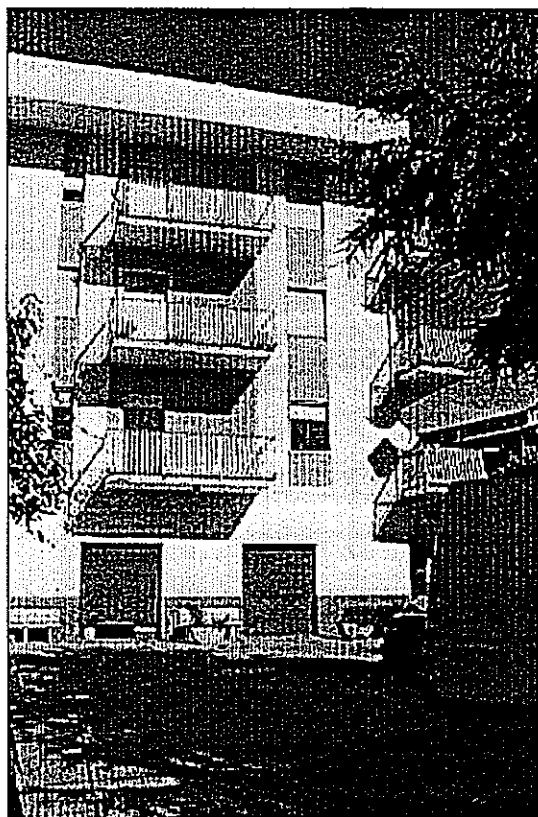


Figura 4 - Palazzina multipiano insistente su part. 1452



Figura 5 - Piazzale davanti al fabbricato

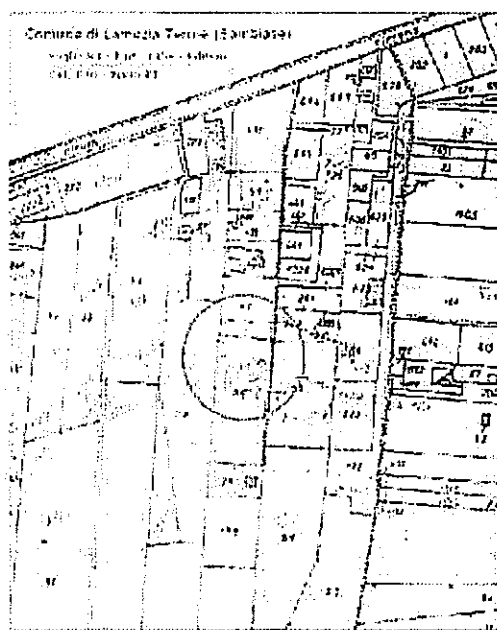


Figura 7 - Planimetria catastale - Fg. 84, part. 1458 frazionata

Descrizione unità di cui al n. 22 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un fabbricato - abitazione di tipo economico - (n. 22 in elenco) sito nel Comune di Lamezia Terme (Sambiase) in Località "Chianta", Via G. Marconi, censito al N.C.E.U. al foglio 84, particella n° 1050, subalterno 6, cat. A/3, Piano 3, vani 6/5, in testa, per la parte pignorata, a: [redacted], proprietario per 1000/1000, [redacted] - C.F.: [redacted], deceduto in data [redacted].

Dati urbanistici: L'immobile è stato edificato su terreno destinato ad edilizia residenziale (Zona "C") con licenza edilizia n° 201 rilasciata dal Sindaco di Lamezia Terme in data 24/08/1968.

A causa di difformità varie (aggiunta di un sottotetto) durante il corso dei lavori, l'immobile è stato oggetto di domanda di condono n. 0380972106/1 presentata in data 30/09/1986.

Dati tecnici: il fabbricato (vedi foto 6) è costituito da quattro piani di cui il piano 3° (subalterno 6), il piano terra, per la precisione mq. 30,00 (subalterno 2) ed il sottotetto, per la precisione mq. 22,00 (subalterno 9) sono interessati all'azione di pignoramento.

Alla data del pignoramento (luglio 2002) gli immobili di cui sopra risultavano intestati per 1000/1000 di proprietà a [redacted].

Alla luce di quanto elencato e contenuto nella sostanza degli immobili citati nel presente lotto n. 1, si può affermare che tale lotto risulta essere costituito esclusivamente dall'immobile corrispondente al piano terzo dello stabile di Via G. Marconi, con una porzione di mq. 30,00 di magazzino quale box, e mq. 22,00 di sottotetto (difficilmente utilizzabili) come vedremo.

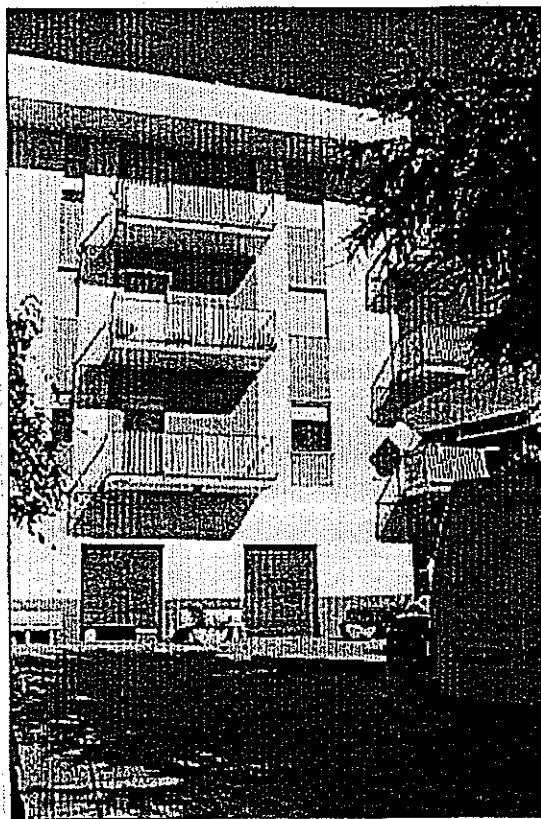


Figura 8 – Palazzina multipiano consistente la part. 1050

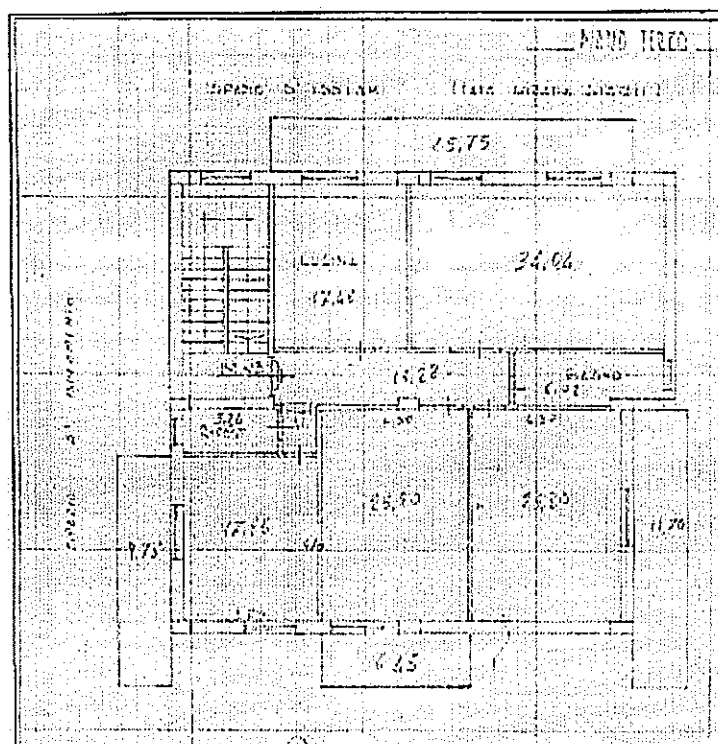


Figura 9 – Planimetria distributiva del piano terzo (sub. 6) della part. 1050

L'immobile di cui alla planimetria di fig.9, risulta essere costituito da n. 5 stanze con in più bagno e ripostiglio oltre a corridoi e balconi.

La superficie è pari a mq. 142,72.

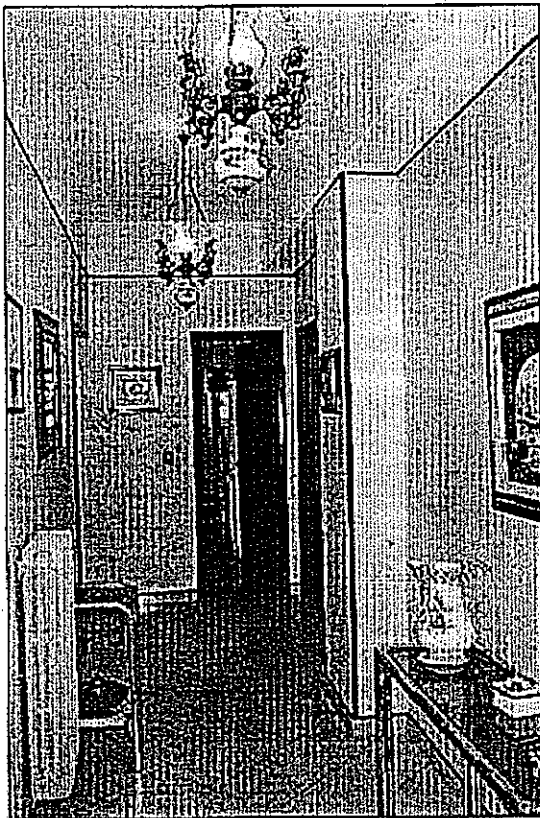


Figura 9 - Vista interna appart. piano 3° la part. 1050.

Descrizione unità di cui al n. 23 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un immobile - magazzini e locali deposito - (n. 23 in elenco) sito nel Comune di Lamezia Terme (Sambiase) in Località "Chianta", Via G. Marconi, censito al N.C.E.U. al foglio 84, particella n° 1050, subalterno 2, cat. C/2, Piano Terra, in testa, per la parte pignorata, a: [REDACTED], proprietario per 1000/1000, [REDACTED] - C.F.: [REDACTED], deceduto in data [REDACTED].

Dati urbanistici: L'immobile in oggetto fa parte dell'edificio di 4 piani di cui sopra, cioè part. 1050 ed è il piano terra o magazzino con superficie di mq. 120,00 circa; **di questa solamente mq. 30,00 sono interessati al pignoramento** (vedi foto 11 sotto).

Dati tecnici: il fabbricato (vedi foto 8) è costituito da quattro piani di cui il piano 3° (subalterno 6), il piano terra, per la precisione mq. 30,00 (subalterno 2) ed il sottotetto, per la precisione mq. 22,00 (subalterno 9) sono interessati all'azione di pignoramento.

Alla data del pignoramento (luglio 2002) gli immobili di cui sopra risultavano intestati per 1000/1000 di proprietà a [REDACTED].

Descrizione unità di cui al n. 24 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un immobile - Piano 4 o sottotetto - (n. 24 in elenco) vedi foto 11 in basso, sito nel Comune di Lamezia Terme (Sambiase) in Località "Chianta", Via G. Marconi, censito al N.C.E.U. al foglio 84, particella n° 1050, subalterno 9, cat. C/2, classe 1 - Piano 4, in testa, per la parte pignorata, a: [REDACTED], proprietario per 1000/1000, [REDACTED] C.F.: [REDACTED], deceduto in data [REDACTED].

Dati urbanistici: L'immobile in oggetto fa parte dell'edificio di 4 piani di cui sopra, cioè part. 1050 ed è il sottotetto con superficie di mq. 90,00 circa; **di questa solamente mq. 22,00 sono interessati al pignoramento.**

Dati tecnici: il fabbricato (vedi foto 7) è costituito da quattro piani di cui il piano 3° (subalterno 6), il piano terra, per la precisione mq. 30,00 (subalterno 2) ed il sottotetto, per la precisione mq. 22,00 (subalterno 9) sono interessati all'azione di pignoramento.

Alla data del pignoramento (luglio 2002) gli immobili di cui sopra risultavano intestati per 1000/1000 di proprietà a [REDACTED].

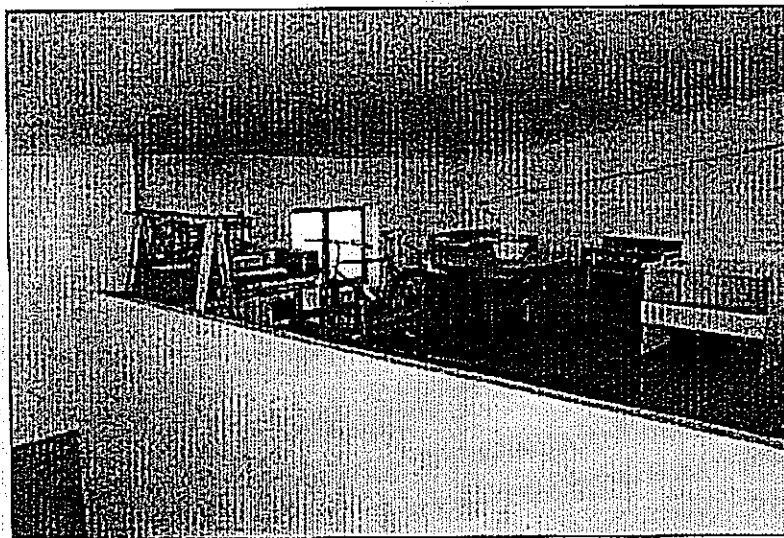


Figura 11 - Vista interna del sottotetto, sub.9 della part. 1050

Il piano terra o magazzino (sub. 2 della part. 1050) ed il piano quarto (sub. 9 della stessa particella) di superficie totale, rispettivamente, mq. 120 e mq. 90, sono interessati solo parzialmente al provvedimento di pignoramento, il primo per mq. 30 ed il secondo per mq. 22, in sostanza $\frac{1}{4}$ della loro superficie effettiva.

Considerando che gli ambienti del piano 4 e del piano 3 sono difficilmente divisibili con risultati effettivamente funzionali, cioè una volta divisi e frazionati non sarebbero più autonomi ma creerebbero ulteriori servitù per via del collegamento verticale (scala), quelli del piano terra (vedasi fig. 12) sono immediatamente accessibili dalla strada attraverso porta esterna, e perciò, autonomi.

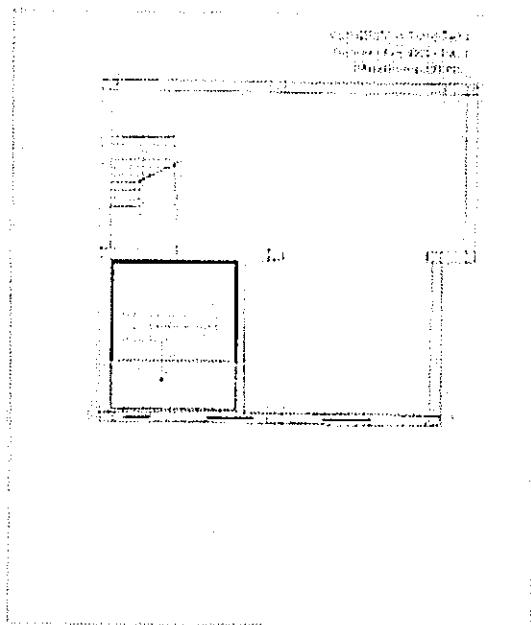


Figura 12 - Piano Terra (mq. 30,00 di cui 1/3 vincolati), sub.2 della part. 1050

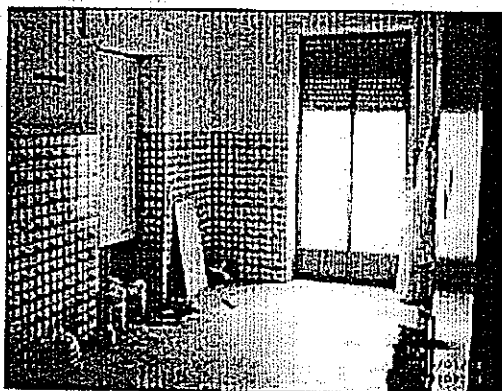
Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 1 è costituito da:

1. appartamento di Via G. Marconi (Sambiasi) foglio 84, part. 1050, sub. 6, piano 3° per intero, per una superficie di mq. 142,72 + 32,34 di balconi;
2. porzione di magazzino al piano terra, sub. 2 della stessa particella, per una superficie globale di mq. 30,00;
3. porzione di sottotetto al piano quarto, sub. 9 della stessa particella, per una superficie globale di mq. 22,00.

Lotto n° 2

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 2, n. 5, n. 6, n. 40 e n. 55)

Descrizione unità di cui al n. 2 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un'abitazione di tipo popolare (n. 2 in elenco) sita nel Comune di Lamezia Terme (Nicastro), in Via Sottotenente Notaro, n° 5, (non Via S. Giovanni come recitato in precetto) censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 19, particella n° 340, subalterno 10, cat. A/3, Classe U di n° 3 vani,



(fig. 13) in testa, per la parte pignorata (con visura a tutto il 01/03/2007), a ~~_____~~

~~_____~~ - C.F.: ~~_____~~
~~_____~~ per una quota relativa ad 1/10, ~~_____~~
 nato a Lamezia Terme il ~~_____~~ - C.F.: ~~_____~~ per una quota relativa ad 1/10.

Figura 13 - Interni appartamento sub. 10 di mq. 80 circa

Comune di Lamezia Terme (Nicastro), in Via Sottotenente Notaro, n° 9, (non Via S. Giovanni come recitato in precetto) censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 19, particella n° 340, subalterno 3 cat. A/4, Classe 2 di n° 2 vani, in testa, per la parte pignorata (con visura a tutto il 18/03/2002), a: [REDACTED]

[REDACTED] - C.F.: [REDACTED] per una quota relativa ad 20/40, [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] per una quota relativa ad 10/40.

La particella dovrebbe essere costituita da un vano al piano primo di Via S. Notaro, n. 9 ed un vano al sottotetto, riportati al sub. 3, P 2-3. Alla data del 06/03/2007 dalla visura della particella n° 340-sub. 3 del foglio 19 la stessa conferma le intestazioni e le predette quote di proprietà alle ditte pignorate di cui sopra ma, attualmente, tale immobile non risulta essere presente nella toponomastica di Via Sottotenente Notaro n. 9 in quanto demolito nel 1980 circa.

Descrizione unità di cui al n. 6 dell'elenco di precetto: La particella di cui alla voce n° 6 dell'elenco di precetto, ossia, unità immobiliare situata in Via Sottotenente Notaro n. 5 - Piani 2 - 3 di cui al Foglio 19 del Comune di Lamezia Terme (già Nicastro), particella n° 340, subalterno 5, Cat. A/3, classe 2, vani 6,5 in testa ad altre ditte, è stata frazionata (vedasi fig. 13) in data 30/09/1978 (in atti dal 18/04/1992) ed ha generato le subalterne 9 e 10, di tre vani ciascuna. Delle due subalterne l'elenco di precetto contiene solo la n° 10 di cui al precedente punto 2. La subalterna n° 5, pertanto, in quanto soppressa, insieme alla sub. 9 non inclusa in elenco, non sono da considerare immobili utilizzabili ai fini della valutazione.

Descrizione unità di cui al n. 40 e n. 55 dell'elenco di precetto: La particella di cui alla voce n° 40 dell'elenco di precetto, ripetuta poi erroneamente al n. 55 dello stesso elenco, ossia, unità immobiliare situata in Via Sottotenente Notaro n. 7 censita al N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme (già Nicastro) al foglio 19, particella n° 340, subalterno 2, Cat. C/6, classe 1, di mq. 96,00 in testa a: [REDACTED]

[REDACTED] - C.F.: [REDACTED] per una quota relativa ad 1/2, e [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] per una quota relativa ad 1/2; risulta essere stata venduta con atto pubblico, voltura, n° 11100/1993 del 28/09/1993 in atti dal 03/11/1996 ad altri soggetti, per cui tale immobile non può essere considerato utilizzabile ai fini della valutazione.

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 2 è costituito da:

1. abitazione di Via Sottotenente Notaro n° 5 (Nicastro) foglio 19, part. 340, sub. 10 (ex sub. 5), piano 3° per intero, di vani 3 pari a mq. 30 circa;

Lotto n° 3

(Composto dall'unità n. 7 dell'elenco di precetto)

Descrizione unità di cui al n. 7 dell'elenco di precetto: La particella di cui alla voce n° 7 dell'elenco di precetto è l'unità immobiliare situata in Via

Sottotenente Notaro S.N.C. Piano T-1 di cui al Foglio 19 del Comune di Lamezia Terme (già Nicastro), particella n° 505, subalterno 1, Cat. unità collabenti (ex D/1).

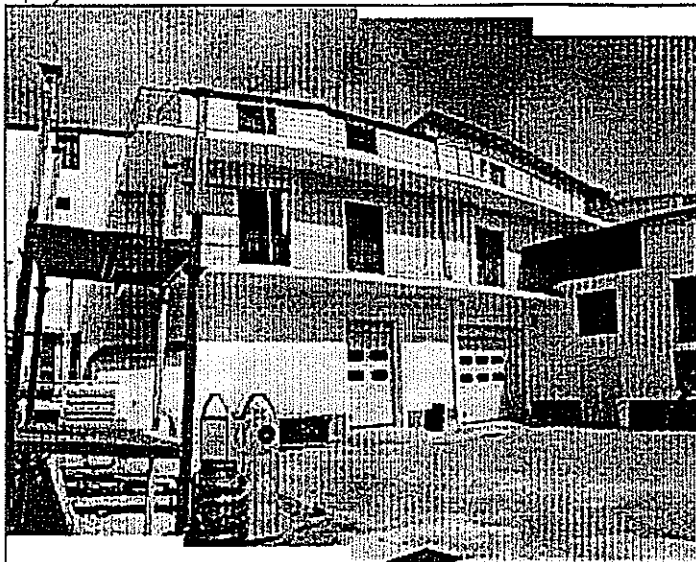


Figura 17 - Veduta dell'immobile di cui al Foglio 19 - Part. 505, sub. 1

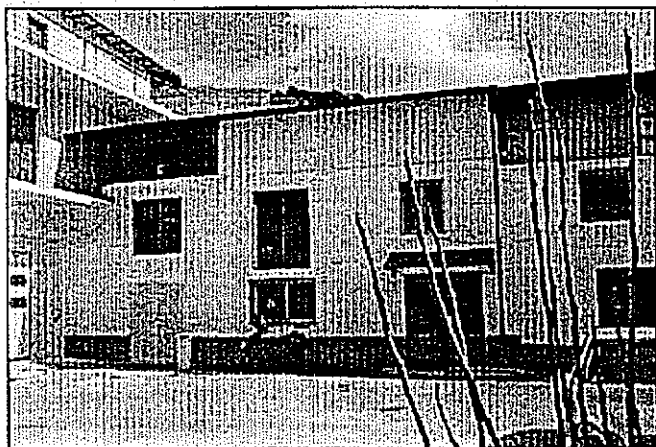


Figura 18 - Altra vista dell'immobile di cui al Fog. 19 - Part. 505, sub. 1



Figura 19 - Vista dei locali ufficio (parte abusiva) del salumificio

E' in testa, per la parte pignorata, a:

██████████ nato a

██████████ C.F.: ██████████

██████████ per una quota relativa ad 1/10, ██████████

██████████ nato

██████████ - C.F.: ██████████

██████████ per una quota relativa ad 1/10,

██████████ nato a

██████████ - C.F.: ██████████

██████████ per una quota relativa ad 1/10, ██████████

██████████ nato a

██████████ - C.F.: ██████████

██████████ per una quota relativa ad 1/10,

██████████ nato a

██████████ - C.F.: ██████████

██████████ per una quota relativa ad 1/10,

██████████ nato a

██████████ - C.F.: ██████████

██████████ per una quota relativa ad 1/10.

L'immobile corrisponde all'ex Salumificio "Mena" ed allo stato attuale si presenta come nelle foto 17, 18 e 19 a lato e con i caratteri distributivi di cui alla planimetria di fig. 20.

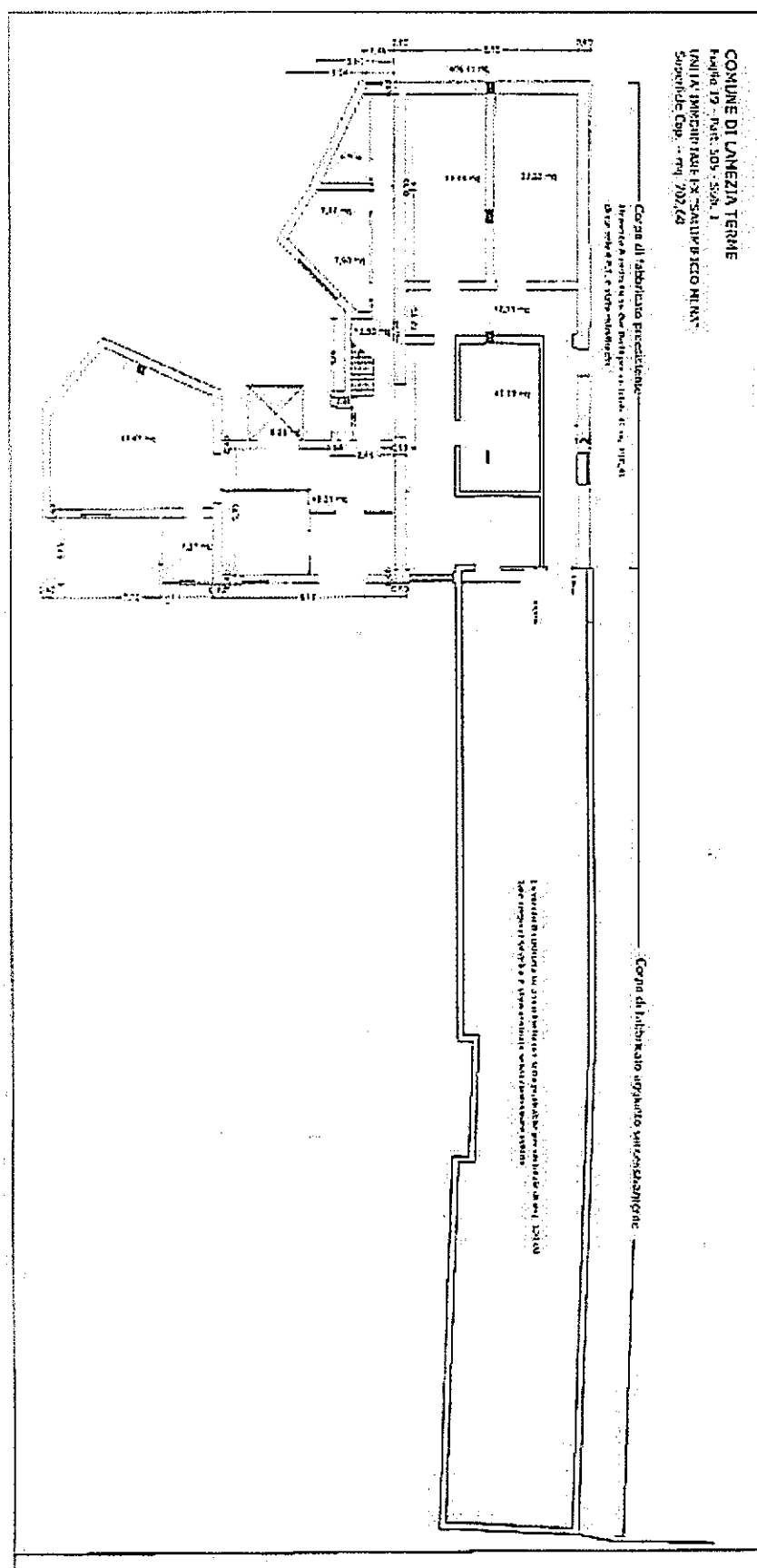


Figura 20 - Planimetria del salumificio



Figura 21 - Vista dei locali interni (reparto lav. carni) del salumificio

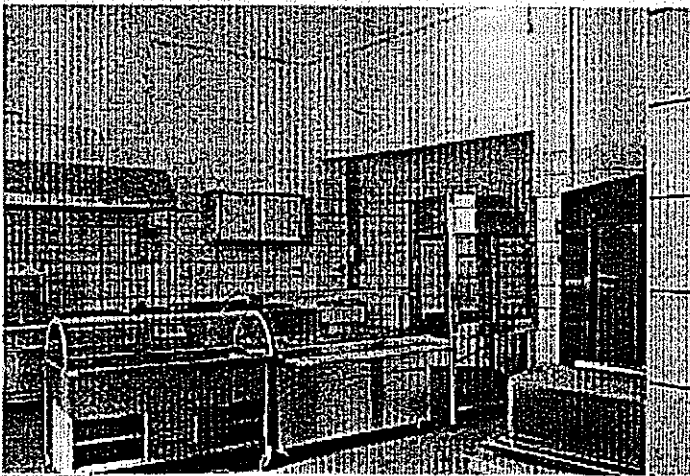


Figura 22 - Vista dei locali del salumificio al P.T. ristrutturati

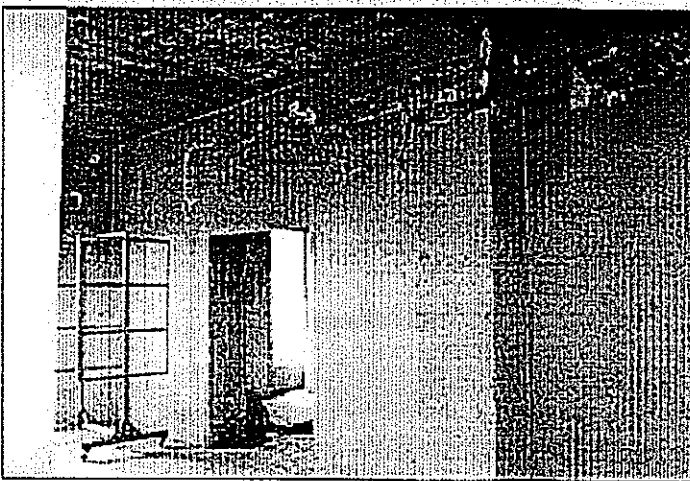


Figura 23 - Vista dei locali del salumificio al P.1 fatiscenti

L'immobile si presenta in condizioni edilizie alquanto promiscue. Dalle visure catastali, anche di ultima lettura, la particella 505, sub. 1 del foglio 19 di Lamezia Terme, risulta essere cat. ex D/1, attualmente unità collabente, ossia in condizioni di assoluto degrado e fatiscenza.

Allo stato l'immobile si presenta, invece, ristrutturato ed addirittura funzionante per il corpo denominato "A" in planimetria, ossia il piano terra di mq. 406,41 destinati alla lavorazione e vendita di insaccati (vedi foto 21 e 22). Il piano primo dello stesso corpo "A" (foto 23) risulta essere non ristrutturato, ed ha una superficie pari al piano terra, cioè, mq. 400,00.

Il corpo denominato "B" in planimetria è stato costruito, anche esso su due livelli, ma in modo abusivo, in assenza totale di concessione edilizia. Di tale corpo di fabbrica è stata presentata richiesta di sanatoria, con autodichiarazione nel 1985, però, non è mai stata pagata la relativa oblazione, per cui la sanatoria non è stata approvata. Ha una superficie utile di mq. 320,00 (vedi foto 18, 19

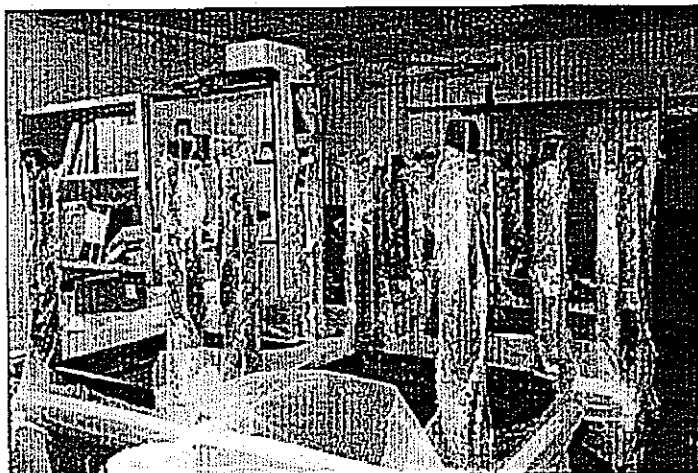


Figura 24 - Vista dei locali del salumificio al P.T. del corpo "B" abusivo.

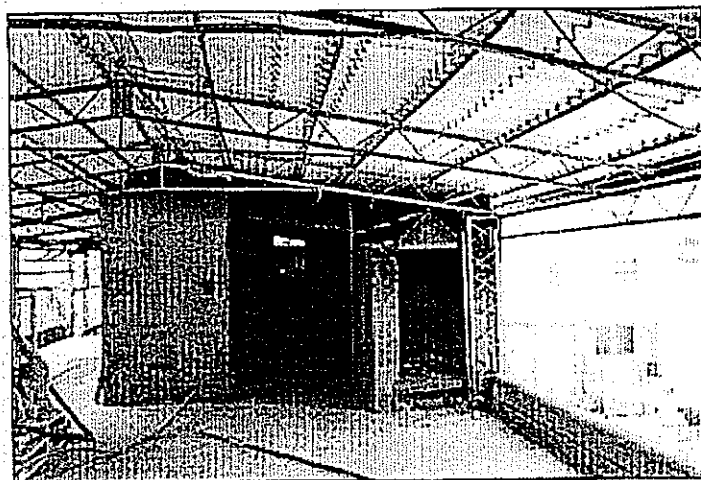


Figura 25 - Vista dei locali del salumificio al P.1 del corpo "B" abusivo.

e 24).

Il piano primo del corpo allungato (B) è promiscuo in quanto non del tutto tamponato (vedi foto 25 a lato), è rustico, privo di rifiniture e locali di servizio.

In sostanza, dal punto di vista, valutativo, abbiamo:

1. i locali del piano terra del corpo "A" che sono ben rifiniti e serviti di regolari impianti ed occupano una superficie di mq. 406,41;
2. i locali del piano primo del corpo "A" che occupano la stessa superficie di 400,00 mq. ma sono fatiscenti;
3. i locali del piano terra del corpo "B" che sono di recente costruzione, occupano una superficie di mq. 320,00 ma sono abusivi;
4. i locali del piano primo del corpo "B" che non sono da valutare, allo stato, utilizzabili ed, oltretutto anche non sanati.

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 3 è costituito da:

1. edificio commerciale in Via Sottotenente Notaro s.n.c. (Nicastro) foglio 19, part. 505, sub. 1, piano terra di mq. 400 messo a nuovo + piano 1° di mq. 400 fatiscente;
2. porzione dello stesso immobile corrispondente al piano terra di mq. 320,00 sprovvisto di concessione edilizia e di possibilità di recupero edilizio ed urbanistico.

Lotto n° 4

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 3, n. 4, n. 46 e n. 47)

Descrizione unità di cui al n. 3 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un'abitazione di tipo popolare (n. 3 in elenco) sita nel Comune di Lamezia Terme (Nicastro), in Via S. Giovanni n° 37 - Piano 1, costituita da vani 2,5 e censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 19, particella 341, (vedere figura 26 e 29) subalterno 4, cat. A/4, classe 2, in testa, per la parte pignorata, a: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] nato [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10; eredi [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10.

Dati urbanistici: Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in Z.T.O. del vigente Piano Regolatore di tipo "A" *Insedimenti Storici* cioè aree urbane da mantenere o regimentare attraverso opportuni Piani di Risanamento urbanistico.



Figura 26 - Planimetria catastale di cui al Foglio 19 - Part. 341

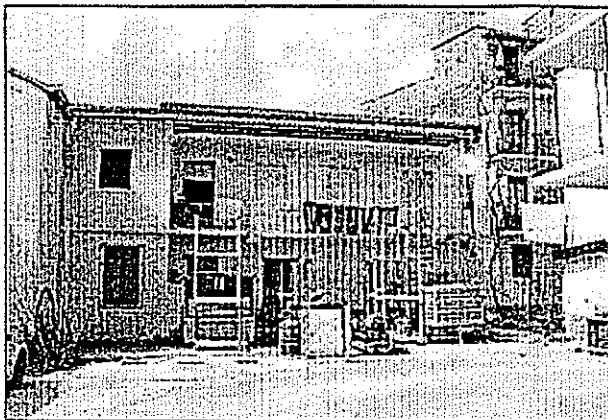


Figura 27 - Alloggio di Via S. G. n° 37-1° piano (sub. 4 e 9)

Dati tecnici: la particella 341 di cui al foglio 19 subalterna 4 di vani 2,5 corrisponde al primo piano dell'immobile di Via S. Giovanni n° 37 (foto 25 - il gruppo centrale con i panni stesi) ed è originata da denuncia per passaggio causa morte n° 1341 del 12/06/1993.

Ha una superficie di mq. 85,00 ed è un alloggio di tipo molto economico, con rifiniture medio basse.

E' distribuita su di un unico piano e la subalterna 4 interessa i due vani e mezzo posti sul fronte (vedi planimetria di fig. 29), mentre la sub. 9 il vano vicino all'ingresso sul lato posteriore.

Descrizione unità di cui al n. 4 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un'abitazione di tipo economico e popolare (n. 4 in elenco) sita nel Comune di Lamezia Terme (Nicastro), in Via S. Giovanni n° 37 - Piano 1.



Figura 28 - Alloggio di Via S. G. n° 37-1° piano (sub. 6 e 8)

E' costituita da vani 1 e censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 19, particella 341, (vedere figura 26 e 28) subalterno 9, cat. A/4, classe 2, in testa, per la parte pignorata, a: [redacted] nato a [redacted] C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10.

[redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] nato a [redacted] C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10; eredi [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10.

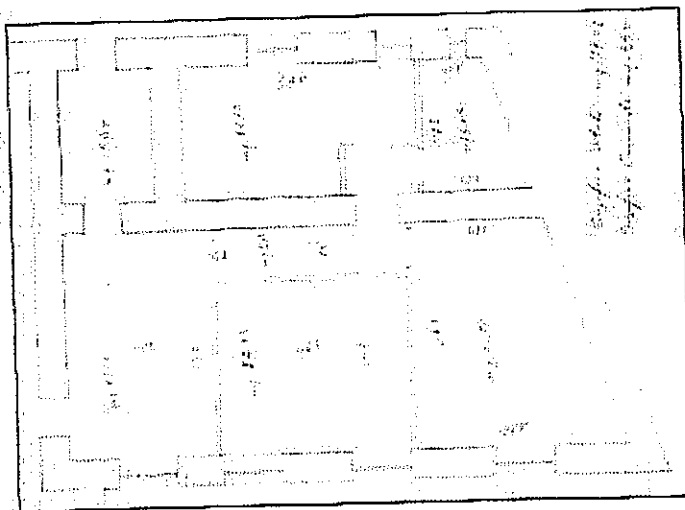


Figura 29 - Plan. alloggio di Via S. G. n° 37-1° piano (sub. 4 e 9)
La superficie dell'alloggio è di mq. 85,00

Dati urbanistici: Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in Z.T.O. del vigente Piano Regolatore di tipo "A" Insedimenti Storici cioè aree urbane da mantenere o regimentare attraverso opportuni Piani di Risanamento urbanistico.

Dati tecnici: la particella 341 di cui al foglio 19 subalterna 9 di vani 1 corrisponde,

anch'essa, al primo piano dell'immobile di Via S. Giovanni n° 37 ed è originata da denuncia per passaggio causa morte n° 1341 del 12/06/1993.

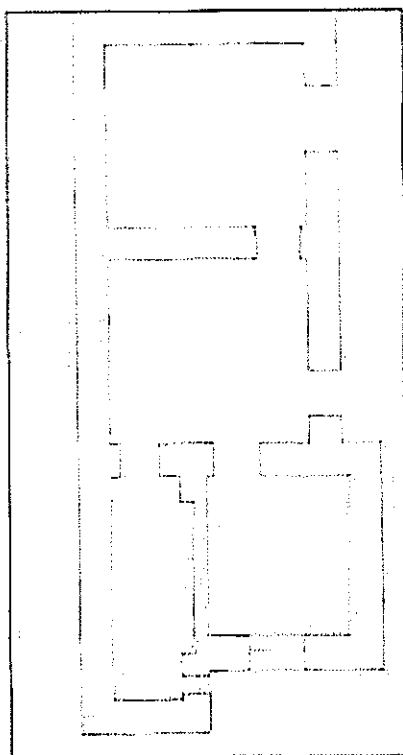


Figura 30 – Plan. alloggio di Via S. G. n° 37-1° piano (sub. 6 e 8) mq. 63,50

Descrizione unità di cui al n. 46 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un'abitazione di tipo economico e popolare (n. 46 in elenco) sita nel Comune di Lamezia Terme (Nicastro), in Via S. Giovanni n° 37 – Piano 1, costituita da vani 1 e censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 19, particella 341, (vedere figura 28 e 30 a lato) subalterno 6, cat. A/3, classe U, in testa, per la parte pignorata, a: [redacted] il [redacted] – C.F.: [redacted] come piena proprietà per 1000/1000 derivante da atto pubblico del 05/10/1978 – Voltura n. 32/1979 in atti dal 21/12/1989, Rep. n. 66914. Dalle visure catastali a tutto il 06/03/2007 risulta in testa a: ALFABETICA ASSENTE.

L'alloggio è di tipo economico ed in condizioni appena sufficienti in termini di abitabilità. Ha una superficie abitabile di circa 64,00 mq.

Descrizione unità di cui al n. 47 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un'abitazione di tipo economico e popolare (n. 47 in elenco) sita nel Comune di Lamezia Terme (Nicastro), in Via S. Giovanni – Piano 1, costituita da vani 1 e censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 19, particella 341, (vedere figura 28 e 30 sopra) subalterno 8, cat. A/3, classe U, in testa, per la parte pignorata, a: [redacted] – C.F.: [redacted] come piena proprietà per 1000/1000 derivante da atto pubblico del 05/10/1978 – Voltura n. 32/1979 in atti dal 21/12/1989, Rep. n. 66914. Dalle visure catastali a tutto il 06/03/2007 risulta in testa a: ALFABETICA ASSENTE.

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 4 è costituito da:

1. abitazione di Via S. Giovanni n° 37 (Nicastro) foglio 19, part. 341, piano 1° di vani 2,5 (sub. 4) + 1 vano (sub. 9) per un totale di mq. 85,00;
2. abitazione di Via S. Giovanni n° 37 (Nicastro) foglio 19, part. 341, piano 1° di vani 1 (sub. 6) + vani 1 (sub. 8) per un totale di mq. 63,50.

Lotto n° 5

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 8 e n. 9)

Descrizione unità di cui al n. 8 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da magazzino e deposito (n. 8 in elenco) al piano scantinato (S1) dell'immobile unifamiliare sito nel Comune di Lamezia Terme (Nicastro), in Località "Pilli" (vedere figure 31 e 35), censito al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 31, particella 953, subalterno 2, cat. C/2, Piano S1, di mq. 210,00 in testa, per la parte pignorata, a: [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10; eredi [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10.

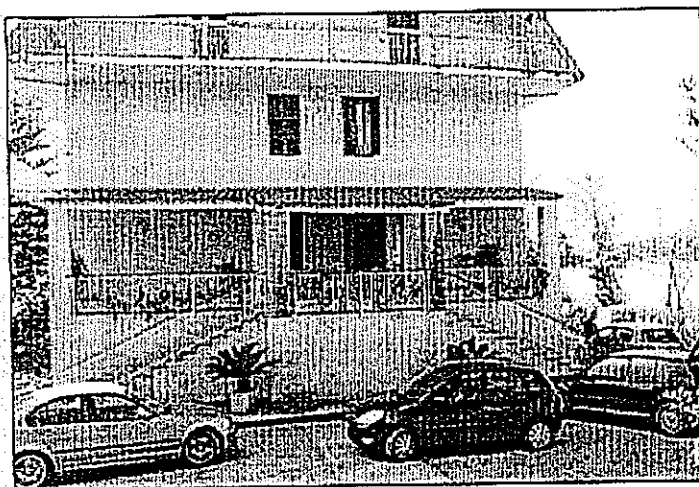


Figura 31 - Immobile in Contr. "Pilli" di cui al Fogl. 31, Part. 953

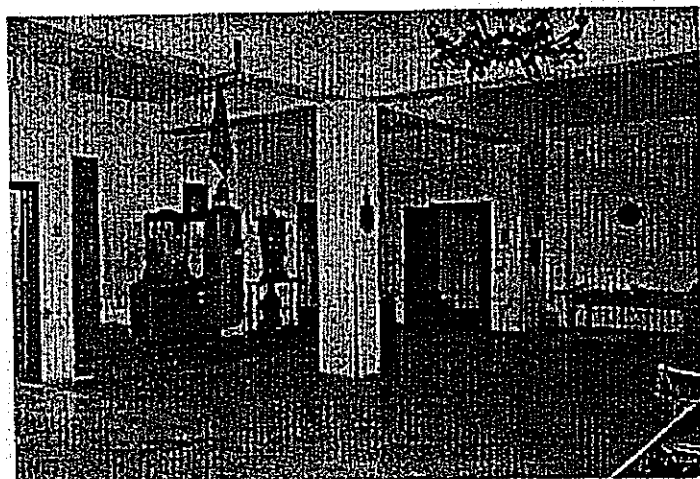


Figura 32 - Piano scantinato (sub. 2) dell'immobile di ctr. "Pilli"

Il piano scantinato, di cui alle fig. 32 e 33 è il piano seminterrato dello Immobile denominato [redacted] in Contrada "Pilli" di Lamezia Terme.

La sua estensione misurata in lunghezza è di ml. 18,50 mentre la sua larghezza è di ml. 13,50.

La sua superficie totale, quindi, non è mq. 210,00 come riportato in visura ma mq. 250 circa (vedasi figura 34) e si presenta in condizioni accettabili.

Ha delle rifiniture di livello medio e gli infissi esterni sono in alluminio colorato.

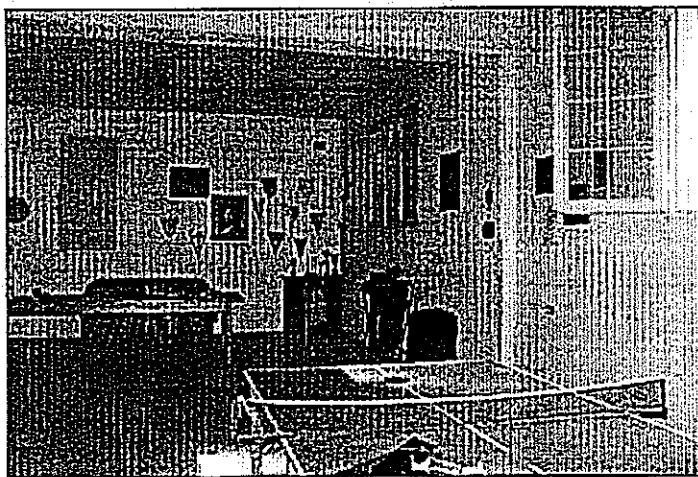


Figura 33 - Altra vista del piano scantinato (sub. 2) dell'immobile di ctr. "Pilli"

L'accesso al piano avviene attraverso la scala principale, per cui l'unità immobiliare non si presenta autonoma ma, bensì, vincolata al resto dell'alloggio, che come espresso prima, è di tipo unifamiliare, con unica entrata ed unico collegamento verticale o scala.

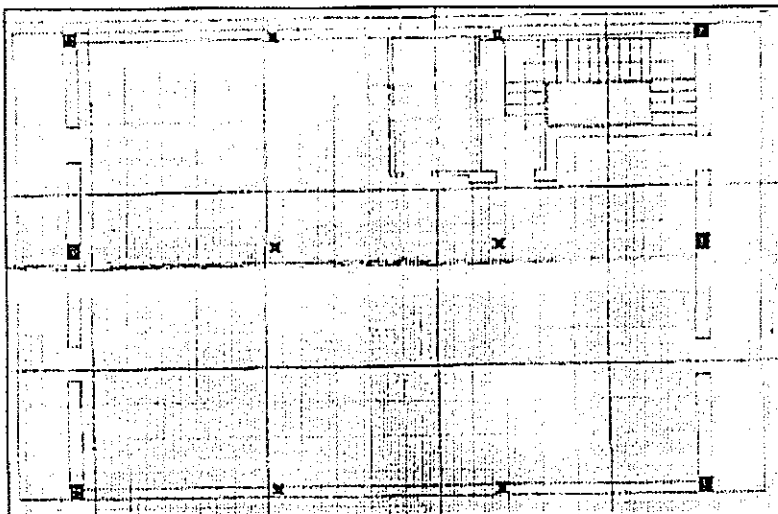


Figura 34- Planimetria del piano S1 (sub. 2) di sup. mq. 250,00 dell'immobile in oggetto

Descrizione unità di cui al n. 9 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da abitazione di tipo civile (n. 9 in elenco) al piano primo P1 dell'immobile unifamiliare sito nel Comune di Lamezia Terme (Nicastro), in Località "Pilli" (vedere figure 31 e 35), censito al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 31, particella 953, subalterno 4, cat. A/2, classe 1, di vani 7 in testa, per la parte pignorata, a: [redacted] C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/10; eredi [redacted] per una quota relativa ad 1/10, [redacted] C.F.: [redacted]

per una quota relativa ad 1/10, [REDACTED]
C.F.: [REDACTED] per una quota relativa ad 1/10.

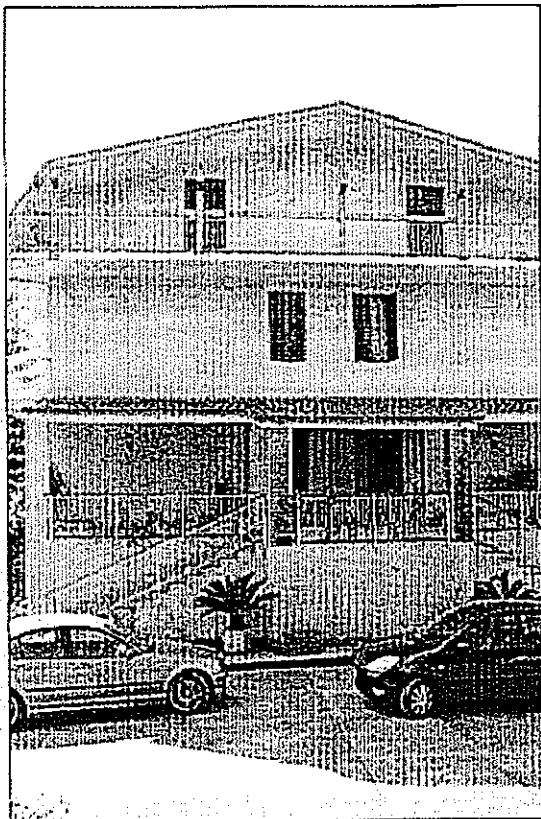


Figura 35 - Immobile in Contr. "Pilli" - Vista ingr. piano primo

Il piano primo, di cui alle figure 35, 36 (pianta), 37 e 38, è, in effetti, un appartamento autonomo della villa, ed è posto al piano rialzato della stessa.

Ha una superficie pari a quella dello scantinato, mq. 250,00, infatti ne ricopre le stesse lunghezza e larghezza, ed è sormontato da un portico che è quello dell'ingresso principale alla villa.

Le rifiniture sono di buon livello e lo stato di conservazione è buono.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato colorato, i pavimenti in marmo ed anche i parati alle pareti sono in buono stato di conservazione.

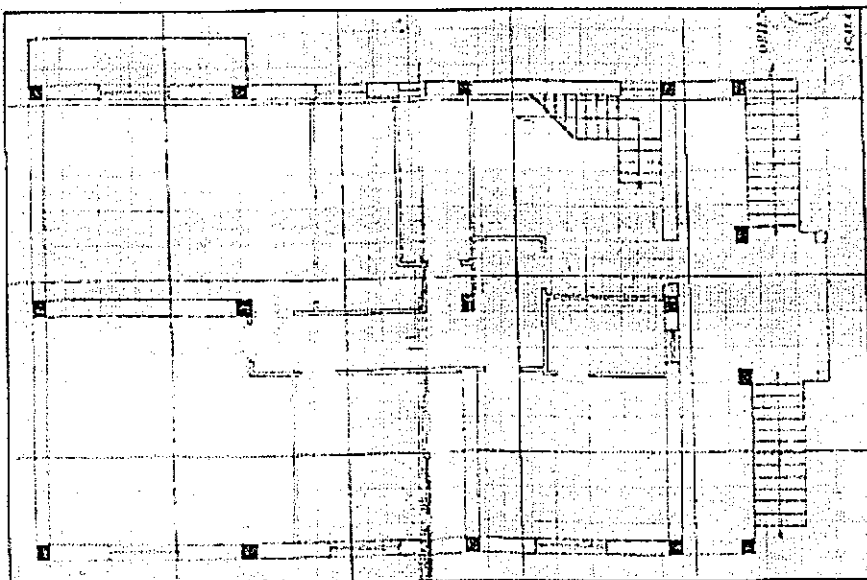


Figura 36 - Planimetria del piano primo P1 (sub. 4) di sup. mq. 250,00 dell'immobile in oggetto

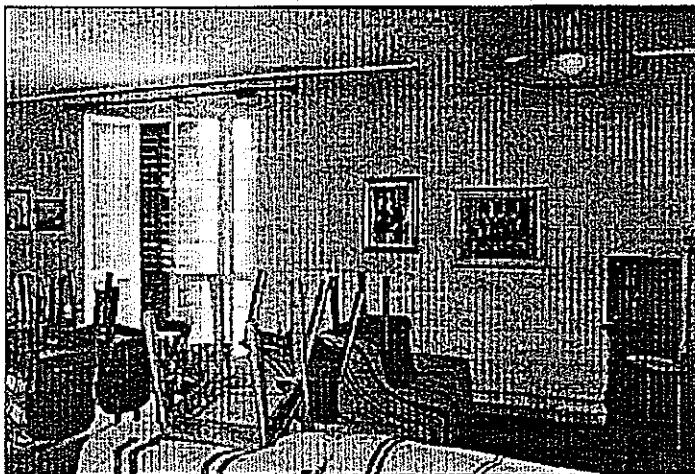


Figura 37 - Interni del piano primo (sub. 4) dell'immobile di ctr. "Pilli"

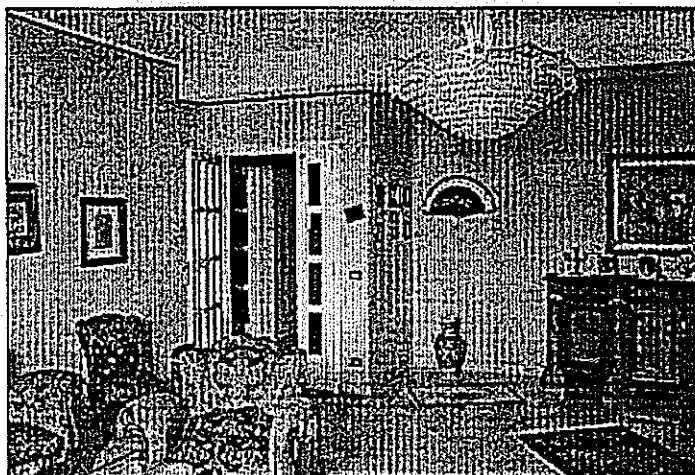


Figura 38 - Vista ingresso al piano primo (sub. 4) dell'immobile di ctr. "Pilli"

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 5 è costituito da:

1. piano scantinato di mq. 250,00 dell'immobile denominato "Pilli" in Contrada "Pilli" di Lamezia Terme, corrispondente al foglio 31, part. 953, sub. 2, cat. C/2, classe 4;
2. piano primo di mq. 250,00 dell'immobile denominato "Pilli" in Contrada "Pilli" di Lamezia Terme, corrispondente al foglio 31, part. 953, sub. 4, cat. A/2, classe 1.

