
TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
contro



N. R.E. 122/01 + 128/01 + 144/01 + 123/02

Giudice Dr.ssa N. D'IGNAZIO

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

*Tecnico incaricato: dott. agr .Salvatore Aloï
iscritto all'albo della provincia di Catanzaro N. 944 cat 4^
C.F. LAOSVT61A23C352D P.Iva 01990410795
indirizzo: Via V. Ciaccio, 12, Catanzaro
email: salvaloi@katamail.com
pec: s.aloi@epap.conafpec.it*

Custode : avv. Luigi Pallone

- PREMESSA

All'udienza del 6 luglio 2017, il sig. G.E. del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa N. D'Ignazio, nominava il sottoscritto, dott. agr. Salvatore Aloï, C.T.U. nelle procedure esecutive immobiliari riunite nn. 122/01 + 128/01 + 144/01 + 123/02 contro [REDACTED] affinché provvedesse a "stimare i beni indicati nell'ordinanza che precede all'attualità previa acquisizione della nota di trascrizione mancante e non rinvenuta dalla cancelleria ed offrendo risposta ai quesiti di cui al provvedimento allegato al presente verbale".

Dopo aver esaminato la corposa documentazione in atti, relativa alle riunite procedure (comprese le relazioni di ctu svolte dal loro avvio), giacente presso il Tribunale di Catanzaro, e dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso gli uffici competenti (Conservatoria dei Registri Immobiliari, Tribunale, Ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico comunale di S. Caterina dello Ionio) lo scrivente espletava (nelle date 19 marzo, 6 e 13 aprile 2018) i sopralluoghi tecnici sugli immobili oggetto di valutazione estimativa.

Redigeva, quindi, al fine di dar risposta al quesito posto dal G.E., la seguente relazione tecnico – estimativa.

CAPITOLO I - NOTA DI TRASCRIZIONE MANCANTE -

Riguardo alla nota di trascrizione non rinvenuta dalla cancelleria, relativa al pignoramento immobiliare che sorregge la procedura r.g. n. 144/2001 (vedi provvedimento del G.E. del 13 marzo 2017), il sottoscritto C.T.U. ha acquisito, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, insieme a quelle degli altri procedimenti, la nota mancante. Essa è acclusa alla presente relazione con l'Allegato n. 4.

CAPITOLO II - DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA -

**Beni in S. Caterina dello Ionio - CZ – via Loi nn. 13 - 17
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. - Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Fabbricato, adibito ad abitazione ed a Magazzino / deposito al piano strada, sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ-, via Loi nn. 13 – 17.

L'abitazione (vedi all. n. 7), di superficie lorda coperta pari a mq. 110 circa (vedi all. n. 2), oltre ad un'area a balconi di mq. 17 circa (vedi all. n. 2), è così composta: ingresso e camera da letto ed un piccolo ripostiglio (posto esternamente alla porta d'ingresso – vedi all. n. 2 e n. 7) al primo piano (a cui si accede dal piano strada tramite una scala in muratura – vedi all. n. 7); soggiorno – cucina e bagno al secondo piano; camera da letto al terzo piano. Internamente i 3 livelli sono collegati da una scala finita in marmo.

Al piano strada si trovano 2 magazzini - depositi di superficie lorda coperta pari a mq. 40 circa (vedi all. n. 2).

Il fabbricato, di remota costruzione, presenta struttura portante in muratura, intonacata all'esterno (vedi all. n. 7) e tetto a falde (vedi all. n. 7).

- Nel suo insieme l'unità immobiliare confina con la via Loi e con le proprietà [REDACTED], salvi altri e più precisi confini.

Posta ai piani terra – primo – secondo – terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa mq. 156,¹ di cui mq. 110 circa rappresentano la consistenza dell'abitazione, mq. 40 circa quella del magazzino – deposito e mq. 6 (arrotondata) quella dei balconi (la superficie commerciale dei balconi è pari ad 1/3 circa della loro estensione complessiva).

Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. n. 1): intestata a [REDACTED]; proprietà per 1/2; [REDACTED]; proprietà per 1/2;

- foglio 21, mappale 456, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 77 mq., Rendita € 49,58;

- foglio 21, mappale 456, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 57 mq., Rendita € 49,58.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centro storico a traffico limitato con assenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio, scuola elementare, scuola materna.