Lotto n° 6

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 48 e n. 49)

Descrizione unità di cui al n. 48 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un'abitazione di tipo economico e popolare (cooperativa) (n. 48 in elenco) situato in Località "Ferrantazzo" nel Comune di Lamezia Terme (Nicastro), (vedere figura 39 e 40), censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 31, particella 1026, subalterno 40, cat. A/3, classe 2, di 6,5 vani, piano secondo, interno 11, scala B, in testa, per la parte pignorata, a: [redacted]

██████████ - C.F. ██████████ per una quota relativa ad 1/1 in regime di comunione dei beni.

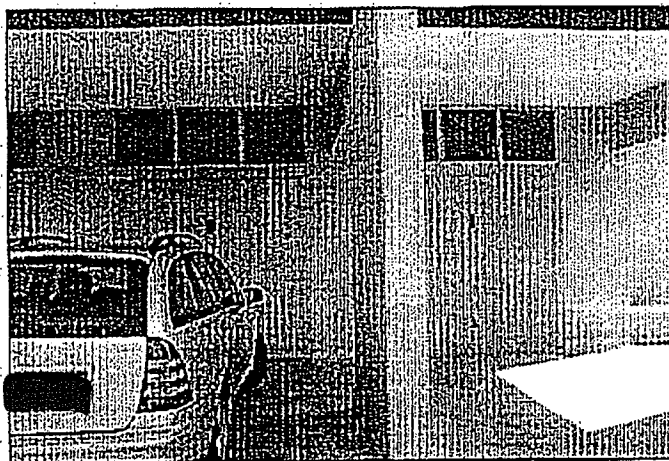


Figura 39 - Vista locali al piano terra (garage) di ctr. "Ferrantazzo"

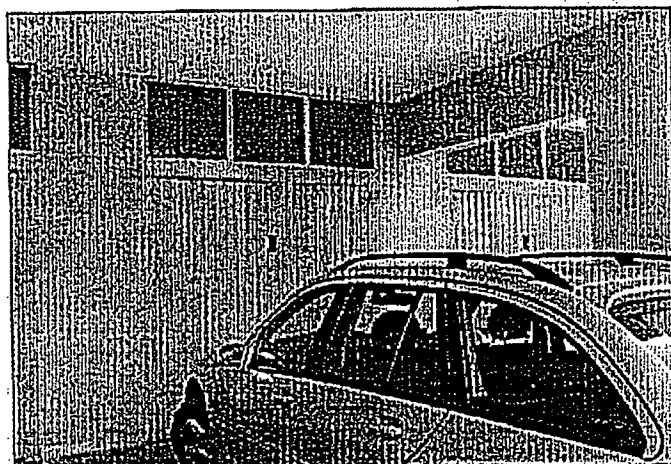


Figura 40 - Piano terra Coop. ██████████ di ctr. "Ferrantazzo"



Figura 41 - Interno locali al piano 2° Coop. ██████████ di ctr. "Ferrantazzo" (sub. 40)

L'immobile (sub. 40) di cui alla particella 1026 (foto 41 e 42) è un appartamento di mq. 105 circa disposto al secondo piano, interno 11 della scala B del gruppo di alloggi economico e popolari denominato Cooperativa Edilizia ██████████ in contrada "Ferrantazzo" di Lamezia Terme.

L'immobile si presenta in buone condizioni, ha gli infissi sia interni che esterni in legno, i pavimenti in cotto e piastrelle maiolicate e le tappezzerie interne sono in buono stato di conservazione.

Descrizione unità di cui al n. 49 dello elenco di precetto:

Risulta essere costituito da un box o garage (n. 49 in elenco) al piano terra dello immobile situato in Località "Ferrantazzo" nel Comune di Lamezia Terme (Nicastro), (vedere figura 39 e 40), censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 31, particella 1026, subalterno 11, cat. C/6, classe 2, di 37 mq., piano T, interno 11, scala B, in testa, per la

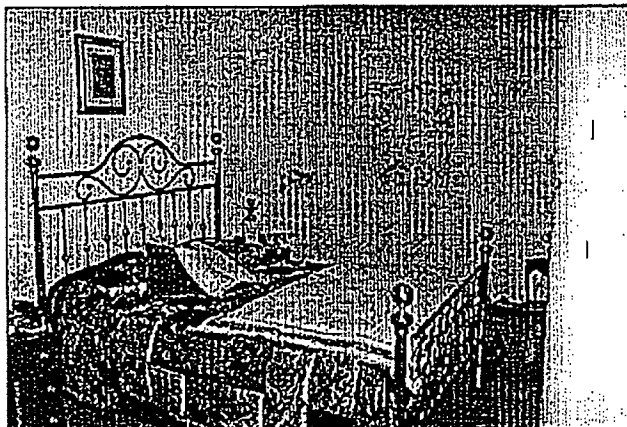


Figura 42: - Vista locale al piano 2° (zona notte)

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 6 è costituito da:

1. abitazione di mq. 105,00 dell'immobile denominato Coop. "██████████" in Contrada "Ferrantazzo" di Lamezia Terme, corrispondente al foglio 31, part. 1026, sub. 40+ box e magazzino al P.T. stesso immobile per mq. 37,00, sub. 11.

Lotto n° 7

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 10 e n. 11)

Descrizione unità di cui al n. 10 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un locale al piano terra - box o garage - (n. 10 in elenco) dell'immobile unifamiliare sito nel Comune di Gizzeria in località Gizzeria Lido, Strada Statale n. 18 (vedere figura 43 e 44), censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 78, subalterno 1, cat. C/6, classe 1, di mq. 18,00 in testa, per la parte pignorata, a: ██████████ - C.F.: ██████████

██████████ per una quota relativa ad 1/10, ██████████ - C.F.: ██████████ per una quota relativa ad 1/10, ██████████ - C.F.: ██████████

Gizzeria - Fog. 19 part. 78



Figura 43: - Part. 78 del Fg. 19 del Comune di Gizzeria

parte pignorata, a: ██████████

██████████ - C.F.: ██████████

██████████ per una quota relativa ad 1/1 in regime di comunione dei beni.

██████████ nato a ██████████

- C.F.: ██████████

██████████ per una quota relativa ad 1/10, ██████████

██████████ nato a ██████████

il ██████████

██████████ - C.F.: ██████████

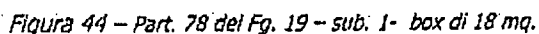
██████████ per una quota relativa ad 1/10; eredi ██████████

██████████ per una quota relativa ad 1/10, ██████████

nato ██████████ il ██████████

██████████ - C.F.: ██████████

██████████ per una quota relativa ad 1/10,



Il garage si trova al piano terra nel cortiletto interno di fronte allo stabile (vedasi foto 43 e 45) posto sulla Statale 18 in Gizzeria Lido ed ha una superficie effettiva di mq. 18,29, largo ml. 3,10 e lungo ml. 5,90.

Le ditte intestatarie, tra cui le pignorate, hanno ricevuto il bene in successione con atto n. 1340. 1/1994 del [redacted] in atti dal [redacted] causa morte del genitore [redacted] nato a [redacted]

Descrizione unità di cui al n. 11 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un'abitazione (n. 11 in elenco) unifamiliare situata nel Comune di Gizzeria in località Gizzeria Lido, Strada Statale n. 18 (vedere figura 46, 47 e 48), censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 78, subalterno 12, cat. A/3, classe 1, di 4,5 vani, in testa, per la parte pignorata, a: [REDACTED]
[REDACTED] C.F.: [REDACTED] per una quota relativa ad 1/10, [REDACTED]
[REDACTED] - C.F. [REDACTED] per una quota relativa ad 1/10, [REDACTED]
[REDACTED] C.F.: [REDACTED]
per una quota relativa ad 1/10, [REDACTED]
[REDACTED] - C.F.: [REDACTED] per una quota relativa ad 1/10;

eredi ~~_____~~ per una quota relativa ad 1/10, ~~_____~~, nato a ~~_____~~ - C.F.: ~~_____~~ per una quota relativa ad 1/10, ~~_____~~ - C.F.: ~~_____~~ per una quota relativa ad 1/10.

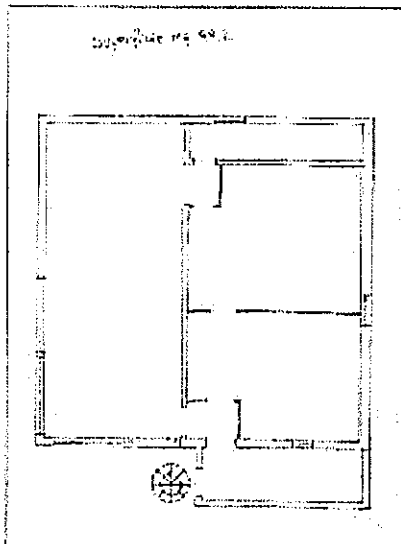


Figura 46 - Part. 78 - sub. 12 - Appartamento al 4° piano di mq. 99,20

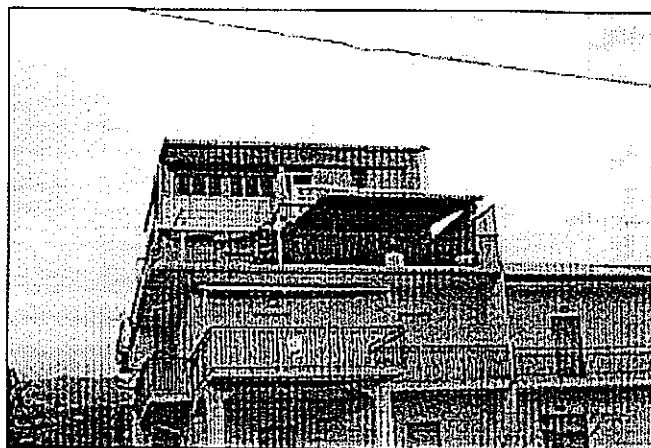


Figura 47 - Foto dell'appartamento al 4° piano

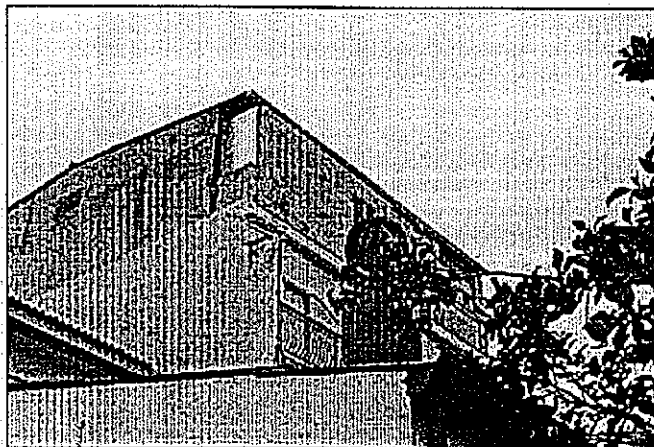


Figura 48 - Foto dell'appartamento al 4° piano visto dal retro

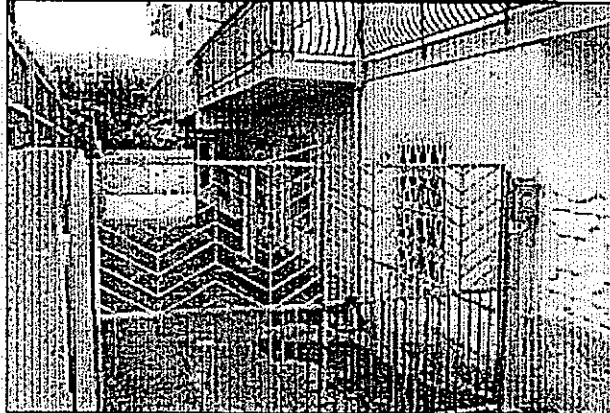


Figura 49 - Ingresso allo stabile n° 49 della S.S. 18 - Gizzeria L.

L'appartamento del quarto piano dello stabile posto sulla Statale 18, n° 49 di Gizzeria Lido (foto 46 a lato) deriva da una sopraelevazione n. 513/1988 del 11/05/1988 in atti dal 21/12/1989.

Anche in questo caso, le ditte intestatarie, tra cui le pignorate, hanno ricevuto il bene in successione con atto n. 1340. 1/1994 del 01/03/1990 in atti dal 10/10/2000, causa morte del genitore ~~_____~~

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 7 è costituito da:

1. abitazione di mq. 100,00 posta al quarto piano dell'immobile sito al n° 49 della Statale 18 di Gizzeria Lido corrispondente al foglio 19, part. 78, sub. 12;
2. box al P.T. nel cortile dello stesso immobile di superficie mq. 18,00, corrispondente al foglio 19, part. 78, sub. 1

Lotto n° 8

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 13 e n. 14)

Descrizione unità di cui al n. 13 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un appezzamento di terreno - lotto di mq. 320,00 - sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello", (vedere figura 50), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 259, seminat. irrig., classe 1 in testa, per la parte pignorata, a: [redacted] C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] [redacted] C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7,

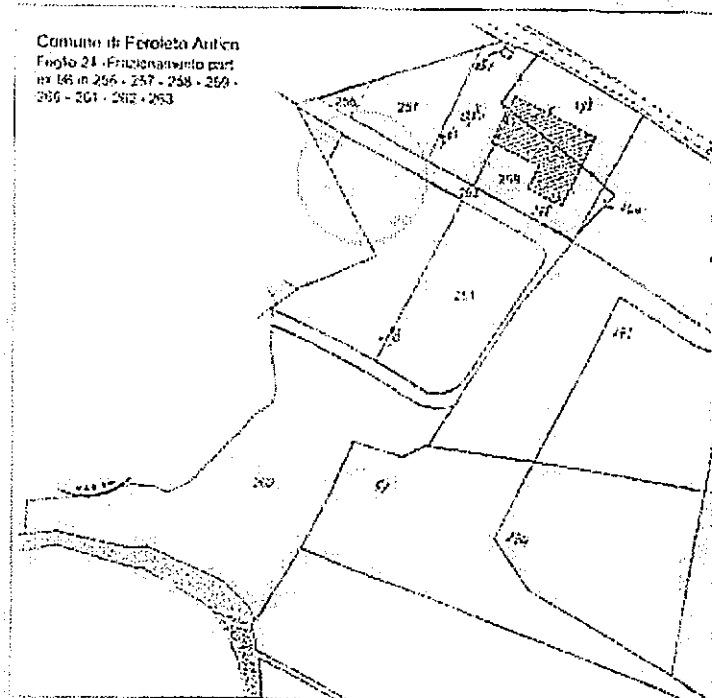


Figura 50- Feroletto Antico - Partt. 259 e 260 in Loc. "Schiavello"
Frazionamento di lotti in Zona Industriale - Area P.I.P.

[redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] [redacted] per una quota relativa ad 1/7; eredi [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] [redacted] per una quota relativa ad 1/7.

Dati tecnici ed urbanistici: dai dati forniti dall'Amministrazione Comunale si ha che:

il lotto ricade in zona industriale ed artigianale - Area P.I.P. Loc. Fondaco-Frustato - I° COMPARTO con caratteristiche di edificabilità artigianale previa bonifica geologica presso l'A.B.R. del livello di attenzione del P.A.I.

C.F.: [REDACTED] per una quota relativa ad 1/7, [REDACTED]
[REDACTED] - C.F.: [REDACTED] per
una quota relativa ad 1/7, [REDACTED] - C.F.:
[REDACTED], per una quota relativa ad 1/7, [REDACTED]
[REDACTED] - C.F.: [REDACTED] per una quota
relativa ad 1/7; eredi [REDACTED] per una quota relativa ad 1/7,
[REDACTED] - C.F.: [REDACTED] per
una quota relativa ad 1/7, [REDACTED] - C.F.:
[REDACTED] per una quota relativa ad 1/7.

Dati tecnici ed urbanistici: dai dati forniti dall'Amministrazione Comunale si ha che il lotto ricade in zona industriale ed artigianale – Area P.I.P. Loc. Fondaco-Frustato – I° COMPARTO con caratteristiche di edificabilità artigianale previa bonifica geologica presso l'A.B.R. del livello di attenzione del P.A.I.

In sostanza i due lotti di terreno di cui alle particelle n° 259 e 260 sono lotti, a tutti gli effetti, suscettibili di insediamenti industriali od artigianali.

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 8 è costituito da:

1. lotto di terreno nel Comune di Feroletto Antico Loc. "Schiavello" in zona industriale P.I.P. - comparto EDIFICABILE - limitrofa alla S.S. 18 - dir. Terr. Inf., di mq. 320,00;
2. lotto di terreno nel Comune di Feroletto Antico Loc. "Schiavello" in zona industriale P.I.P. - comparto EDIFICABILE - limitrofa alla S.S. 18 - dir. Terr. Inf., di mq. 5.770,00;

Lotto n° 9

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 15 e n. 17)

Descrizione unità di cui al n. 15 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un appezzamento di terreno – lotto di mq. 5.260,00 – sito nel Comune di Feroleto Antico, in Località "Schiavello", (vedere figura 51), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 261, semin. irrig., classe 1 in testa, per la parte pignorata, a: ~~_____~~ C.F.: ~~_____~~ per una quota relativa ad 1/7, ~~_____~~ C.F.: ~~_____~~ per una quota relativa ad 1/7, ~~_____~~ C.F.: ~~_____~~ per una quota relativa ad 1/7, ~~_____~~ C.F.: ~~_____~~ per una quota relativa ad 1/7, ~~_____~~ C.F.: ~~_____~~ per una quota relativa ad 1/7; eredi ~~_____~~ C.F.: ~~_____~~ per una quota relativa ad 1/7, ~~_____~~ C.F.: ~~_____~~ per

una quota relativa ad 1/7, [redacted] C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7.

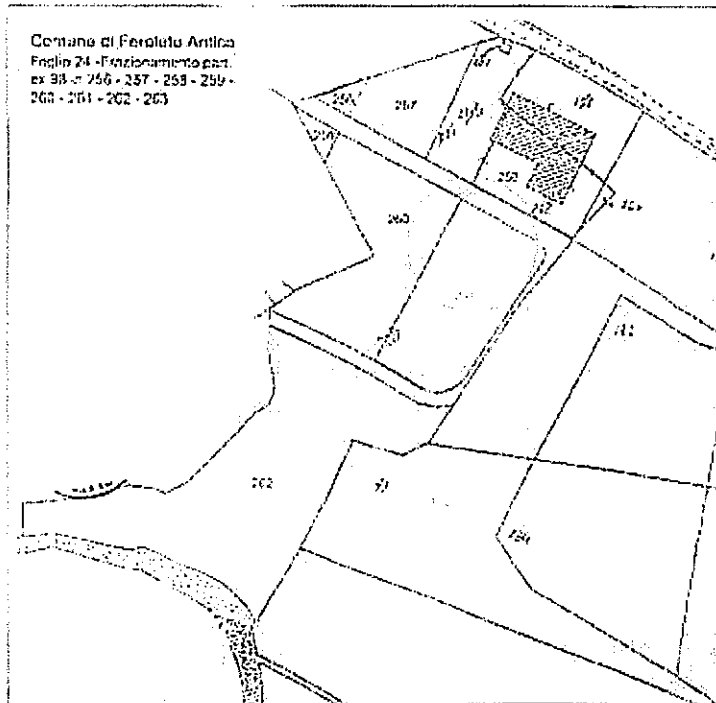


Figura 51 – Feroletto Antico – Partt. 261 e 263 in Loc. "Schiavello"
Frazionamento di lotti in Zona Industriale – Area P.I.P.

Dati tecnici ed urbanistici: dai dati forniti dall'Amministrazione Comunale si ha che il lotto ricade in zona industriale ed artigianale – Area P.I.P. Loc. Fondaco - Frustato – AREE di PARCHEGGIO con caratteristiche di NON edificabilità di alcun genere escluse solo stazioni di servizio con annessi accessori e previa bonifica geologica presso l'A.B.R. del livello di attenzione del P.A.I.

Descrizione unità di cui al n. 17 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un appezzamento di terreno – lotto di mq. 2.980,00 – sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello", (vedere figura 51), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 263, seminat. irrig., classe 1 in testa, per la parte pignorata, a: [redacted] C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] [redacted] – C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] – C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7; eredi [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] – C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7.

Dati tecnici ed urbanistici: dal dati forniti dall'Amministrazione Comunale si ha che il lotto ricade in zona industriale ed artigianale – Area P.I.P. Loc. Fondaco - Frustato – AREE STRADALI con caratteristiche di NON edificabilità di alcun genere esclusi solo i tracciati stradali e le opere di contenimento degli stessi, e sempre, previa bonifica geologica presso l'A.B.R. del livello di attenzione del P.A.I.

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 9 è costituito da:

1. lotto di terreno nel Comune di Feroletto Antico Loc. "Schiavello" in zona Industriale P.I.P. – comparto NON EDIFICABILE (destinazione: Parcheggio) – limitrofa alla S.S. 18 – dir. Tirr. Inf., di mq. 5.260,00;
2. lotto di terreno nel Comune di Feroletto Antico Loc. "Schiavello" in zona Industriale P.I.P. – comparto NON EDIFICABILE (destin.: Strade) – limitrofa alla S.S. 18 – dir. Tirr. Inf., di mq. 2.980,00;

Lotto n° 10

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 16 e n. 18)

Descrizione unità di cui al n. 16 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un appezzamento di terreno – lotto di mq. 12.920,00 – sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello", (vedere figure 52 e 53), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 262, seminat. irrig., classe 1 in testa, per la parte pignorata, a:

C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted]

[redacted] C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] C.F.: [redacted]

[redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted]

[redacted]

– C.F.: [redacted]

[redacted] per

una quota relativa ad 1/7; eredi

[redacted] [redacted]

per una quota relativa ad 1/7,

[redacted] nato

[redacted] il

[redacted] – C.F.: [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] per una quota

relativa ad 1/7,

[redacted] nato

[redacted]

– C.F.: [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] per una

quota relativa ad

1/7.

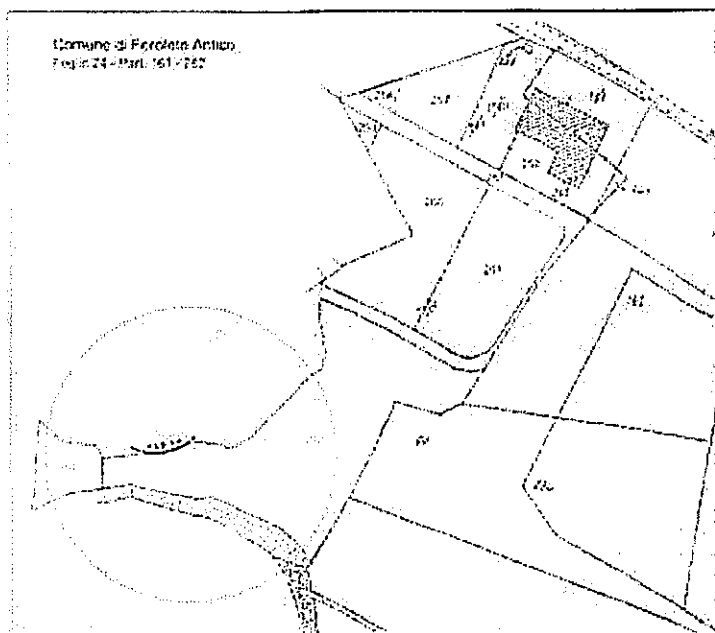


Figura 52– Feroletto Antico – Partt. 161 e 262 in Loc. "Schiavello"
Frazionamento di lotti in Zona Industriale – Area P.I.P.

Dati tecnici ed urbanistici: dai dati forniti dall'Amministrazione Comunale si ha che il lotto ricade in zona industriale ed artigianale – Area P.I.P. Loc. Fondaco –

Frustato - VERDE ATTREZZATO - con caratteristiche di edificabilità destinata solo alla costruzione di edifici destinati ad uso sportivo con relativi accessori, e sempre, previa bonifica geologica presso l'A.B.R. del livello di attenzione del P.A.I.

Descrizione unità di cui al n. 18 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un appezzamento di terreno - lotto di mq. 1.120,00 - sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello", (vedere figure 52 e 53), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 161, seminat. irrig., classe 2 in testa, per la parte pignorata, a: [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per una quota relativa ad 1/7, [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per una quota relativa ad 1/7, [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]

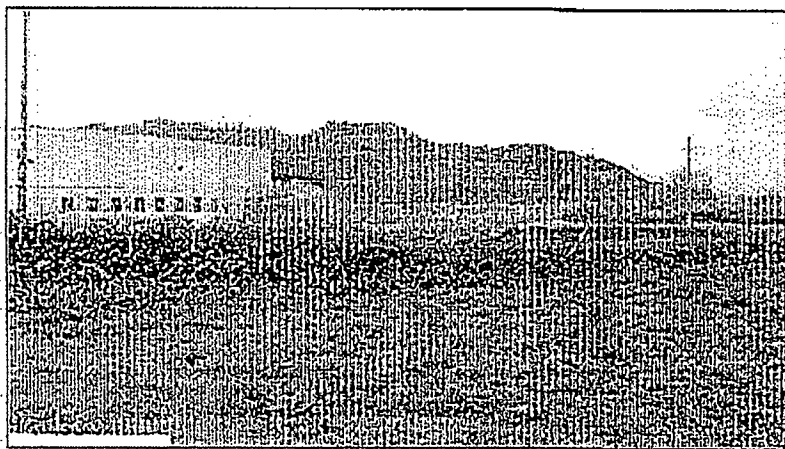


Figura 53 - Feroletto Antico - Veduta dei terreni P.I.P. ai confini col fiume

[REDACTED] per una quota relativa ad 1/7, [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per una quota relativa ad 1/7; eredi [REDACTED] per una quota relativa ad 1/7, [REDACTED] nato [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] per una quota relativa ad 1/7, [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] per una quota relativa ad 1/7.

Dati tecnici ed urbanistici: dai dati forniti dall'Amministrazione Comunale si ha che il lotto ricade in zona industriale ed artigianale - Area P.I.P. Loc. Fondaco - Frustato - VERDE DI RISPETTO - con caratteristiche di assoluta NON EDIFICABILITA'

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 10 è costituito da:

1. lotto di terreno nel Comune di Feroletto Antico Loc. "Schiavello" in zona industriale P.I.P. - comparto EDIFICABILE (destinazione: Strutture sportive) - compresa tra la S.S. 18 - dir. Tirr. Inf. ed il fiume S. Ippolito, di mq. 12.920,00;

2. lotto di terreno nel Comune di Feroletto Antico Loc. "Schiavella" in zona industriale P.I.P. - comparto NON EDIFICABILE (destinazione: Verde di rispetto) - compresa tra la S.S. 18 - dir. Turr. Inf. ed il fiume S. Ippolito, di mq. 1.120,00.

Lotto n° 11

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 19, n. 20 e n. 21)

Descrizione unità di cui al n. 19 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un appezzamento di terreno - lotto di mq. 7.420,00 - sito nel Comune di Feroletto Antico, (vedere figura 54), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 40, seminat. Irrig. arb., classe 2 in testa, per la parte pignorata ed in comunione legale dei beni, a:

██████████ nato a ██████████
 - C.F.: ██████████ per una quota relativa ad 1/7,
 ██████████ nato a ██████████ C.F.: ██████████
 ██████████ per una quota relativa ad 1/7, ██████████ nato a ██████████
 il ██████████ - C.F.: ██████████

per una quota
 relativa ad 1/7,

nato a ██████████

██████████ - C.F.: ██████████

██████████ per una

quota relativa ad

1/7; eredi ██████████

██████████ per una

quota relativa ad

1/7, ██████████

nato a ██████████

██████████ - C.F.: ██████████

██████████ per una quota

relativa ad 1/7,

██████████ nato a ██████████

██████████ - C.F.: ██████████

██████████ per una

quota relativa ad

1/7.

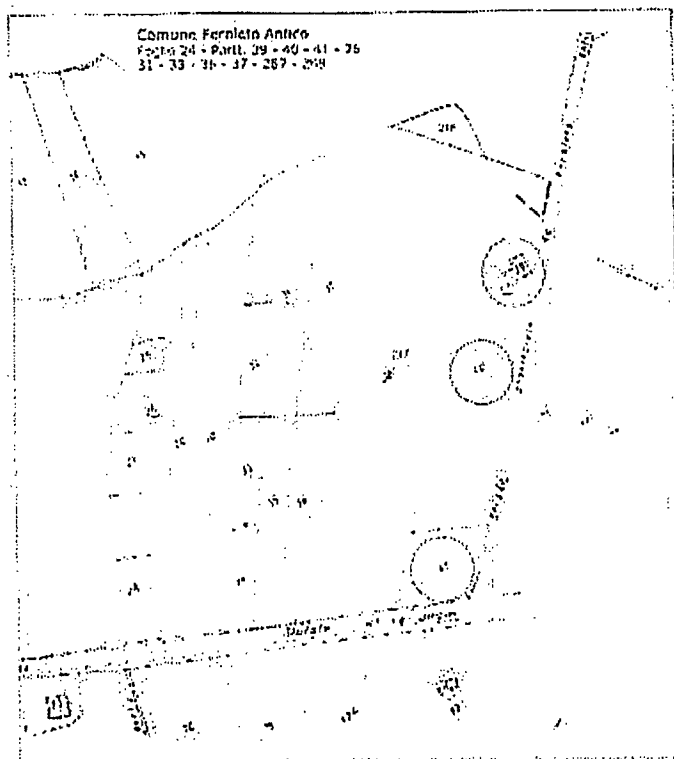


Figura 54- Feroletto Antico - Fog. 24 - Particelle 39, 40 e 41.

Dati tecnici ed urbanistici: dai dati forniti dall'Amministrazione Comunale si ha che il lotto ricade in zona "E1" AGRICOLA con tutte le caratteristiche di edificabilità proprie delle zone agricole.

Descrizione unità di cui al n. 20 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un appezzamento di terreno - lotto di mq. 1.840,00 - sito nel Comune di Feroletto Antico, (vedere figura 53), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 41, vigneto, classe 1 in testa, per la parte pignorata ed in comunione legale dei beni, a: [redacted], nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7; eredi [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7.

Dati tecnici ed urbanistici: dai dati forniti dall'Amministrazione Comunale si ha che il lotto ricade in zona "E1" AGRICOLA con tutte le caratteristiche di edificabilità proprie delle zone agricole.

Descrizione unità di cui al n. 21 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un fabbricato rurale sito nel Comune di Feroletto Antico, (vedere figura 54), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 39, di are 02 e ca 60, in testa, per la parte pignorata ed in comunione legale dei beni, a: [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7; eredi [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7, [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota relativa ad 1/7.

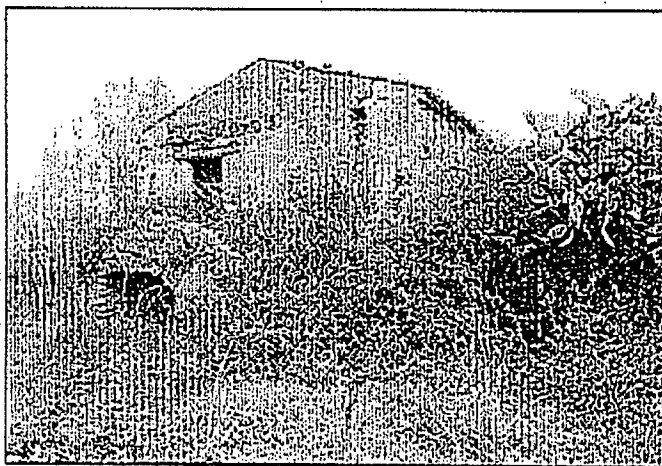


Figura 54 - Vista del rudere di cui al Fog. 24 - Particella 39

Dati tecnici ed urbanistici: dai dati forniti dall'Amministrazione Comunale si ha che il fabbricato che è un rudere cadente da demolire ricade in zona "E1" AGRICOLA con tutte le caratteristiche di edificabilità proprie delle zone agricole.

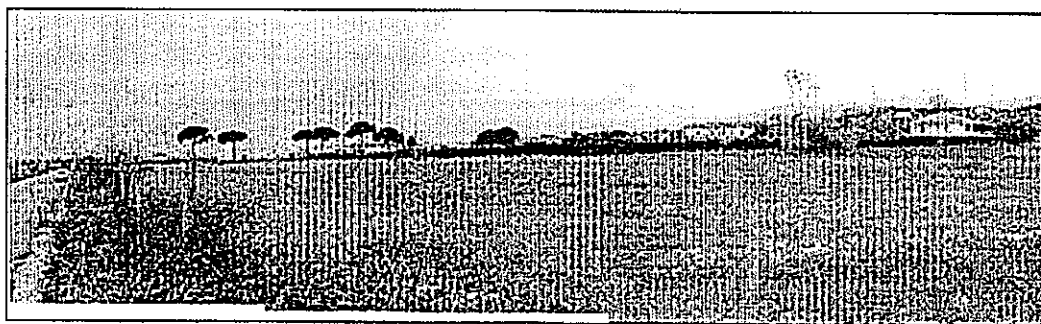


Figura 55 - Veduta dei terreni limitrofi alla strada Provinciale per Feroletto Antico di cui al lotto n° 11

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 11 è costituito da:

1. lotto di terreno agricolo nel Comune di Feroletto Antico - compreso tra la S.S. 18 - dir. Tirr. Inf. e la strada Provinciale per Feroletto, di mq. 7.420,00;
2. lotto di terreno agricolo nel Comune di Feroletto Antico - compreso tra la S.S. 18 - dir. Tirr. Inf. e la strada Provinciale per Feroletto, di mq. 1.840,00;
3. fabbricato rurale (rudere da demolire) nel Comune di Feroletto Antico - compreso tra la S.S. 18 - dir. Tirr. Inf. e la strada Provinciale per Feroletto, di mq. 260,00.

Lotto n° 12

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 25 e n. 26)

Descrizione unità di cui al n. 25 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un appezzamento di terreno agricolo - lotto di mq. 15.475,00 - sito nel Comune di Feroletto Antico (vedere figure 56 e 57), non Lamezia Terme come erroneamente riportato nell'elenco di precetto, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 287, semin. irrig. arb., classe 2 in testa, per la parte pignorata (visura cat. al 26/03/2007) a: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota pari a 90/840, [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota pari a 90/840, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota pari a 60/840 in comunione legale,

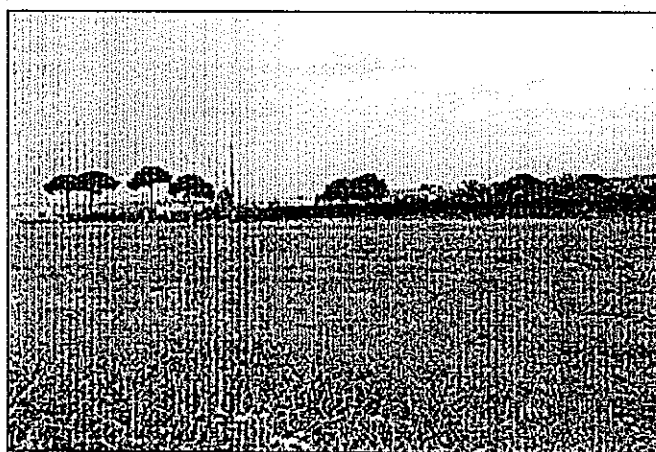


Figura 56 - Veduta dei terreni di cui alle partt. 287 e 288

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota pari a 60/840 in comunione legale; eredi [redacted] ([redacted] [redacted]) per una quota pari a 120/840, [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota pari a 60/840 in comunione legale, [redacted] nato a [redacted]

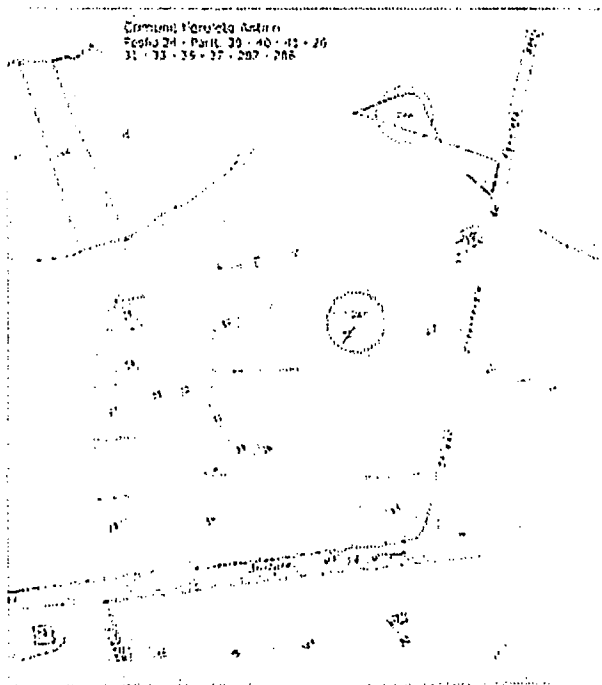


Figura 57 - Feroleto Antico - Fog. 24 - Particelle 287 e 288

C.F.: [redacted] per una quota pari a 60/840 in comunione legale.

Dati tecnici ed urbanistici: dai dati forniti dalla Amministrazione Comunale si ha che il lotto ricade in zona "E1" AGRICOLA con tutte le caratteristiche di edificabilità proprie delle zone agricole.

Descrizione unità di cui al n. 26 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un appezzamento di terreno agricolo - lotto di mq. 675,00 - sito nel Comune di Feroleto Antico,

(vedere figure 56 e 57), non Lamezia Terme come erroneamente riportato nell'elenco di precetto, censito al N.C.T., fino al 30/11/2005 al foglio 24, particella 288, semin. irrig. arb., classe 2 in testa, per la parte pignorata a:

[redacted] C.F.: [redacted] per una quota pari a 171/1200 (non 12000 come erroneamente riportato nelle visure catastali), [redacted]

C.F.: [redacted] per una quota pari a 171/1200, [redacted] nato [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota pari a 171/1200 in comunione legale, [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota pari a 171/1200 in comunione legale, eredi [redacted] per una quota pari a 171/1200 in comunione legale, [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota pari a 171/1200 in comunione legale, [redacted] - C.F.: [redacted] per una quota pari a 171/1200 in comunione legale.

Dal 01/12/2005, visura catastale dello scrivente a tutto il 26/03/2007, la particella è stata soppressa a seguito di variazione d'ufficio del 01/12/2005 n. 8809 1/2005 in atti dal 01/12/2005 - Prot. n. C20143797 - Istanza n. 141056/2005.

[redacted] per una quota pari a 171/1200 in comunione legale.

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 12 è costituito da:

1. lotto di terreno agricolo nel Comune di Feroleto Antico - compreso tra la S.S. 18 - dir. Tirr. Inf. e la strada Provinciale per Feroleto, di mq. 15.475,00 - Eg. 24 part. 287;

Lotto n° 13

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 42 e n. 43)

Descrizione unità di cui al n. 42 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un appezzamento di terreno - lotto di mq. 3.880,00 - sito nel Comune di Feroletto Antico, (vedere figure 58 e 59), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 31, seminat. irrig. arb., classe 2 in testa, per la parte pignorata ed in comunione legale dei beni, a: [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]

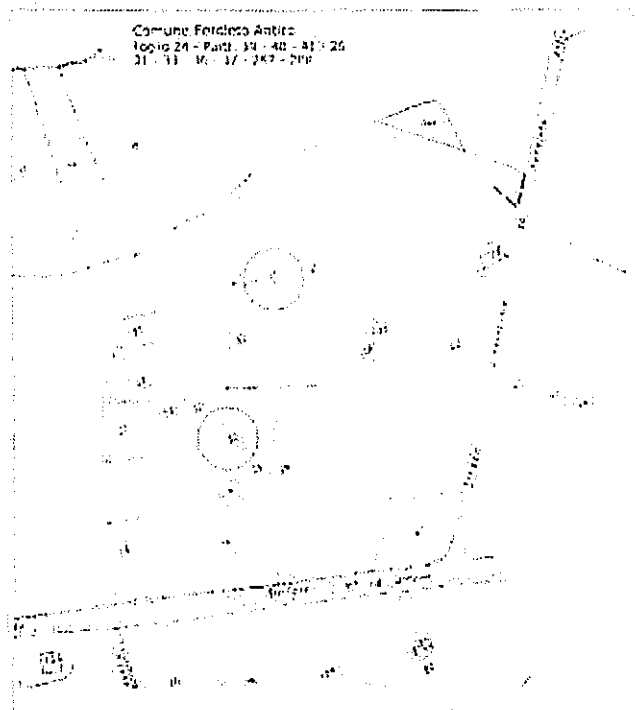


Figura 58 - Feroletto Antico - Fog. 24 - Particelle 31 e 33

Dati tecnici ed urbanistici: dai dati forniti dalla Amministrazione Comunale si ha che il lotto ricade in zona "E1" AGRICOLA con tutte le caratteristiche di edificabilità proprie delle zone agricole.

Descrizione unità di cui al n. 43 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un appezzamento di terreno - lotto di mq. 890,00 - sito nel Comune di Feroletto Antico, (vedere figure 56 e 57), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 33, vigneto,

classe 1, in testa, per la parte pignorata ed in comunione legale dei beni, a: [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]

Dati tecnici ed urbanistici: dai dati forniti dalla Amministrazione Comunale si ha che il lotto ricade in zona "E1" AGRICOLA con tutte le caratteristiche di edificabilità proprie delle zone agricole.

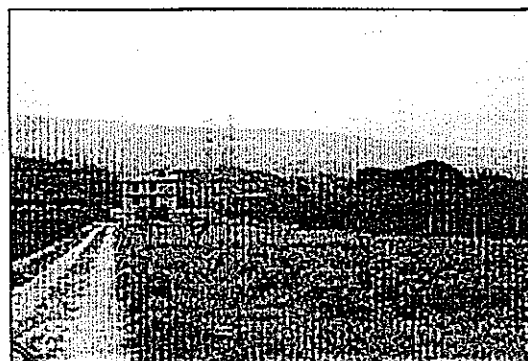


Figura 59 - Vista dei terreni limitrofi alla Statale

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 13 è costituito da:

1. lotto di terreno agricolo nel Comune di Feroletto Antico - compreso tra la S.S. 18 - dir. Tirr. Inf. e la strada Provinciale per Feroletto, di mq. 3.880,00 - Fg. 24 part. 31;
2. lotto di terreno agricolo nel Comune di Feroletto Antico - compreso tra la S.S. 18 - dir. Tirr. Inf. e la strada Provinciale per Feroletto, di mq. 890,00 - Fg. 24 part. 33.

Lotto n° 14

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 44 e n. 45)

Descrizione unità di cui al n. 44 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un appezzamento di terreno - lotto di mq. 1.980,00 - sito nel Comune di Feroletto Antico, (vedere figure 60 e 61), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 36, seminat. irrig. arb., classe 2 in testa, per la parte pignorata ed in comunione legale dei beni, a: [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

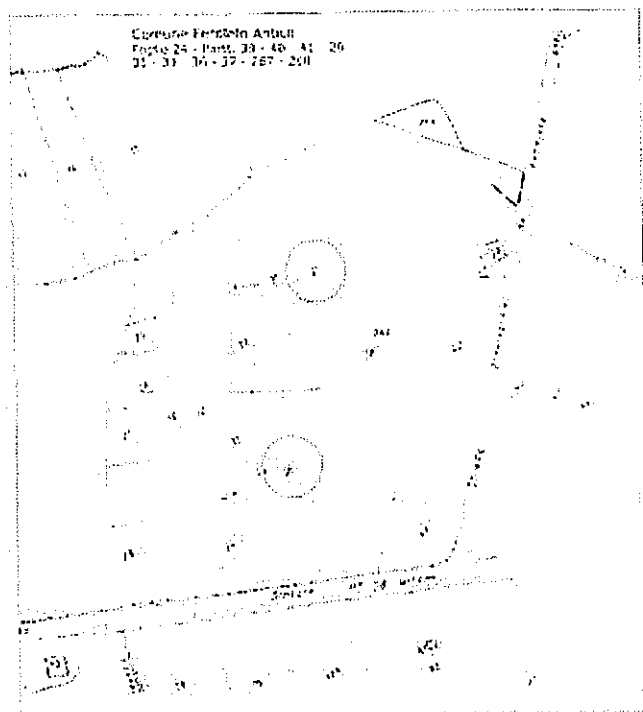


Figura 60 - Feroletto Antico - Fog. 24 - Particelle 36 e 37

Dati tecnici ed urbanistici: dai dati forniti dalla Amministrazione Comunale si ha che il lotto ricade in zona "E1" AGRICOLA con tutte le caratteristiche di edificabilità proprie delle zone agricole.

Descrizione unità di cui al n. 45 dell'elenco di precetto:

Risulta essere costituito da un appezzamento di terreno - lotto di mq. 4.380,00 - sito nel Comune di Feroletto Antico, (vedere figure 60 e 61), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 37, seminat. irrig. arb., classe 2, in testa, per la parte pignorata ed in comunione legale dei beni, a: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]

Dati tecnici ed urbanistici: dai dati forniti dalla Amministrazione Comunale si ha che il lotto ricade in zona "E1" AGRICOLA con tutte le caratteristiche di edificabilità proprie delle zone agricole.



Figura 61 – Vista delle partt. 36 e 37

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 14 è costituito da:

1. lotto di terreno agricolo nel Comune di Feroletto Antico – compreso tra la S.S. 18 – dir. Tirr. Inf. e la strada Provinciale per Feroletto, di mq. 1.980,00 – Fg. 24 part. 36;
2. lotto di terreno agricolo nel Comune di Feroletto Antico – compreso tra la S.S. 18 – dir. Tirr. Inf. e la strada Provinciale per Feroletto, di mq. 4.380,00 – Fg. 24 part. 37.

Elemento di correzione su elenco immobile

(Composto dall'unità, in elenco di precetto, n. 41)

Descrizione unità di cui al n. 41 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un appezzamento di terreno – lotto di mq. 4.020,00 – sito nel Comune di Feroletto Antico, (vedere figura 62), censito al N.C.T.

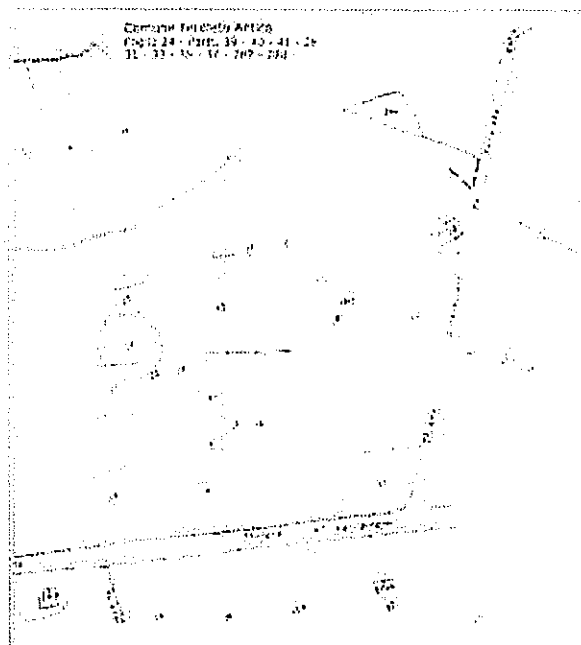


Figura 62 – Feroletto Antico – Fog. 24 – Particella 26

al foglio 24, particella 26, seminat. irrig. arb., classe 2 in testa, in base alla visura catastale del 18/03/2002 e per la parte pignorata ed in comunione legale dei beni, a: [redacted] nato a [redacted]

C.F.: [redacted]

In effetti la particella n° 26 del foglio 24 del Comune di Feroletto Antico, trascritta a nome dei coniugi [redacted] e [redacted]

[redacted] è, in realtà, di proprietà di altre ditte.

Allo stato vi è, in effetti, in corso, una correzione di trascrizioni, (come da perizia stragiudiziale del 13/03/2007 a firma del P.A. G. [redacted]) con la quale si precisa che il "corpo unico" secondo come recita lo stesso atto notarile del 02/10/91 (Notar [redacted]) con cui i coniugi

██████████ e ██████████ hanno acquistato l'intero bene, doveva essere formato, sia per pertinenze, estensioni che per confini di proprietà, delle particelle: 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37 del foglio di mappa 24 - per cui si può affermare, che l'immobile contenuto al n° 41 dell'elenco di precetto non è da considerare utilizzabile ai fini della valutazione.

Lotto n° 15

(Composto dall'unità, in elenco di precetto, n. 27)

Descrizione unità di cui al n. 27 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un fabbricato monofamiliare (villino) sito nel Comune di Nocera Terinese Marina, in Località "La Macchia", (vedere figura 63, 64 e 65), Via Marina, piano terra, interno A, censito al N.C.E.U. al foglio 18, particella 23, sub. 1, cat. A/2, classe 1 di vani 4, in testa, per la parte pignorata ed in comunione legale dei beni, a:

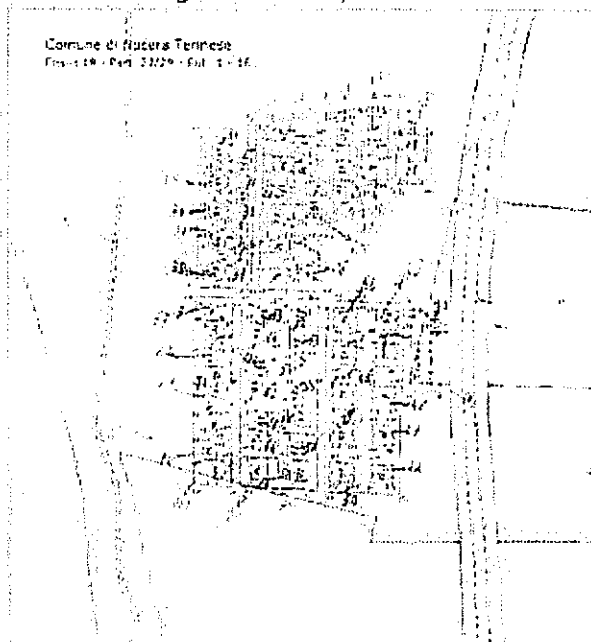


Figura 63 – Nocera Terinese – Fog. 18 – Particelle 23 e 29

██████████ nato a ██████████ – C.F.: ██████████ in proprietà per 1/2. Inoltre, foglio 18, particella 29, sub. 16, che è pertinenza della prima ed è annessa alla stessa.

In testa, per la parte pignorata ed in comunione legale dei beni, a: ██████████

██████████ – C.F.: ██████████ in proprietà per 1/2.

Trattasi di immobile di tipo turistico con caratteristiche residenziali e con una superficie di mq. 60 circa e proviene da voltura n. 14696 del 25/05/1989 in atti dal 19/02/2002.

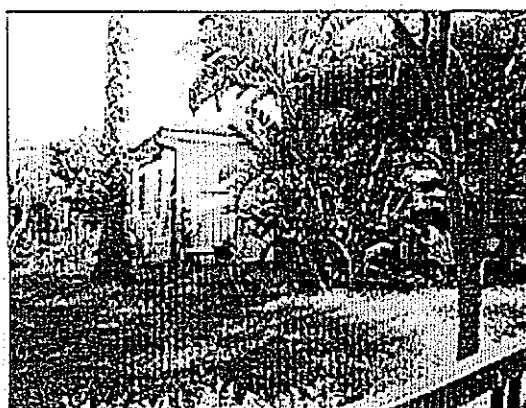


Figure 64 e 65 - Nocera Terinese – Foto dell'immobile

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 15 è costituito da:

- 1. villino di tipo monofamiliare turistico ad un piano sito nel Comune di Nocera Terinese, Loc. "La Macchia - Villaggio del Golfo", vani 4 mq. 60,00 circa.*

Lotto n° 16

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 37, n. 38 e n. 39)

Descrizione unità di cui al n. 37 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un fabbricato sito nel Comune di Lamezia Terme, S. Eufemia Lamezia, Loc. "Cafarone", (vedere figura 66), censito al N.C.E.U. al foglio 9, particella 695, cat. A/3, classe 3, vani 5 in testa, per la parte pignorata a: ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ - C.F.: ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari ad 1/30.

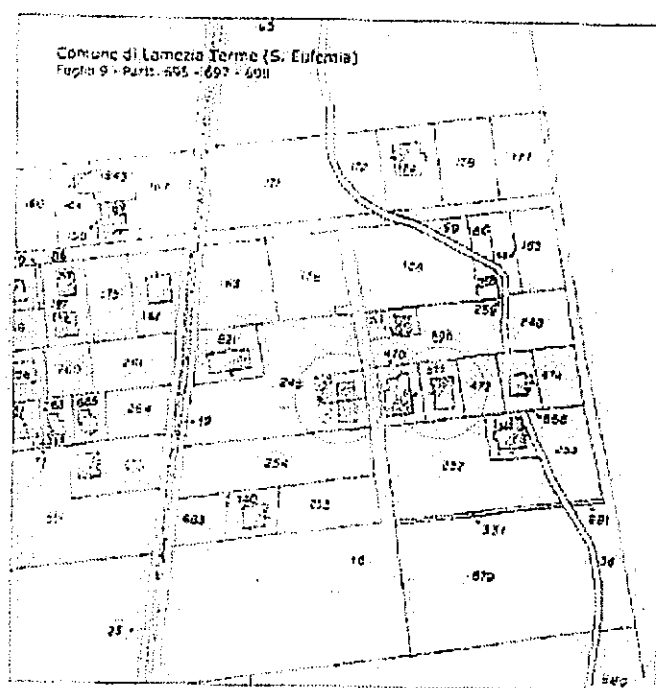


Figura 66 - S. Eufemia Lam. - Fog. 9 - Particelle 695 - 697 e 698

Immobile in Località "Cafarone" di S. Eufemia Lamezia, piano terra, di vani 5, larghezza ml. 9,20 lunghezza ml. 14,00 - sup. mq. 128,80.

Dati urbanistici: dal punto di vista urbanistico la zona, in base al Piano Regolatore vigente è di tipo "E1" agricola, perciò gli immobili su di essa ricadenti sono di tipo agricolo.

I dati sull'immobile, provengono da impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Descrizione unità di cui al n. 38 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un fabbricato sito nel Comune di Lamezia Terme, S. Eufemia Lamezia, Loc. "Cafarone", (vedere figura 66), censito al N.C.E.U. al foglio 9, particella 697, cat. A/3, classe 3, vani 5 in testa, per la parte pignorata a: ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ - C.F.: ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari ad 1/34.

Immobile in Località "Cafarone" di S. Eufemia Lamezia, piano terra, di vani 5, larghezza ml. 8,80 lunghezza ml. 10,30 - sup. mq. 94,64.

Dati urbanistici: dal punto urbanistico la zona, in base al Piano Regolatore vigente è di tipo "E1" agricola, perciò gli immobili su di essa ricadenti sono di tipo agricolo.