3. STATO DI POSSESSO:

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Il bene si trova nella disponibilità dell'esecutata [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 10/05/2000 a n. 405, trascritto a Catanzaro in data 21/06/2000 ai nn. RG 13516 - RP 1602 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 104.000.000 - Tasso d'interesse annuo 11,5% - Interessi £. 36.000000 - Totale £. 140.000.000

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 31/05/2001 al n. rep. 2790, trascritto a Catanzaro in data 11/07/2001 ai nn. RG 13833 - RP 1589 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 56.648.823 - Totale £. 65.000.000

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 01/09/2001 ai nn. 1055/2001, trascritto a Catanzaro in data 24/09/2001 ai nn. RG 19375 - RP 15627 (vedi all. n. 4).

- Pignoramento a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma - a firma di Pubblico ufficiale Tribunale in data 31/10/2001 ai nn. 1304/2001, trascritto a Catanzaro in data 28/11/2001 ai nn. RG 26003 - RP 21014 (vedi all. n. 4).

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità (il fabbricato risale ad epoca remota)*

4.3.2. Conformità catastale: *difformità riscontrate nella distribuzione interna dei vani (differente da quella in planimetria catastale), regolarizzabili mediante adeguamento accatastamento con procedura docfa.*

Oneri complessivi stimati per regolarizzazione catastale: € 1.500.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] proprietaria per 1/2;

- [REDACTED]

Proprietari con per notar Naso di Soverato del 17.12.1982, registrato a Soverato il 05.01.1983 con il n. 61, con cui il bene è stato trasferito da [REDACTED] madre dell'esecutata [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. nessuna: il fabbricato è di remota costruzione.

Descrizione **Immobile destinato ad abitazione** di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Fabbricato, adibito ad abitazione ed a Magazzino / deposito al piano strada, sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ- , via Loi nn. 13 - 17.

L'abitazione (vedi all. n. 7), di superficie lorda coperta pari a mq. 110 circa (vedi all. n. 2), è così composta: ingresso e camera da letto ed un piccolo ripostiglio (posto esternamente alla porta d'ingresso - vedi all. n. 2 e n. 7) al primo piano (a cui si accede dal piano strada tramite una scala in muratura - vedi all. n. 7); soggiorno - cucina e bagno al secondo piano; camera da letto al terzo piano. Internamente i 3 livelli sono collegati da una scala finita in marmo.

Al piano strada è costituito da 2 magazzini - depositi di superficie lorda coperta pari a mq. 40 circa (vedi all. n. 2). Il fabbricato presenta struttura portante in muratura, intonacata all'esterno (vedi all. n. 7) e tetto a falde (vedi all. n. 7). Riguardo a finiture ed impiantistica è stato riscontrato quanto segue: pavimenti in graniglia di marmo (ad eccezione di ingresso e vano scala la cui pavimentazione è in marmo); pareti tinteggiate con pittura lavabile (ad eccezione della camera da letto del primo piano che è rivestita con carta da parati), con zoccolatura effetto buccia; infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in parte in alluminio ed in parte in legno; bagno piastrellato in ceramica fino a m. 2.00 circa, dotato di vasca, lavabo, bidè e vaso; balconi con pavimento in gres e ringhiera metallica (ad eccezione del terrazzino al terzo piano che presenta pavimentazione in cemento e parapetto in muratura); portoncino d'ingresso in alluminio; scala esterna in calcestruzzo e pietrame; impianto idrico servito da rete comunale; impianto elettrico sottotraccia; porte di accesso al magazzino, posto al piano strada, in legno ed in alluminio; pavimento magazzini in parte in ceramica ed in parte in cemento; pareti in parte piastrellate in ceramica ed in parte intonacate; impianto luce con cavo elettrico "volante".

- Confini : nel suo insieme confina con la via Loi e con le proprietà [REDACTED] e [REDACTED] e salvi altri e più precisi confini.

- Posta ai piani terra – primo – secondo – terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa mq. 156,² di cui mq. 110 circa rappresentano la consistenza dell'abitazione, mq. 40 circa quella del magazzino – deposito e mq. 6 (arrotondata) quella dei balconi (la superficie commerciale dei balconi è pari ad 1/3 circa della loro estensione complessiva).

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. n. 1): intestata a [REDACTED] proprietà per 1/2; [REDACTED]; proprietà per 1/2;
- foglio 21, mappale 456, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 77 mq., Rendita € 49,58;
- foglio 21, mappale 456, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 57 mq., Rendita € 49,58.

L'edificio è di remota costruzione, costituito da 4 piani fuori terra.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Soverato, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio - Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Fabbricato destinato ad abitazione	Mq. 156	€ 78.000,00	€ 78.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima			
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: regolarizzazione catastale con procedura docfa			€ 1.500,00
Prezzo base d'asta dell'immobile			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 76.500,00

Beni in S. Caterina dello Ionio - CZ – via Loi (già Vico IV S. Pantaleone, n. 6) Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

B, - Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Locale adibito a Deposito, sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ-, via Loi (già vico IV S. Pantaleone, 6), piano strada (vedi all. n. 7).
Ha superficie lorda coperta pari a mq. 20 circa (vedi all. n. 2).

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Il fabbricato al cui piano strada si trova il bene oggetto della presente stima è di remota costruzione, presenta struttura portante in muratura, intonacata all'esterno (vedi all. n. 7).

- L'unità immobiliare confina con la via Loi e con le proprietà [REDACTED] salvi altri e più precisi confini.

Posto al piano terra (strada), sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa mq. 20.

Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. n. 1): intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/4;

[REDACTED] proprietà per 1/2;

[REDACTED]; usufrutto [REDACTED]

[REDACTED]; proprietà per 1/4;

- foglio 21, mappale 457, sub 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq., Rendita € 20,66

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centro storico a traffico limitato con assenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio, scuola elementare, scuola materna.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene si trova nella disponibilità dell'esecutata [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 10/05/2000 a n. 405, trascritto a Catanzaro in data 21/06/2000 ai nn. RG 13516 - RP 1602 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 104.000.000 - Tasso d'interesse annuo 11,5% - Interessi £. 36.000000 - Totale £. 140.000.000

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 31/05/2001 al n. rep. 2790, trascritto a Catanzaro in data 11/07/2001 ai nn. RG 13833 - RP 1589 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 56.648.823 - Totale £. 65.000.000

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 01/09/2001 ai nn. 1055/2001, trascritto a Catanzaro in data 24/09/2001 ai nn. RG 19375 - RP 15627 (vedi all. n. 4).

- Pignoramento a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma - a firma di Pubblico ufficiale Tribunale in data 31/10/2001 ai nn. 1304/2001, trascritto a Catanzaro in data 28/11/2001 ai nn. RG 26003 - RP 21014 (vedi all. n. 4).

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità (fabbricato di epoca remota)*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI PROPRIETARI:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. nessuna: il fabbricato è di remota costruzione.

Descrizione **Immobile destinato a deposito** di cui al punto B

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Locale adibito a Deposito, sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ-, via Loi (già vico IV S. Pantaleone, 6), piano strada (vedi all. n. 7).

Ha superficie lorda coperta di mq. 20 circa (vedi all. n. 2).

Il fabbricato al cui piano strada si trova il bene oggetto della presente stima è di remota costruzione, presenta struttura portante in muratura, intonacata all'esterno (vedi all. n. 7).

Riguardo a finiture ed impiantistica è stato riscontrato quanto segue: pavimento in gres; pareti intonacate; controsoffitto in legno; portoncino d'ingresso in legno con pannello antistante metallico (vedi all. n. 7). Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.

- Confini : via Loi, proprietà [REDACTED] salvi altri e più precisi confini.

- Posto al piano terra (strada), sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa mq. 20.

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. n. 1): intestata a [REDACTED]

[REDACTED]; proprietà per 1/4; [REDACTED]; proprietà per 1/2; [REDACTED]

usufrutto; [REDACTED]

04.12.1952; proprietà per 1/4;

- foglio 21, mappale 457, sub 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq., Rendita € 20,66

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. **Criterio di Stima**
Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

8.2. **Fonti di informazione**
Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Soverato, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio - Agenzia delle Entrate.

8.3. **Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
B. Locale deposito	Mq. 20	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima			
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 0,00
Prezzo base d'asta dell'immobile			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 5.000,00

**Beni in S. Caterina dello Ionio - CZ – via Loi n. 2, angolo Via Roma
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. - Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Fabbricato, adibito ad abitazione, sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ-, via Loi n. 2, angolo via Roma.