I dati sull'immobile, provengono da impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Descrizione unità di cui al n. 39 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un fabbricato sito nel Comune di Lamezia Terme, S. Eufemia Lamezia, Loc. "Cafarone", (vedere figura 66), censito al N.C.E.U. al foglio 9, particella 698, cat. A/3, classe 3, vani 5 in testa, per la parte pignorata a: [redacted] nato [redacted] - C.F.: [redacted] - [redacted] quota pari ad 1/34.

Immobile in Località "Cafarone" di S. Eufemia Lamezia, piano terra, di vani 5, larghezza ml. 8,80 lunghezza ml. 9,60 - sup. mq. 84,48.

Dati urbanistici: dal punto urbanistico la zona, in base al Piano Regolatore vigente è di tipo "E1" agricola, perciò gli immobili su di essa ricadenti sono di tipo agricolo.

I dati sull'immobile, provengono da impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 16 è costituito da:

1. porzione di fabbricato agricolo (1/30) sito in Loc. "Cafarone" di S. Eufemia Lamezia, al piano terra, di mq. 130,00 circa identificato come part. 695 del fogl. 9 + porzione di fabbricato agricolo (1/34), sempre nella stessa località, al piano terra, di mq. 95,00 circa identificato come part. 697, fogl. 9 + porzione di fabbricato agricolo (1/34) sempre nella stessa località, al piano terra, di mq. 85,00 circa identificato come part. 698, fogl. 9.

***Nota:** gli immobili elencati nel lotto n° 16 vengono riportati al solo scopo statistico e conoscitivo. Poiché, data l'eccessiva frammentazione delle intestazioni unita alla carente qualità globale degli stessi immobili, si viene a creare una palese non conveniente, ancorché impossibile, divisione del bene pignorato.

Lotto n° 17

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 50, n. 52, n. 53 e 54)

Descrizione unità di cui al n. 50 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un terreno sito nel Comune di Lamezia Terme, S. Eufemia Lamezia, Loc. "Pitizzani", (vedere figura 67), censito al N.C.T. al foglio 13, particella 60, qualità ENTE URBANO di mq. 1.560,00 in testa, per la parte pignorata a: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] - [redacted] proprietario in regime di comunione dei beni.

Dati urbanistici: il terreno, in base alle informazioni reperite presso gli uffici comunali risulta ricadere in zona edificabile di tipo "B1" del Piano Regolatore vigente. Per tale motivo fu utilizzato per la costruzione di un fabbricato nel 1988 da cui derivano le successive ed effettive intestazioni.

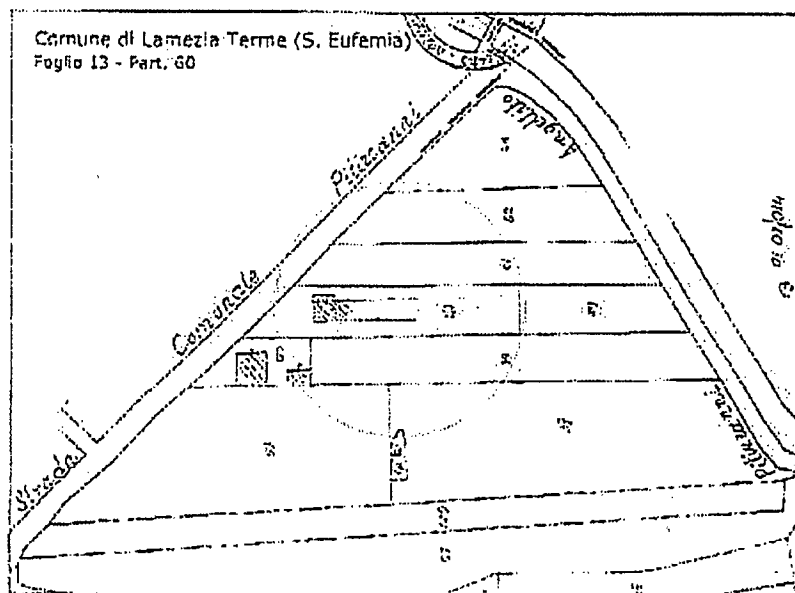


Figura 67 - S.Eufemia Lam. - Fog. 13 - Part. 60 e relativo immobile di pertinenza

La particella in oggetto, quindi, di cui si vede il dettaglio planimetrico di fig. 64 attualmente non è disponibile come terreno commerciale, in quanto di pertinenza del fabbricato residenziale multipiano censito nel Catasto dei fabbricati con la stessa identificazione, cioè, foglio 13, part. 60.

Descrizione unità di cui al n. 52 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un fabbricato sito nel Comune di Lamezia Terme, S.Eufemia Lamezia, Loc. "Pitizzani", (vedere figura 67), ossia, Via delle Nazioni, piano 4 interno 9; censito al N.C.E.U. al foglio 13, particella 60, sub. 19, cat. A/3, classe 3, vani 4,5 in testa a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] che ha la nuda proprietà per 1000/1000.

[redacted] soggetto pignorato, è solamente usufruttuario per 1/2 in comunione legale dei beni con la moglie [redacted].

Per questo motivo ed alla luce di quanto contenuto nell'elenco di precetto, tale immobile non può essere considerato utilizzabile ai fini della valutazione.

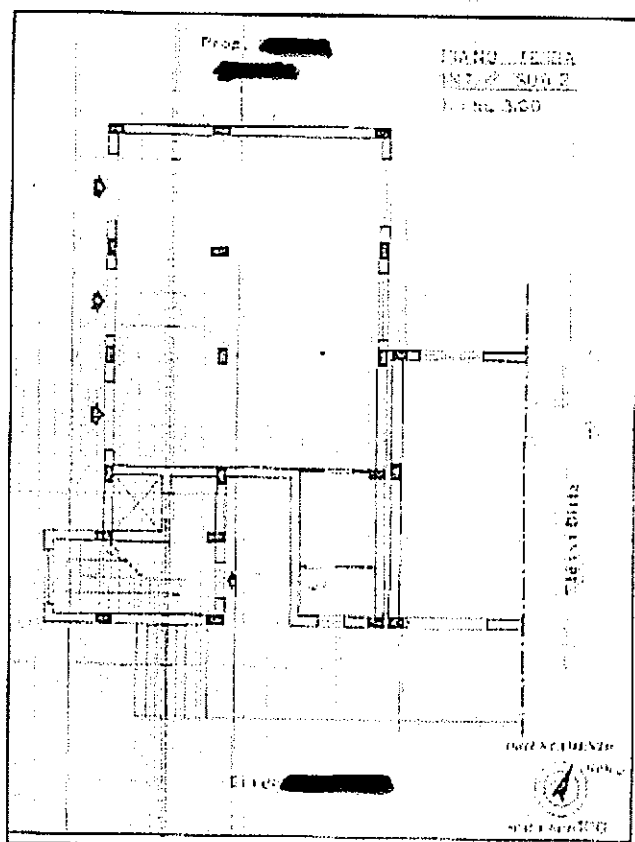
Descrizione unità di cui al n. 53 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un fabbricato sito nel Comune di Lamezia Terme, S.Eufemia Lamezia, Loc. "Pitizzani", (vedere figura 67), ossia, Via delle Nazioni, piano 4 interno 8; censito al N.C.E.U. al foglio 13, particella 60, sub. 18, cat. A/3, classe 3, vani 4,5 in testa a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] che ha la nuda proprietà per 1/1.

[redacted] soggetto pignorato, è solamente usufruttuario per 1/2 in comunione legale dei beni con la moglie [redacted].

Per questo motivo ed alla luce di quanto contenuto nell'elenco di precetto, tale immobile non può essere considerato utilizzabile ai fini della valutazione.

Descrizione unità di cui al n. 54 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un fabbricato sito nel Comune di Lamezia Terme, S.Eufemia Lamezia, Loc. "Pitizzani", (vedere figure 69 e 70), ossia, Via delle Nazioni, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 13, particella 60, sub. 10, cat. C/2, classe 2, di mq. 105,00 in testa, per la parte pignorata a: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] proprietario in regime di comunione dei beni.

Si tratta di un magazzino di mq. 116,10 (superficie commerciale misurata) al piano terra dell'edificio di Via delle Nazioni (figura 68). Tale immobile è l'unico, in sostanza, a costituire il valore e la consistenza del lotto in esame.



Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 17 è costituito da:

1. magazzino al piano terra dell'immobile sito in Via delle Nazioni a Lamezia Terme (S. Eufemia L.) in Località "Pitizzani" censito come foglio 13, part. 60, subalterno 10, cat. C/2 di mq. 116,10.

Figura 68- S.Eufemia Lam. - Fog. 13 - Part. 60 sub. 2 (pianta piano terra)

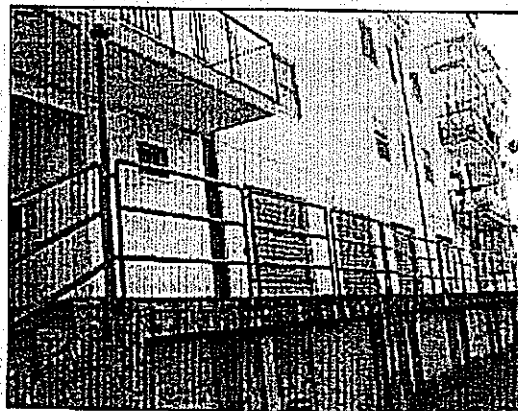


Figure 69 e 70 - S.Eufemia Lam. - Fog. 13 - Part. 60 sub. 2 veduta rampa e serrande magazzino



Figure 71 e 72 - S. Eufemia Lam. - Fog. 13 - Part. 60 sub. 2 vedute interne del locale (vendita al dettaglio).

Lotto n° 18

(Composto dall'unità, in elenco di precetto, n. 51)

Descrizione unità di cui al n. 51 dell'elenco di precetto: Risulta essere costituito da un'abitazione monofamiliare "villino" sito in Lamezia Terme (Nicastro) in Località "Magolà", censita al N.C.E.U. al foglio n° 17, particella n°

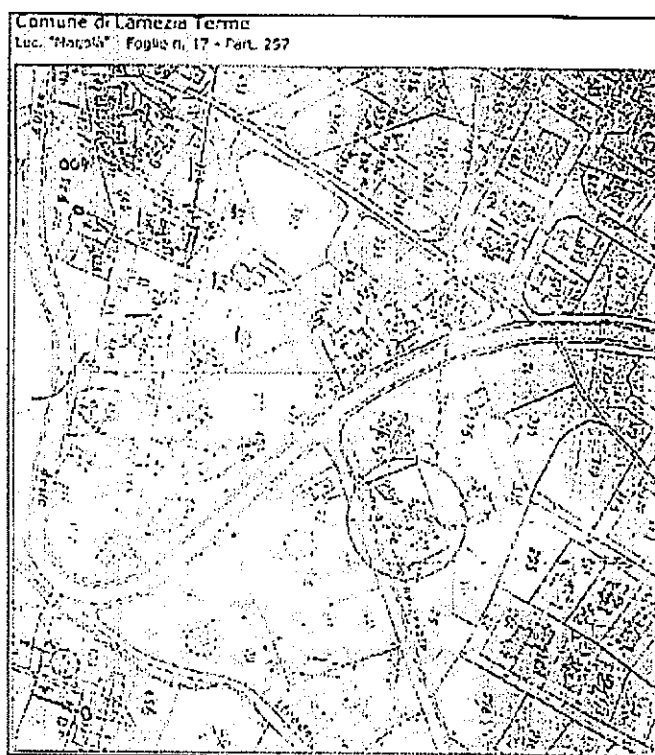


Figura 73 - Lamezia Terme - Loc. "Magolà" - Fg. 17 part. 297

297, cat. in corso di costruzione, piano scantinato, terra e primo.

L'immobile è in testa per la parte pignorata a: ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ - C.F.: ~~XXXXXXXXXX~~ - ~~XXXXXXXXXX~~ proprietario in regime di comunione dei beni (fig. 73).

Proviene da atto pubblico del 22/12/1991, n°2802/1992 in atti dal 23/09/1999.

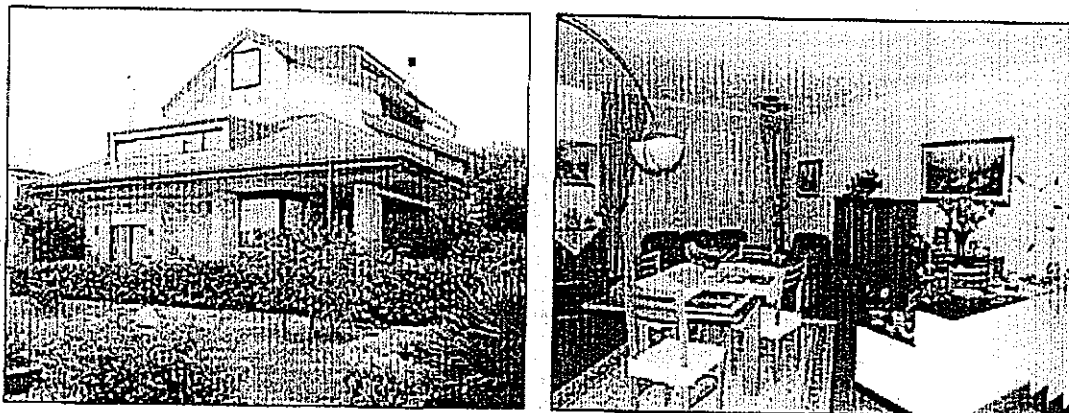


Figure 74 - 75 – Esterni ed interni dell'immobile di Loc. "Magolà" – Fg. 17 part. 297

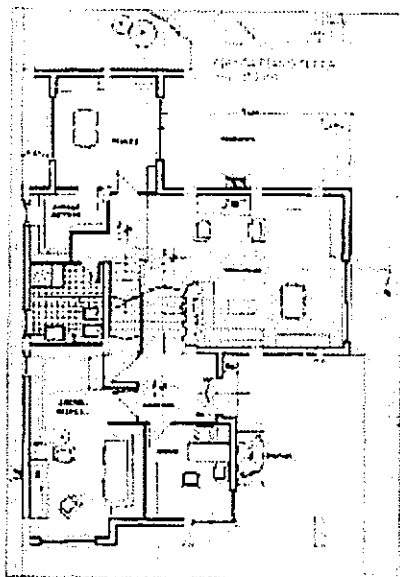


Figura 76 – Pianta del piano terra

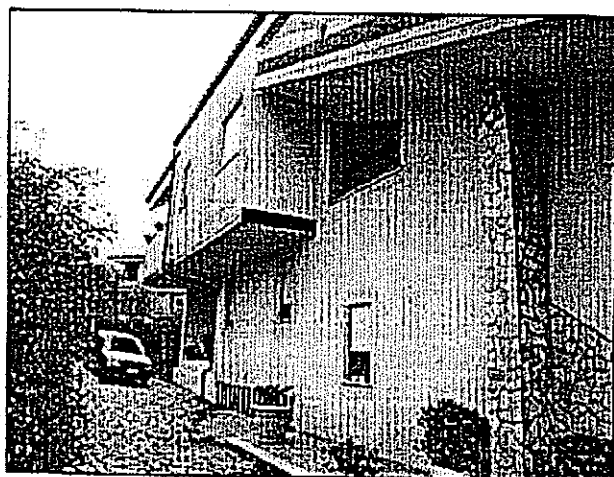


Figura 77 – Vista laterale del fabbricato

Il fabbricato di contrada "Magolà" è conformato, dal punto di vista delle superfici commerciali (ossia superfici utili effettive) con locali scantinati, di superficie misurata mq. 138,85 – piano terra, su doppio livello rialzato di mq. 152,60 – piano ammezzato sottotetto di mq. 66,30 – piano primo di mq. 110,00 e piano sottotetto mansardato di mq. 74,80.

In totale i mq. di superficie commerciale sono 542,55.

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 18 è costituito da:

1. villino monofamiliare in Località "Magolà" di Lamezia Terme (Nicastro) censito al M.C.E.U. al foglio 17, part. 297, cat. in corso di costruzione, comprendente piano seminterrato, piano rialzato e piano primo, totale mq. 542,55.

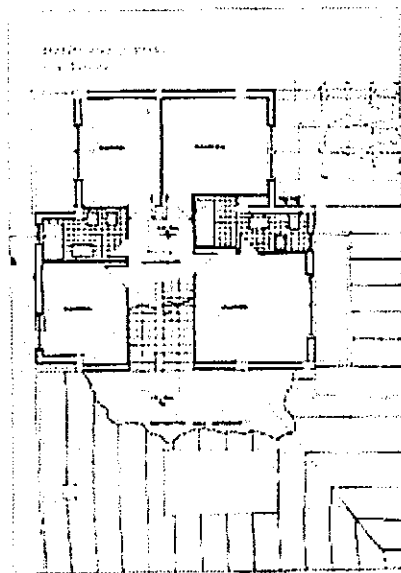


Figura 78 – Pianta del piano primo (zona notte)

Elemento di correzione su elenco immobile

(Composto dall'unità, in elenco di precetto, n. 56)

Descrizione unità di cui al n. 56 dell'elenco di precetto: In base all'elenco dovrebbe essere un terreno di mq. 675,00 situato nel Comune di Feroletto Antico (CZ), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 675, di are 06 e ca 75 in testa con piena proprietà a [redacted], nato a [redacted] [redacted] - C.F.: [redacted].

Dalla lettura delle visure catastali e dagli atti in possesso del sottoscritto, non risulta, allo stato attuale possibile identificare l'immobile e comprenderlo tra quelli oggetto di relazione estimativa.

Lotto n° 19

(Composto dalle unità, in elenco di precetto, n. 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36)

Descrizione unità di cui al n. 28 dell'elenco di precetto: Dalle visure catastali a tutto il 12/07/2002 risulta essere costituito da un appezzamento di terreno sito nel Comune di Lamezia Terme (S. Eufemia Lamezia), in Località "Cafarone", (vedere figura 79), censito al N.C.T. al foglio 9, particella 246, pasc. cespug., classe U di are 31 e ca 04, in testa, per la parte pignorata ed in comunione legale dei beni, a: [redacted] [redacted] - C.F.: [redacted] [redacted] quota pari a 13/376.



Figura 79 – S. Eufemia Lamezia – Fog. 9 – Particella 246 orig.

Da visure catastali effettuate al 14/03/2007 tale particella, dopo successivi passaggi, diventa la n. 2858, sempre cat. pasc. cespug., classe U e di mq. 2.703, in testa a [redacted] in proprietà in regime di comunione dei beni per 13/752.

Dati urbanistici: dal punto di vista urbanistico la zona, in base al Piano Regolatore vigente è di tipo "E1" agricola, perciò gli immobili su di essa ricadenti sono di tipo agricolo.

Descrizione unità di cui al n. 29 dell'elenco di precetto: Dalle visure catastali a tutto il 12/07/2002 risulta essere costituito da un appezzamento di terreno sito nel Comune di Lamezia Terme (S. Eufemia Lamezia), in Località "Cafarone", (vedere figura 80), censito al N.C.T. al foglio 9, particella 248, pasc. cespug., classe U di are 08 e ca 00, in testa,

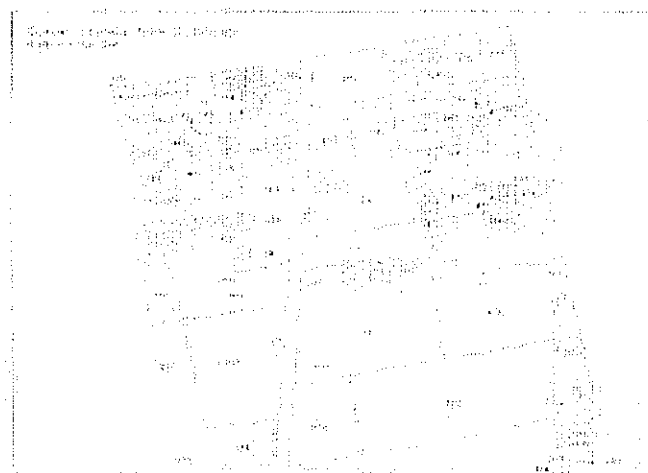


Figura 80 – S. Eufemia Lamezia – Fog. 9 – Particella 248 orig.

per la parte pignorata ed in comunione legale dei beni, a: [redacted] nato a [redacted] – C.F.: [redacted] – [redacted] quota pari a 13/376.

Da visure catastali effettuate al 14/03/2007 tale particella, dopo successivi passaggi, diventa la n. 2872, sempre cat. pasc. cespugl., classe U e di mq. 220, in testa a [redacted] in proprietà ed in regime di comunione dei beni sempre per 13/376.

Descrizione unità di cui al n. 30 dell'elenco di precetto: Dalle visure catastali a tutto il 19/03/2002 tale particella risulta essere soppressa e da essa ha avuto origine il seguente immobile – foglio 9 particella 849 – Tale particella è

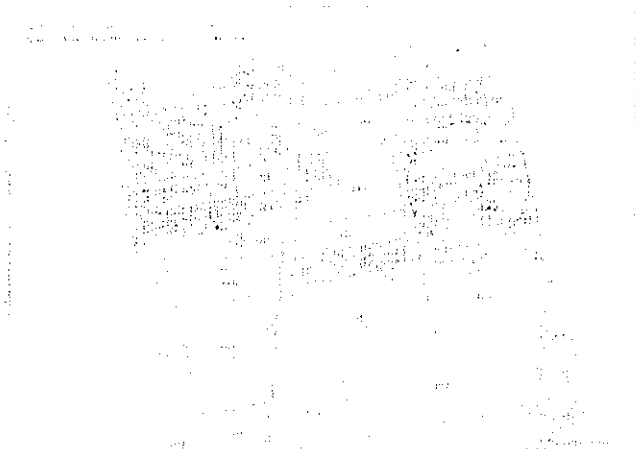


Figura 81 – S. Eufemia Lamezia – Fog. 9 – Particelle 470 e 471 originarie

un fabbricato in testa ad altre ditte.

Per questo motivo ed alla luce di quanto contenuto nell'elenco di precetto, tale immobile non può essere considerato utilizzabile ai fini della valutazione.

Descrizione unità di cui al n. 31 dell'elenco di precetto: Dalle visure catastali a tutto il 01/07/2002 tale particella (la n. 471 – vedi fig. 81) risulta essere soppressa e da essa ha avuto origine il seguente immobile – foglio

9 particella 695 – tale particella è stata già analizzata ed inserita nel lotto n° 16.

Descrizione unità di cui al n. 32 dell'elenco di precetto: Dalle visure catastali a tutto il 01/07/2002, oltre che dall'elenco di precetto, tale particella risulta essere costituita da un lotto di terreno sito nel Comune di Lamezia Terme (S. Eufemia Lamezia), in Località "Cafarone", (vedere figura 82), censito al N.C.T. al foglio 9, particella 472, pasc. cespug., classe U di are 05 e ca 00, in testa, per la parte pignorata ed in comunione legale dei beni, a [REDACTED]



Figura 82 – S. Eufemia Lamezia – Fog. 9 – Particella 472 orig.

nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] [REDACTED] quota pari a 13/376.

Da visure catastali effettuate al 14/03/2007 tale particella, dopo successivi passaggi, diventa la n. 2863, sempre cat. pasc. cespugl., classe U e di mq. 454, in testa a [REDACTED] [REDACTED] in proprietà ed in regime di comunione dei beni sempre per 13/376.

Descrizione unità di cui al n. 33 dell'elenco di precetto: Dalle visure catastali a tutto il 01/07/2002 tale particella (la n. 473 – vedi fig. 83) risulta essere soppressa e da essa ha avuto origine il seguente immobile – foglio 9 particella 868 – Tale particella è



Figura 83 - S. Eufemia Lamezia - Fog. 9 - Particella 473

un fabbricato in testa ad altre ditte.

Per questo motivo ed alla luce di quanto contenuto nell'elenco di precetto, tale immobile non può essere considerato utilizzabile ai fini della valutazione.

Descrizione unità di cui al n. 34 dell'elenco di precetto: Dalle visure catastali a tutto il 01/07/2002, oltre che dall'elenco di precetto, tale particella risulta essere costituita da un lotto di terreno sito nel Comune di Lamezia Terme (S. Eufemia Lamezia), in Località "Cafarone", (vedere figura 84), censito al N.C.T. al foglio 9, particella 474, pasc. cespug., classe U di are 05 e ca 00, in testa, per la parte pignorata ed in comunione legale dei beni, a [redacted]



Figura 84 - S. Eufemia Lamezia - Fog. 9 - Particella 474 orig.

nato a [redacted]
[redacted] - C.F.: [redacted]
[redacted] quota
pari a 13/376.

Descrizione unità di cui al n. 35 dell'elenco di precetto: Dalle visure catastali a tutto il 01/07/2002 tale particella (la n. 475) risulta essere soppressa e da essa ha avuto origine il seguente immobile:

- foglio 9 particella 868 - Tale particella è un fabbricato in testa ad altre ditte.

Per questo motivo ed alla luce di quanto contenuto nell'elenco di precetto, tale immobile non può essere considerato utilizzabile ai fini della valutazione.

Descrizione unità di cui al n. 36 dell'elenco di precetto: Dalle visure catastali a tutto il 12/07/2002, oltre che dall'elenco di precetto, tale particella risulta essere costituita da un lotto di terreno sito nel Comune di Lamezia Terme (S. Eufemia Lamezia), in Località "Cafarone", (vedere figura 85), censito al N.C.T. al foglio 9, particella 898, pasc. cespug., classe U di are 14 e ca 00, in testa, per la parte pignorata ed in comunione legale dei beni, a [redacted]



Figura 85 – S. Eufemia Lamezia – Fog. 9 – Particella 898 orig.

nato a [redacted] il
[redacted] – C.F.: [redacted]
[redacted] quota
pari a 13/376.

Da visure catastali
effettuate al 14/03/2007
tale particella, dopo
successivi passaggi, diventa
la n. 2865, sempre cat.
pasc. cespugli., classe U e
di mq. 273, in testa a [redacted]
[redacted] in proprietà ed in
regime di comunione dei
beni sempre per 13/376.

Riepilogando, in totale, il LOTTO n° 19 è costituito da:

1. porzione di terreno agricolo sito in Località "Cafarone" di Lamezia Terme (S. Eufemia Lamezia) di mq. 2.703,00 censito al N.C.T. al foglio 9, part. 246 per una quota pari a 13/752;
2. porzione di terreno agricolo sito in Località "Cafarone" di Lamezia Terme (S. Eufemia Lamezia) di mq. 220,00 censito al N.C.T. al foglio 9, part. 248 per una quota pari a 13/376;
3. porzione di terreno agricolo sito in Località "Cafarone" di Lamezia Terme (S. Eufemia Lamezia) di mq. 454,00 censito al N.C.T. al foglio 9, part. 472 per una quota pari a 13/376;
4. porzione di terreno agricolo sito in Località "Cafarone" di Lamezia Terme (S. Eufemia Lamezia) di mq. 500,00 censito al N.C.T. al foglio 9, part. 474 per una quota pari a 13/376;
5. porzione di terreno agricolo sito in Località "Cafarone" di Lamezia Terme (S. Eufemia Lamezia) di mq. 273,00 censito al N.C.T. al foglio 9, part. 598 per una quota pari a 13/376.

***Nota:** gli immobili elencati nel lotto n° 19 vengono riportati al solo scopo statistico e conoscitivo. Poiché, data l'eccessiva frammentazione delle intestazioni unita alla carente qualità globale degli stessi immobili, si viene a creare una palese non conveniente, ancorché impossibile, divisione del bene pignorato.

Risposta al quesito n° 3 - accertare con la massima precisione se risultano creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione e trascrizione:

Dalle indagini effettuate e dagli atti di iscrizione e trascrizione esaminati in data ultima, cioè, a tutto marzo 2007 e successivi al presente procedimento, risultano essere a carico degli esecutati le seguenti formalità:

Trascrizioni contro: Nota del 13/03/2002 – Reg. Part. 4148 – Reg. Gen. 5273
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Rep. 154 del 01/03/2002 – Avv. Francesco Bevilacqua – Lamezia Terme
a favore: INTESABCI GESTIONE CREDITI S.p.A.

contro: ~~_____~~ - ~~_____~~ - ~~_____~~ - ~~_____~~
~~_____~~ - ~~_____~~ - ~~_____~~ - ~~_____~~ - ~~_____~~

Nota di iscrizione: del 06/12/2000 – Reg. Part. 3032 – Reg. Gen. 24799
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Rep. 2226 del 11/07/1996 – Avv. Aclesia Perri – Lamezia Terme
a favore: BANCO DI NAPOLI S.p.A.

contro: ~~_____~~ - ~~_____~~ - ~~_____~~ - ~~_____~~ - ~~_____~~
~~_____~~ - ~~_____~~ - ~~_____~~ - ~~_____~~ - ~~_____~~

Risposta al quesito n° 4 - valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all'asta, procedendo a descrivere con precisione i beni che vanno a comporre i singoli lotti, indicandone gli estremi catastali:

Basi per la valutazione

Qualunque sia il proposito della valutazione, i criteri fondamentali si rifanno alla definizione di "valore di mercato" sancito dall'IVSC (Comitato Internazionale per gli Standard di Valutazione), adottato da RICS e TEGoVA e qui di seguito riportato.

♦ Definizioni di valore

A differenza del mercato azionario ed obbligazionario, dove i prezzi dei beni sono misurabili istantaneamente, ai fini della costruzione di un indice immobiliare non risulta possibile il monitoraggio annuale del prezzo di ogni singolo immobile. Ciò è dovuto principalmente a due fattori che, nel caso di utilizzo dei prezzi di scambio, determinerebbero il continuo cambiamento del campione analizzato per la misurazione di una performance periodica (ad esempio annuale): la bassa frequenza delle transazioni (la proprietà di ogni immobile normalmente non cambia per almeno dieci anni) e l'assoluta eterogeneità dei beni analizzati nel mercato immobiliare (a differenza delle azioni ad esempio, ogni immobile ha caratteristiche proprie che lo rendono unico rispetto a tutti gli altri scambiati nello stesso periodo). Conseguentemente è necessario avere un riferimento del prezzo per ogni punto di misurazione del rendimento di mercato. Occorre quindi disporre di un valore che rappresenti tale riferimento.

Diverse sono le definizioni di valore fornite dai principali organismi nazionali ed internazionali.

DIVISIONE BENI - Seconda Soluzione: Elenco Eredi

- 1) [REDACTED] - Fa parte dei [REDACTED] non eseguiti a lei vengono attribuiti i seguenti beni: un terzo (1/3) dell'immobile, di cui al lotto n. 5, denominato "[REDACTED]" per un valore di €. 185.250,00 - In più l'intero lotto n. 7 (appartamento in Gizzeria Lido), per un valore di €. 114.114,00. Il valore complessivo della divisione è di €. 299.364,00, per tale motivo si prevede una restituzione, a congruaggio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 289.448) di €. 9.916 (dare).
- 2) [REDACTED] - Fa parte dei tre fratelli non eseguiti, a lei vengono attribuiti i seguenti beni: 1/3 dell'immobile di famiglia, di cui al lotto n. 5, denominato "[REDACTED]" per un valore di €. 185.250,00 - La metà (1/2) del lotto n. 2 (immobili di Via S. Notaro, 5) per un valore di €. 29.250,00. La metà (1/2) del lotto n. 4 (appartamento di Via S. Giovanni 37) per un valore di €. 69.498,00. Il valore complessivo della divisione è di €. 284.700,00, per tale motivo si prevede una integrazione, a congruaggio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 289.448) di €. 4.748 (avere).
- 3) [REDACTED] - Fa parte dei tre fratelli non eseguiti, a lui vengono attribuiti i seguenti beni: 1/3 dell'immobile [REDACTED], di cui al lotto n. 5, denominato "[REDACTED]" per un valore di €. 185.250,00 - La metà (1/2) del lotto n. 2 (immobili di Via S. Notaro, 5) per un valore di €. 29.250,00. La metà (1/2) del lotto n. 4 (appartamento di Via S. Giovanni 37) per un valore di €. 69.498,00. Il valore complessivo della divisione è di €. 284.700,00, per tale motivo si prevede una integrazione, a congruaggio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 289.448) di €. 4.748 (avere).
- 4) [REDACTED] - Fa parte dei [REDACTED] fratelli eseguiti, a lui vengono attribuiti i seguenti beni: un settimo (1/7) del lotto n. 3 rispondente ad un edificio commerciale denominato "[REDACTED]" in Via S. T. Notaro snc per un valore di €. 145.091,43. In più un mezzo (1/2) del lotto n. 8 (terreno industriale P.I.P. a Feroletto Antico), di cui al foglio 24 ex particella originaria 259 ora particelle frazionate 374 e 375 (di cui 1/2 della n. 375) e originaria 260 ora particelle frazionate 376 e 377 (di cui 1/2 della n. 376), per un valore frazionato di €. 69.768,75. In più un trentesimo (1/30) del lotto n. 10 (terreno industriale destinato a P.I.P. in Feroletto Antico) di cui al foglio 24 ex particella originaria 262 ora particelle frazionate 380 e 381 (di cui 1/30 della n. 380) e originaria 161 ora particelle frazionate 372 e 373 (di cui 1/30 della n. 373) per un

valore frazionato di €. 10.328,25. In più resta attribuito al soggetto il bene di sua diretta proprietà, cioè, la metà del lotto n. 17 (non frazionabile) relativo ad un fabbricato in località "Pitizzani" di Lamezia Terme (S. Eufemia Lamezia), per un valore di €. 64.297,00. Il valore complessivo della divisione è di €. 289.485,43, per tale motivo si prevede una restituzione, a conguaglio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 289.448) di €. 37,43 (dare).

- 5) ~~██████████~~ (██████████) -- Fa parte dei sette fratelli esecutati, a lui vengono attribuiti i seguenti beni: 1/7 (un settimo) del lotto n. 3 (vecchio ~~██████████~~ "██████████") per un valore di €. 145.091,43. In più, due appezzamenti di terreno agricolo, di cui al lotto n. 11 frazionato, foglio 24 ex particelle originarie 39 (fabbricato collabente) ora particelle frazionate 368 sub 1 e 369 sub 1 (di cui la n. 368 sub 1) e originaria 40 ora particelle frazionate 364 e 365 (di cui la n. 364) e originaria 41 ora particelle frazionate 366 e 367 (di cui la n. 366) per un valore di €. 43.710, ed il lotto n. 12 frazionato di cui al foglio 24 ex particella originaria 287 ora particelle frazionate 370 e 371 (di cui la n. 370) per un valore di €. 45.578,50. In più restano attribuiti al soggetto i beni di sua diretta proprietà, cioè, il terreno agricolo in Feroletto Antico, di cui al lotto n. 13, foglio 24 ex particella 31 ora particelle frazionate 382 e 383 (di cui la n. 382) ed ex particella 33 ora particelle frazionate 384 e 385 (di cui la n. 384) per un valore di €. 22.489,50 ed il terreno agricolo in Feroletto Antico, di cui al lotto n. 14, foglio 24 ex particella originaria 36 ora particelle frazionate 386 e 387 (di cui la n. 386) ed ex particella 37 ora particelle frazionate 388 e 389 (di cui la n. 388) per un valore di €. 29.152. Il valore complessivo della divisione è di €. 286.012,43, per tale motivo si prevede una integrazione, a conguaglio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 289.448) di €. 3.426,57 (avere).

- 6) ~~██████████~~ (██████████) -- Fa parte dei ~~██████████~~ esecutati, ai suoi eredi, in quanto lui deceduto il ~~23/05/1998~~, vengono attribuiti i seguenti beni: 1/7 (un settimo) del lotto n. 3 (vecchio ~~██████████~~ "██████████") per un valore di €. 145.091,43 restano attribuiti al soggetto (eredi) gli immobili contenuti nella situazione patrimoniale in atti, cioè magazzino, appartamento e sottotetto di Via G. Marconi, di cui al lotto n. 1, per un valore di €. 40.404. In più l'intero lotto n. 9 (lotto a destinazione industriale) di cui al foglio 24 ex particella originaria 261 ora particelle frazionate 378 e 379 (di cui la n. 378) per un valore frazionato di €. 101.661. Il valore complessivo della divisione è di €. 287.156,43, per tale motivo si prevede una integrazione, a conguaglio,

sul valore della quota di divisione (pari ad €. 289.448) di €. 2.291,57 (avere).

- 7) ~~██████████~~ - Fa parte dei sette fratelli eseguiti, a lui vengono attribuiti i seguenti beni: 1/7 (un settimo) del lotto n. 3 (vecchio ~~██████████~~) per un valore di €. 145.091,43, restano attribuiti al soggetto i beni di sua diretta proprietà, cioè, il villino turistico sito a Marina di Nocera Terinese, di cui al lotto n. 15, per un valore di €. 73.008. In più, 1/2 (un mezzo) del lotto n. 8 (terreno industriale P.I.P. a Feroletto Antico), di cui al foglio 24 ex particella originaria 259 ora particelle frazionate 374 e 375 (di cui 1/2 della n. 375) e originaria 260 ora particelle frazionate 376 e 377 (di cui 1/2 della n. 376) per un valore frazionato di €. 69.768,75. Il valore complessivo della divisione è di €. 287.868,18, per tale motivo si prevede una integrazione, a congruaggio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 289.448) di €. 1.579,82 (avere).
- 8) ~~██████████~~ - Fa parte dei sette fratelli eseguiti, a lui vengono attribuiti i seguenti beni: 1/7 (un settimo) del lotto n. 3 (vecchio ~~██████████~~) per un valore di €. 145.091,43. In più 14,5/30 (quattordici virgola cinque trentesimi) del lotto n. 10 (terreno industriale destinato a P.I.P. in Feroletto Antico) di cui al foglio 24 ex particella originaria 262 ora particelle frazionate 380 e 381 (di cui 14,5/30 della n. 380) e originaria 161 ora particelle frazionate 372 e 373 (di cui 14,5/30 della n. 373) per un valore frazionato di €. 149.759,63. Il valore complessivo della divisione è di €. 294.851,05, per tale motivo si prevede una restituzione, a congruaggio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 289.448) di €. 5.403,05 (dare).
- 9) ~~██████████~~ - Fa parte dei sette fratelli eseguiti, a lui vengono attribuiti i seguenti beni: 1/7 (un settimo) del lotto n. 3 (vecchio ~~██████████~~) per un valore di €. 145.091,43. In più restano attribuiti al soggetto i beni di sua diretta proprietà, cioè, gli immobili della ~~██████████~~ di cui all'intero lotto n. 6, pari per un valore di €. 140.400,00 (bene non frazionabile). Il valore complessivo della divisione è di €. 285.491,43, per tale motivo si prevede una integrazione, a congruaggio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 289.448) di €. 3.956,57 (avere).
- 10) ~~██████████~~ - Fa parte dei sette fratelli eseguiti, a lui vengono attribuiti i seguenti beni: 1/7 (un settimo) del lotto n. 3 (vecchio ~~██████████~~) per un valore di €. 145.091,43. In più 14,5/30

(quattordici virgola cinque trentesimi) del lotto n. 10 (terreno industriale destinato a P.I.P. in Feroletto Antico) di cui al foglio 24 ex particella originaria 262 ora particelle frazionate 380 e 381 (di cui 14,5/30 della n. 380) e originaria 161 ora particelle frazionate 372 e 373 (di cui 14,5/30 della n. 373) per un valore frazionato di €. 149.759,63. Il valore complessivo della divisione è di €. 294.851,05, per tale motivo si prevede una restituzione, a congruaggio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 289.448) di €. 5.403,05 (dare).

Di questa seconda soluzione si propongono, di seguito, anche le schede individuali dei [REDACTED] con tutti i dettagli:

1) SCHEDA INDIVIDUALE (SECONDA SOLUZIONE)

Soggetto:	[REDACTED]
Situazione Debitoria:	NESSUNA IN ATTI - ESCLUSA DA ELENCO SOGGETTI DEBITORI
Situazione Ereditaria:	Da denuncia nei passaggi per causa di morte del [REDACTED] - Voltura n. 1341 .1/1994 in atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - Vol. 410 del 11/12/1993 - Success. allineam. docfa 344/98 in ragione di 1/10 a tutti [REDACTED] e - Da denuncia nei passaggi per causa di morte n. 1340 .1/1994 del 01/03/1990 in atti dal 10/10/2000 (prot. n. 76801) Reg. a Lamezia Terme, vol. 387, n. 13 il 30/08/1990 in ragione di 1/10 per tutti i 10 fratelli e sorelle a partire dal 2004 dopo la morte della [REDACTED] - I beni in eredità sono compresi nei lotti di perizia di stima elencati con i numeri: 2-3-4-5-7.
Situazione Patrimoniale: patrimoniale immobiliare in atti:	Quella derivante dalla situazione ereditaria.
Ammontare globale beni: (sottoposti a pignoramento)	Il soggetto non è incluso nell'elenco di quelli pignorati.
Ammontare globale beni: (patrimonio originario stimato al 10/10)	Dal quadro riepilogativo della precedente Relazione di Perizia, il valore globale dei beni di prima stima entrante nel computo dei 10/10 di proprietà di tutti [REDACTED] ammonta a complessivi €. 5.383.590,00
Valore iniziale pignorato: (patrimonio originario stimato al 10/10)	Il valore dei beni effettivamente pignorato ammonta ad €. 4.580.960,00
Valore frazionato, adeguato al pignorato: (patrimonio effettivamente sottoposto a pignoramento)	Il valore dei beni adeguati alla attuale situazione di mercato, frazionati e sottoposti a pignoramento ammonta, in questa seconda soluzione, ad €. 2.894.489,00
Quota individuale di riparto:	Dividendo l'ammontare globale dei beni di proprietà dei 10 figli si ha: €. 2.894.489,00/10 = €. 289.448,90 che è la quota di riferimento per la divisione.
Distribuzione beni:	Gli immobili attribuiti al soggetto sono: 1) 1/3 del fabbricato denominato "[REDACTED]" in contrada "Pilli" di Lamezia Terme, ovvero piano scantinato S1, censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 2, cat. C/2 di mq. 250 e Piano primo dello stesso immobile, censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 4, cat. A/2, classe 1, di mq. 250 (entrambi inclusi nel Lotto n° 5), valore attribuito = €. 185.250 - 2) L'intero fabbricato posto al 4° piano dell'immobile di Gizzeria Lido, compreso il box al piano terra, censito al N.C.E.U. di Gizzeria al foglio 19, part. 78, sub. 1 e 12 (Lotto n° 7), valore = €. 114.114,00 - Valore complessivo in divisione = €. 299.364,00
Quota a conguaglio:	Il soggetto deve restituire a conguaglio: €. 9.916,00
Disponibilità dei beni:	I fabbricati sono occupati stabilmente dalla famiglia del soggetto interessato.
Agredibilità dei beni:	Il soggetto non ha beni da aggredire in quanto non è incluso nell'elenco di quelli pignorati.

2) SCHEDA INDIVIDUALE (SECONDA SOLUZIONE)

Soggetto:	[REDACTED]
Situazione Debitoria:	NESSUNA IN ATTI - ESCLUSA DA ELENCO SOGGETTI DEBITORI
Situazione Ereditaria:	Da denuncia nei passaggi per causa di morte del [REDACTED] - Voltura n. 1341 .1/1994 in atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - Vol. 410 del 11/12/1993 - Success. allineam. docfa 344/98 in ragione di 1/10 a tutti i [REDACTED] fratelli e sorelle - Da denuncia nei passaggi per causa di morte n. 1340 .1/1994 del 01/03/1990 in atti dal 10/10/2000 (prot. n. 76801) Reg. a Lamezia Terme, vol. 387, n. 13 il 30/08/1990 in ragione di 1/10 per tutti i [REDACTED] a partire dal 2004 dopo la morte della [REDACTED] - I beni in eredità sono compresi nei lotti di perizia di stima elencati con i numeri: 2 - 3 - 4 - 5 - 7.
Situazione Patrimoniale:	Quella derivante dalla situazione ereditaria.
Beni immobiliari in	
Ammontare globale beni:	Il soggetto non è incluso nell'elenco di quelli pignorati.
(sottoposti a pignoramento)	
Ammontare globale beni:	Dal quadro riepilogativo della presente Relazione di Perizia, il valore globale dei beni in
(originario stimato)	divisione entrante nel computo dei 10/10 di proprietà di tutti i [REDACTED] ammonta a complessivi € 5.383.590,00
(10/10)	
Libre iniziale pignorato:	Il valore dei beni effettivamente pignorato ammonta ad € 4.580.960,00
(originario stimato)	
(10/10)	
Valore frazionato, adeguato	Il valore dei beni adeguati alla attuale situazione di mercato, frazionati e sottoposti a
pignorato: (patrimonio)	pignoramento ammonta, in questa seconda soluzione, ad € 2.894.489,00
effettivamente sottoposto a	
(pignoramento)	
Quota individuale di riparto:	Dividendo l'ammontare globale dei beni di proprietà dei 10 figli si ha: € 2.894.489,00/10 = € 289.448,90 che è la quota di riferimento per la divisione.
Distribuzione beni:	Gli immobili attribuiti al soggetto sono: 1) 1/3 del fabbricato denominato "[REDACTED]" in contrada "Pilli" di Lamezia Terme, ovvero piano scantinato S1, censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 2, cat. C/2 di mq. 250 e Piano primo dello stesso immobile, censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 4, cat. A/2, classe 1, di mq. 250 (entrambi inclusi nel Lotto n° 5), valore attribuito = € 185.250 - 2) In più la metà (1/2) dell'abitazione in Via S. T. Notaro di Lamezia Terme, n° 5 di cui al lotto n. 2 per un valore di € 29.952 - 3) In più la metà (1/2) dell'abitazione in Via S. Giovanni, 37 di mq. 63,50 (di cui al Lotto n. 4), valore = € 69.498,00 - Valore complessivo in divisione = € 284.700,00
Quota a conguaglio:	Il soggetto riceve a conguaglio: € 4.748,00
Disponibilità dei beni:	I fabbricati sono occupati stabilmente da altri nuclei familiari.
Aggredibilità dei beni:	Il soggetto non ha beni da aggredire in quanto non è incluso nell'elenco di quelli pignorati.

3) SCHEDA INDIVIDUALE (SECONDA SOLUZIONE)

Soggetto:	[REDACTED]
Situazione Debitoria:	NESSUNA IN ATTI - ESCLUSO DA ELENCO SOGGETTI DEBITORI
Situazione Ereditaria:	Da denuncia nei passaggi per causa di morte del 12/06/1993 - Voltura n. 1341 .1/1994 in atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - Vol. 410 del 11/12/1993 - Success. allineam. docfa 344/98 in ragione di 1/10 a tutti i [REDACTED] fratelli e sorelle - Da denuncia nei passaggi per causa di morte n. 1340 .1/1994 del 01/03/1990 in atti dal 10/10/2000 (prot. n. 76801) Reg. a Lamezia Terme, vol. 387, n. 13 il 30/08/1990 in ragione di 1/10 per tutti i [REDACTED] a partire dal 2004 dopo la morte della [REDACTED]. - I beni in eredità sono compresi nei lotti di perizia di stima elencati con i numeri: 2 - 3 - 4 - 5 - 7.
Situazione Patrimoniale: patrimoniale immobiliare in	Quella derivante dalla situazione ereditaria.
Ammontare globale beni: (sottoposti a pignoramento)	Il soggetto non è incluso nell'elenco di quelli pignorati.
Ammontare globale beni: (patrimonio originario stimato in 10/10)	Dal quadro riepilogativo della presente Relazione di Perizia, il valore globale dei beni in divisione entrante nel computo dei 10/10 di proprietà di tutti i [REDACTED] ammonta a complessivi €. 5.383.590,00
Valore iniziale pignorato: (patrimonio originario stimato in 10/10)	Il valore dei beni effettivamente pignorato ammonta ad €. 4.580.960,00
Valore frazionato, adeguato pignorato: (patrimonio effettivamente sottoposto a pignoramento)	Il valore dei beni adeguati alla attuale situazione di mercato, frazionati e sottoposti a pignoramento ammonta, in questa seconda soluzione, ad €. 2.894.489,00
Quota individuale di riparto:	Dividendo l'ammontare globale dei beni di proprietà dei 10 figli si ha: €. 2.894.489,00/10 = €. 289.448,90 che è la quota di riferimento per la divisione.
Distribuzione beni:	Gli immobili attribuiti al soggetto sono: 1) 1/3 del fabbricato denominato "[REDACTED]" in contrada "Pilli" di Lamezia Terme, ovvero piano scantinato S1, censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 2, cat. C/2 di mq. 250 e Piano primo dello stesso immobile, censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 4, cat. A/2, classe 1, di mq. 250 (entrambi inclusi nel Lotto n° 5), valore attribuito = €. 185.250 - 2) In più la metà (1/2) dell'abitazione in Via S. T. Notaro di Lamezia Terme, n° 5 di cui al lotto n. 2 per un valore di €. 29.952 - 3) In più la metà (1/2) dell'abitazione in Via S. Giovanni, 37 di mq. 63,50 (di cui al Lotto n. 4), valore = €. 69.498,00 - Valore complessivo in divisione = €. 284.700,00
Differenza a conguaglio:	Il soggetto riceve a conguaglio: €. 4.748,00
Disponibilità dei beni:	I fabbricati sono occupati stabilmente da altri nuclei familiari.
Agredibilità dei beni:	Il soggetto non ha beni da aggredire in quanto non è incluso nell'elenco di quelli pignorati.

5) SCHEDA INDIVIDUALE (SECONDA SOLUZIONE)

Soggetto:	[REDACTED] - Cod. Fisc.: [REDACTED]
Situazione Debitoria:	ESECUTATO - Iscrizioni e Trascrizioni: Nota di trascrizione del 06/12/2000 - Reg. Gen. 24799 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 2226 del 11/07/1996 - Avv. Aclasia Perri - Lamezia Terme - a favore: BANCO DI NAPOLI S.p.A. contro: [REDACTED] Trascrizioni contro: Nota del 13/03/2002 - Reg. Part. 4148 - Reg. Gen. 5273 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. 154 del 01/03/2002 - Avv. Francesco Bevilacqua - Lamezia Terme - a favore: INTESABCI GESTIONE CREDITI S.p.A. contro: [REDACTED]
Situazione Ereditaria:	Da denuncia nei passaggi per causa di morte del 12/06/1993 - Voltura n. 1341 .1/1994 in atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - Vol. 410 del 11/12/1993 - Success. allineam. docfa 344/98 in ragione di 1/10 a [REDACTED] - Da denuncia nei passaggi per causa di morte n. 1340 .1/1994 del 01/03/1990 in atti dal 10/10/2000 (prot. n. 76801) Reg. a Lamezia Terme , vol. 387, n. 13 il 30/08/1990 in ragione di 1/10 per tu [REDACTED] a partire dal 2004 dopo la morte [REDACTED] - I beni in eredità sono compresi nei lotti di perizia di stima elencati con i numeri: 2-3-4-5-7
Situazione Patrimoniale: Patrimonio immobiliare in (n°)	1) Appezamento (lotto 13 di perizia di stima) di terreno agricolo sito nel Comune di Feroleto Antico in località "Schiavello", censito al N.C.T. al foglio 24, part. 33, sern. Irrig. arb., classe 2, mq. 3.880,00 - 2) Appezamento (lotto 14 di perizia di stima) di terreno agricolo sito nel Comune di Feroleto Antico, in località "Schiavello", censito al N.C.T. al foglio 24, part. 33, vigneto, classe 1 di mq. 890,00. Entrambi gli immobili sono intestati a [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.
Ammontare globale beni: Patrimonio originario stimato (in 10/10)	Dal quadro riepilogativo della presente Relazione di Perizia, il valore globale dei beni in divisione entrante nel computo del 10/10 di proprietà di tutti i [REDACTED] ammonta a complessivi €. 5.383.590,00
Valore iniziale pignorato: (patrimonio origina. stim. in 10/10)	Il valore dei beni effettivamente pignorato ammonta ad €. 4.580.960,00
Valore frazionato, adeguato pignorato: (patrimonio effett. sottoposto a pignoramento)	Il valore dei beni adeguati alla attuale situazione di mercato, frazionati e sottoposti a pignoramento ammonta, in questa seconda soluzione, ad €. 2.894.489,00
Quota individuale di riparto:	Dividendo l'ammontare globale dei bei di proprietà dei 10 figli si ha: €. 2.894.489,00/10 = €. 289.448,90 che è la quota di riferimento per la divisione.
Distribuzione beni:	Gli immobili attribuiti al soggetto sono: 1) 1/7 (un settimo) del lotto n. 3 ovvero edificio commerciale sito in Via S. Notaro detto [REDACTED], valore di un settimo pari a €. 145.091,43 - 2) appezzamento terreno agricolo (lotto 11 frazionato), foglio 24, partt. originarie 39, 40 e 41 valore = €. 43.710 - 3) Appezzamento terreno agricolo (lotto 12 frazionato), foglio 24, part. originaria 287 valore = €. 45.578,50 - 4) Appezzamenti terreno agricolo, già del soggetto, (lotto 13 frazionato) foglio 24, partt. originarie 31 e 33 valore €. 22.489,50 - 5) Appezzamenti di terreno agricolo (lotto 14 frazionato), foglio 24, partt. originarie 36 e 37, valore = €. 29.152 - Valore complessivo in divisione = €. 286.012,43
Differenza a congruaglio:	Il soggetto riceve a congruaglio: €. 3.425,57
Ripartibilità dei beni:	I beni risultano essere tutti liberi (terreni), [REDACTED] parzialmente occupato.
Agredibilità dei beni:	L'agredibilità dei beni (terreni) è totale ed immediata in quanto entità uniche frazionate, non soggette a ulteriore divisione e totalmente inclusi in elenco di pignoramento. Beni immediatamente vendibili. (Lotti n. 3-11-12-13-14).