L'abitazione (vedi all. n. 7), di superficie lorda coperta pari a mq. 85 circa (vedi all. n. 2), oltre ad un'area a balconi di mq. 6 circa (vedi all. n. 2), è così composta: ingresso, cucina - soggiorno (con ingresso anche da via Roma – vedi all. n. 2 e n. 7) e bagno al piano terra; camera da letto al primo piano; soggiorno con parete cottura al secondo piano. Internamente i 3 livelli sono collegati da una scala finita in marmo.

La superficie complessiva a balconi è di circa 6 metri quadrati (vedi all. n. 2).

Il fabbricato, di remota costruzione, presenta struttura portante in muratura, intonacata all'esterno (vedi all. n. 7) e tetto a falde (vedi all. n. 7).

- L'unità immobiliare confina con via Loi, via Roma e con le proprietà [REDACTED]
[REDACTED] vi altri e più precisi confini.

Posta ai piani terra – primo – secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa mq. 87,³ di cui mq. 85 circa rappresentano la consistenza dell'abitazione e mq. 2 quella dei balconi (la superficie commerciale dei balconi è pari ad 1/3 circa della loro estensione complessiva).

Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. n. 1): intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/4; [REDACTED] proprietà per 1/4; [REDACTED] proprietà per 1/4; [REDACTED] proprietà per 1/4;

- foglio 21, mappale 518, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale 72 mq., Rendita € 66,11.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centro storico a traffico limitato con assenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio, scuola elementare, scuola materna.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene si trova nella disponibilità degli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 10/05/2000 a n. 405, trascritto a Catanzaro in data 21/06/2000 ai nn. RG 13516 - RP 1602 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 104.000.000 - Tasso d'interesse annuo 11,5% - Interessi £. 36.000000 - Totale £. 140.000.000

- Ipoteca giudiziale (Attiva) a favore di CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 25/01/2001 ai n. 59, trascritto a Catanzaro in data 16/03/2001 ai nn. RG 5212 - RP 558 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 133.552.576 - Tasso d'interesse annuo 10% - Totale £. 173.618.347

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 31/05/2001 al n. rep. 2790, trascritto a Catanzaro in data 11/07/2001 ai nn. RG 13833 - RP 1589 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 56.648.823 - Totale £. 65.000.000

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 01/09/2001 ai nn. 1055/2001, trascritto a Catanzaro in data 24/09/2001 ai nn. RG 19375 - RP 15627 (vedi all. n. 4).

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 05/10/2001 a n. 1211, trascritto a Catanzaro in data 23/10/2001 ai nn. RG 23109 - RP 18693 (vedi all. n. 4).

- Pignoramento a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma - a firma di Pubblico ufficiale Tribunale in data 31/10/2001 ai nn. 1304/2001, trascritto a Catanzaro in data 28/11/2001 ai nn. RG 26003 - RP 21014 (vedi all. n. 4).

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità (il fabbricato risale ad epoca remota)*
4.3.2. *Conformità catastale: difformità riscontrate nella distribuzione interna dei vani (differente da quella in planimetria catastale), regolarizzabili mediante adeguamento accatastamento con procedura docfa. Oneri complessivi stimati per regolarizzazione catastale: € 1.500.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] proprietaria per 1/2;
[REDACTED] proprietà per 1/4;
[REDACTED] proprietà per 1/4
Proprietari con atto di compravendita per notar Andrea Lorusso del 17.10.1977 da [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. nessuna: il fabbricato è di remota costruzione.

Descrizione **Immobile destinato ad abitazione** di cui al punto **C**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Fabbricato, adibito ad abitazione, sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ-, via Loi n. 2, angolo via Roma.

L'abitazione (vedi all. n. 7), di superficie lorda coperta pari a mq. 85 circa (vedi all. n. 2), oltre ad un'area a balconi di mq. 6 circa (vedi all. n. 2), è così composta: ingresso, cucina - soggiorno (con ingresso anche da via Roma - vedi all. n. 2 e n. 7) e bagno al piano terra; camera da letto al primo piano; soggiorno con parete cottura al secondo piano. Internamente i 3 livelli sono collegati da una scala finita in marmo.

Il fabbricato, di remota costruzione, presenta struttura portante in muratura, intonacata all'esterno (vedi all. n. 7) e tetto a falde (vedi all. n. 7).

Riguardo a finiture ed impiantistica è stato riscontrato quanto segue: pavimenti in monocottura smaltata; pareti tinteggiate con pittura lavabile, con zoccolatura effetto "buccia" lungo la scala interna (il soggiorno - cucina del piano terra e la parete cottura al secondo piano sono piastrellate in ceramica fino a m. 1,80 circa da terra - vedi all. n. 7; la camera da letto al primo piano presenta carta da parati); infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in alluminio; bagno piastrellato in ceramica fino a m. 1,80 circa, dotato di piccola vasca, lavabo, bidè e vaso; balconi con pavimento in gres e ringhiera metallica; portoncino d'ingresso su via Loi in alluminio (vedi all. n. 7); portone d'ingresso su via Roma costituita con serranda metallica (vedi all. n. 7) ed infisso interno in alluminio; impianto idrico servito da rete comunale; impianto elettrico sottotraccia.

- Confini : via Loi, via Roma e con le proprietà [REDACTED] salvi altri e più precisi confini.

- Posta ai piani terra - primo - secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa 87,4 di cui mq. 85 circa rappresentano la consistenza dell'abitazione e mq. 2 quella dei balconi (la superficie commerciale dei balconi è pari ad 1/3 circa della loro estensione complessiva).

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. n. 1): intestata a [REDACTED], proprietà per 1/4; [REDACTED], proprietà per 1/4; [REDACTED], proprietà per 1/4; [REDACTED], proprietà per 1/4; [REDACTED], proprietà per 1/4;

- foglio 21, mappale 518, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale 72 mq., Rendita € 66,11.

L'edificio è di remota costruzione, costituito da 3 piani fuori terra.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

8.2. Fonti di informazione

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Soverato, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio - Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
C. Fabbricato destinato ad abitazione	Mq. 87	€ 43.500,00	€ 43.500,00
Adeguamenti e correzioni della stima Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: regolarizzazione catastale con procedura docfa			€ 1.500,00
Prezzo base d'asta dell'immobile Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 42.000,00

Beni in S. Caterina dello Ionio - CZ – Trav. II via Piave, 20 Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

D - Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Fabbricato, adibito ad abitazione, sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ-, trav. II via Piave n. 20.

L'unità immobiliare (vedi all. n. 7), di superficie lorda coperta pari a mq. 90 circa (vedi all. n. 2), oltre ad un'area a balconi di mq. 3 circa (vedi all. n. 2), è così composta: locale magazzino – deposito e bagno al piano terra; soggiorno - cucina al primo piano; soffitta, sotto falda di copertura, al secondo piano. Internamente i 3 livelli sono collegati da una scala finita in graniglia di marmo.

L'immobile in esame è parte di un'abitazione di maggiore consistenza (realizzata a mezzo di fusione con altra unità immobiliare, non oggetto di pignoramento).

Le due unità immobiliari sono tra loro comunicanti al primo piano (al quale si accede a mezzo di scala esterna in muratura - vedi all. n. 7), dove, in corrispondenza della porzione non pignorata, è ubicato l'ingresso principale all'abitazione.

Il fabbricato, di remota costruzione, presenta struttura portante in muratura, intonacata all'esterno (vedi all. n. 7) e tetto a falde (vedi all. n. 7).

- L'unità immobiliare confina con via Piave, trav. II via Piave, stessa proprietà e proprietà [REDACTED] salvi altri e più precisi confini.

- Posta ai piani terra – primo – secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa mq. 111,⁵ di cui mq. 90 circa rappresentano la consistenza dell'abitazione, mq. 1 quella dei balconi (la superficie commerciale dei balconi è pari ad 1/3 circa della loro estensione complessiva) e mq. 20 circa quella della soffitta (calcolata per 1/2 circa della sua estensione in considerazione della copertura a falda che non consente un normale sfruttamento dell'intera superficie – vedi all. n. 7).