6) SCHEDA INDIVIDUALE (SECONDA SOLUZIONE)

Soggetto:	[REDACTED] (EREDI causa decesso del soggetto)
Situazione Debitoria:	ESECUTATO - Iscrizioni e Trascrizioni: Nota di trascrizione del 06/12/2000 - Reg. Gen. 24799 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 2226 del 11/07/1996 - Avv. Aclesia Perri - Lamezia Terme - a favore: BANCO DI NAPOLI S.p.A. contro: [REDACTED] Trascrizioni contro: Nota del 13/03/2002 - Reg. Part. 4148 - Reg. Gen. 5273 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. 154 del 01/03/2002 - Avv. Francesco Bevilacqua - Lamezia Terme - a favore: INTESABCI GESTIONE CREDITI S.p.A. contro: [REDACTED]
Situazione Ereditaria:	Da denuncia nei passaggi per causa di morte del 12/06/1993 - Voltura n. 1341 .1/1994 in atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - Vol. 410 del 11/12/1993 - Success. allineam. docfa 344/98 in ragione di 1/10 a tutti [REDACTED] - Da denuncia nei passaggi per causa di morte n. 1340 .1/1994 del 01/03/1990 in atti dal 10/10/2000 (prot. n. 76801) Reg. a Lamezia Terme, vol. 387, n. 13 il 30/08/1990 in ragione di 1/10 per tutti [REDACTED] a partire dal 2004 dopo la morte di [REDACTED] - I beni in eredità sono compresi nei lotti di perizia di stima elencati con i numeri: 2 - 3 - 4 - 5 - 7
Situazione Patrimoniale: Personale immobiliare in	1) Immobile (lotto 1 di perizia di stima) al piano 3° di un fabbricato sito nel Comune di Lamezia Terme in Via G. Marconi, identificato al N.C.E.U. al foglio 84, part. 1050, sub. 6, cat. A/3, classe 3, superficie misurata = mq. 142,72 - 2) Immobile (lotto 1 di perizia di stima) porzione di magazzino al P.T. dello stesso fabbricato, sub. 2, cat. C/2, sup. = mq. 30,00. 3) Immobile (lotto 1 di perizia di stima) porzione di sottotetto (mansarda resa abitabile) al piano 4° dello stesso fabbricato, sup. = mq. 22,00. Tutti gli immobili sono intestati a [REDACTED] deceduto il [REDACTED] Con testamento olografo del 20/08/2004, voltura n. 2997 .1/2005 in atti dal 06/04/2005 - Rep. n. 82689, Rog. [REDACTED] - reg. a L.T. n. 60, vol. 494 del 22/03/05 passano a [REDACTED] moglie dell'esecutato.
Ammontare globale beni: (patrimonio originario stimato presso in 10/10)	Dal quadro riepilogativo della presente Relazione di Perizia, il valore globale dei beni in divisione entrante nel computo dei 10/10 di proprietà di tutti i [REDACTED] ammonta a complessivi €. 5.383.590,00
Valore iniziale pignorato: (patrimonio origina. stim. in 10/10)	Il valore dei beni effettivamente pignorato ammonta ad €. 4.580.960,00
Valore frazionato, adeguato pignorato: (patrimonio effett. sottoposto a pignoramento)	Il valore dei beni adeguati alla attuale situazione di mercato, frazionati e sottoposti a pignoramento ammonta, in questa seconda soluzione, ad €. 2.894.489,00
Quota individuale di riparto:	Dividendo l'ammontare globale dei beni di proprietà dei 10 figli si ha: €. 2.894.489,00/10 = €. 289.448,90 che è la quota di riferimento per la divisione.
Distribuzione beni:	Gli immobili attribuiti al soggetto sono: 1) 1/7 (un settimo) del lotto n. 3 ovvero edificio commerciale sito in Via S. Notaro detto [REDACTED], valore di un settimo pari a €. 145.091,43 - Restano attribuiti al soggetto (eredi) gli immobili contenuti nella sua situazione patrimoniale: 2) ovvero Immobili Via G. Marconi (lotto 1), valore = €. 40.404,00 - 3) In più, appezzamento terreno industriale in Feroletto Antico (lotto 9 frazionato), foglio 24, part. originaria 261, valore = €. 101.661 - Valore complessivo in divisione = €. 287.156,43
Differenza a conguaglio:	Il soggetto (eredi) deve ricevere a conguaglio: €. 2.291,57
Disponibilità dei beni:	I beni risultano essere, l'immobile di Via G. Marconi occupato stabilmente da nuclei familiari, il salumificio è parzialmente occupato, il terreno è libero e frazionato.
Aggredibilità dei beni:	L'aggredibilità dei beni è totale per il terreno, difficile per quanto riguarda Via Marconi, causa l'indisponibilità immediata. Beni immediatamente vendibili lotti n. 3 - 9.

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – ESECUZIONI CIVILI – OPPOSIZ.
PROCEDIMENTO N° 2962/2008 (GIA' N° 13/2002) TRA
ITALFONDIARIO S.p.A. CONTRO [REDACTED] + 6 -
UDIENZA DEL 23/02/2009 – G.E. DOTT. ALESSANDRO
BRANCACCIO –

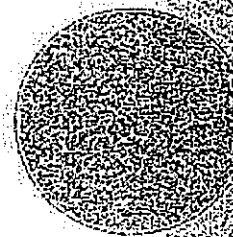
INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA

*RELAZIONE INTEGRATIVA SU CHIARIMENTI CHIESTI DALLE
PARTI*

Negli Elaborati Allegati in calce è incluso il tipo di frazionamento
dell'immobile di cui alla particella catastale n. 60 del foglio 13 del Comune di
Lamezia Terme

C.T.U. – Arch. Ernesto Pingitore

13/09/2010



TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME
SEZIONE ESECUZIONI CIVILI - OPPOSIZIONI

PROCEDIMENTO N° 2962/2008 (GIA' N° 13/2002) TRA ITALFONDIARIO S.p.A.
CONTRO [REDACTED] - UDIENZA DEL 27/09/2010 - G.E. DOTT.
ALESSANDRO BRANCACCIO - C.T.U.: Arch. ERNESTO G. PINGITORE - Lamezia Terme.

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA

Premessa

Il sottoscritto Arch. Ernesto PINGITORE, domiciliato in Lamezia Terme in Via Cavallerizza, n° 2/B, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n° 317, in data 23 febbraio 2009 è stato nominato dal G.E. Dott. Alessandro BRANCACCIO, Consulente Tecnico di Ufficio per il procedimento di cui sopra. Lo scrivente ha consegnato presso la Cancelleria S.E.C. - Opposizioni del Tribunale di Lamezia Terme i relativi elaborati di perizia in data 21 dicembre 2009.

La presente integrazione alla Relazione di Perizia di cui sopra si è resa necessaria in quanto il G.E. nella seduta del 24 maggio 2010 ha richiesto, su pronunciamento delle parti in causa, ulteriori chiarimenti al C.T.U. In merito a: "Divisione dei beni non caduti in successione" di cui già era stata oggetto la relazione di perizia presentata.

L'udienza del 24 giugno 2010 è stata aggiornata alla prossima del 27 settembre 2010.

Oggetto dei chiarimenti: Divisione dei beni non caduti in successione

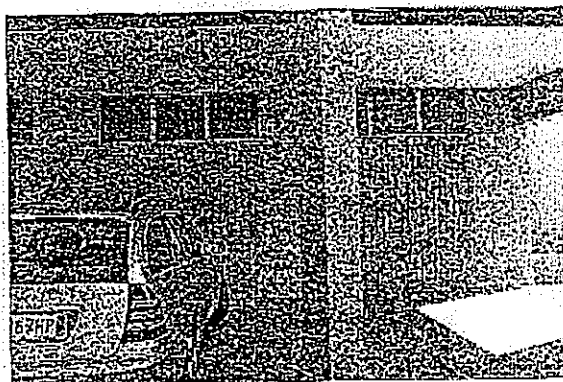
L'elenco dei beni non caduti in successione, ossia di diretta proprietà di alcuni degli esecutati, nella totalità dei casi, in regime di comunione dei beni con le consorti, sono i seguenti:

Elenco dei beni non in successione:

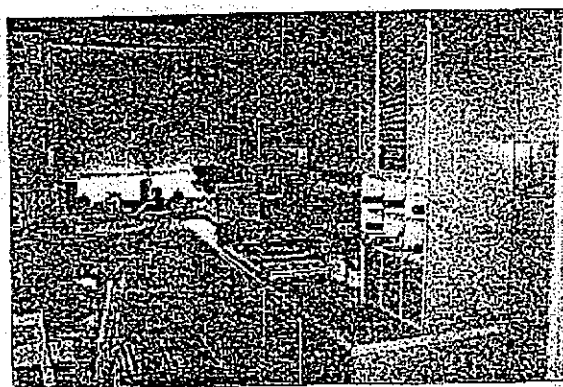
1) Lotto n° 6 - E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Abitazione di tipo economico e popolare (cooperativa) situata in località "Ferrantazzo" di Lamezia Terme, al secondo piano all'interno di un immobile multipiano denominato [REDACTED] censito al N.C.E.U. foglio 31, part. 1026, sub. 40, cat. A/3, classe 2, vani 6,5, p. 2°, int. 11, scala B di mq. 105,00;

- b) Box o magazzino al piano terra dello stesso immobile censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 1026, sub. 11, cat. C/6, classe 2, piano terra, Int. 11, scala B di mq. 37,00.



(Fig. 1 - Box Cooperativa)



(Fig. 2 - Interno dell'immobile)

I beni sopra descritti sono intestati a [REDACTED] in regime di comunione dei beni con la moglie, [REDACTED].

I beni, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, sono pignorati per l'interezza del loro valore.

I beni descritti non hanno subito grosse modifiche o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad € 180.000,00 - 22% = € 140.400 (valore di divisione e di pignoramento).

I beni elencati nel presente lotto ricadono nella situazione precedentemente indicata in premessa, cioè l'acquisto da parte dell'esecutato insieme alla moglie, quindi, in regime di comunione dei beni. Per tale motivo i beni qui elencati sono soggetti alla doppia divisione.

2) Lotto n° 15 - E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Villino monofamiliare turistico e stagionale, sito nel Comune di Nocera Terinese Marina, in località "La Macchia - Villaggio del Golfo", censito al N.C.E.U. al foglio 18, particella 23, sub. 1, cat. A/2, classe 1 di vani 4, superficie misurata mq. 60 circa;
- b) Pertinenza della prima, censita al N.C.E.U. al foglio 18, part. 29, subalterno 16, senza superficie.



(Fig. 3 - Esterni del villino)



(Fig. 4 - Interni del villino)

Il bene sopra descritto è intestato a [REDACTED] insieme con la [REDACTED]

Il bene descritto non ha subito modifiche o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato a quanto sopra espresso cioè: valore iniziale pari ad €. 93.600,00 - 22% = €. 73.008 (valore di divisione), la porzione pignorata è la stessa, cioè pari ad €. 73.008.

I beni elencati nel presente lotto ricadono nella situazione precedentemente indicata in premessa, cioè l'acquisto da parte dell'esecutato insieme alla moglie, quindi, in regime di comunione dei beni. Per tale motivo i beni qui elencati sono soggetti alla doppia divisione.

3) Lotto n° 17 - E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Magazzino al piano terra di un fabbricato situato nel Comune di Lamezia Terme, S. Eufemia Lamezia, in località "Pitizzani", ossia Via delle Nazioni, censito al N.C.E.U. di Lamezia al foglio n° 13, particella 60, sub. 10, cat. C/2, classe 2, superficie misurata mq. 116,10.



(Fig. 5 - Vista del magazzino)

Il bene sopra descritto è intestato a [redacted] insieme con la moglie [redacted], in regime di comunione legale.

Il bene descritto non ha subito modifiche e/o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 164.862,00 - 22% = €. 128.593, la porzione pignorata è la metà, cioè pari ad €. 64.297 (valore di divisione).

4) Lotto n° 18 - E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Abitazione monofamiliare "villa" situata nel Comune di Lamezia Terme (Nicastro) in località "Magolà", censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 17, particella 297, cat. "in corso di costruzione", superficie mq. 542,55.



(Fig. 6 - Villa di Magolà)

Il bene sopra descritto è intestato a [redacted] insieme con la moglie [redacted], in regime di comunione legale.

Il bene descritto non ha subito modifiche e/o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 976.590,00 - 22% = €, 761.741, la porzione pignorata è la metà, cioè pari ad €. 380.870 (valore di divisione).

Frazionamento del lotto n° 17

Il lotto n° 17 è stato frazionato nel seguente modo (vedasi elaborati in appendice) da particella n° 60, subalterno 10, categoria C/2, classe 2, superficie 113 mq. del Foglio n° 13, del N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, S. Eufemia Lamezia, Loc. "Pitizzani" ossia Via delle Nazioni, a: Unità Immobiliare, particella n° 60, subalterno 23, Piano Terra di Via Nazionale Snc, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 56,00 mq. + Unità Immobiliare, particella n° 60, subalterno 24, Piano Terra di Via Nazionale Snc, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 57,00 mq.

Il valore dell'immobile frazionato, per la parte sottoposta a pignoramento, è pari a: € 64.297,00.

I restanti immobili, non caduti in successione, e relativi ai lotti: n° 6, (Abitazione di tipo economico e popolare, sita in Loc. "Ferrantazzo" di Lamezia Terme, Coop. [redacted]) intestato a [redacted] in regime di comunione dei beni con la [redacted]; n° 15 (Villino di Nocera Marina) intestato a [redacted], in regime di comunione dei beni con la [redacted]; n° 18 (Villa in Loc. Magolà di Lamezia Terme) intestato a [redacted], insieme con la [redacted] in regime di comunione legale dei beni, risultano essere fisicamente e, quindi, anche economicamente non frazionabili.

Il motivo di tale affermazione e conclusione tecnica, da parte dello scrivente C.T.U., è contenuta nella conformazione fisica degli alloggi, assolutamente monofamiliari, con ingressi, pertinenze e servitù residenziali di tipo singolo.

Dettagli frazionamento immobile

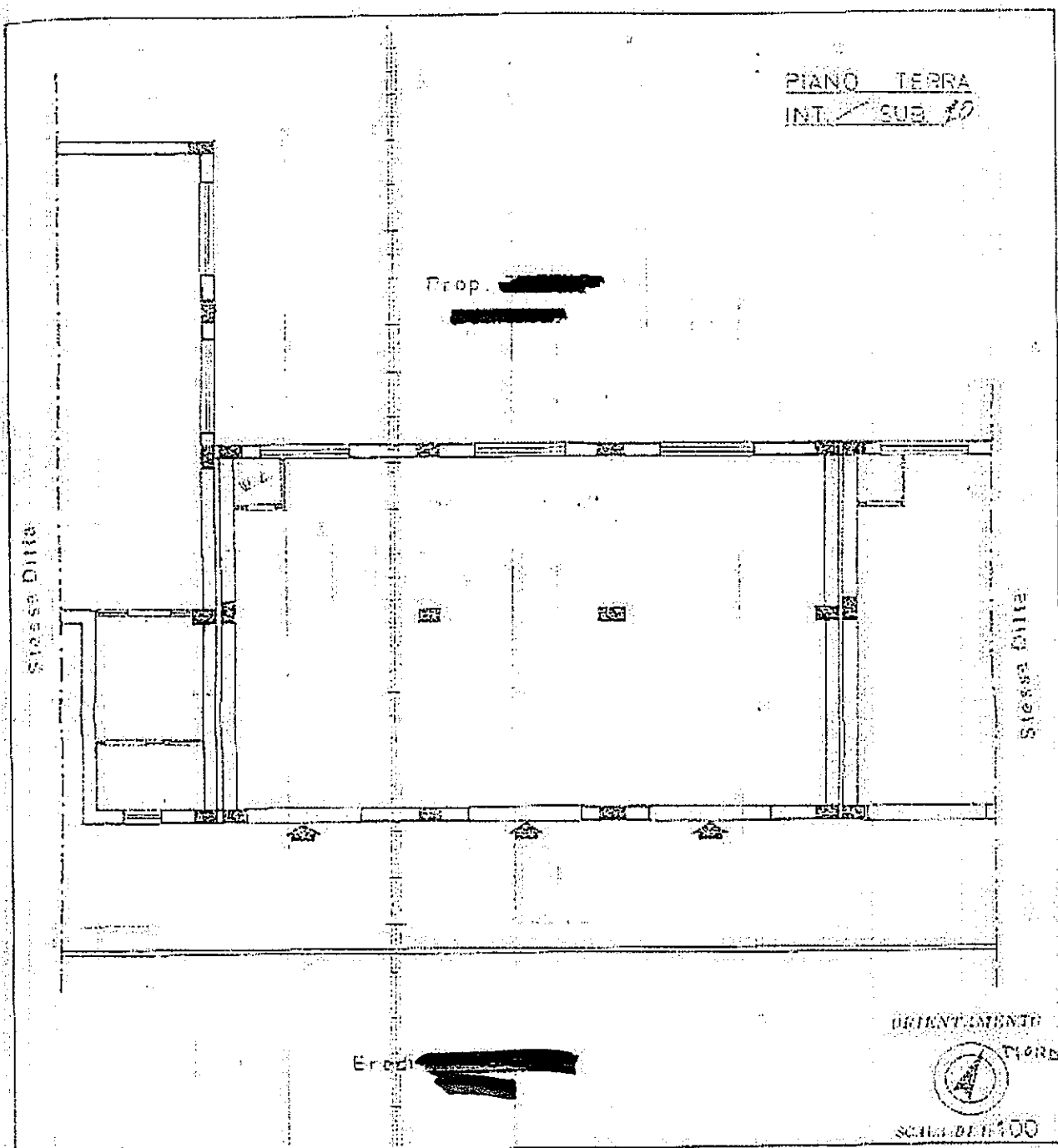


Fig. 7 - Immobile prima del frazionamento corrispondente a: Foglio 13 - Part. 60 - Sub. 10 - P.T. - Sup. 113 mq.

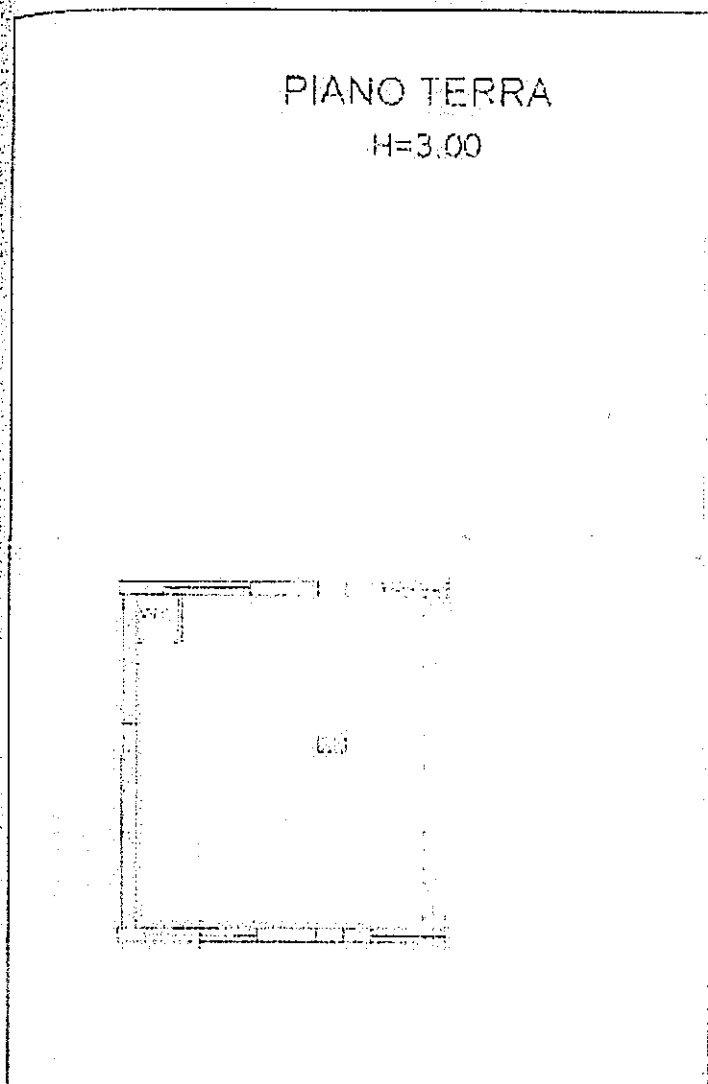


Fig. 8 – Immobile frazionato – Foglio 13 – Part. 60 – Sub 23
P.T. – Sup. 56,00 mq.

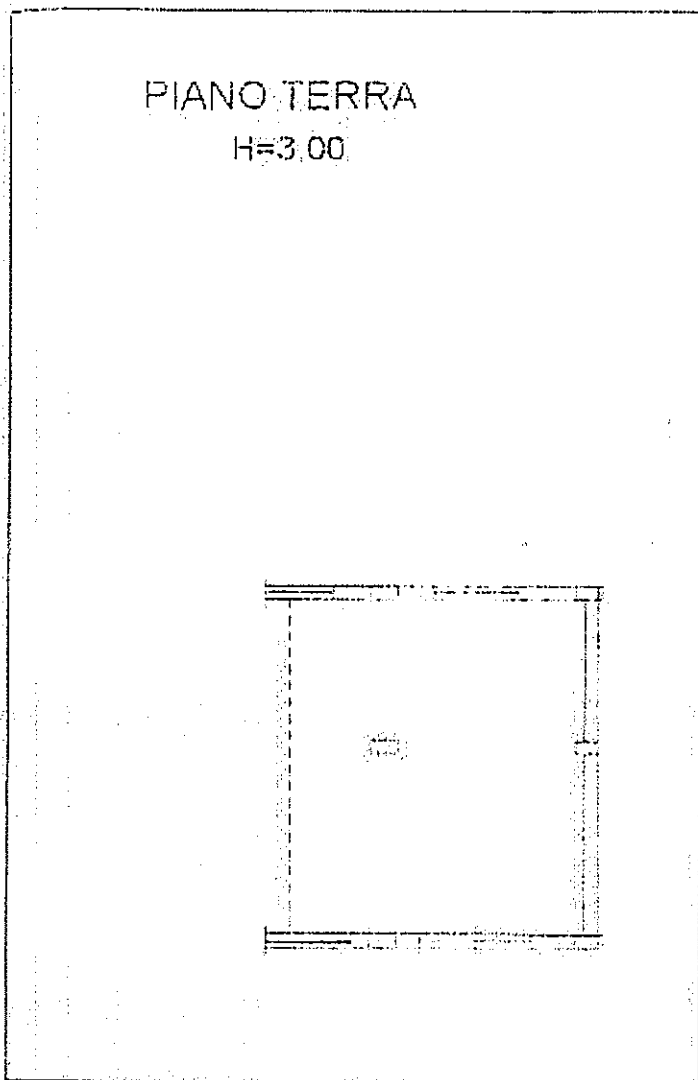
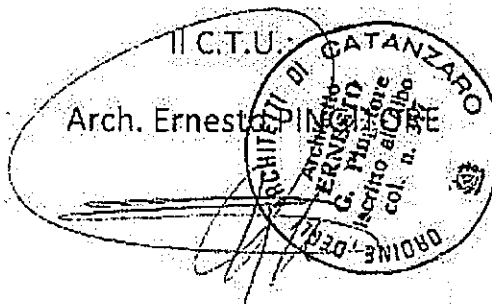


Fig. 9 - Immobile frazionato - Foglio 13 - Part. 60 - Sub 24
P.T. - Sup. 57,00 mq.



TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME
SEZIONE ESECUZIONI CIVILI - OPPOSIZIONI

PROCEDIMENTO N. 2962/2008 (GIA' N. 13/2002) TRA ITALFONDIARIO S.p.A.
CONTRO [REDACTED] + 6 - UDIENZA DEL 23/02/2009 - G.E. DOTT.SSA
ADELE FORESTA - C.T.U. Arch. E. PINGITORE - Lamezia Terme

NUOVA RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA
(AD INTEGRAZIONE E CORREZIONE DELLE PRECEDENTI)

COPIA ORIGINALE

Lamezia Terme - 23/03/2011
IL C.T.U. Arch. E. PINGITORE



TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME
SEZIONE ESECUZIONI CIVILI - OPPOSIZIONI

PROCEDIMENTO N° 2962/2008 (GIA' N° 13/2002) TRA ITALFONDIARIO S.p.A.
CONTRO [REDACTED] + 6 - UDIENZA DEL 23/02/2009 - G.E. DOTT.SSA ADELE
FORESTA - C.T.U.: Arch. ERNESTO G. PINGITORE - Lamezia Terme.

NUOVA RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA
(AD INTEGRAZIONE E CORREZIONE DELLE PRECEDENTI)

Premessa

Alla luce di quanto contenuto nei verbali dell'udienza del 27 settembre 2010, e nell'Ordinanza del G.E. del 3 dicembre 2010, nonché nel verbale e relativa ordinanza del 21 dicembre 2010, il sottoscritto C.T.U. riformula per intero e con diverso taglio tecnico l'ipotesi di divisione dei beni oggetto del procedimento di esecuzione e cerca, in tutti i modi possibili, di rispettare le indicazioni dettate dal G.E. nelle ordinanze su menzionate.

Il G.E., nell'ordinanza del 3/12/2010, focalizza i seguenti punti:

1. letti gli atti e sciolta la riserva assunta all'udienza del 27 settembre 2010;
2. rilevato che le ipotesi di divisione predisposte dal consulente tecnico d'ufficio devono essere radicalmente rivedute, muovendo, da un lato, da una ricostruzione della proprietà del compendio pignorato parzialmente difforme dalle risultanze della relazione notarile sostitutiva e, dall'altro, dall'identificazione di un quoziente di riparto comprendente i soli germani Serra e non anche i coniugi, contitolari dei beni ai primi non derivanti "iure successionis";
3. rilevato, altresì, che le ipotesi di divisione prospettate non individuano le porzioni immobiliari destinate ad essere assegnate ai coniugi non eseguiti;
4. considerato che, al fine di formare un adeguato progetto di divisione, senza generare alcuna lesione dei diritti delle parti non eseguite, occorre procedere all'identificazione, per ogni bene pignorato, della quota di proprietà effettivamente spettante ai debitori;
5. considerato, di conseguenza, che la divisione dovrà essere effettuata in maniera da distinguere i beni pervenuti ai [REDACTED] successionis da quelli acquistati dagli eseguiti e dai rispettivi coniugi mediante atti "inter vivos", creando, cioè, diverse masse immobiliari, su ciascuna delle quali potranno concorrere soltanto gli aventi diritto;
6. ravvisata, pertanto, la necessità di disporre un'integrazione peritale, previa illustrazione alle parti delle complesse problematiche sottese al presente giudizio di divisione;

Questo è quanto indicato dal G.E. ed è ciò che il sottoscritto C.T.U. si accingerà ad eseguire a correzione ed integrazione di quanto già espresso e contenuto nelle precedenti relazioni peritali.

I punti fermi contenuti nelle precedenti relazioni di perizia che lo scrivente considererà validi sono:

- a) la descrizione ed identificazione tecnica degli immobili contenuti nella massa pignorata;
- b) l'elaborazione tecnica delle operazioni di frazionamento operate, ove possibile, sugli stessi immobili;
- c) la stima degli immobili.

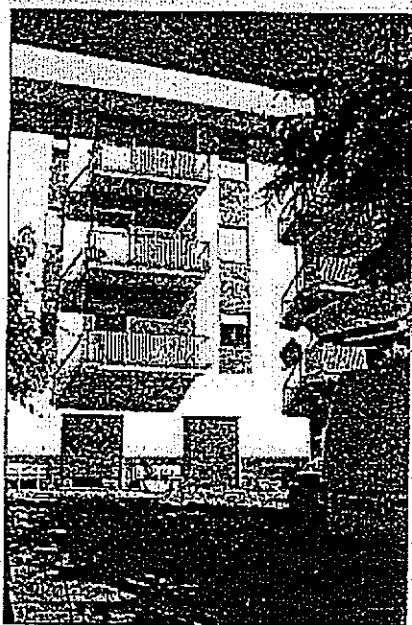
I punti, invece, oggetto di rivisitazione e nuova valutazione sono:

- 1) l'esatta individuazione tecnica delle quote effettivamente pignorate;
- 2) la suddivisione delle varie masse pignorate distinte per origine e provenienza ai diretti interessati;
- 3) una nuova divisione che tenga in conto, oltre i soggetti interessati all'esecuzione, anche quelli interessati alla comproprietà degli immobili ma non oggetto di procedimento di pignoramento.

Elenco, riveduto, dei beni divisi in lotti:

1) **Lotto n° 1** - E' costituito dai seguenti immobili (non per *iure successionis*):

- a) un appartamento di un fabbricato situato nel Comune di Lamezia Terme in Via G. Marconi (Sambiase), in Località "Chiantà", al piano 3°, identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 84, part. 1050, sub. 6, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, superficie misurata mq. 142,72;



(Fig. 1 - Appartamento e mag. in Via Marconi)

- b) una porzione di magazzino al piano terra dello stesso immobile, sub. 2, cat. C/2, per una superficie globale di mq. 30,00;

- c) una porzione di sottotetto al piano 4° (mansarda) dello stesso immobile, sub. 9, cat. C/2 per una superficie di mq. 22,00.



(Fig. 2 – Sottotetto del 4° piano)

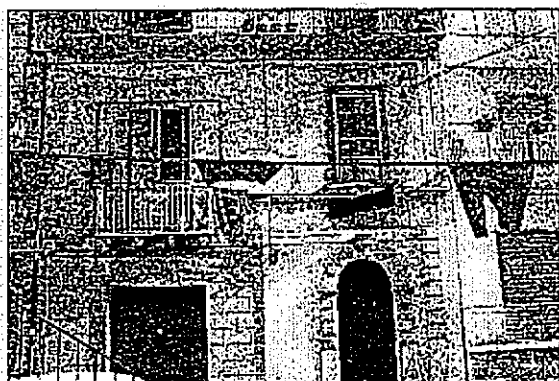
I beni sopra descritti sono intestati a [redacted] deceduto in data 22/03/2005, tali beni, con testamento olografo del [redacted], voltura n° 2997.1/2005 in atti dal 06/04/2005 – rep. n° 82689, rog. Not. [redacted] Reg. a Lamezia Terme al n. 60, vol. 494 il 22/03/2005, passano a [redacted] del deceduto.

I beni, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, sono pignorati.

I beni descritti non hanno subito modifiche o manomissioni, però non sono abbandonati, in considerazione, quindi, di quanto sopra valutato, dall'ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, si ha la seguente situazione; valore di stima iniziale dei beni = euro 51.800,00 – 22% = €. 40.404,00. Il valore pignorato è pari ad €. 40.404/1x1 = €. 40.404,00

2) Lotto n° 2 – E' costituito dai seguenti immobili (in successione):

- a) un'abitazione di tipo economico sita in Via Sottotenente Notaro, n° 5 di Lamezia Terme, al secondo piano, censita al N.C.E.U. al foglio 19, part. 340, subalterno 10 (ex sub. 5), cat. A/3, classe U di vani 3 e di superficie misurata paria a mq. 80,00.



(Fig. 3 – Appart. Via S. Notaro n. 5)

Il bene sopra descritto è intestato, in ragione di 1/10 di proprietà ciascuno ed in eredità (da [redacted] per 1/4 e [redacted] per 1/4) ai [redacted] (eredi) [redacted] che sono i sette fratelli esecutati, più altri [redacted] in situazione non debitoria che sono: [redacted] giusta denuncia di successione del [redacted] registrata a Lamezia Terme l'11/12/93 al n. 83 vol. 410.

Il bene, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, è pignorato per i 7/10 del suo valore.

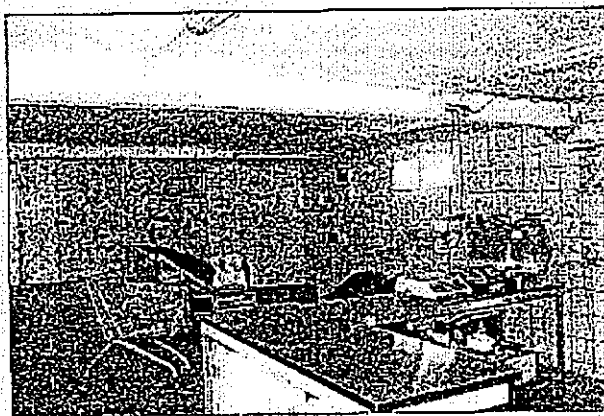
Il bene descritto non ha subito modifiche o manomissioni, in considerazione, quindi, di quanto sopra valutato, dall'ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, si ha la seguente situazione; valore di stima iniziale del bene = €. 76.800 - 22% = €. 59.904,00; la porzione pignorata è pari ad €. 59.904/10x7 = €. 41.933,00.

3) Lotto n° 3 - E' costituito dai seguenti immobili (in successione):

- a) un edificio commerciale in Via Sottotenente Notaro, s.n.c., denominato [REDACTED], censito al N.C.E.U. al foglio 19, part. 505, sub. 1, cat. unità collabenti, composto, in pratica, da tre corpi di fabbrica: il primo al P.T. chiamato corpo "A" della superficie di mq. 400 circa, ristrutturato di recente ed utilizzato per commercializzazione di prodotti insaccati, il secondo al P. 1° sul precedente, anch'esso di mq. 400 circa, in condizioni fatiscenti; il terzo, denominato corpo "B" al piano terra dello stabile, aggiunto in seguito, di forma allungata di superficie mq. 320 circa, è totalmente abusivo.



(Fig. 4 - Esterni [REDACTED])



(Fig. 5 - Interni [REDACTED])

Il bene sopra descritto è intestato, in ragione di 1/10 di proprietà ciascuno ed in eredità (da [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2) ai [REDACTED] cioè: [REDACTED] (eredi), [REDACTED] e [REDACTED] che sono i sette [REDACTED] esecutati, più altri [REDACTED] In situazione non debitoria che sono: [REDACTED] e [REDACTED] giusta denuncia di successione del [REDACTED] registrata a Lamezia Terme l'11/12/93 al n. 83 vol. 410.

Il bene, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, è pignorato per i 7/10 del suo valore.

Il bene descritto non ha subito modifiche o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, però risulta essere per il 75% abbandonato, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va modificato nel seguente modo: valore di stima iniziale del bene = €. 1.410.610,00 – 28% = €. 1.015.640 (valore adeguato), la porzione pignorata è pari ad €. 1.015.640/10x7 = €. 710.948.

4) Lotto n° 4a – E' costituito dai seguenti immobili (in successione):

Abitazione di tipo popolare in Via San Giovanni, n° 37 In Lamezia Terme (Nicastro), piano 1°, costituita da un fabbricato anni 60' in muratura di circa mq. 72,00 censito al N.C.E.U. al foglio 19, part. 341, sub. 4, cat. A/4, classe 2, insieme ad un altro vano all'interno dello stesso immobile, denominato subalterno 9, di mq. 13 circa, per una superficie totale di mq. 85,00;



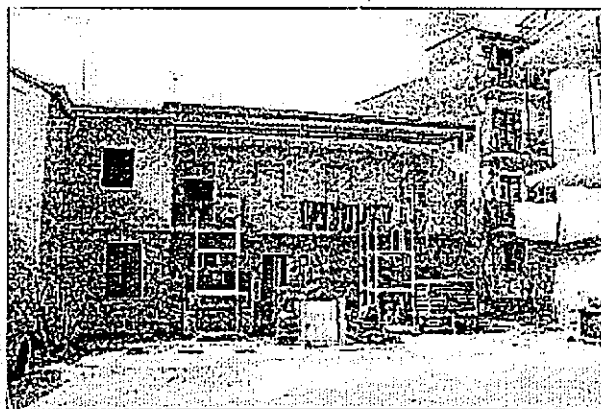
(Fig. 7 – Ingresso di Via S. Giovanni n° 37)

I beni sopra descritti, per la parte relativa al punto a) sono intestati, in ragione di 1/10 di proprietà ciascuno ed in eredità (da [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2) al [redacted] cioè: [redacted] (c. [redacted]), [redacted] e [redacted] che sono i sette [redacted] esecutati, più altri [redacted] in situazione non debitoria che sono [redacted] e [redacted], giusta denuncia di successione del [redacted] registrata a Lamezia Terme l'11/12/93 al n. 83 vol. 410. Il bene è pignorato per i 7/10 del suo valore.

I beni descritti non hanno subito modifiche o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, pertanto, alla luce di quanto sopra detto il loro valore va adeguato nel seguente modo: valore iniziale di stima pari ad €. 102.000,00 – 22% = €. 79.560 (valore adeguato), la porzione pignorata è pari ad €. 79.560/10x7 = €. 55.692.

5) Lotto n° 4b – E' costituito dai seguenti immobili (non in successione):

Abitazione di tipo popolare sita in Via San Giovanni al n° 37 in Lamezia Terme al piano 1° (di fianco all'altra) costituita da un fabbricato in muratura di circa mq. 35,00 censito al N.C.E.U. al foglio 19, part. 341, sub. 6, cat. A/3, classe U, vani 1, insieme ad un altro vano all'interno dello stesso immobile denominato sub. 8, cat. A/3, classe U di mq. 29 circa, per un totale di mq. 63,50.

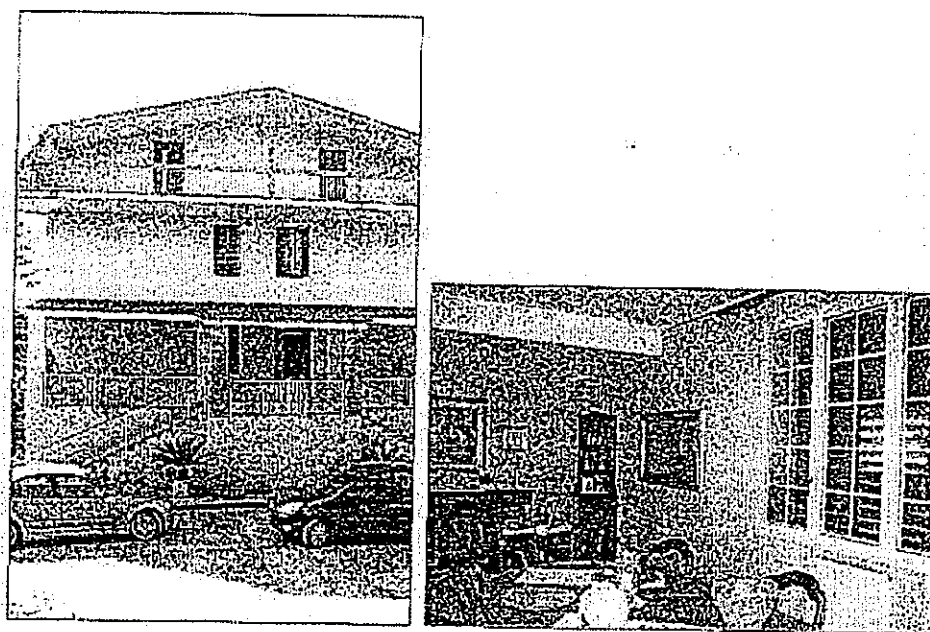


(Fig. 6 –Appartamenti al 1° piano)

La parte relativa al punto b) è intestata unicamente a [redacted]. Il bene, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, è pignorato e per 1/1 del suo valore. Il bene proviene da acquisto da parte di [redacted], con atto del [redacted], registrato a Lamezia Terme il 10/10/1978 al n. 285, dal [redacted]. I beni descritti non hanno subito modifiche o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, pertanto, alla luce di quanto sopra detto il loro valore va adeguato nel seguente modo: valore iniziale di stima pari ad €. 76.200,00 – 22% = €. 59.436 (valore adeguato), la porzione pignorata è pari ad €. 59.436/1x1 = €. 59.436.

6) Lotto n° 5 – E' costituito dai seguenti immobili (in successione):

- a) Locali magazzino al piano scantinato (S1) di un fabbricato monofamiliare denominato "[redacted]" sito in contrada "Pilli" di Lamezia Terme (Nicastro) riportato al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 2, cat. C/2 della superficie misurata di mq. 250 circa;
- b) Piano 1° dell'immobile denominato "[redacted]" in contrada "Pilli" di Lamezia Terme, censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 4, cat. A/2, classe 1, vani 7, della superficie misurata di circa mq. 250.



(Fig. 8 - 9 - Esterni ed interni di "██████████")

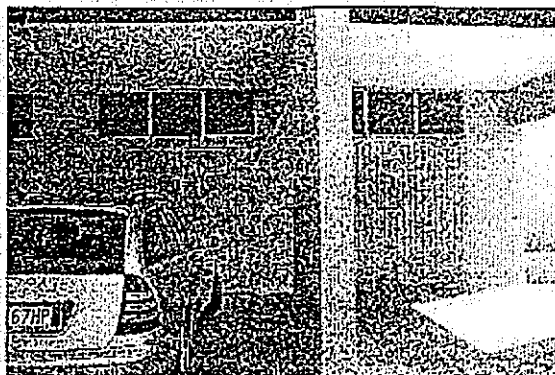
Il bene sopra descritto è intestato, in ragione di 1/10 di proprietà ciascuno ed in eredità (da ██████████ per 1/2 e ██████████ per 1/2) al ██████████ (cioè: ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ (eredi), ██████████ e ██████████ che sono i ██████████ esecutati, più altri ██████████ in situazione non debitoria che sono: ██████████, ██████████ e ██████████ giusta denuncia di successione del ██████████/██████████ registrata a Lamezia Terme l'11/12/93 al n. 83 vol. 410. Il bene è pignorato per i 7/10 del suo valore.

Il bene, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, è pignorato per i 7/10 del suo valore.

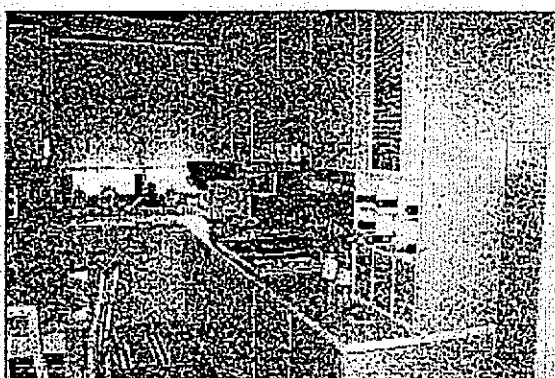
Il bene descritto non ha subito modifiche o manomissioni particolari dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 712.500,00 - 22% = €. 555.750 (valore adeguato), la porzione pignorata è pari ad €. 555.750/10x7 = €. 389.025.

7) Lotto n° 6 - E' costituito dai seguenti immobili (non in successione):

- a) Abitazione di tipo economico e popolare ██████████ situata in località "Ferrantazzo" di Lamezia Terme, al secondo piano all'interno di un immobile multipiano denominato ██████████, censito al N.C.E.U. foglio 31, part. 1026, sub. 40, cat. A/3, classe 2, vani 6,5, p. 2°, int. 11, scala B di mq. 105,00;
- b) Box o magazzino al piano terra dello stesso immobile censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 1026, sub. 11, cat. C/6, classe 2, piano terra, int. 11, scala B di mq. 37,00.



(Fig. 10 – [redacted] a)



(Fig. 11 – Interno dell'immobile)

I beni sopra descritti sono intestati a [redacted], in regime di comunione legale dei beni con la [redacted].

I beni, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, sono pignorati per l'interezza del loro valore.

I beni descritti non hanno subito grosse modifiche o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 180.000,00 – 22% = €. 140.400 (valore di divisione e di pignoramento originario). Attraverso rettifica si può stabilire che il bene è attribuibile in comproprietà tra i due coniugi, per cui la porzione da pignorare a nome [redacted] è pari ad 1/2 del valore di cui sopra, cioè: €. 70.200,00, mentre quella di proprietà della [redacted] è pari alla restante metà, cioè €. 70.200,00.

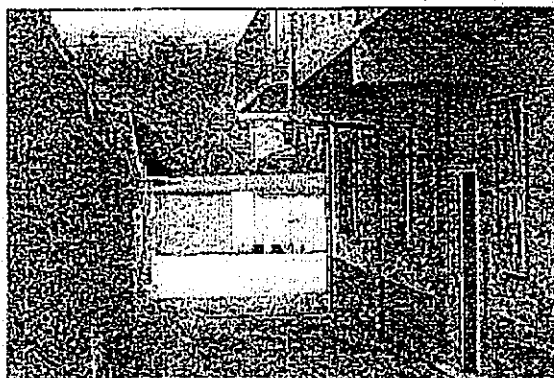
I beni elencati nel presente lotto ricadono nella situazione precedentemente indicata in premessa, cioè l'acquisto da parte dell'esecutato insieme alla moglie, quindi, in regime di comunione dei beni. Per tale motivo i beni qui elencati sono soggetti alla doppia divisione.

8) Lotto n° 7 – E' costituito dai seguenti immobili (in successione):

- a) Locale al piano terra – box o garage – situato nel cortile di un condominio nel Comune di Gizzeria, loc. Gizzeria Lido, posto esattamente sulla Statale n° 18 al n° 49 di Gizzeria Lido, censito al N.C.E.U. al foglio 19, part. 78, sub. 1, cat. C/6, classe 1 di mq. 18,00;
- b) Abitazione al piano 4° dell'immobile multipiano con ingresso al n° 49 della Statale 18 di Gizzeria Lido, censito al N.C.E.U. al foglio 19, part. 78, sub. 12, cat. A/3, classe 1 di vani 4,5 e superficie mq. 100 circa.



(Fig. 12 – Abitazione al 4° piano)



(Fig. 13 – Box di pertinenza)

I beni sopra descritti sono intestati, in ragione di 1/30 di proprietà ciascuno ed in eredità ai [redacted] cioè: [redacted], [redacted] e [redacted] che sono i [redacted] eseguiti, più altri [redacted] in situazione non debitoria che sono: [redacted] e [redacted].

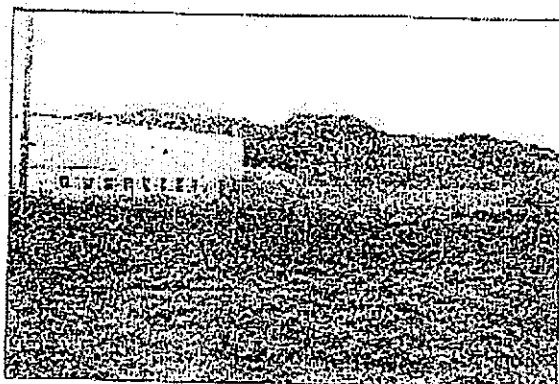
I restanti 20/30 di proprietà della madre, [redacted] pur non risultando essere in elenco di pignoramento sono, tuttavia andati in eredità ai 10 germani. Per tale motivo il sottoscritto li ha inseriti nel progetto di divisione. Il bene, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, è pignorato, per i 7/30 del suo valore.

Il bene descritto non ha subito significative modifiche o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 146.300,00 – 22% = €. 114.114 (valore adeguato), la porzione pignorata è pari ad €. 114.114/30x7 = €. 26.526.

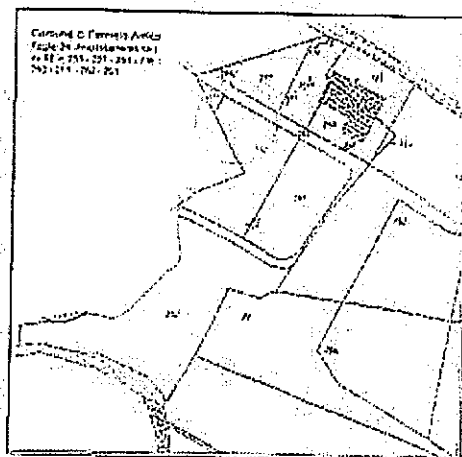
9) Lotto n° 8 – E' costituito dai seguenti immobili (non in successione):

- a) Appezamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" – I° comparto edificabile, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 259, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 320,00;
- b) Appezamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" – I° comparto

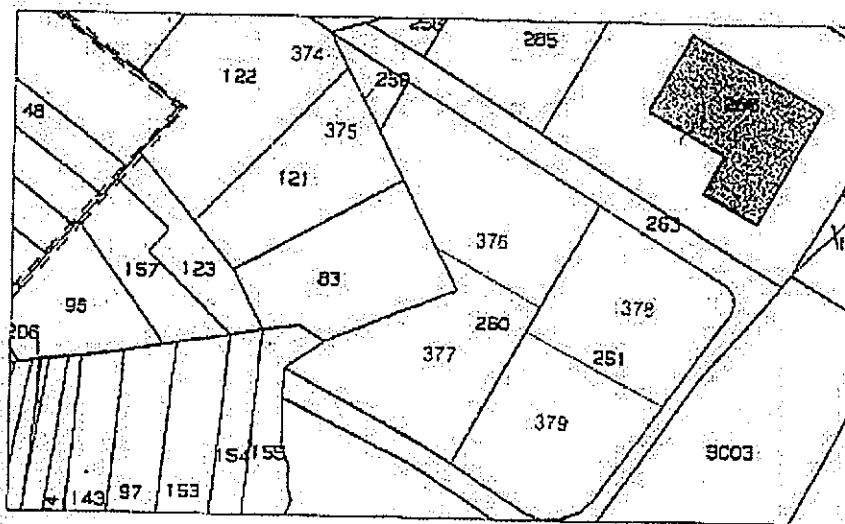
edificabile, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 260, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 5.770,00.



(Fig. 14 - Foto dei lotti)



(Fig. 15 - Planimetria dei lotti 259 e 260)



(Fig. 16 - Planimetria dei lotti 259 e 260 dopo il frazionamento)

I beni sopra descritti sono intestati, in ragione di 1/7 (ovvero 1/14) di proprietà ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni con le rispettive

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con la
[REDACTED] e [REDACTED]

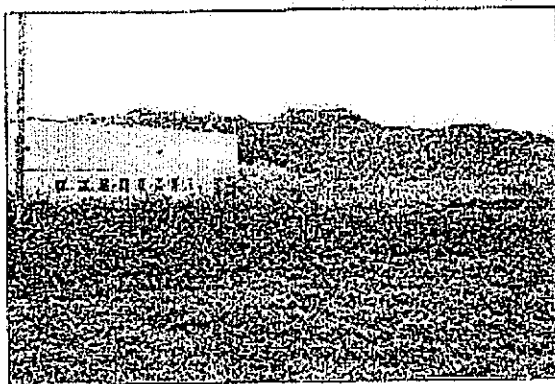
I beni descritti non hanno subito modifiche o frazionamenti dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato per come precedentemente considerato, quindi: valore iniziale pari ad €. 395.850,00 - $(22\%+7,5\%) = \text{€} 279.075$ (valore adeguato), la porzione pignorata in origine è la stessa, cioè pari ad €. 279.075. Dopo il frazionamento effettuato dal sottoscritto (vedasi fig. 16), la particella originaria 259 è diventata definitiva n° 374 di mq. 160,00 e definitiva n° 375 di mq. 160,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 375 di mq. 160. La particella originaria 260 è diventata definitiva n° 376 di mq. 2.885,00 e definitiva n° 377 di mq. 2.885,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 376 di mq. 2.885. - L'estensione complessiva del terreno pignorato, per il lotto n. 8, passa da mq. 6.090 a mq. 3.045 ed il valore diventa di **€. 139.537,12**. In sostanza si ha la seguente nuova situazione:

- a) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroleto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - 1° comparto edificabile, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 259, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 320,00) ora particella definitiva 374 di mq. 160 in testa a: [redacted] Valore adeguato = €. $20.800/2 = \text{€} 10.400 - (22\%+7,5\%) = \text{€} 7.332$
- b) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroleto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - 1° comparto edificabile, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 259, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 320,00) ora particella definitiva 375 di mq. 160 in testa a: [redacted] (eredi), [redacted] e [redacted] Valore adeguato = €. $20.800/2 = \text{€} 10.400 - (22\%+7,5\%) = \text{€} 7.332$ (valore pignorabile).
- c) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroleto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - 1° comparto edificabile, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 260, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 5.770,00) ora particella definitiva 377 di mq. 2.285 in testa a: [redacted] Valore adeguato = €. $375.050/2 = \text{€} 187.525 - (22\%+7,5\%) = \text{€} 132.205,12$
- d) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroleto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - 1° comparto edificabile, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 260, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 320,00) ora particella definitiva 376 di mq. 2.285 in

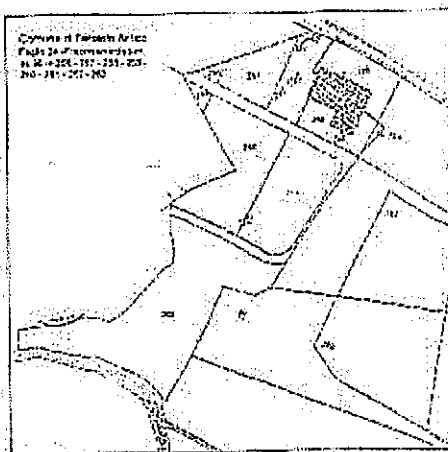
testa a: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]
 [redacted] ([redacted]), [redacted] e [redacted] Valore adeguato = €. 375.050/2 = €. 187.525 – (22%+7,5%) = €. 132.205,12. (valore pignorabile).

10) Lotto n° 9 – E' costituito dai seguenti immobili (non in successione):

- a) Appezamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" – Aree di parcheggio, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 261, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 5.260,00;
- b) Appezamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" – Aree per viabilità e strade, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 263, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 2.980,00.



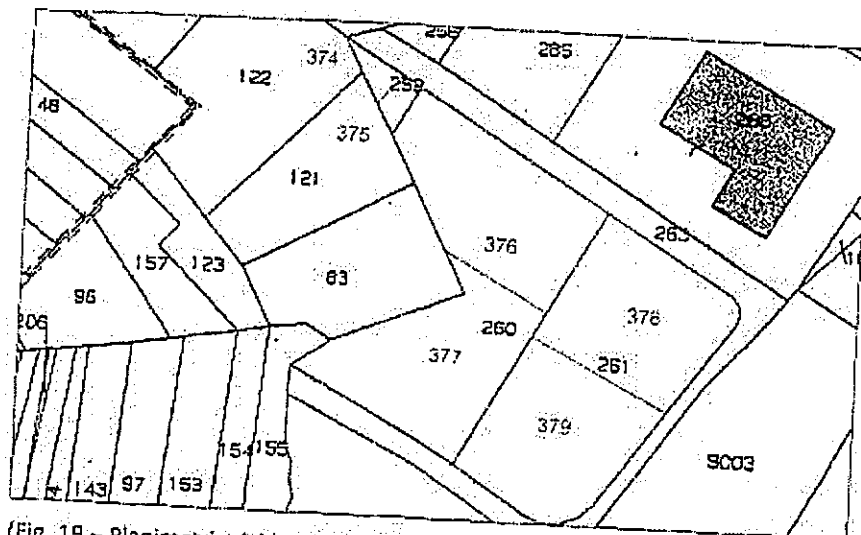
(Fig. 17 – Foto dei lotti)



(Fig. 18 – Planimetria dei lotti 261 e 263)

I beni sopra descritti sono intestati, in ragione di 1/7 (ovvero 1/14) di proprietà ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni con le rispettive:

[redacted] con la
 [redacted]
 [redacted] con la
 [redacted]



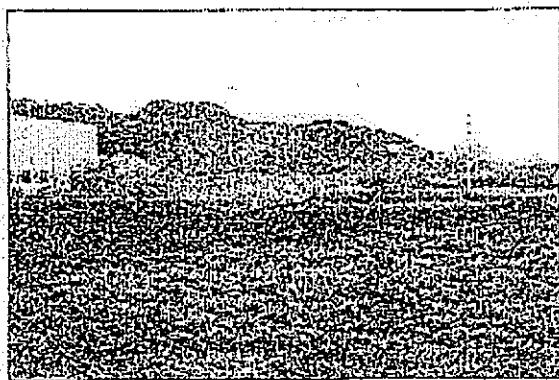
(Fig. 19 – Planimetria dei lotti 261 e 263 dopo il frazionamento)

I beni descritti non hanno subito modifiche o frazionamenti dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 288.400,00 – (22%+7,5%) = €. 203.322 (valore adeguato), la porzione pignorata in origine è la stessa, cioè pari ad €. 203.322. Dopo il frazionamento (vedasi fig. 19 sopra) la particella originaria 261 è diventata definitiva n° 378 di mq. 2.630,00 e definitiva n° 379 di mq. 2.630,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 378 di mq. 2.630. La particella originaria 263 è stata espropriata per destinazione “viabilità di lottizzazione” per cui non fa parte del lotto n. 9 – L’estensione complessiva del terreno pignorato, per il lotto n. 9, passa da mq. 8.240 a mq. 2.630 ed il valore diventa di €. 92.050. In sostanza si ha la seguente nuova situazione:

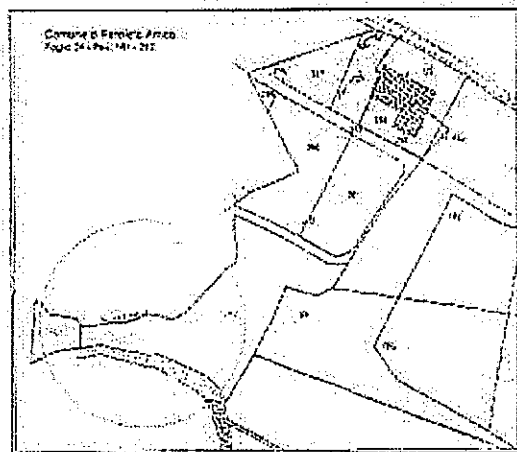
- a) Appezamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico, in località “Schlavello”, in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località “Fondaco-Frustato” – Aree di parcheggio, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 261, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 5.260,00) ora particella definitiva n° 379 di mq. 2.630 in testa a: ~~_____~~ e ~~_____~~. Valore adeguato = €. $184.100/2 = €. 92.050 - (22\%+7,5\%) = €. 64.895,25$;
- b) Appezamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico, in località “Schlavello”, in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località “Fondaco-Frustato” – Aree di parcheggio, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 261, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 5.260,00) ora particella definitiva n° 378 di mq. 2.630 in testa a: ~~_____~~ e ~~_____~~. Valore adeguato = €. $184.100/2 = €. 92.050 - (22\%+7,5\%) = €. 64.895,25$ (valore pignorabile).