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. n. 1): intestata a [REDACTED] proprietà per 1/2; [REDACTED] proprietà per 1/2;

- foglio 21, mappale 570, categoria C/2, classe 1, consistenza 38 mq., Rendita € 39,25.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centro storico a traffico limitato con assenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio, scuola elementare, scuola materna.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene si trova nella disponibilità degli esecutati [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 10/05/2000 a n. 405, trascritto a Catanzaro in data 21/06/2000 ai nn. RG 13516 - RP 1602 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 104.000.000 - Tasso d'interesse annuo 11,5% - Interessi £. 36.000000 - Totale £. 140.000.000

- Ipoteca giudiziale (Attiva) a favore di CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 25/01/2001 al n. 59, trascritto a Catanzaro in data 16/03/2001 ai nn. RG 5212 - RP 558 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 133.552.576 - Tasso d'interesse annuo 10% - Totale £. 173.618.347

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 31/05/2001 al n. rep. 2790, trascritto a Catanzaro in data 11/07/2001 ai nn. RG 13833 - RP 1589 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 56.648.823 - Totale £. 65.000.000

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 01/09/2001 ai nn. 1055/2001, trascritto a Catanzaro in data 24/09/2001 ai nn. RG 19375 - RP 15627 (vedi all. n. 4).

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 05/10/2001 a n. 1211, trascritto a Catanzaro in data 23/10/2001 ai nn. RG 23109 - RP 18693 (vedi all. n. 4).

- Pignoramento a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma - a firma di Pubbico ufficiale Tribunale in data 31/10/2001 ai nn. 1304/2001, trascritto a Catanzaro in data 28/11/2001 ai nn. RG 26003 - RP 21014 (vedi all. n. 4).

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità (il fabbricato risale ad epoca remota)*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] proprietaria per 1/2 e [REDACTED],
proprietario per 1/2.

Proprietari con atto per notar Naso di Soverato del 06.07.1984, registrato a Soverato il 23.07.1984 con il n. 1371, con cui il bene è stato trasferito da [REDACTED] agli attuali proprietari, gli eseguiti [REDACTED]

I precedenti proprietari avevano acquisito il bene con atto per notar Vincenzo Gallelli del 13 aprile 1964, rep. 40937, trascritto a Catanzaro il 05.05.1964, n. 7543, vol. 2142 RG.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. nessuna: il fabbricato è di remota costruzione.

Descrizione **Immobile destinato ad abitazione** di cui al punto **D**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Fabbricato, adibito ad abitazione, sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ- trav. II via Piave n. 20.

L'unità immobiliare (vedi all. n. 7), di superficie lorda coperta commerciale pari a mq. 90 circa (vedi all. n. 2), oltre ad un'area a balconi di mq. 3 circa (vedi all. n. 2), è così composta: locale magazzino – deposito e bagno al piano terra; soggiorno - cucina al primo piano; soffitta, sotto falda di copertura, al secondo piano. Internamente i 3 livelli sono collegati da una scala finita in graniglia di marmo.

Si evidenzia che l'immobile in esame è parte di un'abitazione di maggiore consistenza (per effetto di fusione con altra unità immobiliare, non oggetto di pignoramento). Le due unità immobiliari sono tra loro comunicanti al primo piano (al quale si accede a mezzo di scala esterna in muratura - vedi all. n. 7), dove, in corrispondenza della porzione non pignorata, è ubicato l'ingresso principale all'abitazione.

Il fabbricato, di remota costruzione, presenta struttura portante in muratura, intonacata all'esterno (vedi all. n. 7) e tetto a falde (vedi all. n. 7).

Riguardo a finiture ed impiantistica è stato riscontrato quanto segue: pavimenti in monocottura smaltata nel soggiorno – cucina ed in graniglia di marmo nel magazzino – deposito e nella soffitta; pareti tinteggiate con pittura lavabile (l'angolo cottura del soggiorno – cucina è piastrellato in ceramica fino a m. 1,60 circa da terra); infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in alluminio; bagno piastrellato in ceramica fino a soffitto, dotato di lavabo, vano doccia e vaso; balconi con pavimento in gres e ringhiera metallica; portone d'ingresso (al piano strada in corrispondenza del locale magazzino – deposito) con serranda metallica basculante (vedi all. n. 7); impianto idrico servito da rete comunale; impianto elettrico sottotraccia; impianto di riscaldamento alimentato da termocamino.

- Confini: via Piave, trav. II via Piave, stessa proprietà e proprietà [REDACTED], salvi altri e più precisi confini.

- Posta ai piani terra – primo – secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa mq. 111,⁶ di cui mq. 90 circa rappresentano la consistenza dell'abitazione, mq. 1 quella dei balconi (la superficie commerciale dei balconi è pari ad 1/3 circa della loro estensione complessiva) e mq. 20 circa quella della soffitta (calcolata per 1/2 circa della sua estensione in considerazione della copertura a falda che non consente un normale sfruttamento dell'intera superficie – vedi all. n. 7).

Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. n. 1): intestata a [REDACTED] proprietà per 1/2; [REDACTED] proprietà per 1/2;

- foglio 21, mappale 570, categoria C/2, classe 1, consistenza 38 mq., Rendita € 39,25.

L'edificio è di remota costruzione, costituito da 3 piani fuori terra.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Soverato, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio - Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
D. Fabbricato destinato ad abitazione con locale magazzino - deposito	Mq. 111	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima			
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 0,00
Prezzo base d'asta dell'immobile			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 50.000,00

Beni in S. Caterina dello Ionio - CZ – Trav. II via Piave, 48 Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

E. - Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a magazzino / deposito sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ-, Ila trav. Via Piave, 48.

⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Composto da un unico ambiente di superficie lorda coperta pari a mq. 20 circa (vedi all. n. 2 e n. 7), si trova al piano terra (ovvero piano strada) di un fabbricato di antica costruzione a 3 piani fuori terra (terra, primo e secondo - vedi all. n. 7).

La struttura portante dell'edificio è in muratura, intonacata all'esterno ed all'interno; il tetto è a falde.

- Il bene confina con l'la trav. via Piave, proprietà [REDACTED] (con la quale il bene è in comunicazione - vedi all. n. 2) e con proprietà [REDACTED] (vedi all. n. 2), salvi altri e più precisi confini.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa mq 20.⁷

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] - proprietà;
foglio 21, mappale 571, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza di mq 14, superficie catastale mq. 20
- rendita: € 14,46 (vedi all. n. 1)

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centro a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Principali collegamenti pubblici: autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è nella disponibilità della proprietaria, l'esecutata [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 10/05/2000 ai nn. 405, trascritto a Catanzaro in data 21/06/2000 ai nn. RG 13516 - RP 1602 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 104.000.000 - Tasso d'interesse annuo 11,5% - Interessi £. 36.000000 - Totale £. 140.000.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 25/01/2001 ai nn. 59/1, trascritto a Catanzaro in data 16/03/2001 ai nn. RG 5213 - RP 559 (vedi all. n. 4).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento - a firma di Tribunale in data 05/10/2001 ai nn. 1211, trascritto a Catanzaro in data 23/10/2001 ai nn. RG 23109 - RP 18693 (vedi all. n. 4).

Pignoramento - a firma di Pubblico ufficiale Tribunale in data 31/10/2001 ai nn. 1304/2001, trascritto a Catanzaro in data 28/11/2001 ai nn. RG 26003 - RP 21014 (vedi all. n. 4).

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità (il fabbricato risale ad epoca remota)*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6. ATTUALI PROPRIETARI:

⁷ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

[REDACTED] - proprietà per 1000/1000.
Proprietaria con atto a firma di Notaio Natale Naso di Soverato in data 17/10/1984, registrato a Soverato in data 29/10/1984 ai nn. 2047, trascritto a Catanzaro in data 08/11/1984 ai nn. RG 21702 - RP 19311: atto di donazione con cui i coniugi [REDACTED] donarono alla figlia [REDACTED] locale identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di S. Caterina dello Ionio con foglio 21, particella 571, sub 1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. nessuna Il bene è di antica costruzione.

Descrizione magazzino / deposito di cui al punto E

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile, adibito a magazzino - deposito, sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ- , Ila trav. Via Piave, 48.

Costituito da un unico ambiente di superficie lorda coperta pari a mq. 20 circa (vedi all. n. 2 e n. 7), è sito al piano terra (ovvero piano strada) di un fabbricato di antica costruzione a 3 piani fuori terra (terra, primo e secondo - vedi all. n. 7).

La struttura portante dell'edificio è in muratura, intonacata all'esterno ed all'interno; il tetto è a falde.

Riguardo a finiture ed impiantistica è stato riscontrato quanto segue: pavimento in battuto di cemento; pareti intonacate; infisso interno in legno tamburato; porta d'ingresso a singola anta in ferro (vedi all. n. 7); impianti assenti.