11) Lotto n° 10 - E' costituito dai seguenti immobili (non in successione):

- a) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - Verde attrezzato per insediamenti SPORTIVI, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 262, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 12.920,00;
- b) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - Verde di rispetto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 161, sem. irrig., classe 2 della superficie di mq. 1.120,00.



(Fig. 20 - Foto dei lotti)



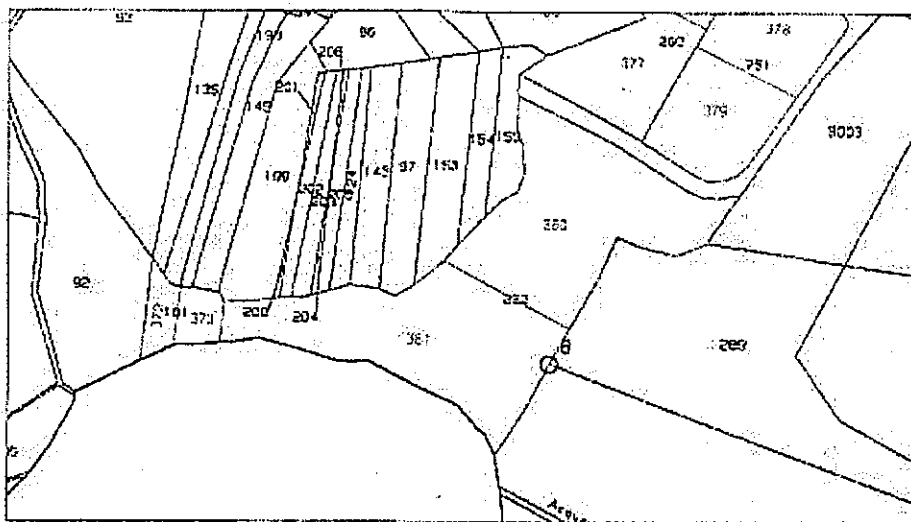
(Fig. 21 - Planimetria dei lotti 262 e 161)

I beni sopra descritti sono intestati, in ragione di 1/7 (ovvero 1/14) di proprietà ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni con le rispettive [redacted] cioè: [redacted]

[redacted] con la [redacted]
[redacted] con la [redacted]
[redacted] e [redacted]

I beni descritti non hanno subito modifiche o frazionamenti dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale

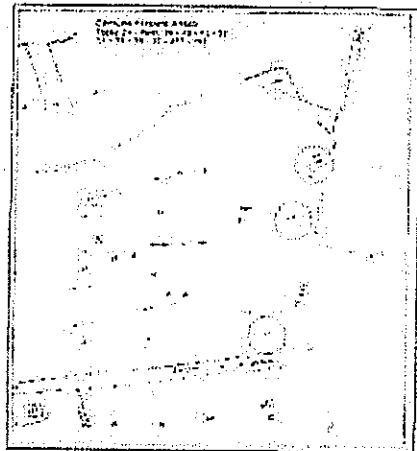
pari ad € 879.000,00 - (22%+7,5%) = € 619.695 (valore adeguato), la porzione pignorata è la stessa, cioè pari ad € 619.695.



(Fig. 22 – Planimetria dei lotti 262 e 151 dopo il frazionamento)

Dopo il frazionamento (vedi sopra fig. 22) la particella originaria 262 è diventata definitiva n° 380 di mq. 6.460,00 e definitiva n° 381 di mq. 6.460,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 380 di mq. 6.460. La particella originaria 161 è diventata definitiva n° 372 di mq. 560,00 e definitiva n° 373 di mq. 560,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 373 di mq. 560. – L'estensione complessiva del terreno pignorato, per il lotto n. 10, passa da mq. 14.040 a mq. 7.020 ed il valore diventa di €. 309.847,50. In sostanza si ha la seguente nuova situazione:

- a) Appezamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico, in località “Schiavello”, in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località “Fondaco-Frustato” – Verde attrezzato per insediamenti SPORTIVI, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 262, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 12.920,00) ora definitiva n° 381 di mq. 6.460 in testa a: ~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~ e ~~[redacted]~~. Valore adeguato = €.
839.800/2 = €.
419.400 – (22%+7,5%) = €.
296.029,50;
- b) Appezamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico, in località “Schlavello”, in zona industriale destinata ad Insedimenti produttivi, in particolare località “Fondaco-Frustato” – Verde attrezzato per insediamenti SPORTIVI, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 262, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 12.920,00) ora definitiva n° 380 di mq. 6.460 in testa a: ~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~ e ~~[redacted]~~. Valore adeguato = €.
839.800/2 = €.
419.900 – (22%+7,5%) = €.
296.029,50
(Valore pignorabile).

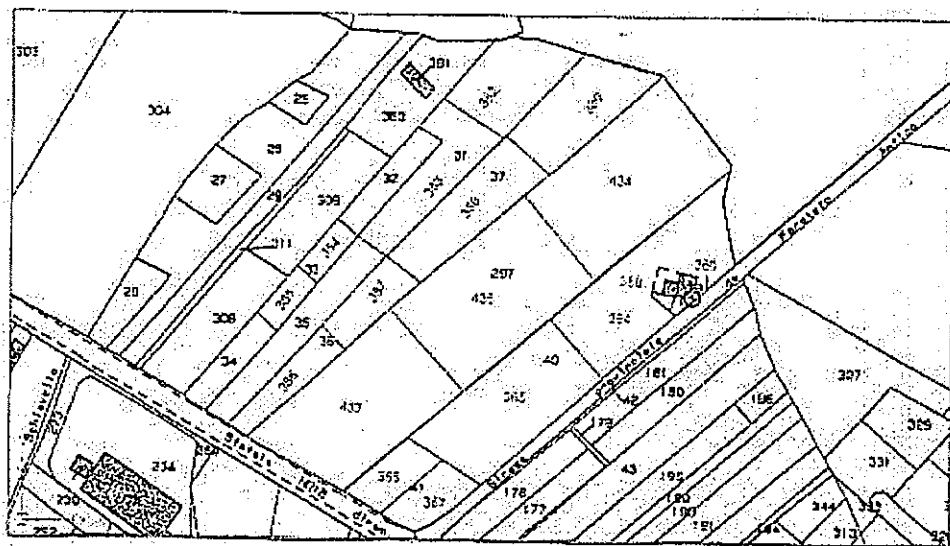


(Fig. 21 – Planimetria dei lotti 39, 40 e 41)

I beni sopra descritti sono intestati, in ragione di 1/7 (ovvero 1/14) di proprietà ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni con le rispettive [redacted] cioè: [redacted]

[redacted] con la [redacted]
[redacted] con la [redacted] e [redacted]

I beni descritti non hanno subito modifiche o divisioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 124.000,00 – (22%+7,5%) = €. 87.420 (valore adeguato), la porzione pignorata è la stessa, cioè pari ad €. 87.420.



(Fig. 22 – Planimetria dei lotti 39, 40 e 41 dopo il frazionamento)

Dopo il frazionamento (vedasi fig. 22) la particella originaria 40 è diventata definitiva n° 364 di mq. 3.710,00 e definitiva n° 365 di mq. 3.710,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 364 di mq. 3.710. La particella originaria 41 è diventata definitiva n° 366 di mq. 920,00 e definitiva n° 367 di mq. 920,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 366 di mq. 920. La particella originaria 39 (unità collabente) è diventata definitiva n° 368 sub. 1, P.T. e P. 1 di mq. 130,00 e definitiva n° 369 sub. 1, P.T. e P. 1 di mq. 130,00 di cui quella interessata al pignoramento è la n° 368, sub. 1, di mq.

130 – L'estensione complessiva degli immobili pignorati, per il lotto n. 11, passa da mq. 9.520 a mq. 4.760 ed il valore diventa di €. 43.731,15. In sostanza si ha la seguente nuova situazione:

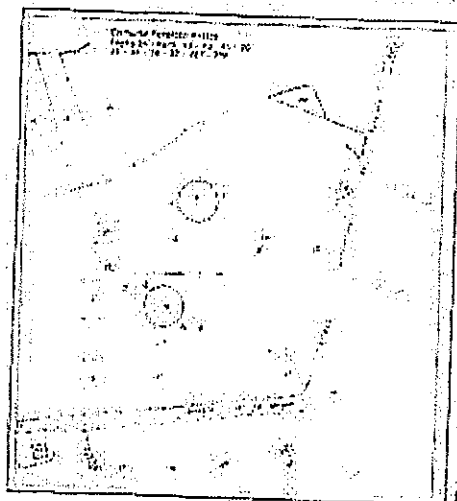
- a) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la Statale 18 - diramazione Tirrenia Inferiore e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 40, sem. irrig., classe 2 della superficie di mq. 7.420,00) ora definitiva n° 365 di mq. 3.710 in testa a: ~~.....~~ e ~~.....~~. Valore adeguato = € 96.460/2 = € 48.230 - (22%+7,5%) = € 34.002,15;
- b) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la Statale 18 - diramazione Tirrenia Inferiore e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 40, sem. irrig., classe 2 della superficie di mq. 7.420,00) ora definitiva n° 364 di mq. 3.710 in testa a: ~~.....~~ e ~~.....~~. Valore adeguato = € 96.460/2 = € 48.230 - (22%+7,5%) = € 34.002,15; (Valore pignorabile).
- c) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - Verde di rispetto, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 41, vigneto, classe 1 della superficie di mq. 1.840,00) ora definitiva n° 367 di mq. 920 in testa a: ~~.....~~ e ~~.....~~. Valore adeguato = € 27.600/2 = € 13.800 - (22%+7,5%) = € 9.729;
- d) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - Verde di rispetto, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 41, vigneto, classe 1 della superficie di mq. 1.840,00) ora definitiva n° 366 di mq. 920 in testa a: ~~.....~~ e ~~.....~~. Valore adeguato = € 27.600/2 = € 13.800 - (22%+7,5%) = € 9.729. (Valore pignorabile).
- e) Fabbricato rurale (rudere da demolire), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 39, di superficie mq. 260. La particella originaria 39 (unità collabente) è diventata definitiva n° 369 sub. 1, P.T. e P. 1 di mq. 130,00 in testa a: ~~.....~~ e ~~.....~~. Nessun valore.

14) Lotto n° 13 - E' costituito dai seguenti immobili (non in successione):

- a) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 31, sem. Irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 3.880,00;
- b) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 33, vigneto, classe 1 della superficie di mq. 890,00.



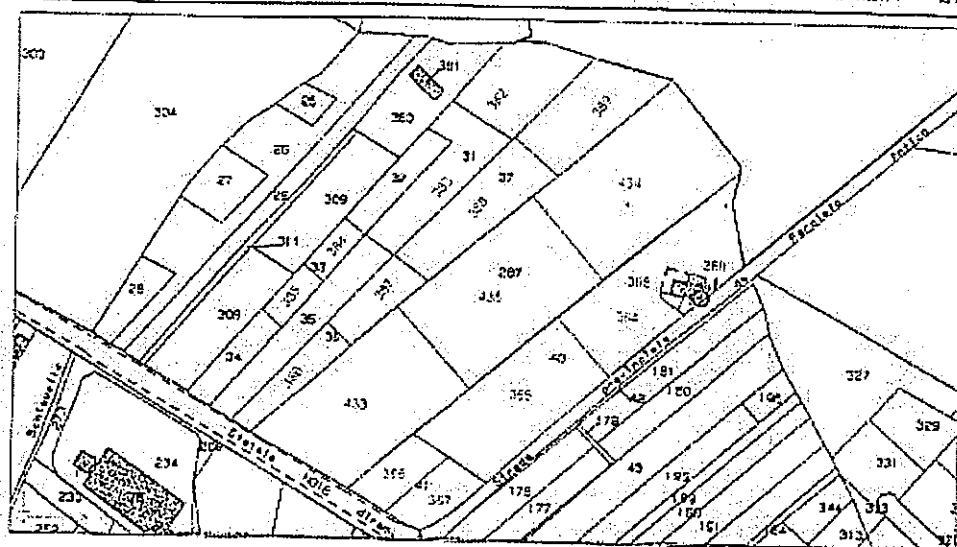
(Fig. 25 - Foto dei lotti)



(Fig. 26 - Planimetria dei lotti 31 e 33)

I beni sopra descritti sono intestati a [redacted] in regime di comunione legale [redacted]

I beni descritti non hanno subito modifiche o frazionamenti dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad € 63.800,00 - (22%+7,5%) = € 44.979 (valore adeguato), la porzione pignorata in origine è la stessa, cioè pari ad € 44.979.



(Fig. 27 – Planimetria dei lotti 31 e 33 dopo il frazionamento)

Dopo il frazionamento (vedasi fig. 27 sopra) la particella originaria 31 è diventata definitiva n° 382 di mq. 1.940,00 e definitiva n° 383 di mq. 1.940,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 382 di mq. 1.940. La particella originaria 33 è diventata definitiva n° 384 di mq. 445,00 e definitiva n° 385 di mq. 445,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 384 di mq. 445. – L'estensione complessiva del terreno pignorato, per il lotto n. 13, passa da mq. 4.770 a mq. 2.385 ed il valore diventa di € 22.486. In sostanza si ha la seguente nuova situazione:

- a) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 – diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 31, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 3.880,00) ora definitiva n° 383 di mq. 1.940 in testa a: [REDACTED] Valore adeguato = € 50.440/2 = € 25.220 – (22%+7,5%) = € 17.780;
- b) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 – diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 31, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 3.880,00) ora definitiva n° 382 di mq. 1.940 in testa a: [REDACTED] Valore adeguato = € 50.440/2 = € 25.220 – (22%+7,5%) = € 17.780. (Valore pignorabile);
- c) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 – diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 33, vigneto, classe 1 della superficie di mq. 890,00) ora definitiva n° 385 di mq. 445 in testa a: [REDACTED] Valore adeguato = € 13.350/2 = € 6.675 – (22%+7,5%) = € 4.706;

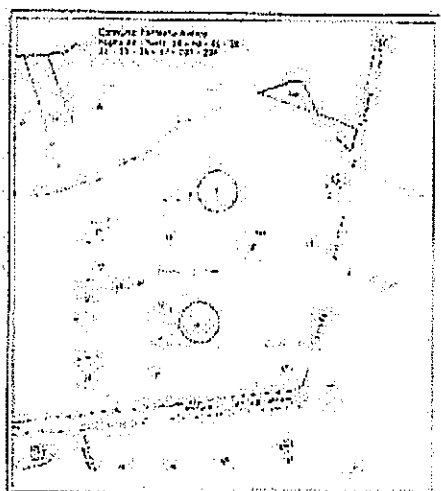
- d) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 33, vigneto, classe 1 della superficie di mq. 890,00) ora definitiva n° 384 di mq. 445 in testa a: [REDACTED] Valore adeguato = €. 13.350/2 = €. 6.675 - (22%+7,5%) = €. 4.706. (Valore pignorabile).

15) Lotto n° 14 - E' costituito dai seguenti immobili (non in successione):

- a) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 36, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 1.980,00;
- b) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 37, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 4.380,00.



(Fig. 28 - Foto dei lotti)

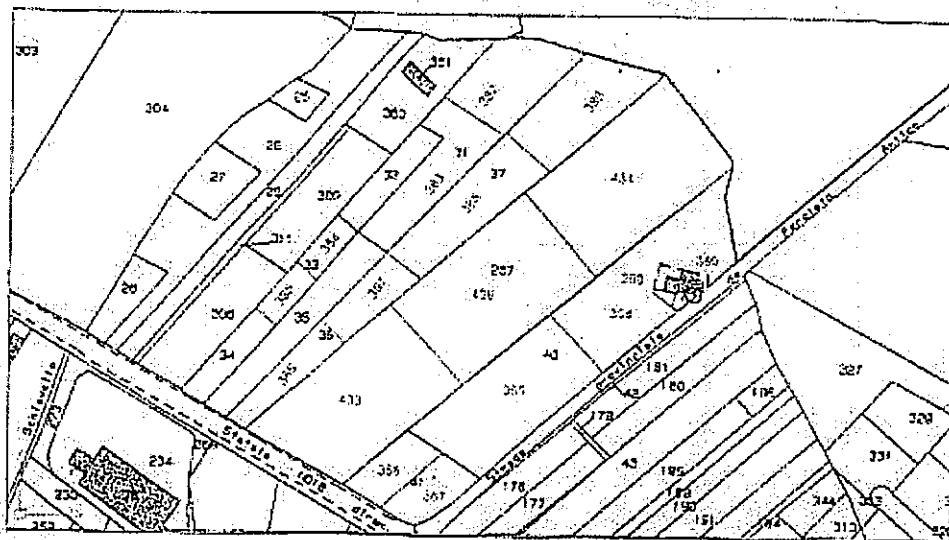


(Fig. 29 - Planimetria dei lotti 36 e 37)

I beni sopra descritti sono intestati a [REDACTED], in regime di comunione legale con [REDACTED]

I beni descritti non hanno subito modifiche o divisioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella

precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 82.700,00 - $(22\%+7,5\%)$ = €. 58.304 (valore adeguato), la porzione pignorata, in origine, è la stessa, cioè pari ad €. 58.304.



(Fig. 30 - Planimetria dei lotti 36 e 37 dopo il frazionamento)

Dopo il frazionamento (vedasi fig. 30) la particella originaria 36 è diventata definitiva n° 386 di mq. 990,00 e definitiva n° 387 di mq. 990,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 386 di mq. 990. La particella originaria 37 è diventata definitiva n° 388 di mq. 2.190,00 e definitiva n° 389 di mq. 2.190,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 388 di mq. 2.190. L'estensione complessiva del terreno pignorato, per il lotto n. 14, passa da mq. 6.360 a mq. 3.180 ed il valore diventa di €. 29.145. In sostanza si ha la seguente nuova situazione:

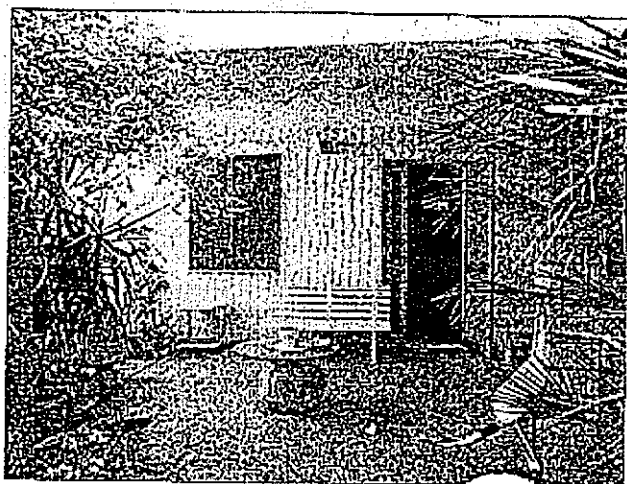
- a) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 36, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 1.980,00) ora definitiva 387 di mq. 990 in testa a: [REDACTED] Valore adeguato = €. 25.740/2 = €. 12.870 - $(22\%+7,5\%)$ = €. 9.073,35;
- b) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 36, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 1.980,00) ora definitiva 386 di mq. 990 in testa a: [REDACTED] Valore adeguato = €. 25.740/2 = €. 12.870 - $(22\%+7,5\%)$ = €. 9.073,35. (Valore pignorabile).
- c) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 37, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 4.380,00) ora definitiva n° 389 di

mq. 2.190 in testa a: [REDACTED] Valore adeguato = €. 56.940/2 = €. 28.470 - (22%+7,5%) = €. 20.071,35;

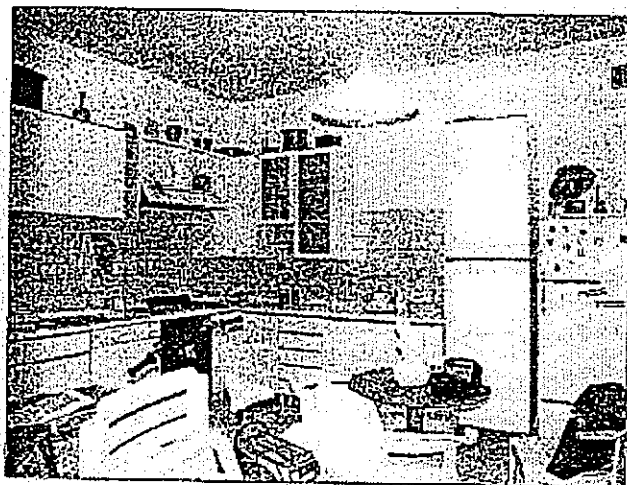
- d) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 -- diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, (ex part. 37, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 4.380,00) ora definitiva n° 388 di mq. 2.190 in testa a: [REDACTED] Valore adeguato = €. 56.940/2 = €. 28.470 - (22%+7,5%) = €. 20.071,35. (Valore pignorabile).

16) Lotto n° 15 - E' costituito dai seguenti immobili (non in successione):

- a) Villino monofamiliare turistico e stagionale, sito nel Comune di Nocera Terinese Marina, in località "La Macchia - Villaggio del Golfo", censito al N.C.E.U. al foglio 18, particella 23, sub. 1, cat. A/2, classe 1 di vani 4, superficie misurata mq. 60 circa;
- b) Pertinenza della prima, censita al N.C.E.U. al foglio 18, part. 29, subalterno 16, senza superficie.



(Fig. 31 - Esterni del villino)



(Fig. 32 - Interni del villino)

Il bene sopra descritto è intestato a [REDACTED] insieme con la [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Il bene descritto non ha subito modifiche o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato a quanto sopra espresso cioè: valore iniziale pari ad € 93.600,00 – 22% = € 73.008 (valore adeguato), la porzione pignorata in origine è la stessa, cioè pari ad € 73.008.

I beni elencati nel presente lotto ricadono nella situazione precedentemente indicata in premessa, cioè l'acquisto da parte dell'esecutato insieme alla moglie, quindi, in regime di comunione dei beni. Per tale motivo i beni qui elencati sono soggetti alla doppia divisione, per cui la porzione effettivamente pignorabile è pari a: € 73.008/2 = € 36.504. (Valore pignorabile).

17) Lotto n° 17 – E' costituito dai seguenti immobili (non in successione):

- a) Magazzino al piano terra di un fabbricato situato nel Comune di Lamezia Terme, S. Eufemia Lamezia, in località "Pitizzani", ossia Via delle Nazioni, censito al N.C.E.U. di Lamezia al foglio n° 13, particella 60, sub. 10, cat. C/2, classe 2, superficie misurata mq. 116,10.

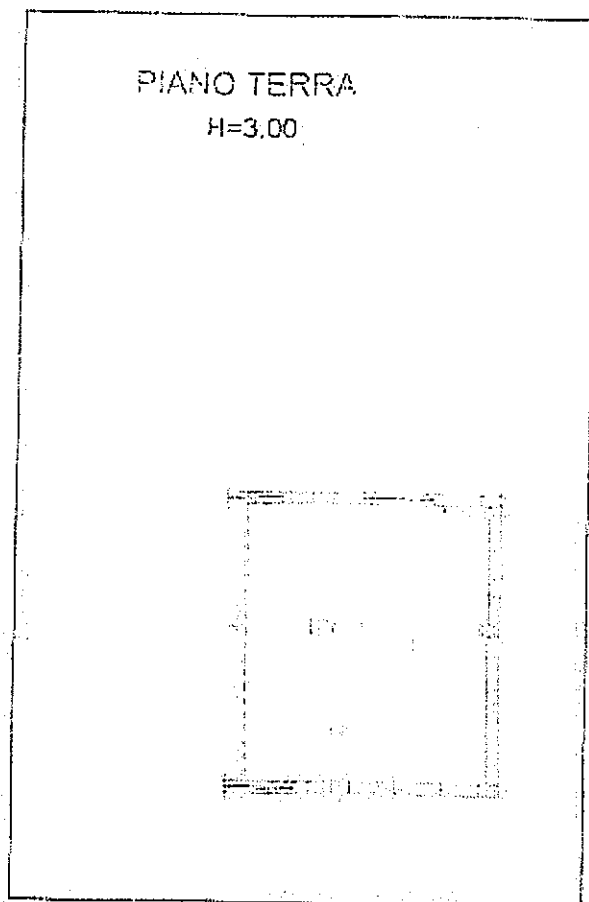


(Fig. 33 – Vista del magazzino)

Il bene sopra descritto è intestato a [redacted] insieme con la [redacted] in regime di comunione legale.

Il lotto n° 17 è stato frazionato nel seguente modo (vedasi elaborati pagg. 27-28) da particella n° 60, subalterno 10, categoria C/2, classe 2, superficie 113 mq. del Foglio n° 13, del N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, S. Eufemia Lamezia, Loc. "Pitizzani" ossia Via delle Nazioni, a: Unità Immobiliare, particella n° 60, subalterno 23, Piano Terra di Via Nazionale Snc, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 56,00 mq. + Unità Immobiliare, particella n° 60, subalterno 24, Piano Terra di Via Nazionale Snc, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 57,00 mq. In sostanza si ha la seguente situazione:

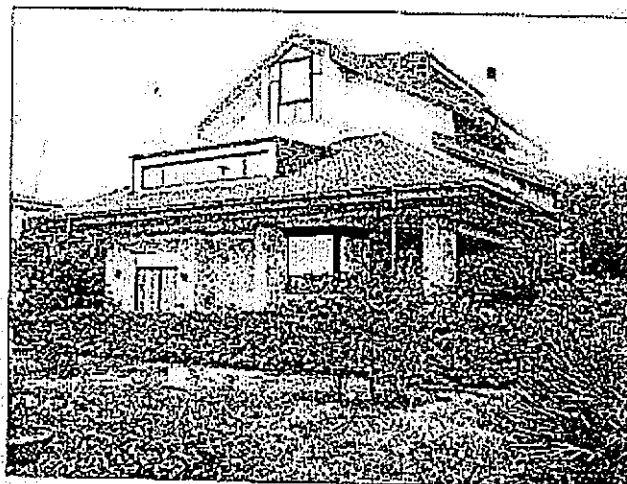
- a) Unità Immobiliare, Foglio 13, particella n° 60, subalterno 23 (vedi fig. 34), Piano Terra di Via Nazionale Snc, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 56,00 mq. in testa a [redacted] Valore adeguato = € 128.593/2 = € 64.297;



(Fig. 35 – Particolare frazionamento part. 60, sub. ex 10 ora 24)

18) Lotto n° 18 – E' costituito dai seguenti immobili (non in successione):

- a) Abitazione monofamiliare "villa" situata nel Comune di Lamezia Terme (Nicastro) in località "Magolà", censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 17, particella 297, cat. "in corso di costruzione", superficie mq. 542,55.



(Fig. 36 – Villa di Magolà)

Il bene sopra descritto è intestato a [REDACTED] insieme con la moglie [REDACTED] in regime di comunione legale.

Il bene descritto non ha subito modifiche e/o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 976.590,00 - 22% = €. 761.741, la porzione pignorata è la metà, cioè pari ad €. 380.870 (valore di divisione). Il valore pignorabile in testa a Serra Luigi è pari a €. 380.870.

ELENCO DEI BENI STIMATI E CADUTI IN SUCCESSIONE

N.	DESCRIZIONE	LOTTO RIF.	VALORE ADEGUATO	QUOTA PIGNORATA
1	Appartamento Via S.T. Notaro n° 5, 3 vani (f. 19, p. 340)	2	59.904	41.933
2	Edificio commerciale "[REDACTED]" (f. 19, p. 505)	3	1.015.640	710.948
3	Appartamento Via S. Giovanni, 37, pia. 1° (f. 19, p. 341)	4a	79.560	55.692
4	Villino Monof. "[REDACTED]" ctr. Pili (f. 31, p. 953, sub 2 e 4)	5	555.750	389.025
5	Appartamento Gizzeria Lido (f. 19, part. 78 sub 1 e 12)	7	114.114	26.626
TOTALE BENI IN SUCCESSIONE			1.824.968	1.224.224

ELENCO DEGLI EREDI AVENTI TITOLO ALLA SUCCESSIONE

1	[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Deceduto il [REDACTED]
2	[REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED]
3	[REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED]
4	[REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED]
5	[REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED]
6	[REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED]
7	[REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED]
8	[REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED]
9	[REDACTED]
10	[REDACTED]

In base all'ammontare del valore dei beni caduti in successione e, considerando il totale degli eredi, si ha la seguente divisione in quote:

TOTALE BENI = €. 1.824.968/10 = €. 182.497 (Quota individuale orientativa di success.)

In considerazione di quanto sopra, il progetto di divisione, relativo ai beni in eredità, si può impostare nel seguente modo:

N.	EREDE	BENI ASSEGNATI	VALORE TOTALE
1	[REDACTED]	Quota pari ad 1/7 degli immobili di cui al lotto n. 2 + quota pari ad 1/7 del [REDACTED] di cui al lotto n. 3 + quota pari ad 1/7 dell'immobile di cui al lotto n. 4a + quota pari ad 1/7 dell'immobile di Gizzeria Lido di cui al lotto n. 7	€ 181.316,86
2	[REDACTED]	Quota pari ad 1/7 degli immobili di cui al lotto n. 2 + quota pari ad 1/7 del [REDACTED] di cui al lotto n. 3 + quota pari ad 1/7 dell'immobile di cui al lotto n. 4a + quota pari ad 1/7 dell'immobile di Gizzeria Lido di cui al lotto n. 7	€ 181.316,86
3	[REDACTED]	Quota pari ad 1/7 degli immobili di cui al lotto n. 2 + quota pari ad 1/7 del [REDACTED] di cui al lotto n. 3 + quota pari ad 1/7 dell'immobile di cui al lotto n. 4a + quota pari ad 1/7 dell'immobile di Gizzeria Lido di cui al lotto n. 7	€ 181.316,86
4	[REDACTED]	Quota pari ad 1/7 degli immobili di cui al lotto n. 2 + quota pari ad 1/7 del [REDACTED] di cui al lotto n. 3 + quota pari ad 1/7 dell'immobile di cui al lotto n. 4a + quota pari ad 1/7 dell'immobile di Gizzeria Lido di cui al lotto n. 7	€ 181.316,86
5	[REDACTED]	Quota pari ad 1/7 degli immobili di cui al lotto n. 2 + quota pari ad 1/7 del [REDACTED] di cui al lotto n. 3 + quota pari ad 1/7 dell'immobile di cui al lotto n. 4a + quota pari ad 1/7 dell'immobile di Gizzeria Lido di cui al lotto n. 7	€ 181.316,86
6	[REDACTED]	Quota pari ad 1/7 degli immobili di cui al lotto n. 2 + quota pari ad 1/7 del [REDACTED] di cui al lotto n. 3 + quota pari ad 1/7 dell'immobile di cui al lotto n. 4a + quota pari ad 1/7 dell'immobile di Gizzeria Lido di cui al lotto n. 7	€ 181.316,86
7	[REDACTED]	Quota pari ad 1/7 degli immobili di cui al lotto n. 2 + quota pari ad 1/7 del [REDACTED] di cui al lotto n. 3 + quota pari ad 1/7 dell'immobile di cui al lotto n. 4a + quota pari ad 1/7 dell'immobile di Gizzeria Lido di cui al lotto n. 7	€ 181.316,86
8	[REDACTED]	Quota pari ad 1/3 dell'immobile sito in contr. "Pilli" denominato "[REDACTED]" di cui al lotto n. 5	€ 185.250,00
9	[REDACTED]	Quota pari ad 1/3 dell'immobile sito in contr. "Pilli" denominato "[REDACTED]" di cui al lotto n. 5	€ 185.250,00
10	[REDACTED]	Quota pari ad 1/3 dell'immobile sito in contr. "Pilli" denominato "[REDACTED]" di cui al lotto n. 5	€ 185.250,00
AMMONTARE GLOBALE DEI BENI IN SUCCESSIONE = €.			1.824.968,02

Se si considera, inoltre, che la differenza tra la massa stimata dei beni in eredità e quella effettivamente pignorata è pari a: €. 1.824.968 - €. 1.224.224 = €. 600.744, si può ritenere che tale valore ammonta all'incirca all'intero immobile diviso ai tre fratelli non eseguiti. La differenza esatta è pari a: €. 600.744 - €. 550.750 = €. 44.994.

ELENCO DEI BENI STIMATI ACQUISTATI PERSONALMENTE DAI SOGGETTI ESECUTATI
(IN ROSSO SOGGETTI E BENI TOTALMENTE PIGNORABILI) - (IN BLU BENI PIGNORATI MA NON DIVISIBILI)
(IL RESTO SONO BENI INTESTATI A SOGGETTI ESTRANEI ALL'ESECUZIONE)

N.	DESCRIZIONE	SOGGETTI	LOTTO DI RIF.	VALORE ADEGUATO	QUOTA PIGNORATA
1	Appartamento in Via Marconi (f. 84, part. 1050, sub 6, 2, 9)	[REDACTED]	1	40.404	40.404
2	Appartamento in Via S. Giovanni (f. 19, part. 341, sub 6, 8)	[REDACTED]	4b	59.436	59.436
3	Appartamento [REDACTED] e [REDACTED] (f. 31, part. 1026, sub 40, 11) bene non divisibile	[REDACTED] (in regime di comunione dei beni)	6	140.400	70.200
4	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 259 ora 374) mq. 160 - Lotto frazionato	[REDACTED]	8	7.332	
5	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 259 ora 375) mq. 160 - Lotto frazionato	[REDACTED]		7.332	7.332
6	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 260 ora 377) mq. 2.285 - Lotto frazionato	[REDACTED]		132.205,12	
7	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 260 ora 376) mq. 2.285 - Lotto frazionato	[REDACTED]		132.205,12	132.205,12
8	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 261 ora 379) mq. 2.630 - Lotto frazionato	[REDACTED]	9	64.895,25	
9	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 261 ora 378) mq. 2.630 - Lotto frazionato	[REDACTED]		64.895,25	64.895,25
10	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 262 ora 381) mq. 6.460 - Lotto frazionato	[REDACTED]	10	296.029,50	
11	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 262 ora 380) mq. 6.460 - Lotto frazionato	[REDACTED]		296.029,50	296.029,50

12	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 161 ora 372) mq. 560 - Lotto frazionato	[REDACTED]	11	13.818	
13	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 161 ora 373) mq. 560 - Lotto frazionato	[REDACTED]		13.818	13.818
14	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 40 ora 365) mq. 3.710 - Lotto frazionato	[REDACTED]	11	34.002,15	
15	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 40 ora 364) mq. 3.710 - Lotto frazionato	[REDACTED]		34.002,15	34.002,15
16	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 41 ora 367) mq. 920 - Lotto frazionato	[REDACTED]		9.729	
17	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 41 ora 366) mq. 920 - Lotto frazionato	[REDACTED]		9.729	9.729
18	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 287 ora 436) mq. 4.974,10 - Lotto frazionato	[REDACTED]	12	45.587,69	
19	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 287 ora 433) mq. 4.974,10 - Lotto frazionato	[REDACTED]		45.587,69	45.587,69
20	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 31 ora 383) mq. 1.940 - Lotto frazionato	[REDACTED]	13	17.780	
21	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 31 ora 382) mq. 1.940 - Lotto frazionato	[REDACTED]		17.780	17.780
22	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 33 ora 385) mq. 445 - Lotto frazionato	[REDACTED]		4.706	
23	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 33 ora 384) mq. 445 - Lotto frazionato	[REDACTED]		4.706	4.706
24	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 36 ora 387) mq. 1.980 - Lotto frazionato	[REDACTED]	14	9.073,35	
25	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 36 ora 386) mq. 1.980 - Lotto frazionato	[REDACTED]		9.073,35	9.073,35

26	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 37 ora 389) mq. 2.190 - Lotto frazionato	[REDACTED]			
27	Lotto di terreno in Feroletto Antico (f. 24 part. ex 37 ora 388) mq. 2.190 - Lotto frazionato	[REDACTED]		20.071,35	
28	Villino monofamiliare sito in Loc. "La Macchia" di Nocera Terinese (f. 18, part. 23 e part. 29) bene non divisibile	[REDACTED] e [REDACTED] (in regime di comunione dei beni)	15	20.071,35	20.071,35
29	Magazzino in loc. "Pitizzani" di S. Eufemia Lamezia (f. 13, part. 60, ex sub. 10 ora sub. 23) di mq. 56 - Immobile frazionato	[REDACTED]	17	73.008	36.504
30	Magazzino in loc. "Pitizzani" di S. Eufemia Lamezia (f. 13, part. 60, ex sub. 10 ora sub. 24) di mq. 56 - Immobile frazionato	[REDACTED]		64.297	
31	Villino monofamiliare sito in Loc. "Magolà" di Lamezia Terme (f. 17, part. 297) di mq. 542,55 - Bene non divisibile	[REDACTED] e [REDACTED] (in regime di comunione dei beni)	18	64.297	64.297
TOTALE				761.741	380.870
				2.514.086,82	1.306.940,41

RIEPILOGO DEI SOGGETTI TITOLARI DEFINITIVI DI PROPRIETA' NON DERIVANTE DA SUCCESSIONE

- 1) [REDACTED] - Proprietario di 1/3 degli immobili siti in Via Marconi di Lamezia Terme, riportati al Foglio 84, partic. 1050, subalterni 6, 2 e 9 (Valore €. 40.404) - Proprietario di 1/7 lotto terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 259 ora 375 di mq. 160 (Valore €. 1.104,60) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 260 ora 376 di mq. 2.285 (Valore €. 18.886,45) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 261 ora 378 di mq. 2.630 (Valore €. 9.270,75) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 262 ora 380 di mq. 6.460 (Valore €. 42.289,93) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 161 ora 373 di mq. 560 (Valore €. 1.974) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 40 ora 364 di mq. 3.710 (Valore €. 4.857,45) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 41 ora 366 di mq. 920 (Valore €. 1.389,86) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 287 ora 433 di mq. 4.974,10 (Valore €. 6.512,53) - VALORE COMPLESSIVO = €. 126.689,57

2) [REDACTED] - Proprietario dell'immobile frazionato sito in Via Delle Nazioni di Lamezia Terme, Loc. "Pitizzani" riportato al Foglio 13, partic. 60, ex subalterno 10 ora def. 24 di mq. 56,00 (Valore €. 64.297) - Proprietario di ½ della Villa in Loc. "Magolà" di Lamezia Terme di cui al foglio 17, part. 297 di mq. 542,55 (Valore €. 380.870) - Proprietario di 1/7 lotto terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 259 ora 375 di mq. 160 (Valore €. 1.104,60) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 260 ora 376 di mq. 2.285 (Valore €. 18.886,45) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 261 ora 378 di mq. 2.630 (Valore €. 9.270,75) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 262 ora 380 di mq. 6.460 (Valore €. 42.289,93) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 161 ora 373 di mq. 560 (Valore €. 1.974) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 40 ora 364 di mq. 3.710 (Valore €. 4.857,45) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 41 ora 366 di mq. 920 (Valore €. 1.389,86) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 287 ora 433 di mq. 4.974,10 (Valore €. 6.512,53) - **VALORE COMPLESSIVO = €. 531.452,57**

3) [REDACTED] - Proprietario di 1/7 lotto terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 259 ora 375 di mq. 160 (Valore €. 1.104,60) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 260 ora 376 di mq. 2.285 (Valore €. 18.886,45) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 261 ora 378 di mq. 2.630 (Valore €. 9.270,75) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 262 ora 380 di mq. 6.460 (Valore €. 42.289,93) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 161 ora 373 di mq. 560 (Valore €. 1.974) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 40 ora 364 di mq. 3.710 (Valore €. 4.857,45) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 41 ora 366 di mq. 920 (Valore €. 1.389,86) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 287 ora 433 di mq. 4.974,10 (Valore €. 6.512,53) - **VALORE COMPLESSIVO = €. 86.285,57.**

4) [REDACTED] - Proprietario di 1/7 lotto terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 259 ora 375 di mq. 160 (Valore €. 1.104,60) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 260 ora 376 di mq. 2.285 (Valore €. 18.886,45) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 261 ora 378 di mq. 2.630 (Valore €. 9.270,75) - Proprietario di 1/7

lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 262 ora 380 di mq. 6.460 (Valore €. 42.289,93) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 161 ora 373 di mq. 560 (Valore €. 1.974) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 40 ora 364 di mq. 3.710 (Valore €. 4.857,45) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 41 ora 366 di mq. 920 (Valore €. 1.389,86) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 287 ora 433 di mq. 4.974,10 (Valore €. 6.512,53) - Proprietario di un lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 31 ora 382 di mq. 1.940 (Valore €. 17.780) - Proprietario di un lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 33 ora 384 di mq. 445 (Valore €. 4.706) - Proprietario di un lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 36 ora 386 di mq. 1.980 (Valore €. 9.073,35) - Proprietario di un lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 37 ora 388 di mq. 2.190 (Valore €. 20.071,35) - **VALORE COMPLESSIVO = €. 137.916,27.**

5) ~~████████████████████~~ - Proprietario di 1/7 lotto terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 259 ora 375 di mq. 160 (Valore €. 1.104,60) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 260 ora 376 di mq. 2.285 (Valore €. 18.886,45) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 261 ora 378 di mq. 2.630 (Valore €. 9.270,75) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 262 ora 380 di mq. 6.460 (Valore €. 42.289,93) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 161 ora 373 di mq. 560 (Valore €. 1.974) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 40 ora 364 di mq. 3.710 (Valore €. 4.857,45) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 41 ora 366 di mq. 920 (Valore €. 1.389,86) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 287 ora 433 di mq. 4.974,10 (Valore €. 6.512,53) - **VALORE COMPLESSIVO = €. 86.285,57.**

6) ~~████████████████████~~ - Proprietario di 1/2 del villino turistico sito in Loc. "La Macchia" di Nocera Terinese, riportato al Foglio 18, partic. 23 e 29, bene non divisibile (Valore €. 36.504) - Proprietario di 1/7 lotto terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 259 ora 375 di mq. 160 (Valore €. 1.104,60) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 260 ora 376 di mq. 2.285 (Valore €. 18.886,45) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 261 ora 378 di mq. 2.630 (Valore €. 9.270,75) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 262 ora 380 di

mq. 6.460 (Valore €. 42.289,93) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 161 ora 373 di mq. 560 (Valore €. 1.974) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 40 ora 364 di mq. 3.710 (Valore €. 4.857,45) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 41 ora 366 di mq. 920 (Valore €. 1.389,86) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 287 ora 433 di mq. 4.974,10 (Valore €. 6.512,53) - **VALORE COMPLESSIVO = €. 122.789,57**

7) [REDACTED] - Proprietario di un appartamento sito in Via S. Giovanni di Lamezia Terme, di cui al foglio 19, part. 341 subalterni 6 e 8 (Valore €. 59.436) - Proprietario di 1/2 di un appartamento sito in Loc. "Ferrantazzo" di Lamezia Terme Coop. [REDACTED], di cui al foglio 31, part. 1026 sub. 40 e 11, bene non divisibile (Valore 70.200) - Proprietario di 1/7 lotto terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 259 ora 375 di mq. 160 (Valore €. 1.104,60) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 260 ora 376 di mq. 2.285 (Valore €. 18.886,45) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 261 ora 378 di mq. 2.630 (Valore €. 9.270,75) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 262 ora 380 di mq. 6.460 (Valore €. 42.289,93) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 161 ora 373 di mq. 560 (Valore €. 1.974) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 40 ora 364 di mq. 3.710 (Valore €. 4.857,45) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 41 ora 366 di mq. 920 (Valore €. 1.389,86) - Proprietario di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 287 ora 433 di mq. 4.974,10 (Valore €. 6.512,53) - **VALORE COMPLESSIVO = €. 215.921,57.**

8) [REDACTED] - Proprietaria di 1/7 lotto terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 259 ora 374 di mq. 160 (Valore €. 1.104,60) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 260 ora 377 di mq. 2.285 (Valore €. 18.886,45) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 261 ora 379 di mq. 2.630 (Valore €. 9.270,75) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 262 ora 381 di mq. 6.460 (Valore €. 42.289,93) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 161 ora 372 di mq. 560 (Valore €. 1.974) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 40 ora 365 di mq. 3.710 (Valore €.

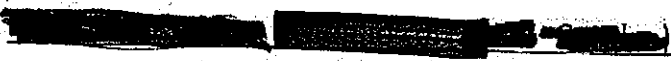

4.857,45) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 41 ora 367 di mq. 920 (Valore €. 1.389,86) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 287 ora 436 di mq. 4.974,10 (Valore €. 6.512,53) - **VALORE COMPLESSIVO = €. 86.285,57.**

9) [REDACTED] - Proprietaria dell'immobile frazionato sito in Via Delle Nazioni di Lamezia Terme, Loc. "Pitizzani" riportato al Foglio 13, partic. 60, ex subalterno 10 ora def. 23 di mq. 56,00 (Valore €. 64.297) - Proprietaria di 1/2 della Villa in Loc. "Magolà" di Lamezia Terme di cui al foglio 17, part. 297 di mq. 542,55 (Valore €. 380.870) - Proprietaria di 1/7 lotto terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 259 ora 374 di mq. 160 (Valore €. 1.104,60) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 260 ora 377 di mq. 2.285 (Valore €. 18.886,45) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 261 ora 379 di mq. 2.630 (Valore €. 9.270,75) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 262 ora 381 di mq. 6.460 (Valore €. 42.289,93) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 161 ora 372 di mq. 560 (Valore €. 1.974) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 40 ora 365 di mq. 3.710 (Valore €. 4.857,45) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 41 ora 367 di mq. 920 (Valore €. 1.389,86) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 287 ora 436 di mq. 4.974,10 (Valore €. 6.512,53) - **VALORE COMPLESSIVO = €. 531.452,57**

10) [REDACTED] - Proprietaria di 1/7 lotto terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 259 ora 374 di mq. 160 (Valore €. 1.104,60) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 260 ora 377 di mq. 2.285 (Valore €. 18.886,45) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 261 ora 379 di mq. 2.630 (Valore €. 9.270,75) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 262 ora 381 di mq. 6.460 (Valore €. 42.289,93) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 161 ora 372 di mq. 560 (Valore €. 1.974) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 40 ora 365 di mq. 3.710 (Valore €. 4.857,45) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 41 ora 367 di mq. 920 (Valore €. 1.389,86) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 287 ora 436 di mq. 4.974,10 (Valore €. 6.512,53) - **VALORE COMPLESSIVO = €. 86.285,57.**

- 11) ~~XX~~ - Proprietaria di 1/7 lotto terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 259 ora 374 di mq. 160 (Valore €. 1.104,60) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 260 ora 377 di mq. 2.285 (Valore €. 18.886,45) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 261 ora 379 di mq. 2.630 (Valore €. 9.270,75) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 262 ora 381 di mq. 6.460 (Valore €. 42.289,93) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 161 ora 372 di mq. 560 (Valore €. 1.974) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 40 ora 365 di mq. 3.710 (Valore €. 4.857,45) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 41 ora 367 di mq. 920 (Valore €. 1.389,86) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 287 ora 436 di mq. 4.974,10 (Valore €. 6.512,53) - Proprietaria di un lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 31 ora 383 di mq. 1.940 (Valore €. 17.780) - Proprietaria di un lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 33 ora 385 di mq. 445 (Valore €. 4.706) - Proprietaria di un lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 36 ora 387 di mq. 1.980 (Valore €. 9.073,35) - Proprietaria di un lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 37 ora 389 di mq. 2.190 (Valore €. 20.071,35) - **VALORE COMPLESSIVO = €. €. 137.916,27.**
- 12) ~~XX~~ - Proprietaria di 1/7 lotto terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 259 ora 374 di mq. 160 (Valore €. 1.104,60) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 260 ora 377 di mq. 2.285 (Valore €. 18.886,45) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 261 ora 379 di mq. 2.630 (Valore €. 9.270,75) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 262 ora 381 di mq. 6.460 (Valore €. 42.289,93) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 161 ora 372 di mq. 560 (Valore €. 1.974) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 40 ora 365 di mq. 3.710 (Valore €. 4.857,45) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 41 ora 367 di mq. 920 (Valore €. 1.389,86) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 287 ora 436 di mq. 4.974,10 (Valore €. 6.512,53) - **VALORE COMPLESSIVO = €. 86.285,57.**
- 13) ~~XX~~ - Proprietaria di 1/2 del villino turistico sito in Loc. "La Macchia" di Nocera Terinese,

riportato al Foglio 18, partic. 23 e 29, bene non divisibile (Valore €. 36.504) - Proprietaria di 1/7 lotto terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 259 ora 374 di mq. 160 (Valore €. 1.104,60) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 260 ora 377 di mq. 2.285 (Valore €. 18.886,45) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 261 ora 379 di mq. 2.630 (Valore €. 9.270,75) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 262 ora 381 di mq. 6.460 (Valore €. 42.289,93) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 161 ora 372 di mq. 560 (Valore €. 1.974) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 40 ora 365 di mq. 3.710 (Valore €. 4.857,45) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 41 ora 367 di mq. 920 (Valore €. 1.389,86) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 287 ora 436 di mq. 4.974,10 (Valore €. 6.512,53) - **VALORE COMPLESSIVO = €. 122.789,57**

- 14)  - Proprietaria di 1/2 di un appartamento sito in Loc. "Ferrantazzo" di Lamezia Terme Coop.  di cui al foglio 31, part. 1026 sub. 40 e 11, bene non divisibile (Valore 70.200) - Proprietaria di 1/7 lotto terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 259 ora 374 di mq. 160 (Valore €. 1.104,60) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24, part. ex 260 ora 377 di mq. 2.285 (Valore €. 18.886,45) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 261 ora 379 di mq. 2.630 (Valore €. 9.270,75) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 262 ora 381 di mq. 6.460 (Valore €. 42.289,93) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 161 ora 372 di mq. 560 (Valore €. 1.974) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 40 ora 365 di mq. 3.710 (Valore €. 4.857,45) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 41 ora 367 di mq. 920 (Valore €. 1.389,86) - Proprietaria di 1/7 lotto di terreno in Feroletto Antico di cui al foglio 24 part. ex 287 ora 436 di mq. 4.974,10 (Valore €. 6.512,53) - **VALORE COMPLESSIVO = €. 156.485,57**

ELENCO DEFINITIVO DEI BENI INTESTATI ESCLUSIVAMENTE A TUTTI GLI ESECUTATI

Beni in successione e oggetto di divisione:

- 1) Abitazione di tipo economico sita in Via S. Notaro, n° 5 di Lamezia Terme, piano secondo, censita al N.C.E.U. al foglio 19, part. 340, sub. 10, cat. A/3, classe U di vani 3 e di superficie mq. 80,00 – Il bene in eredità intestato in origine ai [REDACTED] fratelli è stato attribuito, in fase di divisione, a [REDACTED], il valore del bene adeguato è pari ad €. 59.904,00, il bene è vendibile. (Riferimento lotto n° 2).
- 2) Edificio commerciale sito in Via S. Notaro, s.n.c. di Lamezia Terme, denominato "[REDACTED]", censito al N.C.E.U. al foglio 19, part. 505, sub. 1, cat. unità collabenti, composto da P.T. e P. 1° di superficie totale mq. 1.120 - Il bene in eredità intestato in origine ai [REDACTED] è stato attribuito, in fase di divisione, ai [REDACTED] eseguiti, il valore del bene adeguato è pari ad €. 1.015.540,00, il bene è vendibile. (Riferimento lotto n° 3).
- 3) Abitazione di tipo economico e popolare sita in Via S. Giovanni n° 37 di Lamezia Terme, piano primo, censito al N.C.E.U. al foglio 19, part. 341, sub. 4, cat. A/4, classe 2 di mq. 72,00 e sub. 9 di mq. 13,00 per totali mq. 85,00 - Il bene in eredità intestato in origine ai [REDACTED] è stato attribuito, in fase di divisione, ai [REDACTED] eseguiti, il valore del bene adeguato è pari ad €. 79.560,00, il bene è vendibile. (Riferimento lotto n° 4a).
- 4) Abitazione al piano 4° dell'edificio multipiano con ingresso al n. 49 della Statale 18 di Gizzeria Lido, censito al N.C.E.U. al foglio 19, part. 78, sub. 12, cat. A/3, classe 1 di vani 4,5 e sup. mq. 100 + sub. 1 cat. C/6 classe 1 di mq. 18 (box auto) - Il bene in eredità intestato in origine per i 10/30 del suo valore ai [REDACTED] e per i restanti 20/30 alla madre (morta nel 1993). Successivamente è stato attribuito, in fase di divisione, ai [REDACTED] eseguiti. Pertanto, il valore del bene adeguato è pari ad €. 114.114,00. Il bene è vendibile nella sua totalità, in quanto i restanti 20/30 sono andati in eredità ai [REDACTED] e quindi rientranti nel progetto di divisione. (Riferimento lotto n° 7).

Beni acquistati insieme ai coniugi ed oggetto di frazionamento:

- 5) Appezamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico in loc. "Schiavello" censito al N.C.T. al foglio 24 originaria part. 259 di mq. 320,00 ora definitiva 375 di mq. 160,00. Il bene, in origine, è stato acquistato dai [REDACTED] eseguiti insieme alle consorti cui è toccata la

rimanente parte dello stesso frazionato. Valore adeguato pari ad €. 7.332,00 - Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico in loc. "Schiavello" censito al N.C.T. al foglio 24 originaria part. 260 di mq. 5.570,00 ora definitiva 376 di mq. 2.285,00. Il bene, in origine, è stato acquistato dai [REDACTED] eseguiti insieme alle consorti cui è toccata la rimanente parte dello stesso frazionato. Valore adeguato pari ad €. 132.205,12. Valore totale del lotto €. 139.537,12. Il bene è vendibile in toto (riferimento lotto n. 8).

6) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico in loc. "Schiavello" censito al N.C.T. al foglio 24 originaria part. 261 di mq. 5.260,00 ora definitiva 378 di mq. 2.630,00. Il bene, in origine, è stato acquistato dai [REDACTED] eseguiti insieme [REDACTED] cui è toccata la rimanente parte dello stesso frazionato. Valore adeguato pari ad €. 54.895,25. Il bene è vendibile in toto (riferimento lotto n. 9).

7) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico in loc. "Schiavello" censito al N.C.T. al foglio 24 originaria part. 262 di mq. 12.920,00 ora definitiva 380 di mq. 6.460,00. Il bene, in origine, è stato acquistato dai sette eseguiti insieme alle consorti cui è toccata la rimanente parte dello stesso frazionato. Valore adeguato pari ad €. 296.029,50 - Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico in loc. "Schiavello" censito al N.C.T. al foglio 24 originaria part. 261 di mq. 1.120,00 ora definitiva 373 di mq. 560,00. Il bene, in origine, è stato acquistato dai [REDACTED] eseguiti insieme [REDACTED] cui è toccata la rimanente parte dello stesso frazionato. Valore adeguato pari ad €. 13.818. Valore totale del lotto €. 309.847,50. Il bene è vendibile in toto (riferimento lotto n. 10).

8) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico in loc. "Schiavello" censito al N.C.T. al foglio 24 originaria part. 40 di mq. 7.420,00 ora definitiva 364 di mq. 3.710,00. Il bene, in origine, è stato acquistato dai sette eseguiti insieme alle consorti cui è toccata la rimanente parte dello stesso frazionato. Valore adeguato pari ad €. 34.002,15 - Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico in loc. "Schiavello" censito al N.C.T. al foglio 24 originaria part. 41 di mq. 1.840,00 ora definitiva 366 di mq. 920,00. Il bene, in origine, è stato acquistato dai [REDACTED] insieme [REDACTED] cui è toccata la rimanente parte dello stesso frazionato. Valore adeguato pari ad €. 9.729,00. - Fabbricato rurale (rudere in demolizione) censito al N.C.T. al foglio 24, particella 39, di superficie mq. 260 ora definitiva n° 368, sub. 1 P.T. e P.1 di mq. 130. Il bene, in origine, è stato acquistato, insieme al terreno, dai [REDACTED] insieme alle [REDACTED] cui è toccata la rimanente parte dello stesso frazionato. Valore adeguato nessuno. Valore

totale del lotto €. 43.731,15. Il bene è vendibile in toto (riferimento lotto n. 11).

- 9) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico in loc. "Schiavello" censito al N.C.T. al foglio 24 originaria part. 287 di mq. 15.475,00, frazionata di cui la particella ora definitiva n° 433 di mq. 4.974,00 è in testa ai soli esecutati. Il bene, in origine, è stato acquistato dai [REDACTED] insieme alle [REDACTED] ed ad altri acquirenti. Il frazionamento ha diviso in questo modo la originaria 287: la n° 434 di mq. 5.527,00 in testa ad altre ditte, la n° 436 di mq. 4.974,00 in testa alle [REDACTED] degli esecutati, la rimanente n° 433 in testa ai [REDACTED] esecutati. Valore adeguato pari ad €. 45.587,69. Il bene è vendibile in toto (riferimento lotto n. 12).

ELENCO DEFINITIVO DEI BENI INTESTATI ESCLUSIVAMENTE AD ALCUNI DEGLI ESECUTATI

Beni acquistati insieme al coniuge ed oggetto di frazionamento:

- 10) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico in loc. "Schiavello" censito al N.C.T. al foglio 24 originaria part. 31 di mq. 3.880,00, frazionata di cui la particella ora definitiva n° 382 di mq. 1.940,00 è in testa al solo [REDACTED] esecutato. Il bene, in origine, è stato acquistato in comunione dei beni dall'esecutato insieme [REDACTED] cui è toccata la rimanente parte dello stesso frazionato. Valore adeguato pari ad €. 17.780 - Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico in loc. "Schiavello" censito al N.C.T. al foglio 24 originaria part. 33 di mq. 890,00 ora definitiva 384 di mq. 445,00. Il bene, in origine, è stato acquistato in comunione dei beni dall'esecutato insieme alla [REDACTED] cui è toccata la rimanente parte dello stesso frazionato. Valore adeguato pari ad €. 4.706. Valore totale del lotto €. 22.486,00. Il bene è vendibile in toto (riferimento lotto n. 13).
- 11) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico in loc. "Schiavello" censito al N.C.T. al foglio 24 originaria part. 36 di mq. 1.980,00, frazionata di cui la particella ora definitiva n° 386 di mq. 990,00 è in testa al solo [REDACTED] esecutato. Il bene, in origine, è stato acquistato in comunione dei beni dall'esecutato insieme alla [REDACTED] [REDACTED], cui è toccata la rimanente parte dello stesso frazionato. Valore adeguato pari ad €. 9.073,35 - Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico in loc. "Schiavello" censito al N.C.T. al foglio 24 originaria part. 37 di mq. 4.380,00 ora definitiva 388 di mq. 2.190,00. Il bene, in origine, è stato acquistato in comunione dei beni dall'esecutato insieme alla consorte cui è toccata la rimanente parte dello stesso

- frazionato. Valore adeguato pari ad €. 20.071,35. Valore totale del lotto €. 29.144,70. Il bene è vendibile in toto (riferimento lotto n. 14).
- 12) Unità immobiliare ovvero magazzino sito in Via Delle Nazioni, Loc. "Pitizzani" nel Comune di Lamezia Terme (S. Eufemia Lamezia), censito al N.C.E.U. al foglio 13, particella n° 60 ex subalterno 10 ora definitivo sub. 24, P.T., cat. C/2, classe 1, superficie catastale mq. 57,00. Il bene, in origine, è stato acquistato in comunione dei beni dall'esecutato [redacted] insieme alla [redacted] cui è toccata la rimanente parte dello stesso immobile frazionato. Valore adeguato pari ad €. 64.297,00. Valore totale del lotto €. 64.297,00. Il bene è vendibile in toto (riferimento lotto n. 17).

Beni acquistati individualmente e disponibili:

- 13) Abitazione di tipo economico e popolare sita in Via S. Giovanni al n° 37 in Lamezia Terme al 1° piano, censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella n° 341 subalterno 6, cat. A/3, classe U, di superficie catastale mq. 35,00 insieme ad un altro vano all'interno dello stesso immobile denominato sub. 8 di superficie catastale mq. 29,00. L'immobile ha una superficie globale di mq. 63,50, è stato acquistato dall'esecutato [redacted] Valore adeguato pari ad €. 59.436,00. Valore totale del lotto €. 59.436,00. Il bene è vendibile in toto (riferimento lotto n. 4b).

Beni acquistati individualmente e non disponibili:

- 14) Appartamento di un fabbricato multipiano situato nel Comune di Lamezia Terme in Via G. Marconi (Sambiase), in Località "Chianta", al piano 3°, identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 84, part. 1050, sub. 6, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, superficie misurata mq. 142,72; una porzione di magazzino al piano terra dello stesso immobile, sub. 2, cat. C/2, per una superficie globale di mq. 30,00; una porzione di sottotetto al piano 4° (mansarda) dello stesso immobile, sub. 9, cat. C/2 per una superficie di mq. 22,00. I beni sopra descritti sono intestati a [redacted] deceduto in data [redacted] tali beni, con testamento olografo del 20/08/2004, voltura n° 2997 .1/2005 in atti dal 06/04/2005 - rep. n° 82689, rog. Not. [redacted] Reg. a Lamezia Terme al n. 60, vol. 494 il 22/03/2005, passano a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] del deceduto. I beni, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, sono pignorati. I beni descritti non hanno subito modifiche o manomissioni, però non sono abbandonati, in considerazione, quindi, di quanto sopra valutato, dall'ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, si ha la seguente situazione; valore di stima iniziale dei beni =

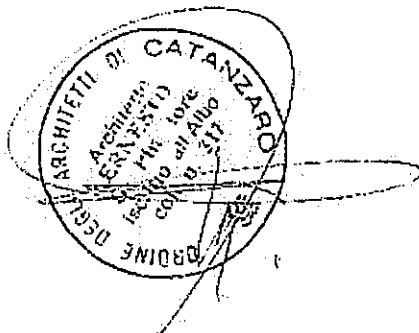
euro 51.800,00 – 22% = €. 40.404,00. Il valore pignorato è pari ad €. 40.404/1x1 = €. 40.404,00. Il bene non è vendibile in toto in quanto è una porzione, 1/3, di un'immobile non frazionabile. (Riferimento lotto n. 1).

Beni acquistati insieme al coniuge e non divisibili:

- 15) Abitazione di tipo economico e popolare (cooperativa) situata in località "Ferrantazzo" in Lamezia Terme al 2° piano all'interno di un'immobile multipiano denominato [REDACTED] censito al N.C.E.U. al foglio 31, particella n° 1026 subalterno 40, cat. A/3, classe 2, vani 6,5, interno 11 scala B di superficie catastale mq. 105,00 insieme ad un altro vano box o magazzino al piano terra dello stesso edificio, censito al N.C.E.U. al foglio 31, particella n° 1026 subalterno 11, cat. C/6, classe 2, interno 11 scala B di superficie catastale mq. 37,00. I beni, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, sono pignorati. I beni descritti sono intestati all'esecutato [REDACTED] in comunione dei beni con la [REDACTED]. Il valore adeguato dei beni, globalmente, è pari ad €. 140.400 ed originariamente è stato pignorato per intero. Alla luce di quanto valutato dallo scrivente, però, il bene è pignorabile al 50%, ossia €. 140.400/2 = €. 70.200,00 poiché la restante parte è di proprietà della [REDACTED]. Il bene non è vendibile in toto in quanto è una porzione, 1/2, di un'immobile non frazionabile. (Riferimento lotto n. 6).
- 16) Villino monofamiliare turistico e stagionale, sito nel Comune di Nocera Terinese Marina, in località "La Macchia" – "Villaggio del Golfo", censito al N.C.E.U. al foglio 18, particella 23, sub. 1, cat. A/2, classe 1, vani 4, superficie mq. 60 - In più pertinenza della prima, censita al N.C.E.U. al foglio 18, particella 29, sub. 16 senza superficie. I beni, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, sono pignorati. I beni descritti sono intestati all'esecutato [REDACTED] in comunione dei beni con la [REDACTED]. Il valore adeguato dei beni, globalmente, è pari ad €. 73.008,00 ed originariamente è stato pignorato per intero. Alla luce di quanto valutato dallo scrivente, però, il bene è pignorabile al 50%, ossia €. 73.008,00/2 = €. 36.504,00 poiché la restante parte è di proprietà della [REDACTED]. Il bene non è vendibile in toto in quanto è una porzione, 1/2, di un'immobile non frazionabile. (Riferimento lotto n. 15).
- 17) Abitazione monofamiliare o villa, sita nel Comune di Lamezia Terme, in località "Magolà", censita al N.C.E.U. al foglio 17, particella 297, categoria "in corso di costruzione", superficie mq. 542,55. L'immobile sopra descritto è intestato all'esecutato [REDACTED] in comunione dei beni con la [REDACTED].

Il valore adeguato del bene, è pari ad €. 761.741,00.

Il bene è stato pignorato al 50%, ossia €. 761.741,00/2 = €. 380.870 poiché la restante parte è di proprietà della [redacted] il bene non è vendibile in toto in quanto è una porzione, ½, di un'immobile non frazionabile. (Riferimento lotto n. 18).



Tuttavia, viene adottata la definizione di **valore di mercato** conforme agli standard internazionali ed europei approvati:

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

La definizione di **valore di mercato** data dall'Unione Europea e contenuta in una direttiva sulle relazioni annuali del settore assicurativo (Direttiva 91/674, articolo 49) viene espressa con parole diverse ma può essere considerata equivalente alla precedente definizione. L'applicazione delle due definizioni deve portare al medesimo risultato. In particolare l'Unione Europea definisce il valore di mercato come:

Il prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un bene immobile (suolo e costruzione) dovrebbe essere scambiato in una transazione tra privati, in assenza di rapporti particolari tra il venditore e il compratore. L'immobile deve essere inserito in un mercato che consenta una transazione corretta ed essere disponibile per la negoziazione per un normale periodo commisurato alla sua natura.

Ovviamente, compito del valutatore è determinare i valori di mercato degli immobili avvalendosi di metodi di valutazione comunemente accettati. Il metodo prescelto deve essere quello che meglio rispecchia il carattere e la portata delle informazioni di mercato disponibili. A partire da informazioni di mercato adeguate, il metodo più immediato è quello: **comparativo**, in quanto forse un po' meno indicato per immobili residenziali ma più efficace per le valutazioni di terreni, abitazioni monofamiliari, cooperative ed immobili che di norma non generano reddito.

Nel **metodo comparativo**, i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero ed aperto. La mobilità immobiliare è un fattore importante se fornisce numerosi "assets" per il riferimento "più probabile" del valore di mercato del bene esaminato.

A tal motivo mi sono avvalso come riferimento dei flussi commerciali immobiliari di numerose Agenzie del settore oltre che i borsini ufficiali, quali ad esempio, l'Asservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e la sua Banca Dati delle quotazioni immobiliari.

Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, stabilisce (comma 3, articolo 64) che L'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili

nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

Nel mio caso i valori di riferimento, riportati nelle microzone catastali, per il territorio di riferimento (nel caso Lamezia Terme ed il suo circondario) sono stati aumentati del 15-20% circa, al fine di ottenere verifiche di rispondenza tra i valori di libera contrattazione, riscontrabili, anche, presso molteplici Agenzie Immobiliari, e quelli dichiarati negli Atti ufficiali ed in possesso dell'OMI.

Il valore, così ottenuto, viene altresì filtrato dalla griglia di valutazione delle effettive condizioni degli immobili, attraverso fattori considerati positivi (ad esempio: *collocazione geografica e civica in aree servite ed appetite commercialmente, anno recente di costruzione, stato buono di conservazione delle strutture e delle rifiniture, interventi di ripristino di recente attuazione, disponibilità immediata dell'immobile, possibile suddivisione e/o frazionamento delle unità, ecc.*) i quali determinano il mantenimento delle condizioni iniziali di valutazione, oppure, negativi (ad esempio: *collocazione geografica e civica in periferia od in aree poco o mal servite, anno non recente di costruzione, stato mediocre o cattivo di conservazione delle strutture e delle rifiniture, assenza di interventi di ripristino, indisponibilità immediata dell'immobile causa occupazione temporanea o addirittura stabile di terzi, impossibile suddivisione e/o frazionamento delle unità, ecc.*), i quali influiscono su una penalizzazione o ritocco verso il basso dei prezzi analizzati.

Valutazione

Valutazione del Lotto n° 1

Costituito da:

1. un appartamento di un fabbricato sito nel Comune di Lamezia Terme in Via G. Marconi (Sambiase), in Loc. "Chianta", al piano 3°, identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 84, particella 1050, subalterno 6, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, di superficie misurata mq. 142,72;
2. una porzione di magazzino al piano terra dello stesso immobile, subalterno 2, categoria C/2 per una superficie globale di mq. 30,00;
3. una porzione di sottotetto al piano quarto dello stesso immobile, subalterno 9, categoria C/2 per una superficie di mq. 22,00.

La quota complessiva delle parti soggette a pignoramento ammonta ad 1/3 del totale del lotto

Elementi positivi: buone condizioni generali dell'immobile; rifiniture adeguate; collocazione urbanistica in zona edificabile e civica pertinente, dotata di sufficienti servizi a rete; l'appartamento di cui al punto 1., è libero, i magazzini ed il sottotetto di cui ai punti 2. e 3. vengono utilizzati dai componenti residenti nel multipiano. Abusi condonati con pratica n° 0380972106/1 del 30/09/1986.

Elementi negativi: data la disposizione planimetrica dell'appartamento, gli accessi e la conformazione, non è configurabile un'eventuale divisione per un utilizzo pro-quota dello stesso. Al contrario, la porzione del piano terra risulta essere divisibile.

Valore probabile di mercato viste le premesse di cui sopra: €/mq. 820,00 - magazzini €/mq. 800,00 - locali sottotetto: €/mq. 650,00.

$$\begin{array}{lcl} \text{mq. } 142,72 \times \text{€/mq. } 820,00 & = & \text{€. } 117.030,40 \\ \text{mq. } 30,00 \times \text{€/mq. } 800,00 & = & \text{€. } 24.000,00 \\ \text{mq. } 22,00 \times \text{€/mq. } 650,00 & = & \text{€. } 14.300,00 \\ \text{Sommano} & & \text{€. } 155.330,40/3 = \text{€. } 51.776,80 \end{array}$$

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a € 51.800,00

Valutazione del Lotto n° 2

Costituito da:

1. un'abitazione di tipo economico e popolare in Via Sottotenente Notaro n° 5 in Lamezia Terme (Nicastro) al 3° piano di vani 3, censita al N.C.E.U. al foglio 19, part. 340, subalterno 10 (ex sub. 5), cat. A/3, classe U, di mq. 80,00 circa;

La quota delle parti soggette a pignoramento ammonta ad $1/10 \times 7$

Elementi positivi: la centralità della posizione civica dell'immobile, inserito nel pieno centro storico della città; l'immobile è in corso di ristrutturazione sia nelle rifiniture che nei servizi.

Elementi negativi: l'immobile insiste all'interno di una palazzina economica e popolare risalente a prima del 1960, strutture miste in cemento armato e muratura; occupato dai proprietari non in modo stabile; la divisibilità del bene non è praticabile.

Valore probabile di mercato per edifici residenziali simili in zona: €/mq. 960,00

$$\text{mq. } 80,00 \times \text{€/mq. } 960,00 = \text{€. } 76.800,00/10 \times 7 = \text{€. } 53.760,00$$

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a € 53.800,00

Valutazione del Lotto n° 3

Costituito da:

1. porzione di edificio commerciale preesistente in Via Sottotenente Notaro, s.n.c. (Nicastro) al piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 505, subalterno 1 per un totale di mq. 406,41 ristrutturato;
2. porzione di edificio commerciale preesistente posto al piano primo con le stesse identità catastali del precedente, di mq. 400,00 circa, fatiscente;
3. porzione di edificio commerciale costruito successivamente corrispondente al prolungamento del piano terra del corpo "A" privo di identità catastali in quanto costruito abusivamente e mai condonato ed accatastato, di superficie mq. 320,00 più terrazzo-copertura praticabile ed utilizzabile.

La quota delle parti soggette a pignoramento ammonta ad $1/10 \times 7$

Elementi positivi: la centralità della posizione civica dell'intero immobile, inserito nel pieno centro storico della città; l'immobile, relativamente al punto 1. di cui sopra, ossia piano terra del corpo "A", è stato ristrutturato nelle strutture, rifiniture e nei servizi; piazzale antistante l'edificio molto ampio; possibile divisibilità del bene operando opportune modifiche planimetriche.

Elementi negativi: fatiscente per il 65% dell'intero complesso; enormi costi di ripristino e messa in sicurezza delle strutture, (hanno subito anche un incendio di cui si vedono gli effetti al piano primo); il corpo costruito successivamente, corpo "B", è totalmente abusivo e non è mai stato soggetto ad alcuna autorizzazione; tutto il complesso è occupato dai proprietari in modo stabile.

Valore probabile di mercato per edifici commerciali e/o produttivi simili in zona:
€/mq. 1.780,00 a norma, in buono stato di conservazione e funzionante;
€/mq. 1.030,00 strutture commerciali da ristrutturare; €/mq. 860,00 da sanare amministrativamente e funzionalmente, per cui:

mq. 406,41 x €/mq. 1.780,00 = €.	723.409,80
mq. 400,00 x €/mq. 1.030,00 = €.	412.000,00
mq. 320,00 x €/mq. 860,00 = €.	275.200,00
Sommano	€. 1.410.609,80/10 x 7 = €. 987.426,86

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a €. 987.430,00

Valutazione del Lotto n° 4

Costituito da:

1. un'abitazione di tipo economico e popolare in Via San Giovanni, n° 37 in Lamezia Terme (Nicastro) al 1° piano di vani 2,5, censita al N.C.E.U. al foglio 19, part. 341, subalterno 4, cat. A/4, classe 2; sempre la stessa di vani 1, subalterno 9, per un totale di mq. 85,00;
2. un'abitazione di tipo economico in Via San Giovanni, n° 37 in Lamezia Terme (Nicastro) al 1° piano di vani 1, censita al N.C.E.U. al foglio 19, part. 341, subalterno 6, cat. A/3, classe U; sempre la stessa e sullo stesso piano, di vani 1, subalterno 8, per un totale di mq. 63,50.

La quota delle parti soggette a pignoramento ammonta ad 1/10 x7 relativamente al punto 1. e ad 1/1 per il punto 2.

Elementi positivi: la centralità della posizione civica degli immobili, inseriti nel pieno centro storico della città; gli immobili sono abitabili; l'intero complesso è stato ristrutturato da poco, anche se in modo economico.

Elementi negativi: le rifiniture sono di tipo economico; le strutture miste in cemento armato e muratura; gli immobili sono occupati dai proprietari il primo in modo saltuario, il secondo in modo, pressoché stabile; la divisibilità dei due appartamenti è molto difficile.

Valore probabile di mercato per edifici residenziali simili in zona: €/mq. 1.200,00 (incide, a differenza del lotto 2 simile, la recente ristrutturazione degli edifici), per cui:

$$\begin{aligned} \text{mq. } 85,00 \times \text{€/mq. } 1.200,00 &= \text{€. } 102.000,00 / 10 \times 7 = \text{€. } 71.400,00 \\ \text{mq. } 63,50 \times \text{€/mq. } 1.200,00 &= \text{€. } 76.200,00 \times 1/1 = \text{€. } 76.200,00 \\ \text{Sommano} & \quad \text{€. } 144.000,00 \end{aligned}$$

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a € 147.600,00

Valutazione del Lotto n° 5

Costituito da:

1. una porzione di immobile, magazzino deposito, al piano scantinato del fabbricato denominato "██████████" in Contrada "Pilli" di Lamezia Terme (Nicastro), censito al N.C.E.U. al foglio 31, particella 953, subalterno 2, categoria C/2 di mq. 250,00
2. una porzione di immobile, al piano primo del fabbricato denominato "██████████" in Contrada "Pilli" di Lamezia Terme (Nicastro), censito al N.C.E.U. al foglio 31, particella 953, subalterno 4, categoria A/2 classe 1, di mq. 250,00

La quota delle parti soggette a pignoramento ammonta ad 1/10 x 7

Elementi positivi: buone condizioni generali dell'immobile; rifiniture adeguate, tappezzeria alle pareti e marmi sui pavimenti; collocazione urbanistica in zona edificabile e civica pertinente, dotata di buoni servizi a rete (vialone in prossimità del nuovo Ospedale Civile); l'appartamento di cui al punto 2., è libero.

Elementi negativi: data la disposizione planimetrica dell'appartamento e dello scantinato, gli accessi e la conformazione generale dell'immobile (è una villa), non è configurabile un'eventuale divisione per un utilizzo pro-quota dello stesso. Sia il piano scantinato che il resto della villa sono abitati stabilmente da uno dei proprietari.

Valore probabile di mercato per edifici residenziali simili in zona: €/mq. 1.640,00 - scantinato €/mq. 1.210,00, per cui:

$$\begin{aligned} \text{mq. } 250,00 \times \text{€/mq. } 1.640,00 &= \text{€. } 410.000,00 \\ \text{mq. } 250,00 \times \text{€/mq. } 1.210,00 &= \text{€. } 302.500,00 \\ \text{Sommano} & \quad \text{€. } 712.500,00 / 10 \times 7 = \text{€. } 498.750,00 \end{aligned}$$

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a € 498.750,00

Valutazione del Lotto n° 6

Costituito da:

1. un'abitazione di tipo economico - Cooperativa Edilizia "██████████" - situata in Località "Ferrantazzo" di Lamezia Terme (Nicastro) sul vialone di fronte il nuovo Ospedale Civile, censita al N.C.E.U. al foglio 31,

- particella 1026, subalterno 40, cat. A/3, classe 2, di 6,5 vani - piano secondo, interno 11, scala B di mq. 105,00;
2. box o magazzino al piano terra della - Cooperativa Edilizia ~~XXXXXXXXXX~~ - situata in Località "Ferrantazzo" di Lamezia Terme (Nicastro), censita al N.C.E.U. al foglio 31, particella 1026, subalterno 11, cat. C/6, classe 2 - piano terra, interno 11, scala B di mq. 37,00.

La quota delle parti soggette a pignoramento ammonta ad 1/1

Elementi positivi: buone condizioni generali dell'immobile; strutture antisismiche di recente costruzione, rifiniture adeguate, tappezzeria alle pareti e maioliche nei bagni e pavimenti; collocazione urbanistica in zona edificabile e civica pertinente, dotata di buoni servizi a rete, parcheggi e posti auto.

Elementi negativi: sia il piano secondo, abitazione (sub. 40) che il piano terra, posto auto e magazzino (sub. 11) della particella in oggetto, sono occupati stabilmente dai proprietari (l'esecutato e la sua famiglia) che vi risiedono.

Valore probabile di mercato per edifici residenziali simili in zona: €/mq. 1.330,00 - scantinato €/mq. 1.090,00, per cui:

$$\begin{array}{rcl} \text{mq. } 105,00 \times \text{€/mq. } 1.330,00 & = & \text{€. } 139.650,00 \\ \text{mq. } 37,00 \times \text{€/mq. } 1.090,00 & = & \text{€. } 40.330,00 \\ \text{Sommano} & & \text{€. } 179.980,00 \times 1/1 = \text{€. } 179.980,00 \end{array}$$

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a € 180.000,00

Valutazione del Lotto n° 7

Costituito da:

1. un locale al piano terra - box o garage - situato nel cortile di un condominio nel Comune di Gizzeria, in Località Gizzeria Lido, posto esattamente sulla Statale n. 18 di Gizzeria Lido al n° 49, censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 78, subalterno 1, cat. C/6, classe 1, di mq. 18,00;
2. un'abitazione al quarto piano dell'immobile con ingresso sulla S.S. 18 di Gizzeria Lido, n° 49, censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 78, subalterno 12, cat. A/3, classe 1, di vani 4,5 - di mq. 100,00.

La quota delle parti soggette a pignoramento ammonta ad 1/30 x 7

Elementi positivi: la centralità della posizione civica degli immobili, inseriti in zona litoranea molto frequentata; gli immobili sono abitabili; sono serviti e dotati di box coperto e cortile interno.

Elementi negativi: le rifiniture esterne sono fatiscenti; le strutture sopraelevate sono promiscue e non mostrano i caratteri della sicurezza antisismica; gli immobili sono occupati dai proprietari in modo saltuario; la divisibilità

dell'appartamento (con unico accesso scala a chiocciola) e del box è impossibile.

Valore probabile di mercato per edifici residenziali simili in zona: €/mq. 1.310,00 - box: €/mq. 850,00, per cui:

mq. 100,00 x €/mq. 1.310,00 = €. 131.000,00

mq. 18,00 x €/mq. 850,00 = €. 15.300,00

Sommano €. 146.300,00/30 x 7 = €. 34.136,00

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a €. 34.200,00

Valutazione del Lotto n° 8

Costituito da:

1. appezzamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello" in Zona Industriale P.I.P. - comparto EDIFICABILE - limitrofa alla S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 259, seminativo irriguo, classe 1, di mq. 320,00;
2. appezzamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello" in Zona Industriale P.I.P. - comparto EDIFICABILE - limitrofa alla S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 260, seminativo irriguo, classe 1, di mq. 5.770,00.

La quota delle parti soggette a pignoramento ammonta ad 1/7 x 7

Elementi positivi: gli immobili sono edificabili, adatti ad insediamenti di tipo industriale ed artigianale, con buoni indici; essendo già dei lotti non necessitano di alcuna lottizzazione; non necessitano frazionamenti di sorta.

Elementi negativi: pur essendo in prossimità della S.S. 18 sono verso l'interno, privi di strada (vi è una mulattiera da percorrere con fuori strada); va rifatto lo studio geologico dell'area prima di insediare qualsiasi complesso edilizio.

Valore probabile di mercato per terreni edificabili in zona: €/mq. 65,00 per cui:

mq. 320,00 x €/mq. 65,00 = €. 20.800,00

mq. 5.770,00 x €/mq. 65,00 = €. 375.050,00

Sommano €. 395.850,00/7 x 7 = €. 395.850,00

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a €. 395.850,00

Valutazione del Lotto n° 9

Costituito da:

1. appezzamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello" in Zona Industriale P.I.P. - comparto NON

- EDIFICABILE (dest. parcheggi) – limitrofa alla S.S. 18 – diramazione Tirrenia Inferiore, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 261, seminativo irriguo, classe 1, di mq. 5.260,00;
2. appezzamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello" in Zona Industriale P.I.P. – comparto NON EDIFICABILE (dest. strade) – limitrofa alla S.S. 18 – diramazione Tirrenia Inferiore, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 263, seminativo irriguo, classe 1, di mq. 2.980,00.

La quota delle parti soggette a pignoramento ammonta ad $1/7 \times 7$

Elementi positivi: gli immobili sono liberi da insediamenti e sono, pressoché, pianeggianti; si trovano a pochi chilometri da Lamezia Terme.

Elementi negativi: non sono edificabili ed hanno una destinazione a carattere pubblico (possibilità di esproprio); pur essendo in prossimità della S.S. 18 sono verso l'interno, privi di strada (vi è una mulattiera da percorrere con fuori strada).

Valore probabile di mercato per terreni simili in zona: €/mq. 35,00 per cui:

mq. 5.260,00 x €/mq. 35,00 = €. 184.100,00

mq. 2.980,00 x €/mq. 35,00 = €. 104.300,00

Sommano €. 288.400,00 / 7 x 7 = €. 288.400,00

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a €. 288.400,00

Valutazione del Lotto n° 10

Costituito da:

1. appezzamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello" in Zona Industriale P.I.P. – comparto EDIFICABILE (dest. attrezzature sportive) – compreso tra la S.S. 18 – diramazione Tirrenia Inferiore ed il fiume S. Ippolito, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 262, seminativo irriguo, classe 1, di mq. 12.920,00;
2. appezzamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello" in Zona Industriale P.I.P. – comparto NON EDIFICABILE (dest. verde di rispetto) – compreso tra la S.S. 18 – diramazione Tirrenia Inferiore ed il fiume S. Ippolito, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 161, seminativo irriguo, classe 2, di mq. 1.120,00.

La quota delle parti soggette a pignoramento ammonta ad $1/7 \times 7$

Elementi positivi: l'immobile di cui al punto 1. è edificabile con ottimi indici ed è destinato ad insediamenti di impianti sportivi con relativi accessori; sono già dei lotti non necessitano di alcuna lottizzazione o frazionamento di sorta; sono liberi da insediamenti e sono, pressoché, pianeggianti; si trovano a pochi chilometri da Lamezia Terme.

Elementi negativi: praticamente nessuno per il lotto di cui al punto 1.; il lotto di cui al punto 2. è sottoposto a vincolo di inedificabilità categorico (verde di rispetto).

Valore probabile di mercato per lotti edificabili di queste dimensioni in zona: €/mq. 65,00, per lotti non edificabili: €/mq. 35,00 per cui:

$$\begin{array}{rcl} \text{mq. } 12.920,00 \times \text{€/mq. } 65,00 & = & \text{€. } 839.800,00 \\ \text{mq. } 1.120,00 \times \text{€/mq. } 35,00 & = & \text{€. } 39.200,00 \\ \text{Sommano} & & \text{€. } 879.000,00/7 \times 7 = \text{€. } 879.000,00 \end{array}$$

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a € 879.000,00

Valutazione del Lotto n° 11

Costituito da:

1. appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello" - compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore e la strada Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 40, seminativo irriguo arb., classe 2, di mq. 7.420,00;
2. appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello" - compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore e la strada Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 41, vigneto, classe 1, di mq. 1.840,00;
3. fabbricato rurale (vecchio rudere cadente) limitrofo alla particella n. 40, praticamente all'interno della stessa, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 39, di mq. 260,00.

La quota delle parti soggette a pignoramento ammonta ad 1/7 x 7

Elementi positivi: gli immobili sono terreni agricoli, accorpati consentono sufficiente realizzazione di volume; sono in aree pianeggianti, attaccati alla strada Provinciale; si trovano a pochi chilometri da Lamezia Terme.

Elementi negativi: il fabbricato di cui al punto 3. (rudere cadente) deve essere demolito per cui si stima il solo valore dell'area (valore di demolizione).

Valore probabile di mercato per lotti agricoli simili in zona: €/mq. 13,00; €/mq. 15,00 per i vigneti, per cui:

$$\begin{array}{rcl} \text{mq. } 7.420,00 \times \text{€/mq. } 13,00 & = & \text{€. } 96.460,00 \\ \text{mq. } 1.840,00 \times \text{€/mq. } 15,00 & = & \text{€. } 27.600,00 \\ \text{Sommano} & & \text{€. } 124.060,00/7 \times 7 = \text{€. } 124.060,00 \end{array}$$

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a € 124.000,00

Valutazione del Lotto n° 12

Costituito da:

1. appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello" - compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore e la strada Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 287, seminativo irriguo arb., classe 2, di mq. 15.475,00;

La quota delle parti soggette a pignoramento ammonta a: 540/840

Elementi positivi: gli immobili sono terreni agricoli, accorpati consentono ottima realizzazione di volume; il lotto di cui al punto 1. è da solo un ettaro e ½, sono in aree pianeggianti, attaccati alla strada Provinciale; si trovano a pochi chilometri da Lamezia Terme, sono perfettamente divisibili.

Elementi negativi: non molti, mancano, solamente, i servizi propri delle aree edificabili.

Valore probabile di mercato per lotti agricoli di queste dimensioni e simili in zona: €/mq. 13,00 per cui:

$$\text{mq. } 15.475,00 \times \text{€/mq. } 13,00 = \text{€. } 201.175,00$$

$$\text{da cui: } 540/840 \times 201.175 = \text{€. } 129.327,00$$

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a € 129.300,00

Valutazione del Lotto n° 13

Costituito da:

1. appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello" - compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore e la strada Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 31, seminativo irriguo arb., classe 2, di mq. 3.880,00;
2. appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello" - compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore e la strada Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 33, vigneto, classe 1, di mq. 890,00.

La quota delle parti soggette a pignoramento ammonta ad 1/1

Elementi positivi: gli immobili sono terreni agricoli, accorpati consentono sufficiente realizzazione di volume; sono in aree pianeggianti, attaccati alla strada Provinciale; si trovano a pochi chilometri da Lamezia Terme; sono perfettamente divisibili.

Elementi negativi: non molti, mancano, solamente, i servizi propri delle aree edificabili.

Valore probabile di mercato per lotti agricoli simili in zona: €/mq. 13,00 per pascolo e €/mq. 15,00 per vigneto per cui:

$$\begin{array}{rcl} \text{mq. } 3.880,00 \times \text{€/mq. } 13,00 & = & \text{€. } 50.440,00 \\ \text{mq. } 890,00 \times \text{€/mq. } 15,00 & = & \text{€. } 13.350,00 \\ \text{Sommano} & & \text{€. } 63.790,00/1 \times 1 = \text{€. } 63.790,00 \end{array}$$

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a € 63.800,00

Valutazione del Lotto n° 14

Costituito da:

1. appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello" – compreso tra la S.S. 18 – diramazione Tirrenia Inferiore e la strada Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 36, seminativo irriguo arb., classe 2, di mq. 1.980,00;
2. appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in Località "Schiavello" – compreso tra la S.S. 18 – diramazione Tirrenia Inferiore e la strada Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, particella 37, seminativo irriguo arb., classe 2, di mq. 4.380,00.

La quota delle parti soggette a pignoramento ammonta ad 1/1

Elementi positivi: gli immobili sono terreni agricoli, accorpati consentono sufficiente realizzazione di volume; sono in aree pianeggianti, attaccati alla strada Provinciale; si trovano a pochi chilometri da Lamezia Terme; sono perfettamente divisibili.

Elementi negativi: non molti, mancano, solamente, i servizi propri delle aree edificabili.

Valore probabile di mercato per lotti agricoli simili in zona: €/mq. 13,00 per cui:

$$\begin{array}{rcl} \text{mq. } 1.980,00 \times \text{€/mq. } 13,00 & = & \text{€. } 25.740,00 \\ \text{mq. } 4.380,00 \times \text{€/mq. } 13,00 & = & \text{€. } 56.940,00 \\ \text{Sommano} & & \text{€. } 82.680,00/1 \times 1 = \text{€. } 82.680,00 \end{array}$$

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a € 82.700,00

Valutazione del Lotto n° 15

Costituito da:

1. fabbricato monofamiliare turistico e stagionale (villino) sito nel Comune di Nocera Torinese, in Località "La Macchia – Villaggio del Golfo", Via Marina, piano terra, interno A, censito al N.C.E.U. al foglio 18, particella 23, subalterno 1, cat. A/2, classe 1 di vani 4, con in più accessori, sub. 16 per un totale di mq. 60,00.

La quota delle parti soggette a pignoramento ammonta ad 1/1

Elementi positivi: discrete condizioni generali dell'immobile; strutture in cemento armato, rifiniture sufficienti, il giardino di pertinenza è abbastanza ampio e ben piantumato con essenze di valore; collocazione urbanistica in zona turistica frequentata, dotata di buoni servizi a rete, parcheggi e posti auto.

Elementi negativi: nessuno se non che il fabbricato è stato acquistato in comunione dei beni ed è abitato frequentemente dai proprietari.

Valore probabile di mercato per edifici residenziali turistici simili in zona: €/mq. 1.560,00, per cui:

$$\text{mq. } 60,00 \times \text{€/mq. } 1.560,00 = \text{€. } 93.600,00 \times 1/1 = \text{€. } 93.600,00$$

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a € 93.600,00

Valutazione del Lotto n° 17

Costituito da:

1. un magazzino al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Lamezia Terme, S. Eufemia Lamezia, in Località "Pitizzani", ossia Via delle Nazioni, censito al N.C.E.U. al foglio 13, particella 60, subalterno 10, cat. C/2, classe 2 – di mq. 116,10

La quota delle parti soggette a pignoramento di cui al precetto ammonta ad 1/2

Elementi positivi: discrete condizioni generali dell'immobile; strutture in cemento armato, rifiniture sufficienti, il magazzino è abbastanza ampio; collocazione urbanistica in zona centrale, dotata di buoni servizi a rete, parcheggi e posti auto, possibile destinazione commerciale.

Elementi negativi: il fabbricato è stato acquistato in comunione dei beni ed è stato affittato con contratto di locazione n° 200296 di rep. del 2002, disdetto in data 06/04/2007. Attualmente il locale è occupato da merce e scaffalature.

Valore probabile di mercato per edifici residenziali simili in zona: €/mq. 1.420,00, per cui:

$$\text{mq. } 116,10 \times \text{€/mq. } 1.420,00 = \text{€. } 164.862,00 \times 1/2 = \text{€. } 82.431,00$$

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a € 82.430,00

Valutazione del Lotto n° 18

Costituito da:

1. un'abitazione monofamiliare "villa" situata nel Comune di Lamezia Terme (Nicastro) in Località "Magolà", censita al N.C.E.U. al foglio 17, particella 297, cat. "in corso di costruzione", composta da piano scantinato, terra e primo, per un totale di mq. 542,55.

La quota delle parti soggette a pignoramento di cui al precetto ammonta ad 1/2

Elementi positivi: buone condizioni generali dell'immobile; strutture antisismiche in cemento armato, rifiniture adeguate; ampio giardino con accessi carrabili e pedonali; parcheggi e posto auto; collocazione urbanistica in zona collinare residenziale, dotata di buoni servizi a rete.

Elementi negativi: nessuno se non che il fabbricato è stato acquistato in comunione dei beni, è abitato stabilmente dai proprietari (loro residenza ufficiale) ed è, praticamente, indivisibile.

Valore probabile di mercato per edifici residenziali simili in zona, considerando, anche, mq. 1000 di giardino con piante di una certa qualità : €/mq. 1.800,00, per cui:

$$\text{mq. } 542,55 \times \text{€/mq. } 1.800,00 = \text{€. } 976.590,00 \times \frac{1}{2} = \text{€. } 488.295,00$$

Ciò porta il valore totale del lotto in cifra tonda a € 488.300,00

Risposta al quesito n° 5 - *precisare se i beni sono liberi o occupati (nel secondo caso a quale titolo), individuando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali:*

Lotto n° 1 - Tutti i beni indicati nel lotto ed in riferimento alla loro parte soggetta a pignoramento sono liberi.

Lotto n° 2 - L'abitazione di cui al lotto n° 2 è occupata, secondo quanto dichiarato allo scrivente dall'interessato, a titolo saltuario ed occasionale, da uno dei proprietari esecutati: ~~XXXXXXXXXX~~

Lotto n° 3 - L'immobile commerciale, indicato nel lotto n° 3, è utilizzato, secondo quanto dichiarato allo scrivente dagli interessati, da parte di alcuni dei proprietari esecutati, per la parte ristrutturata, come attività commerciale di vendita di prodotti insaccati, il resto dell'immobile è libero.

Lotto n° 4 - Le abitazioni di cui al lotto n° 4 si presentano, secondo quanto dichiarato al sottoscritto dagli interessati, nel seguente modo: l'appartamento di cui al punto 1. (foglio 19, part. 341, sub. 4 e sub. 9) è occupato da alcuni dei proprietari che la usano come deposito; l'appartamento di cui al punto 2. (foglio 19, part. 341 sub. 6 e sub. 8) è stato concesso in locazione dal proprietario Serra Sandro con contratto n. 1328 del 2005 fino al 28/02/2007. In data 27/03/2007 il proprietario ha presentato all'Ufficio A.D.E. la disdetta del contratto di locazione e ne ha consegnato copia allo scrivente. Allo stato attuale l'immobile è occupato dai soggetti che lo hanno avuto in affitto.

Lotto n° 5 - Gli immobili di cui al lotto n° 5 sono all'interno di un'abitazione occupata stabilmente, come residenza, secondo quanto dichiarato allo scrivente dagli interessati, da uno dei proprietari non esecutati: ~~XXXXXXXXXX~~ con la sua famiglia. Per quanto riguarda la parte pignorata (sub. 2, scantinato e sub. 4, piano 1° della part. 953), sempre per quanto espresso allo scrivente, risulta essere, allo stato, libera.

Lotto n° 6 - L'intero immobile del lotto n° 6, cioè magazzino al PT più appartamento al piano 2° è occupato stabilmente come residenza dal proprietario: [REDACTED] con la sua famiglia.

Lotto n° 7 - Gli immobili indicati nel lotto, cioè box-garage al PT del cortile più appartamento al piano 4° del n° 49 della SS. 18 di Gizzeria Lido, sono, per quanto dichiarato al sottoscritto dagli interessati, occupati stagionalmente, a turno, da alcuni dei proprietari esecutati.

Lotto n° 8 - I terreni indicati nel lotto sono, secondo quanto dichiarato allo scrivente dagli interessati, liberi e disponibili.

Lotto n° 9 - I terreni indicati nel lotto sono, secondo quanto dichiarato allo scrivente dagli interessati, liberi e disponibili.

Lotto n° 10 - I terreni indicati nel lotto sono, secondo quanto dichiarato allo scrivente dagli interessati, liberi e disponibili.

Lotto n° 11 - I terreni e le emergenze (rudere part. 39) indicati nel lotto sono, secondo quanto dichiarato allo scrivente dagli interessati, liberi e disponibili.

Lotto n° 12 - I terreni indicati nel lotto sono, secondo quanto dichiarato allo scrivente dagli interessati, liberi e disponibili.

Lotto n° 13 - I terreni indicati nel lotto sono, secondo quanto dichiarato allo scrivente dagli interessati, liberi e disponibili.

Lotto n° 14 - I terreni indicati nel lotto sono, secondo quanto dichiarato allo scrivente dagli interessati, liberi e disponibili.

Lotto n° 15 - L'immobile indicato nel lotto, ubicato nel Comune di Nocera Terinese Marina, secondo quanto dichiarato allo scrivente dall'interessato, è occupato stagionalmente dal proprietario esecutato: [REDACTED]

Lotto n° 17 - L'immobile indicato nel lotto, ubicato nel Comune di Lamezia Terme (S. Eufemia Lamezia) cioè, magazzino di Via delle Nazioni, è stato occupato da terzi con contratto d'affitto n° 200296 del 2002 fino al 06/04/2007. Tale contratto, come da documento fornito allo scrivente dall'interessato, è stato disdetto in data 06/04/2007. Da riscontri effettuati, allo stato attuale, l'immobile risulta essere occupato da scaffalature e merci varie, oltre che dai soggetti che lo hanno avuto in affitto come locale destinato alla vendita al dettaglio.

Lotto n° 18 - L'intero immobile del lotto n° 18, cioè scantinato, piano terra e piano primo del "villino" di Contrada "Magolà" a Lamezia Terme (Nicastro) è occupato stabilmente come residenza dal proprietario: [REDACTED] con la sua famiglia.

Risposta al quesito n° 6 - *precisare altresì, in base agli atti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva, la provenienza del bene al debitore esecutato, e se questi risulta unico proprietario degli immobili oggetto di pignoramento:*

Lotto n° 1 - Tutti i beni indicati nel lotto, cioè l'effettivo bene da eseguire, sono intestati unicamente all'esecutato: [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] tali beni, con testamento olografo del [REDACTED], voltura n. 2997 .1/2005 in atti dal 06/04/2005 - Rep. n. 82689, Rogante [REDACTED] - reg. a Lamezia Terme n. 60 vol. 494 del 22/03/2005 passano a [REDACTED]

[redacted] C.F.: [redacted] moglie dell'esecutato.

Lotto n° 2 - L'abitazione di cui al lotto n° 2 (fogl. 19, part. 340, sub. 10) in Via S. T. Notaro n° 5 di Lamezia Terme proviene agli intestatari che sono i 7 esecutati più i fratelli: [redacted] - [redacted] da denuncia nei passaggi per causa di morte del [redacted] - voltura n. 1341 .1/1994 in atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - vol. 410 del 11/12/1993 - Success. allineam. docfa 344/98.

Lotto n° 3 - L'immobile commerciale, indicato nel lotto n° 3, (fogl. 19, part. 505, sub. 1) in Via S. T. Notaro, s.n.c. di Lamezia Terme proviene agli intestatari che sono i [redacted] (per la parte di [redacted] compare la moglie [redacted] più i fratelli: [redacted] - [redacted] da denuncia nei passaggi per causa di morte del [redacted] - voltura n. 1341 .1/1994 in atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - vol. 410 del 11/12/1993 e da Testamento olografo del 20/08/2004, voltura n. 2997 .1/2005 in atti dal 06/04/2005 - Rep. n. 82689, Rogante [redacted] - reg. a Lamezia Terme n. 60 vol. 494 del 22/03/2005.

Lotto n° 4 - Le abitazioni di cui al lotto n° 4 punto 1. cioè la part. 341, sub. 4 del foglio 19 e la sub. 9 in Via S. Giovanni n° 37 di Lamezia Terme provengono agli intestatari che sono i 7 esecutati più i fratelli: [redacted] - [redacted]

[redacted] da denuncia nei passaggi per causa di morte del [redacted] - voltura n. 1341 .1/1994 in atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - vol. 410 del 11/12/1993 - Quelle di cui al punto 2., cioè foglio 19, part. 341, sub. 6 e sub. 8 sono in testa a: [redacted] come piena proprietà e derivano da atto pubblico del 05/10/1978 - Voltura n. 32/1979 in atti dal 21/12/1989, Rep. n. 66914.

Lotto n° 5 - Gli immobili di cui al lotto n° 5, cioè foglio 31, part. 953, sub. 2 e sub. 4, rispettivamente piano scantinato e piano primo dell'immobile ("[redacted]") di Cntr. "Pilli" a Lamezia Terme (Nicastro) derivano entrambi da denuncia nei passaggi per causa di morte del [redacted] - voltura n. 1341 .1/1994 in atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - vol. 410 del 11/12/1993 - Success. allineam. docfa 344/98; sono intestati a tutti e 7 gli esecutati più i fratelli: [redacted]

Lotto n° 6 - L'immobile di riferimento cioè: foglio 31, part. 1026, sub. 11 e sub. 40, ossia box auto al P.T. più appartamento al secondo piano dello stabile denominato "[redacted]" in Località "Ferrantazzo" di Lamezia Terme (Nicastro), intestati a [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted], derivano da atto pubblico del [redacted], voltura n. 9373 .1/1992 in atti dal 18/09/2000 (prot. n. 51566) Rep. n. 61863, Rog. Not. [redacted] da Lamezia Terme, ivi reg. al vol. 1, n. 943 del 01/08/1989 cfr. "assegnazione alloggio".

Lotto n° 7 - Gli immobili indicati nel lotto, cioè box-garage al PT del cortile più appartamento al piano 4° del n° 49 della SS. 18 di Gizzeria Lido, cioè foglio 19, part. 78, sub. 1 e sub. 12, intestati, alla data dell'esecuzione per 1/30 ai 7 esecutati più i fratelli: [redacted] e [redacted], e per 20/30 alla madre degli stessi: [redacted] provengono da denuncia nei passaggi per causa di morte n. 1340 .1/1994 del 01/03/1990 in atti dal

10/10/2000 (prot. n. 76801) reg. a Lamezia Terme, vol. 387, n. 13 il 30/08/1990. Attualmente gli esecutati più i tre fratelli, beneficiano del 20/30 in successione dopo la morte della madre [REDACTED] avvenuta nel 2004, che portano il totale delle proprietà ad 1/10.

Lotto n° 8 – I terreni indicati nel lotto, cioè foglio 24, part. 259 e part. 260 in località "Schiavello" di Feroletto Antico sono intestati ai [REDACTED] esecutati, in regime di comunione dei beni, più le mogli e provengono da scrittura privata, voltura n. 3765 .1/1989 del 03/06/1988, in atti dal 21/01/1995, Rep. n. 57507, Rog. Not. [REDACTED] da Lamezia Terme, ivi reg. al n. 35 del 23/06/1988.

Lotto n° 9 – I terreni indicati nel lotto, cioè foglio 24, part. 261 e part. 263 in località "Schiavello" di Feroletto Antico sono intestati ai [REDACTED] esecutati, in regime di comunione dei beni, più le mogli e provengono da scrittura privata, voltura n. 3765 .1/1989 del 03/06/1988, in atti dal 21/01/1995, Rep. n. 57507, Rog. Not. [REDACTED] da Lamezia Terme, ivi reg. al n. 35 del 23/06/1988.

Lotto n° 10 – I terreni indicati nel lotto, cioè foglio 24, part. 262 e part. 161 in località "Schiavello" di Feroletto Antico sono intestati ai [REDACTED] esecutati, in regime di comunione dei beni, più le mogli e provengono da scrittura privata, voltura n. 3765 .1/1989 del 03/06/1988, in atti dal 21/01/1995, Rep. n. 57507, Rog. Not. [REDACTED] da Lamezia Terme, ivi reg. al n. 35 del 23/06/1988..

Lotto n° 11 – I terreni ed il fabbricato rurale indicati nel lotto, cioè foglio 24, part. 39 (fabbr.), 40 e 41 in località "Schiavello" di Feroletto Antico sono intestati ai [REDACTED] esecutati, in regime di comunione dei beni insieme alle mogli, più [REDACTED] e provengono da atto pubblico – voltura n. 511089 del 05/05/1989 in atti dal 07/09/1990 – Rep. n. 60747 – Rog. Not. [REDACTED] da Lamezia Terme, ivi reg. al n. 975 del 24/05/1989.

Lotto n° 12 – I terreni indicati nel lotto, cioè, foglio 24 part. 287 e part. 288 in località "Schiavello" di Feroletto Antico, intestati ai [REDACTED] esecutati in comunione legale dei beni, provengono da frazionamento n. 77, 1/2001 del 18/05/2001 in atti dal 18/05/2001 , prot. n. 158008.

Lotto n° 13 – I terreni indicati nel lotto, cioè foglio 24, part. 31 e part. 33 in località "Schiavello" di Feroletto Antico, intestati a: [REDACTED] e [REDACTED] provengono da atto pubblico – voltura n. 5169 .1/1991 del 02/10/1991 in atti dal 19/10/1999 – Rep. n. 45329 Rog. [REDACTED] da Lamezia Terme ivi reg. al n. 2285 del 14/10/1991.

Lotto n° 14 – I terreni indicati nel lotto, cioè foglio 24, part. 36 e part. 37 in località "Schiavello" di Feroletto Antico, intestati a: [REDACTED] e [REDACTED] provengono da atto pubblico – voltura n. 5169 .1/1991 del 02/10/1991 in atti dal 19/10/1999 – Rep. n. 45329 Rog. [REDACTED] da Lamezia Terme ivi reg. al n. 2285 del 14/10/1991.

Lotto n° 15 – L'immobile (fabbricato) indicato nel lotto, ubicato nel Comune di Nocera Terinese Marina, in località "La Macchia – Villaggio del Golfo" censito al foglio 18, part. 23, sub. 1 e part. 29, sub. 16, intestato a [REDACTED] e [REDACTED] proviene da atto pubblico – voltura n. 14696. 1/1992 del 25/05/1989 in atti dal 19/02/2002 prot. 49824 – Rep. n. 90224 – Rog. [REDACTED] da Lamezia Terme.

Lotto n° 17 – L'immobile (fabbricato) indicato nel lotto, ubicato nel Comune di Lamezia Terme (S. Eufemia Lamezia) in Località "Plizzani" o Via delle Nazioni, censito al foglio 13, part. 60, sub. 10, magazzino al piano terra di mq. 105,

intestato a [redacted] e [redacted] provengono da costituzione n. 1589/1988 del 02/12/1988 in atti dal 14/10/1992.

Lotto n° 18 - L'immobile (fabbricato) del lotto n° 18, cioè scantinato, piano terra e piano primo del "villino" di Contrada "Magolà" a Lamezia Terme (Nicastro) censito al foglio 17, part. 297, intestato a [redacted] proviene da atto pubblico - trascrizione n. 1840. 1/1992 del 22/12/1991 in atti dal 08/07/1993 - Rep. n. 71533 - Rog. Not. [redacted] da Lamezia Terme.

Risposta al quesito n° 7 - *referire circa la possibilità di una agevole divisione dei beni in caso di comproprietà, determinando il valore dell'intero e della quota indivisa di spettanza degli esecutati, segnalando la possibilità di procedere a scorporazione di quest'ultima ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa determinando a norma dell'art. 568 c.p.c. ovvero se sia possibile procedere a giudizio di divisione o a vendita dell'intero:*

I lotti n° 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 e 14 corrispondono a terreni per i quali è possibile operare dei frazionamenti e scorporare la quota degli esecutati. Il resto dei lotti è composto da fabbricati per i quali, lo scrivente nella fase di descrizione degli stessi, ha indicato la poco probabile divisione funzionale e vendita della sola parte di proprietà degli esecutati.

Risposta al quesito n° 8 - *accertare eventuali difformità rispetto alla Legge n° 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, ed in particolare rispetto agli artt. 13, 17 e 40 Legge n° 47/85, nonché all'art. 39 L. 724/94, e ove, queste vengano riscontrate, si precisi:*

- c) *se siano o meno suscettibili di sanatoria o di condono e indicare le spese per la sanatoria ed il condono;*
- d) *se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;*

Da quanto risulta, dalle informazioni recuperate presso gli Uffici Comunali, ed in base a quanto già contenuto nelle visure catastali presenti nel fascicolo, ed in quelle più recenti eseguite dallo scrivente, gli immobili risultano essere regolarmente accatastati.

L'immobile di cui alla voce n. 22 dell'elenco di precetto, contenuto all'interno del lotto n° 1, in testa agli eredi di [redacted] è stato sottoposto a sanatoria con procedimento n. 0380972106/1 del 30/09/1986.

Il fabbricato di cui al lotto n° 2 sito in Via S. T. Notaro, n° 5 di antica origine e di vecchia costruzione (anni 60) è stato ristrutturato di recente senza alcuna autorizzazione. Allo stato non risultano esserci procedure amministrative in atto o provvedimenti sanzionatori.

Il complesso commerciale di cui al lotto n° 3 in Via [redacted], ossia [redacted] è stato ampliato alla fine degli anni 80 senza alcuna concessione. Nel 1985 è stata presentata istanza di sanatoria, con documento di autodichiarazione di illecito edilizio, non fu mai pagata, comunque, la somma relativa all'oblazione, per cui l'immobile, attualmente, è abusivo. Allo stato non risultano esserci procedure amministrative in atto o provvedimenti sanzionatori.

I fabbricati di cui al lotto n° 4, in Via S. Giovanni n° 37 di Lamezia Terme, sono stati ristrutturati di recente, senza alcuna autorizzazione. Allo stato non risultano esserci procedure amministrative in atto o provvedimenti sanzionatori. Il resto degli immobili, elencati negli altri lotti, allo stato non presentano problemi di sorta e sono in regola con gli strumenti urbanistici vigenti.

Risposta al quesito n° 9 - *redigere, qualora si tratti di fabbricati non ancora censiti al N.C.E.U., conforme planimetria procedendo, se è necessario, all'accatastamento previa relazione scritta al G.E.:*

Gli immobili, in virtù delle considerazioni fatte nel quesito n° 8, sono tutti regolarmente accatastati e censiti

Risposta al quesito n° 10 - *rilevare variazioni colturali o cambi d'uso, verificando in tal caso l'avvenuta presentazione, agli uffici competenti, di domanda di variazione catastale ed in difetto predisporre eventuale frazionamento quantificando i costi di quest'ultimo:*

Non sono state riscontrate variazioni catastali o cambi di destinazione d'uso degli immobili.

Risposta al quesito n° 11 - *accertare:*

- a) *se il compendio pignorato è affittato o locato;*
- b) *quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex L. n° 392/1978;*
- c) *quale sia la scadenza dei relativi contratti;*
- d) *quale sia il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.*

I beni in questione non risultano essere affittati o locati.

Risposta al quesito n° 12 - *predisporre in caso di più lotti, il riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito, il tutto secondo le prescrizioni di cui al combinato disposto ex artt. 555 - 570 c.p.c. e 2826 c.c.:*

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO:

LOTTO	DESCRIZIONE E LUOGO	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	SUP. PIGNORATA	VALORE PARZ. €.	VALORE LOTTO (c.t.) €.
1	Appartamento al 3° piano di Via Marconi in Lamezia Terme	84	1050	6	mq. 47,57	39.010,00	51.800,00
	Magazzino piano terra di Via Marconi in Lamezia Terme	84	1050	2	mq. 10,00	8.000,00	
	Sottotetto al piano 4° di Via Marconi in Lamezia Terme	84	1050	9	mq. 7,34	4.771,00	

2	Appartamento al 3° piano di Via S. T. Notaro n° 5 in Lamezia Terme	19	340	10	mq. 56,00	53.760,00	53.800,00
3	Edificio Commerc. in Via S.T. Notaro s.n.c. P.T.	19	505	1	mq. 284,50	506.386,86	987.430,00
	Edificio Commerc. in Via S.T. Notaro s.n.c. P.I.	19	505	1	mq. 280,00	288.400,00	
	Edificio Commerc. in Via S.T. Notaro s.n.c. P.I.	19	505	1	mq. 224,00	192.640,00	
4	Appartamento al 1° piano di Via S. Giovanni n. 37 in Lamezia Terme	19	341	4	mq. 59,50	71.400,00	147.600,00
	Appartamento al 1° piano di Via S. Giovanni n. 37 in Lamezia Terme	19	341	6	mq. 63,50	76.200,00	
5	Piano seminterrato di fabbr. Cntr. "Pillì" in Lamezia Terme	31	953	2	mq. 175,00	211.750,00	498.750,00
	Piano primo di fabbr. Cntr. "Pillì" in Lamezia Terme	31	953	4	mq. 175,00	287.000,00	
6	Appartamento al 2° piano Coop. S. in Lamezia Terme	31	1026	40	mq. 105,00	139.650,00	180.000,00
	Box - garage al P.T. Coop. Sa.Co.Pa. in Lamezia Terme	31	1026	11	mq. 37,00	40.330,00	
7	Box - garage al P.T. SS 18 in Gizzeria Lido	49	78	1	mq. 4,20	3.570,00	34.200,00
	Abitazione al 4° piano su SS 18 in Gizzeria Lido	49	78	12	mq. 23,34	30.575,40	
8	Terreno industriale in Feroletto Antico	24	259	-	mq. 320,00	20.800,00	395.850,00
	Terreno industriale in Feroletto Antico	24	260	-	mq. 5.770	375.050,00	
9	Terreno Industriale non edif. in Feroletto Antico	24	261	-	mq. 5.260	184.100,00	288.400,00
	Terreno industriale non edif. in Feroletto Antico	24	263	-	mq. 2.980	104.300,00	
10	Terreno industriale in Feroletto Antico EDIF.	24	262	-	mq. 12.920	839.800,00	879.000,00
	Terreno Industriale non edif. in Feroletto Antico	24	161	-	mq. 1.120	39.200,00	
11	Terreno agricolo in Feroletto Antico	24	40	-	mq. 7.420	96.460,00	124.000,00
	Terreno agricolo in Feroletto Antico	24	41	-	mq. 1.840	27.600,00	
12	Terreno agricolo in Feroletto Antico	24	287	-	mq. 9.948,23	129.327,00	129.300,00

13	Terreno agricolo in Feroletto Antico	24	31	-	mq. 3.880	50.440,00	63.800,00
	Terreno agricolo in Feroletto Antico	24	33	-	mq. 890	13.350,00	
14	Terreno agricolo in Feroletto Antico	24	36	-	mq. 1.980	25.740,00	82.700,00
	Terreno agricolo in Feroletto Antico	24	37	-	mq. 4.380	56.940,00	
15	Fabbricato in Nocera Terinese Marina	18	23	1	mq. 60,00	93.600,00	93.600,00
17	Magazzino al PT fabbricato in S. Eufemia Lamezia	13	60	10	mq. 58,05	82.431,00	82.430,00
18	Villino monofamiliare in Loc. "Magolà" di Lamezia Terme	17	297	-	mq. 271,28	488.295,00	488.300,00

Risposta al quesito n° 13 - *redigere per ogni singolo lotto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo dei singoli beni comprensivo del relativo valore:*

LE SCHEDE DI IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI DA PIGNORARE CON PROSPETTO RIEPILOGATIVO PER CIASCUN LOTTO SONO IN FOGLI SEPARATI ED ALLEGATI ALLA PRESENTE PER COME RICHIESTO DAL G.E.

Ritenendo di aver risposto ai quesiti sottoposti dal G.E. resto a Vostra completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti dovessero essere necessari.
Con osservanza,

Lamezia Terme lì 18 aprile 2007

Il C.T.U.

Arch. Ernesto PINGITORE

TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME
SEZIONE ESECUZIONI CIVILI - OPPOSIZIONI

PROCEDIMENTO N° 2962/2008 (GIA' N° 13/2002) TRA ITALFONDIARIO S.p.A.
CONTRO [REDACTED] + [REDACTED] - UDIENZA DEL 23/02/2009 - G.E. DOTT.
ALESSANDRO BRANCACCIO - C.T.U.: Arch. ERNESTO G. PINGITORE - Lamezia Terme.

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA

Premessa

Il sottoscritto Arch. Ernesto PINGITORE, domiciliato in Lamezia Terme in Via Cavallerizza, n° 2/B, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n° 317, in data 23 febbraio 2009 è stato nominato dal G.E. Dott. Alessandro BRANCACCIO, Consulente Tecnico di Ufficio per il procedimento di cui sopra. Lo scrivente è stato, a suo tempo, C.T.U. anche nel precedente procedimento, quello, cioè, che ha definito l'elenco effettivo dei beni da sottoporre a pignoramento e la stima del loro valore.

In questo secondo mandato il G.E., dopo l'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto ed il giuramento di rito, ha assegnato nella nomina il tempo di giorni novanta (90) per la conclusione delle operazioni peritali.

Il G.E. ha posto al sottoscritto C.T.U. il seguente mandato:

"Provveda l'esperto, sulla scorta della relazione estimativa predisposta nell'esecuzioni immobiliari n° 13/2002, ad effettuare un progetto di divisione del compendio pignorato, in maniera da attribuirne quote di pari valore ai comproprietari, anche mediante la previsione di conguagli in denaro, cercando, in ogni caso, di ridurre al minimo, il frazionamento del compendio. Dica, altresì l'esperto quant'altro ai fini di giustizia".

Il sottoscritto, nella fase di predisposizione degli adempimenti tecnici, al fine di rispondere puntualmente al G.E. e completare professionalmente il mandato ricevuto, si è reso conto che servivano tempi leggermente più lunghi, proprio per via delle diverse soluzioni da adottare e proporre e, per tale motivo, in data 20/05/2009, ha presentato al G.E. istanza di proroga dei termini di deposito della Relazione di Perizia, richiedendo la proroga dalla data prevista del 23 maggio 2009 alla nuova del 7 luglio 2009.

Ciò premesso e considerato il compito assegnato dal Giudice, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a proporre le seguenti considerazioni tecniche.

Considerazioni di carattere generale

Prima di procedere alla definizione tecnica del progetto di divisione del compendio pignorato, assegnatomi quale compito essenziale, dal Giudice, c'è da ricontrollare e riepilogare l'entità e l'elenco dei beni contenuti nella stima eseguita dal sottoscritto nel 2007 e che riportava la situazione illustrata al punto successivo.

Per quanto concerne, poi, la stima nelle sue valutazioni singole ed anche nel suo valore globale, vanno fatte alcune considerazioni.

La stima originale risale alla fine dell'anno 2006 ed ai primi mesi del 2007, quindi, in circa tre anni, ed in base all'andamento del mercato immobiliare negli ultimi tempi, le quotazioni attribuite a quella data si possono ritenere prive di fattori di incremento.

Addirittura l'andamento del mercato immobiliare negli ultimi tre anni ha subito una svalutazione pari al 4-5% all'anno.

In aggiunta c'è, anche, la situazione di immobilizzo dei beni, i quali essendo stati sottoposti a pignoramento, hanno subito e subiscono nel tempo il decremento di valore causato dalla mancanza del libero mercato, e soprattutto, delle adeguate e necessarie opere di manutenzione.

Alla luce di ciò si può ipotizzare, in modo generico, senza scendere nei dettagli di ogni singolo immobile, quindi tenendosi su valori di riferimento allineati alla generalità, che:

- 1) per effetto della svalutazione del mercato immobiliare il tasso di decremento da applicare in tre anni è pari al 13%;
- 2) per effetto della mancanza di mercato i beni hanno subito in tre anni una perdita di valore di circa 3 punti all'anno, per un totale del 9%;
- 3) per effetto della mancanza di opportune e necessarie opere di manutenzione ed adeguamento, alcuni fabbricati hanno subito un deprezzamento di circa 2 punti all'anno, per un totale del 6%;
- 4) per i terreni l'attuale impossibilità edificatoria li penalizza di una percentuale di circa 2,5 punti all'anno, per cui il totale è 7,5%

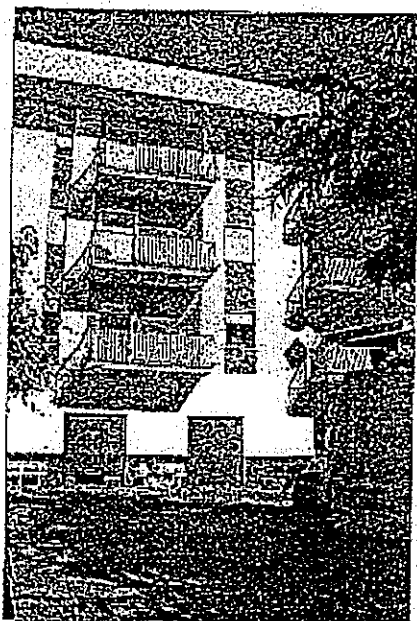
Tutto ciò serve a considerare che i valori attribuiti in fase iniziale di stima saranno ritoccati, in modo uniforme e non specifico, di una percentuale pari al 22%, con l'aggiunta di un 6% per alcuni degli immobili edificati e parzialmente abbandonati, ed un 7,5% per i terreni attualmente non edificabili, sia industriali che agricoli.

Per quanto concerne i soggetti presenti nella divisione va tenuto presente un fattore trascurato in sede iniziale di formulazione dei pignoramenti, cioè, i sette esecutati hanno acquistato alcuni beni insieme alle loro mogli in regime di comunione legale, per tale motivo esse rientrano a pieno titolo nelle quote di divisione che il sottoscritto formulerà in seguito.

Elenco dei beni divisi in lotti:

1) Lotto n° 1 – E' costituito dai seguenti immobili:

- a) un appartamento di un fabbricato situato nel Comune di Lamezia Terme in Via G. Marconi (Sambiase), in Località "Chianta", al piano 3°, identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 84, part. 1050, sub. 6, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, superficie misurata mq. 142,72;



(Fig. 1 – Appartamento e mag. in Via Marconi)

- b) una porzione di magazzino al piano terra dello stesso immobile, sub. 2, cat. C/2, per una superficie globale di mq. 30,00;
c) una porzione di sottotetto al piano 4° (mansarda) dello stesso immobile, sub. 9, cat. C/2 per una superficie di mq. 22,00.



(Fig. 2 – Sottotetto del 4° piano)

I beni sopra descritti sono intestati a [redacted], deceduto in data [redacted], tali beni, con testamento olografo del [redacted] voltura n° 2997.1/2005 in atti dal 06/04/2005 – rep. n° 82689, rog. [redacted] Reg. a Lamezia Terme al n. 60, vol. 494 il 22/03/2005, passano a [redacted] moglie del deceduto.

I beni, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, sono pignorati.

I beni descritti non hanno subito modifiche o manomissioni, però non sono abbandonati, in considerazione, quindi, di quanto sopra valutato, dall'ultima

stima di perizia effettuata dal sottoscritto, si ha la seguente situazione;
valore di stima iniziale dei beni = euro 51.800,00 - 22% = €. 40.404,00

2) Lotto n° 2 - E' costituito dai seguenti immobili:

- a) un'abitazione di tipo economico sita in Via Sottotenente Notaro, n° 5 di Lamezia Terme, al secondo piano, censita al N.C.E.U. al foglio 19, part. 340, subalterno 10 (ex-sub. 5), cat. A/3, classe U di vani 3 e di superficie misurata paria a mq. 80,00.



(Fig. 3 - Appart. Via S. Notaro n. 5)

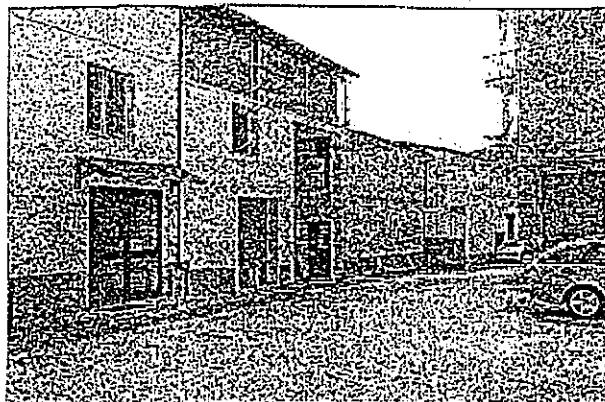
Il bene sopra descritto è intestato, in ragione di 1/10 di proprietà ciascuno ed in eredità ai [redacted] (fratelli e sorelle) cioè: [redacted] e [redacted] che sono i sette fratelli esecutati, più altri tre fratelli in situazione non debitoria che sono: [redacted] e [redacted]

Il bene, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, è pignorato per i 7/10 del suo valore.

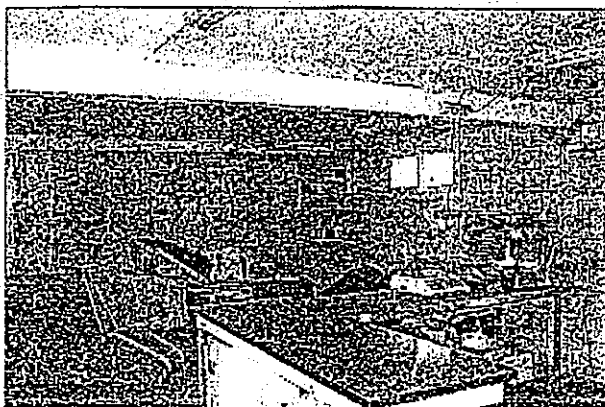
Il bene descritto non ha subito modifiche o manomissioni, in considerazione, quindi, di quanto sopra valutato, dall'ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, si ha la seguente situazione; valore di stima iniziale del bene = €. 76.800 - 22% = €. 59.904,00 (valore di divisione); la porzione pignorata è pari ad €. 53.800,00 - 22% = €. 41.964,00.

3) Lotto n° 3 - E' costituito dai seguenti immobili:

- a) un edificio commerciale in Via Sottotenente Notaro, s.n.c., denominato [redacted], censito al N.C.E.U. al foglio 19, part. 505, sub. 1, cat. unità collabenti, composto, in pratica, da tre corpi di fabbrica: il primo al P.T. chiamato corpo "A" della superficie di mq. 400 circa, ristrutturato di recente ed utilizzato per commercializzazione di prodotti insaccati, il secondo al P. 1° sul precedente, anch'esso di mq. 400 circa, in condizioni fatiscenti; il terzo, denominato corpo "B" al piano terra dello stabile, aggiunto in seguito, di forma allungata di superficie mq. 320 circa, è totalmente abusivo.



(Fig. 4 - Esterni salumif. "Mena")



(Fig. 5 - Interni del salumificio)

Il bene sopra descritto è intestato, in ragione di 1/10 di proprietà ciascuno ed in eredità ai dieci figli (fratelli e sorelle) cioè:

[redacted] (eredi), [redacted] e [redacted] che sono i [redacted] fratelli esecutati, più altri tre fratelli in situazione non debitoria che sono: [redacted] e [redacted]

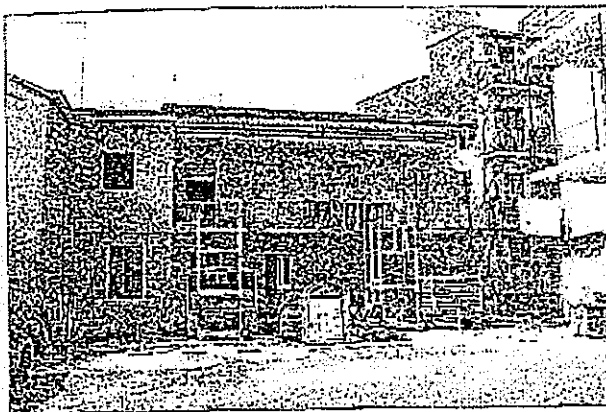
Il bene, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, è pignorato per i 7/10 del suo valore.

Il bene descritto non ha subito modifiche o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, però risulta essere per il 75% abbandonato, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va modificato nel seguente modo; valore di stima iniziale del bene = €. 1.410.610,00 - 28% = €. 1.015.640 (valore di divisione), la porzione pignorata è pari ad €. 987.430,00 - 28% = €. 710.950.

4) Lotto n° 4 - E' costituito dai seguenti immobili:

- Abitazione di tipo popolare in Via San Giovanni, n° 37 in Lamezia Terme (Nicastro), piano 1°, costituita da un fabbricato anni 60' in muratura di circa mq. 72,00 censito al N.C.E.U. al foglio 19, part. 341, sub. 4, cat. A/4, classe 2, insieme ad un altro vano all'interno dello stesso immobile, denominato subalterno 9, di mq. 13 circa, per una superficie totale di mq. 85,00;
- Abitazione di tipo popolare sita in Via San Giovanni al n° 37 in Lamezia Terme al piano 1° (di fianco all'altra) costituita da un fabbricato in muratura di circa mq. 35,00 censito al N.C.E.U. al foglio 19, part. 341, sub. 6, cat. A/3,

classe U, vani 1, insieme ad un altro vano all'interno dello stesso immobile denominato sub. 8, cat. A/3, classe U di mq. 29 circa, per un totale di mq. 63,50.



(Fig. 6 - Appartamenti al 1° piano)



(Fig. 7 - Ingresso di Via S. Giovanni n° 37)

I beni sopra descritti, per la parte relativa al punto a) sono intestati, in ragione di 1/10 di proprietà ciascuno ed in eredità [redacted]

[redacted] (eredi), [redacted] e [redacted] che sono i sette fratelli esecutati, più altri tre fratelli in situazione non debitoria che sono: [redacted] e [redacted].

La parte relativa al punto b) è intestata unicamente a [redacted]

Il bene, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, è pignorato per i 7/10 del suo valore, per la parte relativa al punto a) e per 1/1 del suo valore, per la parte relativa al punto b).

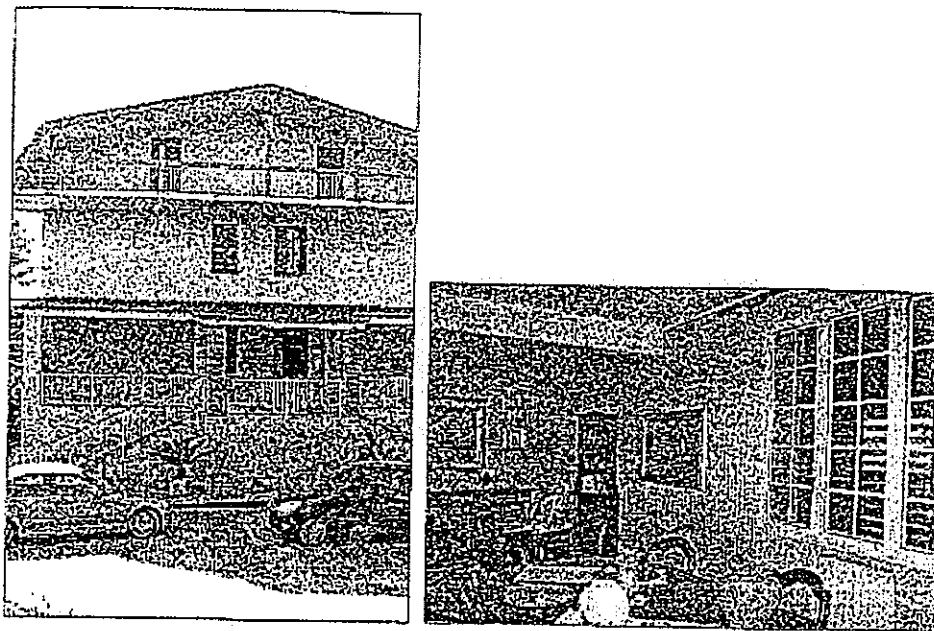
I beni descritti non hanno subito modifiche o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, pertanto, alla luce di quanto sopra detto il loro valore va adeguato nel seguente modo: valore iniziale di stima pari ad €. 178.200,00 - 22% = €. 138.996 (valore di divisione), la porzione pignorata è pari ad €. 147.600,00 - 22% = €. 115.128.

5) Lotto n° 5 - E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Locali magazzino al piano scantinato (S1) di un fabbricato monofamiliare denominato "[redacted]" sito in contrada "Pilli" di Lamezia Terme (Nicastro)

riportato al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 2, cat. C/2 della superficie misurata di mq. 250 circa;

- b) Piano 1° dell'immobile denominato "██████████" in contrada "Pilli" di Lamezia Terme, censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 4, cat. A/2, classe 1, vani 7, della superficie misurata di circa mq. 250.



(Fig. 8 - 9 - Esterni ed interni di "██████████")

Il bene sopra descritto è intestato, in ragione di 1/10 di proprietà ciascuno ed in eredità ai ████████ figli (fratelli e sorelle) cioè: ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ (eredi), ██████████ e ██████████ che sono i sette fratelli esecutati, più altri tre fratelli in situazione non debitoria che sono: ██████████, ██████████ e ██████████.

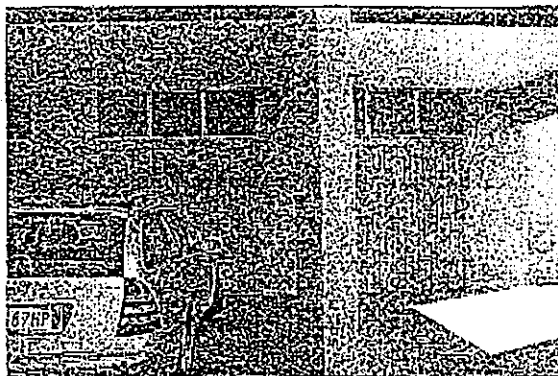
Il bene, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, è pignorato per i 7/10 del suo valore.

Il bene descritto non ha subito modifiche o manomissioni particolari dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 712.500,00 - 22% = €. 555.750 (valore di divisione); la porzione pignorata è pari ad €. 498.750,00 - 22% = €. 389.025.

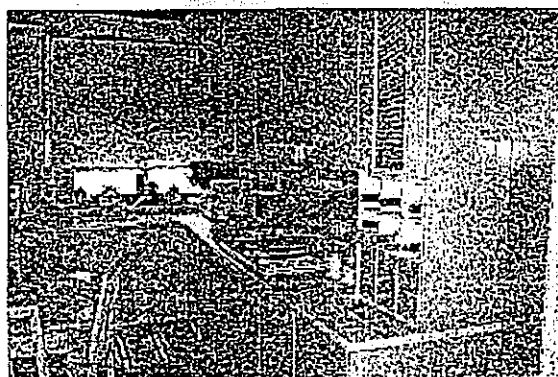
6) Lotto n° 6 - E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Abitazione di tipo economico e popolare (cooperativa) situata in località "Ferrantazzo" di Lamezia Terme, al secondo piano all'interno di un immobile multipiano denominato ██████████, censito al N.C.E.U. foglio 31, part. 1026, sub. 40, cat. A/3, classe 2, vani 6,5, p. 2°, int. 11, scala B di mq. 105,00;

- b) Box o magazzino al piano terra dello stesso immobile censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 1026, sub. 11, cat. C/6, classe 2, piano terra, int. 11, scala 8 di mq. 37,00.



(Fig. 10 - Box Cooperativa)



(Fig. 11 - Interno dell'immobile)

I beni sopra descritti sono intestati a [REDACTED]

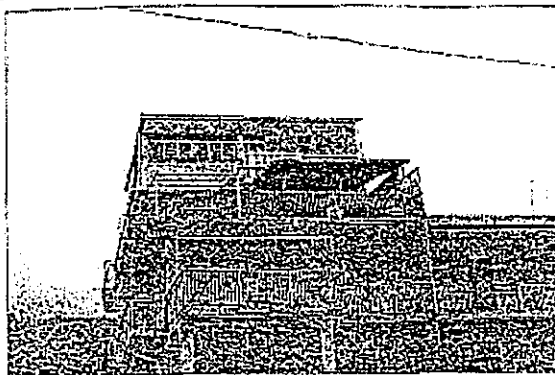
I beni, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, sono pignorati per l'interezza del loro valore.

I beni descritti non hanno subito grosse modifiche o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 180.000,00 - 22% = €. 140.400 (valore di divisione e di pignoramento).

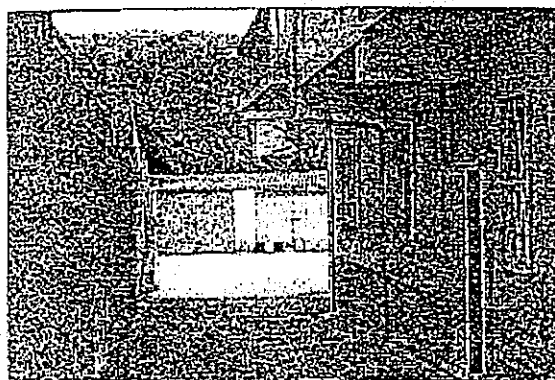
I beni elencati nel presente lotto ricadono nella situazione precedentemente indicata in premessa, cioè l'acquisto da parte dell'esecutato insieme alla moglie, quindi, in regime di comunione dei beni. Per tale motivo i beni qui elencati sono soggetti alla doppia divisione.

7) Lotto n° 7 - E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Locale al piano terra - box o garage - situato nel cortile di un condominio nel Comune di Gizzeria, loc. Gizzeria Lido, posto esattamente sulla Statale n° 18 al n° 49 di Gizzeria Lido, censito al N.C.E.U. al foglio 19, part. 78, sub. 1, cat. C/6, classe 1 di mq. 18,00;
- b) Abitazione al piano 4° dell'immobile multipiano con ingresso al n° 49 della Statale 18 di Gizzeria Lido, censito al N.C.E.U. al foglio 19, part. 78, sub. 12, cat. A/3, classe 1 di vani 4,5 e superficie mq. 100 circa.



(Fig. 12 - Abitazione al 4° piano)



(Fig. 13 - Box di pertinenza)

I beni sopra descritti sono intestati, in ragione di 1/30 di proprietà ciascuno ed in eredità ai [redacted] cioè: [redacted]

[redacted] situazione non debitoria che sono: [redacted] e [redacted].

I restanti 20/30 erano di proprietà della [redacted] alla morte della [redacted] avvenuta nel 2000. I dieci figli hanno ereditato i restanti 20/30 che portano il totale ad 1/10 di proprietà ciascuno.

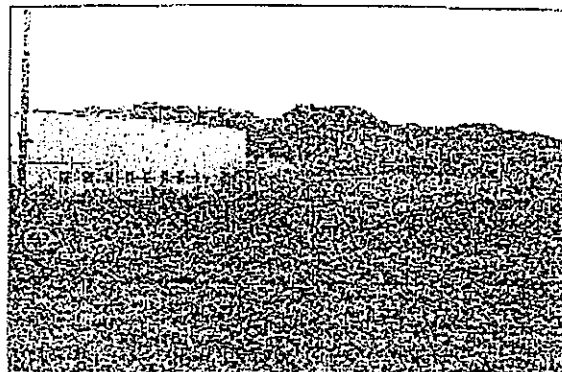
Il bene, per la tipologia e dimensioni indicate nella precedente descrizione, è pignorato, tuttavia, per i 7/30 del suo valore.

Il bene descritto non ha subito significative modifiche o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad € 146.300,00 - 22% = € 114.114 (valore di divisione), la porzione pignorata è pari ad € 34.200,00 - 22% = € 26.676.

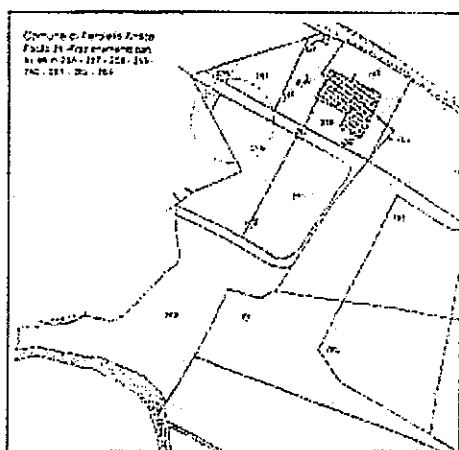
8) Lotto n° 8 - E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - 1° comparto edificabile, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 259, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 320,00;
- b) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - 1° comparto

edificabile, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 260, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 5.770,00.



(Fig. 14 - Foto dei lotti)



(Fig. 15 - Planimetria dei lotti 259 e 260)

I beni sopra descritti sono intestati, in ragione di 1/7 di proprietà ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni con le rispettive mogli ai sette esecutati, cioè:

[REDACTED] (eredi) [REDACTED]

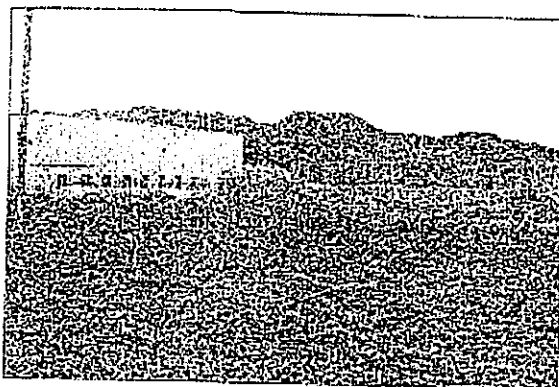
I beni descritti non hanno subito modifiche o frazionamenti dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato per come precedentemente considerato, quindi: valore iniziale pari ad €. 395.850,00 - (22%+7,5%) = €. 279.075 (valore di divisione), la porzione pignorata è la stessa, cioè pari ad €. 279.075.

I beni elencati nel presente lotto ricadono nella situazione precedentemente indicata in premessa, cioè l'acquisto da parte degli esecutati insieme alle mogli, quindi, in regime di comunione dei beni. Per tale motivo i beni qui elencati sono soggetti alla doppia divisione.

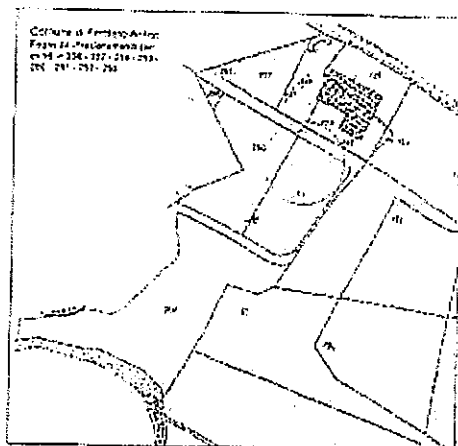
9) Lotto n° 9 - E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schlavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - Aree di parcheggio, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 261, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 5.260,00;

- b) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - Aree per viabilità e strade, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 263, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 2.980,00.



(Fig. 16 - Foto dei lotti)



(Fig. 17 - Planimetria dei lotti 261 e 263)

I beni sopra descritti sono intestati, in ragione di 1/7 di proprietà ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni con le rispettive

I beni descritti non hanno subito modifiche o frazionamenti dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 288.400,00 - (22%+7,5%) = €. 203.322 (valore di divisione); la porzione pignorata è la stessa, cioè pari ad €. 203.322.

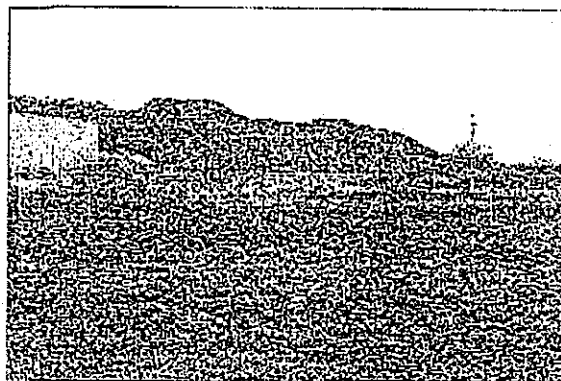
I beni elencati nel presente lotto ricadono nella situazione precedentemente indicata in premessa, cioè l'acquisto da parte degli esecutati insieme alle mogli, quindi, in regime di comunione dei beni. Per tale motivo i beni qui elencati sono soggetti alla doppia divisione.

10) Lotto n° 10 - E' costituito dai seguenti immobili:

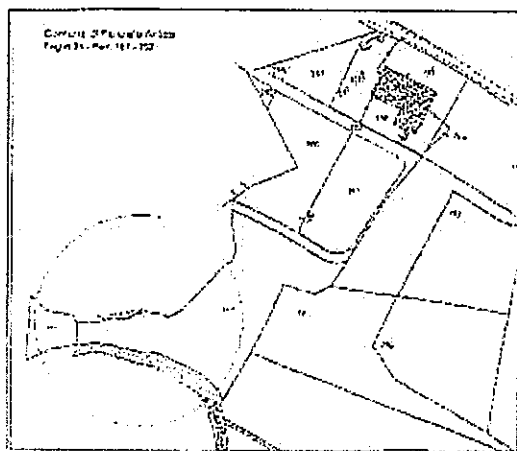
- a) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - Verde attrezzato per

insediamenti SPORTIVI, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 262, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 12.920,00;

- b) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - Verde di rispetto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 161, sem. irrig., classe 2 della superficie di mq. 1.120,00.



(Fig. 18 - Foto dei lotti)



(Fig. 19 - Planimetria dei lotti 262 e 161)

I beni sopra descritti sono intestati, in ragione di 1/7 di proprietà ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni con le rispettive

[redacted] (eredi); [redacted]

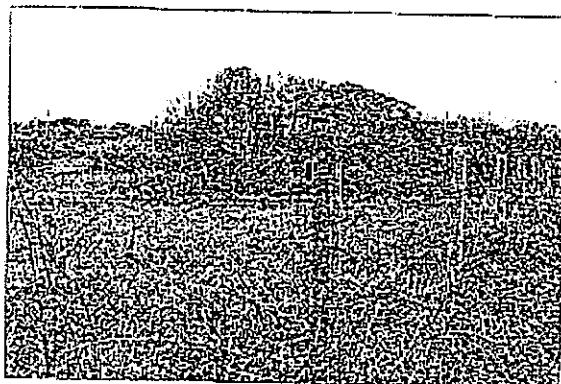
I beni descritti non hanno subito modifiche o frazionamenti dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 879.000,00 - (22%+7,5%) = €. 619.695 (valore di divisione), la porzione pignorata è la stessa, cioè pari ad €. 619.695.

I beni elencati nel presente lotto ricadono nella situazione precedentemente indicata in premessa, cioè l'acquisto da parte degli esecutari

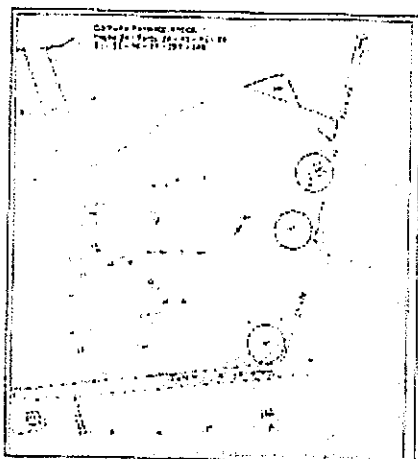
[redacted] Per tale motivo i beni qui elencati sono soggetti alla doppia divisione.

11) Lotto n° 11 - E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la Statale 18 -- diramazione Tirrenia Inferiore e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 40, sem. irrig., classe 2 della superficie di mq. 7.420,00;
- b) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi. In particolare località "Fondaco-Frustato" - Verde di rispetto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 41, vigneto, classe 1 della superficie di mq. 1.840,00;
- c) Fabbricato rurale (rudere da demolire), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 39, di superficie mq. 260.



(Fig. 20 - Foto dei lotti più il rudere)



(Fig. 21 - Planimetria dei lotti 39, 40 e 41)

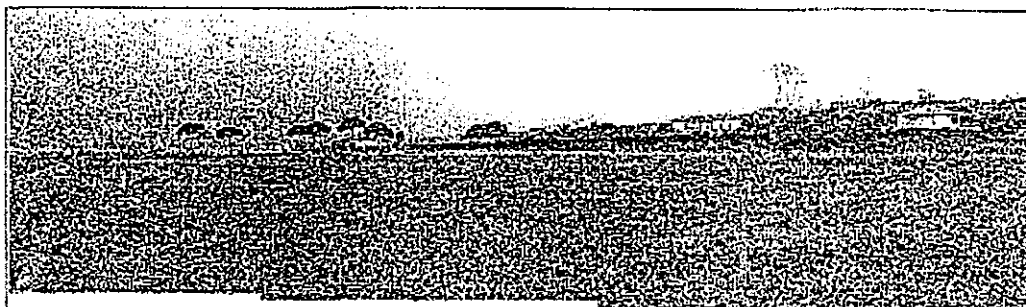
I beni sopra descritti sono intestati, in ragione di 1/7 di proprietà ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni con le rispettive

I beni descritti non hanno subito modifiche o divisioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad € 124.000,00 - (22%+7,5%) = € 87.420 (valore di divisione), la porzione pignorata è la stessa, cioè pari ad € 87.420.

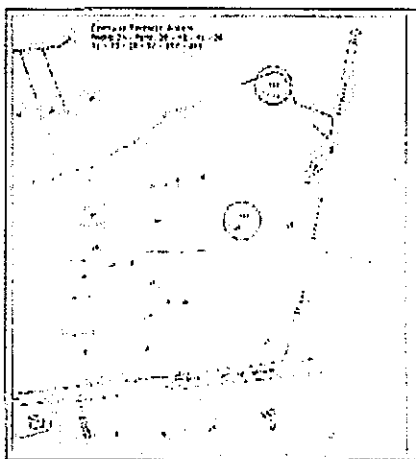
I beni elencati nel presente lotto ricadono nella situazione precedentemente indicata in premessa, cioè l'acquisto da parte degli esecutati insieme alle mogli, quindi, in regime di comunione dei beni. Per tale motivo i beni qui elencati sono soggetti alla doppia divisione.

12) Lotto n° 12 – E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 – diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 287, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 15.475,00;
- b) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 – diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 288, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 675,00 – La particella n. 288 è stata soppressa a seguito di istanza di parte n° 141066/2005.



(Fig. 22 – Foto dei lotti)



(Fig. 23 – Planimetria dei lotti 287 e 288)

I beni sopra descritti sono intestati, in ragione di 1/7 di proprietà ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni con le rispettive [redacted] cioè: [redacted]

I beni descritti non hanno subito modifiche o frazionamenti dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 129.300,00 – (22%+7,5%) = €. 91.157 (valore di divisione), la porzione pignorata è la stessa, cioè pari ad €. 91.157.

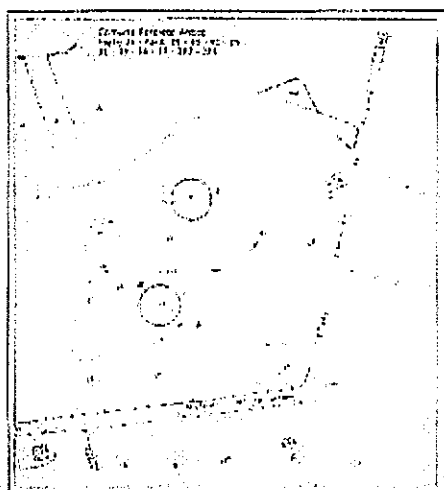
I beni elencati nel presente lotto ricadono nella situazione precedentemente indicata in premessa, cioè l'acquisto da parte degli esecutati insieme alle mogli, quindi, in regime di comunione dei beni. Per tale motivo i beni qui elencati sono soggetti alla doppia divisione.

13) Lotto n° 13 - E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 31, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 3.880,00;
- b) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 33, vigneto, classe 1 della superficie di mq. 890,00.



(Fig. 24 - Foto del lotto)



(Fig. 25 - Planimetria dei lotti 31 e 33)

I beni sopra descritti sono intestati a [redacted], in regime di comunione legale [redacted].

I beni descritti non hanno subito modifiche o frazionamenti dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 63.800,00 - (22%+7,5%) = €. 44.979 (valore di divisione), la porzione pignorata è la stessa, cioè pari ad €. 44.979.

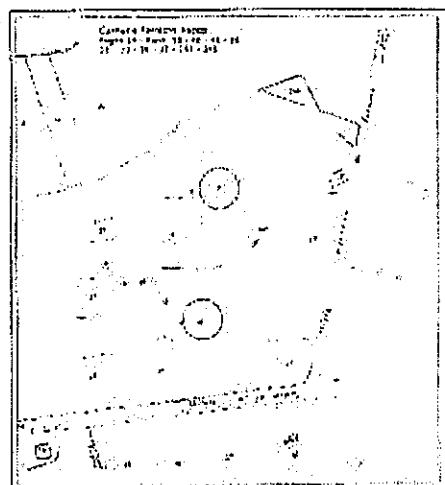
I beni elencati nel presente lotto ricadono nella situazione precedentemente indicata in premessa, cioè l'acquisto da parte dell'esecutato insieme alla moglie, quindi, in regime di comunione dei beni. Per tale motivo i beni qui elencati sono soggetti alla doppia divisione.

14) Lotto n° 14 – E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 – diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 36, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 1.980,00;
- b) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 – diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 37, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 4.380,00.



(Fig. 26 – Foto dei lotti)



(Fig. 27 – Planimetria dei lotti 36 e 37)

I beni sopra descritti sono intestati a [redacted], in regime di comunione legale con [redacted].

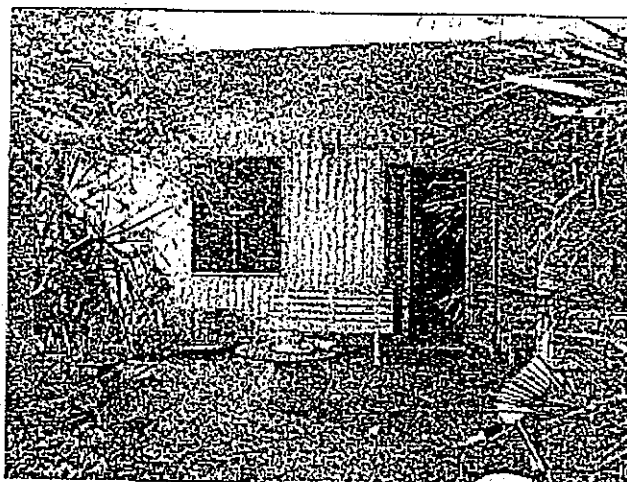
I beni descritti non hanno subito modifiche o divisioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad

€. 82.700,00 - (22%+7,5%) = €. 58.304 (valore di divisione), la porzione pignorata è la stessa, cioè pari ad €. 58.304.

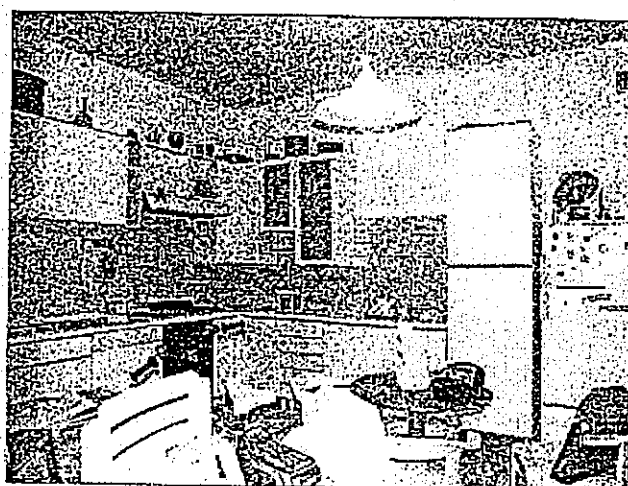
I beni elencati nel presente lotto ricadono nella situazione precedentemente indicata in premessa, cioè l'acquisto da parte dell'esecutato insieme alla moglie, quindi, in regime di comunione dei beni. Per tale motivo i beni qui elencati sono soggetti alla doppia divisione.

15) Lotto n° 15 - E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Villino monofamiliare turistico e stagionale, sito nel Comune di Nocera Terinese Marina, in località "La Macchia - Villaggio del Golfo", censito al N.C.E.U. al foglio 18, particella 23, sub. 1, cat. A/2, classe 1 di vani 4, superficie misurata mq. 60 circa;
- b) Pertinenza della prima, censita al N.C.E.U. al foglio 18, part. 29, subalterno 16, senza superficie.



(Fig. 28 - Esterni del villino)



(Fig. 29 - Interni del villino)

Il bene sopra descritto è intestato a [REDACTED]

Il bene descritto non ha subito modifiche o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato a quanto sopra espresso cioè: valore

iniziale pari ad €. 93.600,00 – 22% = €. 73.008 (valore di divisione), la porzione pignorata è la stessa, cioè pari ad €. 73.008.

I beni elencati nel presente lotto ricadono nella situazione precedentemente indicata in premessa, cioè l'acquisto da parte dell'esecutato insieme alla moglie, quindi, in regime di comunione dei beni. Per tale motivo i beni qui elencati sono soggetti alla doppia divisione.

16) Lotto n° 17 – E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Magazzino al piano terra di un fabbricato situato nel Comune di Lamezia Terme, S. Eufemia Lamezia, in località "Pitizzani", ossia Via delle Nazioni, censito al N.C.E.U. di Lamezia al foglio n° 13, particella 60, sub. 10, cat. C/2, classe 2, superficie misurata mq. 116,10.



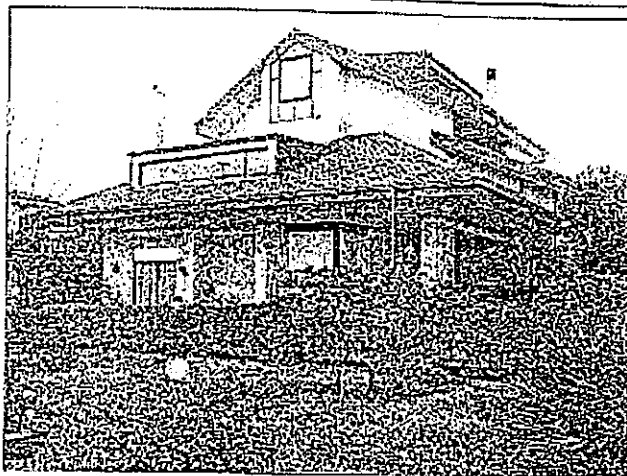
(Fig. 30 – Vista del magazzino)

Il bene sopra descritto è intestato a [redacted] insieme con la moglie [redacted] in regime di comunione legale.

Il bene descritto non ha subito modifiche e/o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 164.862,00 – 22% = €. 128.593, la porzione pignorata è la metà, cioè pari ad €. 64.297 (valore di divisione).

17) Lotto n° 18 – E' costituito dai seguenti immobili:

- a) Abitazione monofamiliare "villa" situata nel Comune di Lamezia Terme (Nicastro) in località "Magolà", censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 17, particella 297, cat. "in corso di costruzione", superficie mq. 542,55.



(Fig. 31 - Villa di Magolà)

Il bene sopra descritto è intestato a [REDACTED] in regime di comunione legale.

Il bene descritto non ha subito modifiche e/o manomissioni dalla ultima stima di perizia effettuata dal sottoscritto, per cui il valore di stima indicato nella precedente relazione va adeguato nel seguente modo: valore iniziale pari ad €. 976.590,00 - 22% = €. 761.741, la porzione pignorata è la metà, cioè pari ad €. 380.870 (valore di divisione).

Impostazione del progetto di divisione

Il progetto di divisione è stato impostato considerando le seguenti valutazioni, ritenute, dallo scrivente, essenziali per una corretta interpretazione delle quote e/o porzioni di esse attribuite a ciascun erede.

Il compendio pignorato include beni caduti in eredità per tutti e dieci i figli, quindi anche i tre fratelli che non hanno alcuna partecipazione con le vicende contenute nei procedimenti di pignoramento in corso.

Per poter escludere i non eseguiti dal compendio dei beni pignorati va fatta una doppia distinzione tra la massa dei beni avuti dai dieci figli in eredità e quelli effettivamente pignorati.

Nel primo caso si ha che i beni caduti in eredità per 10/10 andranno a formare la massa del progetto di divisione, mentre quelli pignorati sono effettivamente i 7/10 della stessa.

Come detto precedentemente, c'è da considerare, anche che alcuni beni sono stati acquistati insieme alle mogli, per tale motivo, invece di escludere a priori il 50% di tali beni, si può, a ragione di facilitazione del calcolo, valutare che la massa complessiva del progetto di divisione va divisa considerando che i ~~7~~ eseguiti valgono 14, gli altri fratelli non eseguiti sono ~~3~~ per cui il totale va diviso per ~~4~~.

Per tale motivo la situazione patrimoniale potrebbe assumere la seguente conformazione:

ELENCO DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

ELENCO	DESCRIZIONE	VALORE INIZIALE GLOBALE DI STIMA IN €.	VALORE INIZIALE PIGNORATO IN €.	VALORE INIZIALE ADEGUATO ALLO STATO ATTUALE IN €.	INTESTAZIONE
LOTTO N. 1	IMMOBILI DI VIA G. MARCONI	51.800,00	51.800,00	40.404	
LOTTO N. 2	IMMOBILI VIA S. NOTARO, 5	76.800,00	53.800,00	59.904	
LOTTO N. 3	VECCHIO " " " "	1.410.610,00	987.430,00	1.015.640	
LOTTO N. 4	IMMOBILI VIA S. GIOVANNI, 37	178.200,00	147.600,00	138.996	
LOTTO N. 5	IMMOBILE " " " "	712.500,00	498.750,00	555.750	
LOTTO N. 6	COOPERATIVA " " " "	180.000,00	180.000,00	140.400	
LOTTO N. 7	APPARTAMENTO GIZZERIA LIDO	146.300,00	34.200,00	114.114	
LOTTO N. 8	LOTTE INDUST. EDIF. P.I.P. FEROLETO	395.850,00	395.850,00	279.075	
LOTTO N. 9	LOTTE IND. NON EDIF. P.I.P. FEROLETO	288.400,00	288.400,00	203.322	
LOTTO N. 10	LOTTE INDUST. EDIF. P.I.P. FEROLETO	879.000,00	879.000,00	619.695	
LOTTO N. 11	LOTTE TERRENO AGRICOLO FEROLETO	124.000,00	124.000,00	87.420	
LOTTO N. 12	LOTTE TERRENO AGRICOLO FEROLETO	129.300,00	129.300,00	91.157	
LOTTO N. 13	LOTTE TERRENO AGRICOLO FEROLETO	63.800,00	63.800,00	44.979	
LOTTO N. 14	LOTTE TERRENO AGRICOLO FEROLETO	82.700,00	82.700,00	58.304	
LOTTO N. 15	VILLINO LOC. LA MACCHIA NOCERA T.	93.600,00	93.600,00	73.008	
LOTTO N. 17	IMMOBILI IN S. EUFEMIA LAMEZIA	82.430,00	82.430,00	64.297	
LOTTO N. 18	VILLA LOC. MAGOLA' IN LAMEZIA T.	488.300,00	488.300,00	380.870	
TOTALE		5.383.590,00	4.580.960,00	3.967.335	

ELENCO DEI BENI SOTTOPOSTI A FRAZIONAMENTO (IN ROSSO)

ELENCO	DESCRIZIONE	VALORE INIZIALE GLOBALE DI STIMA IN €.	VALORE INIZIALE PIGNORATO IN €.	VALORE FRAZIONATO EFFETTIVAMENTE PIGNORATO ED ADEGUATO ALLO STATO ATTUALE IN €.	NUOVA INTESTAZIONE
LOTTO N. 1	IMMOBILI DI VIA G. MARCONI	51.800,00	51.800,00	40.404	
LOTTO N. 2	IMMOBILI VIA S. NOTARO, 5	76.800,00	53.800,00	59.904	
LOTTO N. 3	VECCHIO " " " "	1.410.610,00	987.430,00	1.015.640	
LOTTO N. 4	IMMOBILI VIA S. GIOVANNI, 37	178.200,00	147.600,00	138.996	
LOTTO N. 5	IMMOBILE " " " "	712.500,00	498.750,00	555.750	
LOTTO N. 6	COOPERATIVA " " " "	180.000,00	180.000,00	140.400	
LOTTO N. 7	APPARTAMENTO GIZZERIA LIDO	146.300,00	34.200,00	114.114	
LOTTO N. 8	LOTTE INDUST. EDIF. P.I.P. FEROLETO	395.850,00	395.850,00	139.537,5	
LOTTO N. 9	LOTTE IND. NON EDIF. P.I.P. FEROLETO	288.400,00	288.400,00	101.661	
LOTTO N. 10	LOTTE INDUST. EDIF. P.I.P. FEROLETO	879.000,00	879.000,00	309.847,5	
LOTTO N. 11	LOTTE TERRENO AGRICOLO FEROLETO	124.000,00	124.000,00	43.710	
LOTTO N. 12	LOTTE TERRENO AGRICOLO FEROLETO	129.300,00	129.300,00	45.578,5	
LOTTO N. 13	LOTTE TERRENO AGRICOLO FEROLETO	63.800,00	63.800,00	22.489,5	
LOTTO N. 14	LOTTE TERRENO AGRICOLO FEROLETO	82.700,00	82.700,00	29.152	
LOTTO N. 15	VILLINO LOC. LA MACCHIA NOCERA T.	93.600,00	93.600,00	73.008	
LOTTO N. 17	IMMOBILI IN S. EUFEMIA LAMEZIA	82.430,00	82.430,00	64.297	
LOTTO N. 18	VILLA LOC. MAGOLA' IN LAMEZIA T.	488.300,00	488.300,00	380.870	
TOTALE		5.383.590,00	4.580.960,00	3.275.359	

Al fine di raggiungere un corretta ed equilibrata suddivisione dei beni si è pensato di formulare alcune ipotesi, che esplichino un ventaglio di soluzioni, all'interno delle quali il G.E. ha più possibilità di individuare la meglio rispondente al giudizio finale di equità.

Le soluzioni proposte tengono conto di alcuni fattori che sono:

- 1) ridurre al massimo il frazionamento dei beni in elenco;
- 2) ove ciò non fosse evitabile, prevedere il frazionamento esclusivamente per i lotti di terreno;
- 3) suddividere in modo abbastanza equilibrato le quote di ciascun erede;
- 4) prevedere una frazione minima di congruaggio ove le quote attribuite superassero il valore medio;

- 5) ricondurre il frazionamento e/o l'attribuzione del conguaglio soprattutto ai beni destinati ai tre non eseguiti;
- 6) attribuire, se possibile, agli eredi eseguiti, lotti interi;
- 7) prevedere, il più possibile, le attribuzioni e compensazioni solo sui beni provenienti dalle quote ereditarie;
- 8) mantenere, ove confermato il pignoramento, i beni di diretta proprietà degli eseguiti.

Considerando l'elenco dei beni sottoposti a pignoramento (vedi elenco di pagina 20) e considerando l'ultima colonna dei beni relativi al valore globale di stima nella casella relativa agli importi adeguati, si possono effettuare le seguenti operazioni:

- a) la somma dei beni in eredità 10/10 è pari a: €. 1.884.404;
- b) la somma dei beni acquistati dagli eseguiti insieme alle mogli e sottoposti a frazionamento è pari a: €. 1.383.952, per cui dopo il frazionamento si ha: €. 691.976;
- c) la somma dei beni singoli acquistati da alcuni degli eseguiti insieme alle mogli è pari a: €. 253.812 (beni difficilmente frazionabili);
- d) la somma dei beni singoli acquistati da uno degli eseguiti e da non suddividere in quanto già $\frac{1}{2}$ è pari a: €. 445.167

La quota individuale di riparto si ottiene nel seguente modo:

- il totale di cui al punto a) sarà diviso per 10, per cui si avrà: €. 1.884.404;
- il totale di cui al punto b) sarà diviso per 2, per cui si avrà: €. 1.383.952/2 = €. 691.976;
- il totale di cui al punto c) sarà diviso per 2, per cui si avrà: €. 253.812/2 = €. 126.906;
- il totale di cui al punto d) costituisce la somma intera che è pari ad €. 445.167.

La nuova somma da ripartire, per ottenere la quota individuale di riparto, sarà, perciò, la seguente:

1. 10/10 di €. 1.884.404	= €. 1.884.404,00;
2. 7/7 di €. 691.976	= €. 691.976,00;
3. $\frac{1}{2}$ di €. 253.812	= €. 126.906,00;
4. 1/1 di €. 445.167	= €. 445.167,00
Totale	€. 3.148.453,00

$$€. 3.148.453/10 = €. 314.845$$

IL FRAZIONAMENTO - Scorporo dei soggetti non eseguiti

Prima di procedere alla divisione dei beni, il sottoscritto C.T.U., su autorizzazione del G.I. del 01/12/2009, ha predisposto lo scorporo delle proprietà estranee al pignoramento, dai lotti interessati allo stesso, e, per le quali, ricadevano le condizioni di impedimento all'atto giudiziario.

I lotti individuati nella Relazione di Perizia e soggetti a comproprietà tra i coniugi, di cui i mariti eseguiti e le mogli no, sono i seguenti:

- 1) **Lotto n° 6** - Fabbricato monofamiliare situato in località "Ferrantazzo" di Lamezia Terme, al secondo piano all'interno di un immobile multipiano denominato [REDACTED], censito al N.C.E.U. foglio 31, part. 1026, sub. 40, cat. A/3, classe 2, vani 6,5, p. 2°, int. 11, scala B di mq. 105,00; con in più un box o magazzino al piano terra dello stesso immobile censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 1026, sub. 11, cat. C/6, classe 2, piano terra, int. 11, scala B di mq. 37,00. I beni sono intestati a [REDACTED] insieme con la [REDACTED] in regime di comunione dei beni. Il presente immobile e, quindi il lotto n. 6, che lo costituisce, sono stati considerati dal sottoscritto non frazionabili, il valore resta assegnato in toto e pari a €. 140.400,00 (vedasi tabelle di pag. 20).
- 2) **Lotto n° 8** - a) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroleto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - 1° comparto edificabile, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 259, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 320,00;
b) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroleto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-Frustato" - 1° comparto edificabile, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 260, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 5.770,00. Dopo il frazionamento la particella originaria 259 è diventata definitiva n° 374 di mq. 160,00 e definitiva n° 375 di mq. 160,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 375 di mq. 160. La particella originaria 260 è diventata definitiva n° 376 di mq. 2.885,00 e definitiva n° 377 di mq. 2.885,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 376 di mq. 2.885. - L'estensione complessiva del terreno pignorato, per il lotto n. 8, passa da mq. 6.090 a mq. 3.045 ed il valore diventa di €. 139.537,50 (vedasi tabelle di pag. 20).
- 3) **Lotto n° 9** - a) Appezamento di terreno - lotto area P.I.P. - sito nel Comune di Feroleto Antico, in località "Schiavello", in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località "Fondaco-

Frustato” – Aree di parcheggio, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 261, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 5.260,00; b) Appezamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico, in località “Schiavello”, in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località “Fondaco-Frustato” – Aree per viabilità e strade, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 263, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 2.980,00. Dopo il frazionamento la particella originaria 261 è diventata definitiva n° 378 di mq. 2.630,00 e definitiva n° 379 di mq. 2.630,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 378 di mq. 2.630. La particella originaria 263 è stata espropriata per destinazione “viabilità di lottizzazione” per cui non fa parte del lotto n. 9 – L’estensione complessiva del terreno pignorato, per il lotto n. 9, passa da mq. 8.240 a mq. 2.630 ed il valore diventa di €. 101.661,00 (vedasi tabelle di pag. 20).

- 4) **Lotto n° 10** – a) Appezamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico, in località “Schiavello”, in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località “Fondaco-Frustato” – Verde attrezzato per insediamenti SPORTIVI, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 262, sem. irrig., classe 1 della superficie di mq. 12.920,00; b) Appezamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico, in località “Schiavello”, in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località “Fondaco-Frustato” – Verde di rispetto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 161, sem. irrig., classe 2 della superficie di mq. 1.120,00. Dopo il frazionamento la particella originaria 262 è diventata definitiva n° 380 di mq. 6.460,00 e definitiva n° 381 di mq. 6.460,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 380 di mq. 6.460. La particella originaria 161 è diventata definitiva n° 372 di mq. 560,00 e definitiva n° 373 di mq. 560,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 373 di mq. 560. – L’estensione complessiva del terreno pignorato, per il lotto n. 10, passa da mq. 14.040 a mq. 7.020 ed il valore diventa di €. 309.847,50 (vedasi tabelle di pag. 20).
- 5) **Lotto n° 11** – a) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località “Schiavello”, compreso tra la Statale 18 – diramazione Tirrenia Inferiore e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 40, sem. irrig., classe 2 della superficie di mq. 7.420,00; b) Appezamento di terreno – lotto area P.I.P. – sito nel Comune di Feroletto Antico, in località “Schiavello”, in zona industriale destinata ad insediamenti produttivi, in particolare località “Fondaco-Frustato” – Verde di rispetto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 41, vigneto, classe 1 della superficie di mq. 1.840,00; c) Fabbricato rurale (rudere da demolire), censito al N.C.T. al foglio 24, particella 39, di

superficie mq. 260. Dopo il frazionamento la particella originaria 40 è diventata definitiva n° 364 di mq. 3.710,00 e definitiva n° 365 di mq. 3.710,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 364 di mq. 3.710. La particella originaria 41 è diventata definitiva n° 366 di mq. 920,00 e definitiva n° 367 di mq. 920,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 366 di mq. 920. La particella originaria 39 (unità collabente) è diventata definitiva n° 368 sub. 1, P.T. e P. 1 di mq. 130,00 e definitiva n° 369 sub. 1, P.T. e P. 1 di mq. 130,00 di cui quella interessata al pignoramento è la n° 368, sub. 1, di mq. 130 - L'estensione complessiva degli immobili pignorati, per il lotto n. 11, passa da mq. 9.520 a mq. 4.760 ed il valore diventa di €. 43.710 (vedasi tabelle di pag. 20).

- 6) Lotto n° 12 - a) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 287, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 15.475,00; b) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 288, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 675,00 - La particella n. 288 è stata soppressa a seguito di istanza di parte n° 141066/2005. Dopo il frazionamento la particella originaria 287 è diventata definitiva n° 370 di mq. 7.737,00 e definitiva n° 371 di mq. 7.738,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 370 di mq. 7.737 - L'estensione complessiva del terreno pignorato, per il lotto n. 12, passa da mq. 15.475 a mq. 7.737 ed il valore diventa di €. 45.578,50 (vedasi tabelle di pag. 20).
- 7) Lotto n° 13 - a) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 31, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 3.880,00; b) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 33, vigneto, classe 1 della superficie di mq. 890,00. Dopo il frazionamento la particella originaria 31 è diventata definitiva n° 382 di mq. 1.940,00 e definitiva n° 383 di mq. 1.940,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 382 di mq. 1.940. La particella originaria 33 è diventata definitiva n° 384 di mq. 445,00 e definitiva n° 385 di mq. 445,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 384 di mq. 445. - L'estensione complessiva del

terreno pignorato, per il lotto n. 13, passa da mq. 4.770 a mq. 2.385 ed il valore diventa di €. 22.489,50 (vedasi tabelle di pag. 20).

- 8) **Lotto n° 14** - a) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 36, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 1.980,00; b) Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", compreso tra la S.S. 18 - diramazione Tirrenia Inferiore, e la Provinciale per Feroletto, censito al N.C.T. al foglio 24, part. 37, sem. irrig. arb., classe 2 della superficie di mq. 4.380,00. Dopo il frazionamento la particella originaria 36 è diventata definitiva n° 386 di mq. 990,00 e definitiva n° 387 di mq. 990,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 386 di mq. 990. La particella originaria 37 è diventata definitiva n° 388 di mq. 2.190,00 e definitiva n° 389 di mq. 2.190,00, di cui quella interessata al pignoramento è la n° 388 di mq. 2.190 - L'estensione complessiva del terreno pignorato, per il lotto n. 14, passa da mq. 6.360 a mq. 3.180 ed il valore diventa di €. 29.152 (vedasi tabelle di pag. 20).
- 9) **Lotto n° 15** - a) Villino monofamiliare turistico e stagionale, sito nel Comune di Nocera Terinese Marina, in località "La Macchia - Villaggio del Golfo", censito al N.C.E.U. al foglio 18, particella 23, sub. 1, cat. A/2, classe 1 di vani 4, superficie misurata mq. 60 circa; b) Pertinenza della prima, censita al N.C.E.U. al foglio 18, part. 29, subalterno 16, senza superficie. I beni sono intestati a [REDACTED] Insieme con la [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni. Il presente immobile e, quindi il lotto n. 15, che lo costituisce, sono stati considerati dal sottoscritto non frazionabili, il valore resta assegnato in toto e pari a €. 73.008,00 (vedasi tabelle di pag. 20).
- 10) **Lotto n° 18** - Abitazione monofamiliare "villa" situata nel Comune di Lamezia Terme (Nicastro) in località "Magolà", censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme al foglio 17, particella 297, cat. "in corso di costruzione", superficie mq. 542,55. L'immobile del lotto n. 18 è intestato a [REDACTED] (esecutato) e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni. Ancorchè il valore originario sia stato adeguato, per come descritto a pag. 19 e ne sia stata pignorata la metà (vedasi atti di pignoramento) e l'attuale valore del bene pignorato sia ora di €. 380.870 (vedasi tabelle di pag. 20), il bene, secondo lo scrivente, va considerato non frazionabile, quindi lo si può escludere dalla massa, a costo, altrimenti di operare in modo meramente teorico.

PROGETTO DI DIVISIONE - Generalità

Lo scrivente propone al Giudice due soluzioni che, in modo alternativo, racchiudono tutte le considerazioni di cui ai punti precedenti.

La prima soluzione, più classica, e che compendia quasi tutti gli otto punti del precedente elenco, prevede la seguente situazione:

- 1) scorpora i tre non eseguiti attribuendo loro beni sia in eredità diretta che facenti parte del compendio pignorato al sette ma di grossa entità;
- 2) verifica che i beni in eredità diretta, attribuiti ai tre scorporati, costituiscono patrimonio "affettivo" tale da giustificare, oltre il soddisfo per quanto avuto, anche l'eventuale conguaglio a differenza da corrispondere.

La seconda soluzione, molto più pragmatica della prima, oltre ai punti espressi in precedenza, prevede lo scorporo delle unità immobiliari difficilmente frazionabili.

Quindi, inserendo nei lotti beni effettivamente attribuibili, rende da un lato più agevole la vendita e dall'altro abbassa la quota individuale di riparto.

Le due soluzioni proposte al G.E. sono:

DIVISIONE BENI - Prima Soluzione: Elenco Eredi

- 1) [REDACTED] - Fa parte dei [REDACTED] a lei vengono attribuiti i seguenti beni: 1/3 dell'immobile, di cui al lotto n. 5, denominato "[REDACTED]" per un valore di €. 185.250 - L'intero immobile di Gizzeria Lido, di cui al lotto n. 7, per un valore di €. 114.114 - Il valore complessivo della divisione è di €. 299.364, per tale motivo si prevede una integrazione, a conguaglio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 314.845) di €. 15.481 (avere).
- 2) [REDACTED] - Fa parte dei [REDACTED] a lei vengono attribuiti i seguenti beni: 1/3 dell'immobile [REDACTED] di cui al lotto n. 5, denominato "[REDACTED]" per un valore di €. 185.250 - L'intero lotto n. 4 (immobili di Via S. Giovanni, 37) per un valore di €. 138.996. Il valore complessivo della divisione è di €. 324.246, per tale motivo si prevede una restituzione, a conguaglio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 314.845) di €. 9.401 (dare).
- 3) [REDACTED] - Fa parte dei [REDACTED] a lui vengono attribuiti i seguenti beni: 1/3 dell'immobile [REDACTED], di cui al lotto n. 5, denominato "[REDACTED]" per un valore di €. 185.250 - L'intero lotto n. 2 (immobili di Via S. Notaro, 5) per un valore di €. 59.904. L'intero lotto n. 17 (metà immobili in S. Eufemia Lamezia) del valore di €. 64.297. Il valore complessivo della divisione è di €. 309.451, per tale motivo si

prevede una integrazione, a conguaglio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 314.845) di €. 5.394 (avere).

- 4) [REDACTED] - Fa parte dei [REDACTED] eseguiti, a lui vengono attribuiti i seguenti beni: restano attribuiti al soggetto i beni di sua diretta proprietà, cioè, la metà della villa di Magolà in Lamezia Terme, di cui al lotto n. 18 (non frazionabile), per un valore di €. 380.870. Il valore complessivo della divisione è di €. 380.870, per tale motivo si prevede una restituzione, a conguaglio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 314.845) di €. 66.025 (dare).

- 5) [REDACTED] - Fa parte dei [REDACTED] eseguiti, a lui vengono attribuiti i seguenti beni: 1/6 (un sesto) del lotto n. 3 (vecchio [REDACTED]) per un valore di €. 169.273,33, in più restano attribuiti al soggetto i beni di sua diretta proprietà, cioè, il terreno agricolo in Feroletto Antico, di cui al lotto n. 13, foglio 24 ex particella 31 ora particelle frazionate 382 e 383 (di cui la n. 382) ed ex particella 33 ora particelle frazionate 384 e 385 (di cui la n. 384) per un valore globale di €. 22.489,50 ed il terreno agricolo in Feroletto Antico, di cui al lotto n. 14, foglio 24 ex particella originaria 36 ora particelle frazionate 386 e 387 (di cui la n. 386) ed ex particella 37 ora particelle frazionate 388 e 389 (di cui la n. 388) per un valore di €. 29.152. In più, due appezzamenti di terreno agricolo, di cui al lotto n. 11 frazionato, foglio 24 ex particelle originarie 39 (fabbricato collabente) ora particelle frazionate 368 sub 1 e 369 sub 1 (di cui la n. 368 sub 1) e originaria 40 ora particelle frazionate 364 e 365 (di cui la n. 364) e originaria 41 ora particelle frazionate 366 e 367 (di cui la n. 366) per un valore globale di €. 43.710, ed il lotto n. 12 frazionato di cui al foglio 24 ex particella originaria 287 ora particelle frazionate 370 e 371 (di cui la n. 370) per un valore di €. 45.578,50. Il valore complessivo della divisione è di €. 310.203,33, per tale motivo si prevede una integrazione, a conguaglio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 314.845) di €. 4.641,67 (avere).

- 6) [REDACTED] - Fa parte dei [REDACTED] eseguiti, ai suoi eredi, in quanto [REDACTED] deceduto il 20/08/2004, vengono attribuiti i seguenti beni: 1/6 (un sesto) del lotto n. 3 (vecchio [REDACTED]) per un valore di €. 169.273,33 restano attribuiti al soggetto (eredi) gli immobili contenuti nella situazione patrimoniale in atti, cioè magazzino, appartamento e sottotetto di Via G. Marconi, di cui al lotto n. 1, per un valore di €. 40.404. In più l'intero lotto n. 9 (lotto a destinazione industriale) di cui al foglio 24 ex particella originaria 261 ora particelle

frazionate 378 e 379 (di cui la n. 378) per un valore frazionato di €. 101.661. Il valore complessivo della divisione è di €. 311.338,33, per tale motivo si prevede una integrazione, a congruaggio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 314.845) di €. 3.506,67 (avere).

7) [REDACTED] - Fa parte dei [REDACTED] eseguiti, a [REDACTED] vengono attribuiti i seguenti beni: 1/6 (un sesto) del lotto n. 3 (vecchio [REDACTED]) per un valore di €. 169.273,33, restano attribuiti al soggetto i beni di sua diretta proprietà, cioè, il villino turistico sito a Marina di Nocera Terinese, di cui al lotto n. 15, per un valore di €. 73.008. In più, 1/2 (un mezzo) del lotto n. 8 (terreno industriale P.I.P. a Feroletto Antico), di cui al foglio 24 ex particella originaria 259 ora particelle frazionate 374 e 375 (di cui 1/2 della n. 375) e originaria 260 ora particelle frazionate 376 e 377 (di cui 1/2 della n. 376) per un valore frazionato di €. 69.768,75. Il valore complessivo della divisione è di €. 312.050,08, per tale motivo si prevede una integrazione, a congruaggio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 314.845) di €. 2.794,92 (avere).

8) [REDACTED] - Fa parte dei [REDACTED] eseguiti, a lui vengono attribuiti i seguenti beni: 1/6 (un sesto) del lotto n. 3 (vecchio [REDACTED]) per un valore di €. 169.273,33. In più 1/2 (un mezzo) del lotto n. 10 (terreno industriale destinato a P.I.P. in Feroletto Antico) di cui al foglio 24 ex particella originaria 262 ora particelle frazionate 380 e 381 (di cui 1/2 della n. 380) e originaria 161 ora particelle frazionate 372 e 373 (di cui 1/2 della n. 373) per un valore frazionato di €. 154.923,75. Il valore complessivo della divisione è di €. 324.197,08, per tale motivo si prevede una restituzione, a congruaggio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 314.845) di €. 9.352,08 (dare).

9) [REDACTED] - Fa parte dei [REDACTED] eseguiti, a lui vengono attribuiti i seguenti beni: 1/6 (un sesto) del lotto n. 3 (vecchio [REDACTED]) per un valore di €. 169.273,33. In più restano attribuiti al soggetto i beni di sua diretta proprietà, cioè, gli immobili della [REDACTED] di cui al lotto n. 6, pari a 1/2 (un mezzo) per un valore di €. 70.200 (bene non frazionabile). In più, 1/2 (un mezzo) del lotto n. 8 (terreno industriale P.I.P. a Feroletto Antico) di cui al foglio 24 ex particella originaria 259 ora particelle frazionate 374 e 375 (di cui 1/2 della n. 375) e originaria 260 ora particelle frazionate 376 e 377 (di cui 1/2 della n. 376), per un valore frazionato di €. 69.768,75. Il valore complessivo della divisione è di €. 309.242,08, per tale motivo si

prevede una integrazione, a conguaglio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 314.845) di €. 5.602,92 (avere).

- 10) [REDACTED] - Fa parte dei [REDACTED] a lui vengono attribuiti i seguenti beni: 1/6 (un sesto) del lotto n. 3 (vecchio [REDACTED]) per un valore di €. 169.273,33. In più 1/2 (un mezzo) del lotto n. 10 (terreno industriale destinato a P.I.P. in Feroleto Antico) di cui al foglio 24 ex particella originaria 262 ora particelle frazionate 380 e 381 (di cui 1/2 della n. 380) e originaria 161 ora particelle frazionate 372 e 373 (di cui 1/2 della n. 373) per un valore frazionato di €. 154.923,75. Il valore complessivo della divisione è di €. 324.197,08, per tale motivo si prevede una restituzione, a conguaglio, sul valore della quota di divisione (pari ad €. 314.845) di €. 9.352,08 (dare).

Di questa prima soluzione si propongono, di seguito, anche le schede individuali dei [REDACTED] fratelli, con tutti i dettagli:

lui
io
o)
o)
ite
lle
€.
er
lla

no
rio
no
bili
per
del
24

1.10
24

1) SCHEDA INDIVIDUALE (PRIMA SOLUZIONE)

Soggetto:	SEBASTIANO DI LAMEZIA
Situazione Debitoria:	NESSUNA IN ATTI - ESCLUSA DA ELENCO SOGGETTI DEBITORI
Situazione Ereditaria:	Da denuncia nei passaggi per causa di morte del 1° SEBASTIANO DI LAMEZIA - Voltura n. 1341 - 1/1994 in atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - Vol. 410 del 11/12/1993 - Success. allineam. docfa 344/98 in ragione di 1/10 a tutti SEBASTIANO DI LAMEZIA - Da denuncia nei passaggi per causa di morte n. 1340 - 1/1994 del 01/03/1990 in atti dal 10/10/2000 (prot. n. 76801) Reg. a Lamezia Terme, vol. 387, n. 13 il 30/08/1990 in ragione di 1/10 per tutti i SEBASTIANO DI LAMEZIA fratelli e sorelle a partire dal 2004 dopo la morte della SEBASTIANO DI LAMEZIA - I beni in eredità sono compresi nei lotti di perizia di stima elencati con i numeri: 2 - 3 - 4 - 5 - 7.
Situazione Patrimoniale:	Quella derivante dalla situazione ereditaria.
Personale immobiliare in atti:	
Ammontare globale beni sottoposti a pignoramento:	Il soggetto non è incluso nell'elenco di quelli pignorati.
Ammontare globale beni patrimonio originario stimato (prezzo in 10/10):	Dal quadro riepilogativo della precedente Relazione di Perizia, il valore globale dei beni di prima stima entrante nel computo del 10/10 di proprietà di tutti i 10 figli, ammonta a complessivi € 5.383.590,00
Valore iniziale pignorato: patrimonio originario stimato (prezzo in 10/10):	Il valore dei beni effettivamente pignorato ammonta ad € 4.580.960,00
Valore frazionato, adeguato pignorato: (patrimonio effettivamente sottoposto a pignoramento)	Il valore dei beni adeguati alla attuale situazione di mercato, frazionati e sottoposti a pignoramento ammonta ad € 3.148.453,00
Quota individuale di riparto:	Dividendo l'ammontare globale dei beni di proprietà dei 10 figli si ha: € 3.148.453,00/10 = € 314.845,00 che è la quota di riferimento per la divisione.
Distribuzione beni:	Gli immobili attribuiti al soggetto sono: 1) 1/3 del fabbricato denominato " SEBASTIANO DI LAMEZIA " in contrada "Pilli" di Lamezia Terme, ovvero piano scantinato S1, censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 2, cat. C/2 di mq. 250 e Piano primo dello stesso immobile, censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 4, cat. A/2, classe 1, di mq. 250 (entrambi inclusi nel Lotto n° 5), valore attribuito = € 185.250 - 2) L'intero fabbricato posto al 4° piano dell'immobile di Gizzeria Lido, compreso il box al piano terra, censito al N.C.E.U. di Gizzeria al foglio 19, part. 78, sub. 1 e 12 (Lotto n° 7), valore = € 114.114,00 - Valore complessivo in divisione = € 299.364,00
Differenza a conguaglio:	Il soggetto riceve a conguaglio: € 15.481,00
Sponibilità dei beni:	I fabbricati sono occupati stabilmente dalla famiglia del soggetto interessato.
Aggredibilità dei beni:	Il soggetto non ha beni da aggredire in quanto non è incluso nell'elenco di quelli pignorati.

2) SCHEDA INDIVIDUALE (PRIMA SOLUZIONE)

Soggetto:	██████████
Situazione Debitoria:	NESSUNA IN ATTI - ESCLUSA DA ELENCO SOGGETTI DEBITORI.
Situazione Ereditaria:	Da denuncia nei passaggi per causa di morte del 13/9/1994 - Voltura n. 1341 1/1994 in atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - Vol. 410 del 11/12/1993 - Success. allineam. docfa 344/98 in ragione di 1/10 a tutti ██████████ - Da denuncia nei passaggi per causa di morte n. 1340 1/1994 del 01/03/1990 in atti dal 10/10/2000 (prot. n. 76801) Reg. a Lamezia Terme, vol. 387, n. 13 il 30/08/1990 in ragione di 1/10 per tutti i 10 fratelli e sorelle a partire dal 2004 dopo la morte della ██████████. - I beni in eredità sono compresi nei lotti di perizia di stima elencati con i numeri: 2 - 3 - 4 - 5 - 7.
Situazione Patrimoniale: personale immobiliare in (tti)	Quella derivante dalla situazione ereditaria.
Ammontare globale beni: sottoposti a pignoramento)	Il soggetto non è incluso nell'elenco di quelli pignorati.
Ammontare globale beni: patrimonio originario stimato presso in 10/10)	Dal quadro riepilogativo della presente Relazione di Perizia, il valore globale dei beni in divisione entrante nel computo dei 10/10 di proprietà di tutti i 10 figli, ammonta a complessivi €. 5.383.590,00
Valore iniziale pignorato: patrimonio originario stimato presso in 10/10)	Il valore dei beni effettivamente pignorato ammonta ad €. 4.580.960,00
Valore frazionato, adeguato pignorato: (patrimonio effettivamente sottoposto a pignoramento)	Il valore dei beni adeguati alla attuale situazione di mercato, frazionati e sottoposti a pignoramento ammonta ad €. 3.148.453,00
Quota individuale di riparto:	Dividendo l'ammontare globale dei beni di proprietà dei 10 figli si ha: €. 3.148.453,00/10 = €. 314.845,00 che è la quota di riferimento per la divisione.
Distribuzione beni:	Gli Immobili attribuiti al soggetto sono: 1) 1/3 del fabbricato denominato "██████████" in contrada "Pilli" di Lamezia Terme, ovvero piano scantinato 51, censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 2, cat. C/2 di mq. 250 e Piano primo dello stesso immobile, censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 4, cat. A/2, classe 1, di mq. 250 (entrambi inclusi nel Lotto n° 5), valore attribuito = €. 185.250 - 2) In più Abitazione in Via S. Giovanni di Lamezia Terme, n° 37 di mq. 85 e Abitazione sempre in Via S. Giovanni, 37 di mq. 63,50 (entrambi Lotto n. 4), valore = €. 138.996,00 - Valore complessivo in divisione = €. 324.246,00
Differenza a conguaglio:	Il soggetto deve restituire a conguaglio: €. 9.401,00
Disponibilità dei beni:	I fabbricati sono occupati stabilmente da altri nuclei familiari.
Aggredibilità dei beni:	Il soggetto non ha beni da aggredire in quanto non è incluso nell'elenco di quelli pignorati.

3) SCHEDA INDIVIDUALE (PRIMA SOLUZIONE)

Soggetto:	[REDACTED]
Situazione Debitoria:	NESSUNA IN ATTI - ESCLUSO DA ELENCO SOGGETTI DEBITORI
Situazione Ereditaria:	Da denuncia nei passaggi per causa di morte del [REDACTED] - Voltura n. 1341 .1/1994 In atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - Vol. 410 del 11/12/1993 - Success. allineam. docfa 344/98 in ragione di 1/10 a tutti i [REDACTED] fratelli e sorelle - Da denuncia nei passaggi per causa di morte n. 1340 .1/1994 del 01/03/1990 in atti dal 10/10/2000 (prot. n. 76801) Reg. a Lamezia Terme, vol. 387, n. 13 il 30/08/1990 in ragione di 1/10 per tutti i [REDACTED] a partire dal 2004 dopo la morte della [REDACTED] - I beni in eredità sono compresi nei lotti di perizia di stima elencati con i numeri: 2 - 3 - 4 - 5 - 7.
Situazione Patrimoniale: personale immobiliare in atti)	Quella derivante dalla situazione ereditaria.
Ammontare globale beni: sottoposti a pignoramento)	Il soggetto non è incluso nell'elenco di quelli pignorati.
Ammontare globale beni: (patrimonio originario stimato presso in 10/10)	Dal quadro riepilogativo della presente Relazione di Perizia, il valore globale dei beni in divisione entrante nel computo del 10/10 di proprietà di tutti i [REDACTED] ammonta a complessivi €. 5.383.590,00
Valore iniziale pignorato: (patrimonio originario stimato presso in 10/10)	Il valore dei beni effettivamente pignorato ammonta ad €. 4.580.960,00
Valore frazionato, adeguato pignorato: (patrimonio effettivamente sottoposto a pignoramento)	Il valore dei beni adeguati alla attuale situazione di mercato, frazionati e sottoposti a pignoramento ammonta ad €. 3.148.453,00
Quota individuale di riparto:	Dividendo l'ammontare globale dei beni di proprietà dei 10 figli si ha: €. 3.148.453,00/10 = €. 314.845,00 che è la quota di riferimento per la divisione.
Distribuzione beni:	Gli immobili attribuiti al soggetto sono: 1) 1/3 del fabbricato denominato "V. [REDACTED]" in contrada "Pilli" di Lamezia Terme, ovvero piano scantinato S1, censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 2, cat. C/2 di mq. 250 e Piano primo dello stesso immobile, censito al N.C.E.U. al foglio 31, part. 953, sub. 4, cat. A/2, classe 1, di mq. 250 (entrambi inclusi nel Lotto n° 5), valore attribuito = €. 185.250 - 2) In più Abitazione di tipo modesto in Via S. Notaro, 5 (Lotto 2), valore = €. 59.904,00 - 3) Magazzino di S. Eufemia Lamezia (lotto 17), valore = €. 64.297,00 - Valore complessivo in divisione = €. 309.451,00
Differenza a congruaglio:	Il soggetto riceve a congruaglio: €. 5.394,00.
Sponibilità dei beni:	I fabbricati sono occupati stabilmente da altri nuclei familiari.
Agredibilità dei beni:	Il soggetto non ha beni da aggredire in quanto non è incluso nell'elenco di quelli pignorati.

5) SCHEDA INDIVIDUALE (PRIMA SOLUZIONE)

Soggetto:	██████████ – Cod. Fisc.: ██████████
Situazione Debitoria:	ESECUTATO – Iscrizioni e Trascrizioni: Nota di trascrizione del 06/12/2000 – Reg. Gen. 24799 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 2226 del 11/07/1996 – Avv. Aclasia Perri – Lamezia Terme – a favore: BANCO DI NAPOLI S.p.A. contro: ██████████ Trascrizioni contro: Nota del 13/03/2002 – Reg. Part. 4148 – Reg. Gen. 5273 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. 154 del 01/03/2002 – Avv. Francesco Bevilacqua – Lamezia Terme – a favore: INTESABCI GESTIONE CREDITI S.p.A. contro: ██████████
Situazione Ereditaria:	Da denuncia nel passaggio per causa di morte del 12/06/1993 – Voltura n. 1341 - 1/1994 in atti dal 08/04/1998 – Reg. a Lamezia Terme al n° 83 – Vol. 410 del 11/12/1993 – Success. allineam. docia 344/98 in ragione di 1/10 a tutti i ██████████ – Da denuncia nel passaggio per causa di morte n. 1340 - 1/1994 del 01/03/1990 in atti dal 10/10/2000 (prot. n. 76801) Reg. a Lamezia Terme, vol. 387, n. 13 il 30/08/1990 in ragione di 1/10 per tutti i ██████████ a partire dal 2004 dopo la morte di ██████████. I beni in eredità sono compresi nei lotti di perizia di stima elencati con i numeri: 2 – 3 – 4 – 5 – 7
Situazione Patrimoniale: Personale immobiliare in	1) Appezamento (lotto 13 di perizia di stima) di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico in località "Schiavello", censito al N.C.T. al foglio 24, part. 31, sem. Irrig. arb., classe 2, mq. 3.880,00 – 2) Appezamento (lotto 14 di perizia di stima) di terreno agricolo sito nel Comune di Feroletto Antico, in località "Schiavello", censito al N.C.T. al foglio 24, part. 33, vigneto, classe 1 di mq. 890,00. Entrambi gli immobili sono intestati a ██████████ nato a ██████████, nata a ██████████, in regime di comunione legale dei beni.
Importo globale beni: Patrimonio originario stimato (prezzo in 10/10)	Dal quadro riepilogativo della presente Relazione di Perizia, il valore globale dei beni in divisione, entrante nel computo del 10/10 di proprietà di tutti i 10 figli, ammonta a complessivi € 5.383.590,00
Valore iniziale pignorato: Patrimonio originario stimato (prezzo in 10/10)	Il valore dei beni effettivamente pignorato ammonta ad € 4.580.960,00
Valore frazionato, adeguato pignorato: (patrimonio effet- tivamente sottoposto a pignoram.)	Il valore dei beni adeguati alla attuale situazione di mercato, frazionati e sottoposti a pignoramento ammonta ad € 3.148.453,00
Quota individuale di riparto:	Dividendo l'ammontare globale dei beni di proprietà dei 10 figli si ha: € 3.148.453,00/10 = € 314.845,00 che è la quota di riferimento per la divisione.
Distribuzione beni:	Gli immobili attribuiti al soggetto sono: 1) 1/6 del del lotto n. 3 ovvero edificio commerciale sito in Via S. Notaro detto "Schiavello", valore di un sesto pari a € 169.273,33 – Restano attribuiti al soggetto gli immobili contenuti nella sua situazione patrimoniale: 2) ovvero appezzamento terreno agricolo (lotto 13 frazionato), valore = € 22.489,50 – 3) Appezamento terreno agricolo (lotto 14 frazionato), valore = € 29.152 – 4) Appezamenti terreno agricolo (lotto 11 frazionato) valore € 43.710 – 5) Appezamenti di terreno agricolo (lotto 12 frazionato), valore = € 45.578,50 – Valore complessivo in divisione = € 310.203,33
Differenza a conguaglio:	Il soggetto riceve a conguaglio: € 4.541,67
Disponibilità dei beni:	I beni risultano essere tutti liberi (terreni). Il salumificio è parzialmente occupato.
Aggredibilità dei beni:	L'aggredibilità dei beni (terreni) è totale ed immediata in quanto entità uniche frazionate, non soggette a ulteriore divisione e totalmente inclusi in elenco di pignoramento. Beni immediatamente vendibili. (Lotti n. 11 – 12 – 13 – 14) – 1/6 del lotto n. 3 è meno aggredibile.

7) SCHEDA INDIVIDUALE (PRIMA SOLUZIONE)

<p>Soggetto:</p> <p>Situazione Debitoria:</p>	<p>Cod. Fisc.:</p> <p>ESECUTATO - Iscrizioni e Trascrizioni: Nota di trascrizione del 06/12/2000 - Reg. Gen. 24799 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 2226 del 11/07/1996 - Avv. Aclesia Perri - Lamezia Terme - a favore: BANCO DI NAPOLI S.p.A. contro: -</p> <p>Trascrizioni contro: Nota del 13/03/2002 - Reg. Part. 4148 - Reg. Gen. 5273 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. 154 del 01/03/2002 - Avv. Francesco Bevilacqua - Lamezia Terme - a favore: INTESABCI GESTIONE CREDITI S.p.A. contro: -</p>
<p>Situazione Ereditaria:</p>	<p>Da denuncia nei passaggi per causa di morte del - Voltura n. 1341 .1/1994 in atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - Vol. 410 del 11/12/1993 - Success. allineam. docfa 344/98 in ragione di 1/10 a tutti - Da denuncia nei passaggi per causa di morte n. 1340 .1/1994 del 01/03/1990 in atti dal 10/10/2000 (prot. n. 76801) Reg. a Lamezia Terme, vol. 387, n. 13 il 30/08/1990 in ragione di 1/10 per tutti - a partire dal 2004 dopo la morte della - I beni in eredità sono compresi nei lotti di perizia di stima elencati con i numeri: 2 - 3 - 4 - 5 - 7</p>
<p>Situazione Patrimoniale:</p> <p>Personale immobiliare in</p>	<p>1) Immobile (lotto 15 di perizia di stima) villino turistico monofamiliare sito nel Comune di Nocera Terinese Marina, in località "La Macchia - Villaggio del Golfo", censito al N.C.E.U. al foglio 18, part. 23, sub. 1, di vani 4 - 2) Immobile (lotto 15 di perizia di stima) pertinenza della prima, censita al N.C.E.U. al foglio 18, particella 29, sub. 16, senza superficie. Entrambi gli immobili sono intestati a - nato a Nicastro il - e - nata a Sambiasi - in regime di comunione legale dei beni.</p>
<p>Ammontare globale beni:</p> <p>(patrimonio originario stimato presso in 10/10)</p>	<p>Dal quadro riepilogativo della presente Relazione di Perizia, il valore globale dei beni in divisione entrante nel computo del 10/10 di proprietà di tutti i 10 figli, ammonta a complessivi € 5.383.590,00</p>
<p>Valore iniziale pignorato:</p> <p>(patrimonio originario stimato presso in 10/10)</p>	<p>Il valore dei beni effettivamente pignorato ammonta ad € 4.580.960,00</p>
<p>Valore frazionato, adeguato e pignorato: (patrimonio effettivamente sottoposto a pignoram.)</p>	<p>Il valore dei beni adeguati alla attuale situazione di mercato, frazionati e sottoposti a pignoramento ammonta ad € 3.148.453,00</p>
<p>Quota individuale di riparto:</p>	<p>Dividendo l'ammontare globale dei beni di proprietà dei 10 figli si ha: € 3.148.453,00/10 = € 314.845,00 che è la quota di riferimento per la divisione.</p>
<p>Distribuzione beni:</p>	<p>Gli immobili attribuiti al soggetto sono: 1) 1/6 del del lotto n. 3 ovvero edificio commerciale sito in Via S. Notaro detto " ", valore di un sesto pari a € 169.273,33 - Restano attribuiti al soggetto l'immobile contenuto nella sua situazione patrimoniale: 2) ovvero villino turistico in Nocera Marina (lotto 15), valore = € 73.008,00 - 3) In più 1/2 dell'appezzamento terreno industriale P.I.P. (lotto 8 frazionato) di cui al foglio 24 ex partt. 259 e 260, valore = € 69.768,75 - Valore complessivo in divisione = € 312.050,08</p>
<p>Differenza a congruaglio:</p>	<p>Il soggetto deve ricevere a congruaglio: € 2.794,92</p>
<p>Disponibilità dei beni:</p>	<p>I beni risultano essere tutti liberi e pignorati.</p>
<p>Aggredibilità dei beni:</p>	<p>L'aggredibilità dei beni è totale ed immediata in quanto al terreno, meno per i corpi di fabbrica. Beni immediatamente vendibili lotto 8 (1/2), meno i lotti 15 e 1/5 del 3.</p>

8) SCHEDA INDIVIDUALE (PRIMA SOLUZIONE)

Soggetto:	██████████ - Cod. Fisc. ██████████
Situazione Debitoria:	ESECUTATO - Iscrizioni e Trascrizioni: Nota di trascrizione del 06/12/2000 - Reg. Gen. 24799 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 2226 del 11/07/1996 - Avv. Adesia Perri - Lamezia Terme - a favore: BANCO DI NAPOLI S.p.A. contro: ██████████ - ██████████ - ██████████ - Trascrizioni contro: Nota del 13/03/2002 - Reg. Part. 4148 - Reg. Gen. 5273 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. 154 del 01/03/2002 - Avv. Francesco Bevilacqua - Lamezia Terme - a favore: INTESABCI GESTIONE CREDITI S.p.A. contro: ██████████ - ██████████ - ██████████
Situazione Ereditaria:	Da denuncia nei passaggi per causa di morte del ██████████ - Voltura n. 1341 .1/1994 In atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - Vol. 410 del 11/12/1993 - Success. allineam. docfa 344/98 in ragione di 1/10 a tu ██████████ Da denuncia nei passaggi per causa di morte n. 1340 .1/1994 del 01/03/1990 in atti dal 10/10/2000 (prot. n. 76801) Reg. a Lamezia Terme, vol. 387, n. 13 il 30/08/1990 in ragione di 1/10 per tutti i 10 fratelli e sorelle a partire dal 2004 dopo la morte della madre ██████████. I beni in eredità sono compresi nei lotti di perizia di stima elencati con i numeri: 2 - 3 - 4 - 5 - 7
Situazione Patrimoniale:	Non presente in atti.
Personale Immobiliare in	
Importare globale beni:	Dal quadro riepilogativo della presente Relazione di Perizia, il valore globale dei beni in divisione entrante nel computo dei 10/10 di proprietà di tutti i 10 figli, ammonta a complessivi € 5.383.590,00
Patrimonio originario stimato (presso in 10/10)	
Valore iniziale pignorato:	Il valore dei beni effettivamente pignorato ammonta ad € 4.580.960,00
Patrimonio originario stimato (presso in 10/10)	
Valore frazionato, adeguato e pignorato: (patrimonio effettivamente sottoposto a pignoramento)	Il valore dei beni adeguati alla attuale situazione di mercato, frazionati e sottoposti a pignoramento ammonta ad € 3.148.453,00
Quota individuale di riparto:	Dividendo l'ammontare globale dei beni di proprietà dei 10 figli si ha: € 3.148.453,00/10 = € 314.845,00 che è la quota di riferimento per la divisione.
Distribuzione beni:	Gli immobili attribuiti al soggetto sono: 1) 1/6 dell'immobile commerciale sito in Via S. Notaro, snc in Lamezia Terme, detto ██████████ riportato al N.C.E.U. al foglio 19, particella 505, subalterno 1, cat. unità collabenti, per una superficie globale di mq. 1.300 (lotto di riferimento n° 3) valore di 1/6 del lotto = € 169.273,33- 2) In più 1/6 (un mezzo) del lotto n° 10 (Terreno P.I.P.) di cui al foglio 24 ex part. originarie 262 e 261 per un valore frazionato di € 154.923,75 - Il valore complessivo della divisione è pari ad = € 324.197,08
Differenza a conguaglio:	Il soggetto deve restituire a conguaglio: € 9.352,08
Disponibilità dei beni:	I beni risultano essere tutti liberi e pignorati.
Aggredibilità dei beni:	L'aggredibilità dei beni è totale ed immediata in quanto al terreno, meno per i corpi di fabbrica. Beni immediatamente vendibili lotto 10 (1/2), meno 1/6 del 3.

9) SCHEDA INDIVIDUALE (PRIMA SOLUZIONE)

oggetto:	[REDACTED] - Cod. Fisc.: [REDACTED]
Situazione Debitoria:	ESECUTATO - Iscrizioni e Trascrizioni: Nota di trascrizione del 06/12/2000 - Reg. Gen. 24799. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 2226 del 11/07/1996 - Avv. Adesio Perri - Lamezia Terme - a favore: BANCO DI NAPOLI S.p.A. contro: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - Trascrizioni contro: Nota del 13/03/2002 - Reg. Part. 4148 - Reg. Gen. 5273 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. 154 del 01/03/2002 - Avv. Francesco Bevilacqua - Lamezia Terme - a favore: INTESABCI GESTIONE CREDITI S.p.A. contro: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]
Situazione Ereditaria:	Da denuncia nei passaggi per causa di morte del [REDACTED] - Voltura n. 1341 - 1/1994 in atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - Vol. 410 del 11/12/1993 - Successi allineam. doc. 344/98 in ragione di 1/10 a tutti i [REDACTED] - Da denuncia nei passaggi per causa di morte n. 1340 - 1/1994 del 01/03/1990 in atti dal 10/10/2000 (prot. n. 76801) Reg. a Lamezia Terme, vol. 387, n. 13 il 30/08/1990 in ragione di 1/10 per tutti i [REDACTED] a partire dal 2004 dopo la morte [REDACTED] - I beni in eredità sono compresi nei lotti di perizia di stima elencati con i numeri: 2 - 3 - 4 - 5 - 7
Situazione Patrimoniale: patrimonio immobiliare in	1) Immobile (lotto 6 di perizia di stima) abitazione di tipo economico e popolare (cooperativa) situata in località "Ferrantazzo" di Lamezia Terme al 2° piano del complesso residenziale, censita al N.C.E.U. al foglio 31, part. 1026, sub. 40, cat. A/3, classe 2, di 6,5 vani, interno 11, scala B, mq. 105,00 - 2) Immobile (lotto 6 di perizia di stima) Box magazzino di pertinenza della prima, censita al N.C.E.U. al foglio 31, particella 1026, sub. 11, cat. C/6, sup. mq. 37,00. Entrambi gli immobili sono intestati a [REDACTED] nato a [REDACTED] regime di comunione legale dei beni.
Ammontare globale beni: patrimonio originario stimato (prezzo in 10/10)	Dal quadro riepilogativo della presente Relazione di Perizia, il valore globale dei beni in divisione entrante nel computo del 10/10 di proprietà di tutti i 10 figli, ammonta a complessivi €. 5.383.590,00
Valore iniziale pignorato: patrimonio originario stimato (prezzo in 10/10)	Il valore dei beni effettivamente pignorati ammonta ad €. 4.580.960,00
Valore frazionato, adeguato e pignorato: (patrimonio effet- tivamente sottoposto a pignoram.)	Il valore dei beni adeguati alla attuale situazione di mercato, frazionati e sottoposti a pignoramento ammonta ad €. 3.148.453,00
Quota individuale di riparto:	Dividendo l'ammontare globale dei beni di proprietà dei 10 figli si ha: €. 3.148.453,00/10 = €. 314.845,00 che è la quota di riferimento per la divisione.
Distribuzione beni:	Gli immobili attribuiti al soggetto sono: 1) 1/6 del del lotto n. 3 ovvero edificio commerciale sito in Via S. Notaro detto [REDACTED] valore di un sesto pari a €. 169.273,33 - Restano attribuiti al soggetto l'immobile contenuto nella sua situazione patrimoniale: 2) ovvero 1/6 di [REDACTED] (lotto 6), valore = €. 70.200,00 - 3) in più 1/6 dell'appezzamento terreno industriale P.I.P. (lotto 8 frazionato) di cui al foglio 24 ex. part. 259 e 260, valore = €. 69.768,75 - Valore complessivo in divisione = €. 309.242,08
Differenza a congruaglio:	Il soggetto deve ricevere a congruaglio: €. 5.602,92
Disponibilità dei beni:	I beni risultano essere tutti liberi.
Agredibilità dei beni:	L'agredibilità dei beni è totale ed immediata in quanto al terreno, meno per i corpi di fabbrica. Beni immediatamente vendibili lotto 8 (1/2), meno i lotti 6 e 1/6 del 3.

10) SCHEDA INDIVIDUALE (PRIMA SOLUZIONE)

Soggetto:	[REDACTED] - Cod. Fisc.: [REDACTED]
Situazione Debitoria:	ESECUTATO - Iscrizioni e Trascrizioni: Nota di trascrizione del 06/12/2000 Reg. Gen. 24799 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 2226 del 11/07/1996 - Avv. Adesio Perri - Lamezia Terme - a favore: BANCO DI NAPOLI S.p.A contro: [REDACTED] Trascrizioni contro: Nota del 13/03/2002 - Reg. Part. 4148 - Reg. Gen. 5273 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. 154 del 01/03/2002 - Avv. Francesco Bevilacqua - Lamezia Terme - a favore: INTESA CREDITI GESTIONE CREDITI S.p.A. contro: [REDACTED]
Situazione Ereditaria:	Da denuncia nel passaggio per causa di morte del [REDACTED] - Voltura n. 1341-1/1994 in atti dal 08/04/1998 - Reg. a Lamezia Terme al n° 83 - Vol. 410 del 11/12/1993 - Success. allineam. docfa 344/98 in ragione di 1/10 a tutti i [REDACTED] - Da denuncia nel passaggio per causa di morte n. 1340-1/1994 del 01/03/1990 in atti dal 10/10/2000 (prot. n. 76801) Reg. a Lamezia Terme, vol. 387, n. 13 il 30/08/1990 in ragione di 1/10 per tutti i 10 fratelli e sorelle a partire dal 2004 dopo la morte della [REDACTED] - I beni in eredità sono compresi nei lotti di perizia di stima elencati con i numeri: 2-3-4-5-7
Situazione Patrimoniale: personale immobiliare in atti)	Non presente in atti.
Ammontare globale beni: patrimonio originario stimato presso in 10/10)	Dal quadro riepilogativo della presente Relazione di Perizia, il valore globale dei beni in divisione entrante nel computo dei 10/10 di proprietà di tutti i 10 figli, ammonta complessivi €. 5.383.590,00
Valore iniziale pignorato: patrimonio originario stimato presso in 10/10)	Il valore dei beni effettivamente pignorato ammonta ad €. 4.580.960,00
Valore frazionato, adeguato e pignorato: (patrimonio effet- tivamente sottoposto a pignoramento)	Il valore dei beni adeguati alla attuale situazione di mercato, frazionati e sottoposti a pignoramento ammonta ad €. 3.148.453,00
Quota individuale di riparto:	Dividendo l'ammontare globale dei beni di proprietà dei 10 figli si ha: €. 3.148.453,00/10 = €. 314.845,00 che è la quota di riferimento per la divisione.
Ributezione beni:	Gli immobili attribuiti al soggetto sono: 1) 1/6 dell'immobile commerciale sito in Via S. Notaro, snc in Lamezia Terme, detto "[REDACTED]" riportato al N.C.E.U. al foglio 19, particella 505, subalterno 1, cat. unità collabenti, per una superficie globale di mq. 1.300 (Lotto di riferimento n° 3) valore di 1/6 del lotto = €. 169.273,33- 2) In più 1/2 (un mezzo) del lotto n° 10 (Terreno P.I.P.) di cui al foglio 24 ex partt. originarie 262 e 261 per un valore frazionato di €. 154.923,75 - Il valore complessivo della divisione è pari ad = €. 324.197,08
Differenza a congruaglio:	Il soggetto deve restituire a congruaglio: €. 9.352,08
Disponibilità dei beni:	I beni risultano essere tutti liberi e pignorati.
Agredibilità dei beni:	L'agredibilità dei beni è totale ed immediata in quanto al terreno, meno per i corpi di fabbrica. Beni immediatamente vendibili lotto 10 (1/2), meno 1/6 del 3.

SECONDA SOLUZIONE DI DIVISIONE

Nella seconda soluzione di progetto di divisione, la quota individuale di riparto si ottiene nel seguente modo:

- a) la somma dei beni in eredità 10/10 è pari a: €. 1.884.404;
- b) la somma dei beni acquistati dagli esecutati insieme alle mogli e sottoposti a frazionamento è pari a: €. 1.383.952, per cui dopo il frazionamento si ha: €. 691.976;
- c) la somma dei beni singoli acquistati da alcuni degli esecutati insieme alle mogli è pari a: €. 253.812 (beni difficilmente frazionabili);
- d) la somma dei beni singoli acquistati da uno degli esecutati e da non suddividere in quanto già $\frac{1}{2}$ è pari a: €. 64.297.

N.B. - In questa seconda soluzione viene depennata dall'elenco la porzione di villa denominata "Villino Magolà" in testa al 50% all'esecutato ~~XXXXXX~~. Il motivo di ciò è la totale indivisibilità del bene, per altro già al 50%, oltre che la sua alta quota di valore che supera, da sola, quella attribuibile di base come riparto.

Per cui la nuova quota individuale di riparto si ottiene nel seguente modo:

- il totale di cui al punto a) sarà diviso per 10, per cui si avrà: €. 1.884.404;
- il totale di cui al punto b) sarà diviso per 2, per cui si avrà: €. 1.383.952/2 = €. 691.976;
- il totale di cui al punto c) per cui si avrà: €. 253.812;
- il totale di cui al punto d) costituisce la somma intera che è pari ad €. 64.297.

La nuova somma da ripartire, per ottenere la quota individuale di riparto, sarà, perciò, la seguente:

1. 10/10 di €.	1.884.404	= €.	1.884.404,00;
2. 7/7 di €.	691.976	= €.	691.976,00;
3. 1/1 di €.	253.812	= €.	253.812,00;
4. 1/1 di €.	64.297	= €.	64.297,00
Totale			€. 2.894.489,00

€. 2.894.489/10 = €. 289.448