- Confini: Ila trav. via Piave, proprietà [REDACTED] (con la quale il bene è in comunicazione - vedi all. n. 2) e [REDACTED] (vedi all. n. 2), salvi altri e più precisi confini.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa mq 20⁸.

- Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] - proprietà; foglio 21, mappale 571, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza di mq 14, superficie catastale mq. 20 - rendita: € 14,46 (vedi all. n. 1)

L'edificio è di antica costruzione.

Costituito da 3 piani complessivi, 3 piani fuori terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 18.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Soverato, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio - Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
E. magazzino / deposito	20	€ 4000,00	€ 4.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.000,00

⁸ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

**Beni in S. Caterina dello Ionio - Frazione Marina (loc. "Petruso")
- CZ – via delle Serre, 48
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

F. - Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad unità immobiliare adibita ad abitazione, sita nel Comune di S. Caterina dello Ionio, fraz. Marina (località Petruso) -CZ-, via delle Serre n. 48.

L'abitazione (vedi all. n. 7), di superficie lorda coperta pari a mq. 32 circa (vedi all. n. 2), è composta da un ambiente ad ingresso / cucina / soggiorno e da una camera da letto. Oltre che dall'androne dell'edificio, è possibile accedere all'abitazione dall'area cortiliva comune attraverso una porta con infisso in alluminio (vedi all. n. 2 e n. 7).

L'unità immobiliare è parte di un'abitazione di maggiore consistenza (per effetto di fusione con altra unità immobiliare, non oggetto di pignoramento), di proprietà della signora Marino Natalina (soggetto non esecutato e non collegato agli esecutati), nella cui disponibilità, come sarà esposto più avanti, si trova il bene pignorato ed oggetto di valutazione estimativa.

Il fabbricato, al cui piano terra è ubicato il bene in questione, presenta struttura portante in cemento armato (con tamponatura intonacata e tinteggiata con pittura per esterni) e tetto a falde (vedi all. n. 7).

- L'unità immobiliare confina con il vano scala condominiale, con la proprietà [REDACTED] con l'area cortiliva comune e con la proprietà [REDACTED] salvi altri e più precisi confini.

Posta al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa mq. 32,00.

Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. n. 1): intestata a [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1000 / 1000.

- foglio 34, mappale 202, sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 59 mq., Rendita € 113,10.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: frazione marina a traffico sostenuto con limitate aree a parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e turistiche.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus, treno.

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio, supermercato, strutture turistico – ricreative, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene si trova nella disponibilità della sig. ra [REDACTED], la quale in occasione del sopralluogo ha fatto presente di aver acquistato dai coniugi [REDACTED] (esecutati) l'unità immobiliare in parola con scrittura privata, a cui non ha fatto seguito rogito notarile.

Nella stessa occasione l'avvocato della signora [REDACTED] ha dichiarato (vedi verbale di sopralluogo del 13 aprile 2018 - all. n. 8) che: "l'immobile in questione è nel possesso pubblico pacifico ed ininterrotto da ben oltre 20 anni dalla signora [REDACTED], che tutt'oggi gode in via esclusiva e mai contestata da chicchessia".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 10/05/2000 a n. 405, trascritto a Catanzaro in data 21/06/2000 ai nn. RG 13516 - RP 1602 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 104.000.000 - Tasso d'interesse annuo 11,5% - Interessi £. 36.000000 - Totale £. 140.000.000

Il bene è indicato con originaria particella 71 sub 2 (da cui è derivata l'attuale mappale 202 sub 2 - vedi all. n. 1).

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 31/05/2001 al n. rep. 2790, trascritto a Catanzaro in data 11/07/2001 ai nn. RG 13833 - RP 1589 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 56.648.823 - Totale £. 65.000.000

Il bene è indicato con originaria particella 71 sub 2 (da cui è derivata l'attuale mappale 202 sub 2 - vedi all. n. 1).

Il bene è indicato con originaria particella 71 sub 2 (da cui è derivata l'attuale mappale 202 sub 2 - vedi all. n. 1).

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 31/05/2001 al n. rep. 2790, trascritto a Catanzaro in data 11/07/2001 ai nn. RG 13833 - RP 1589 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 56.648.823 - Totale £. 65.000.000

Il bene è indicato con originaria particella 71 sub 2 (da cui è derivata l'attuale mappale 202 sub 2 - vedi all. n. 1).

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 01/09/2001 ai nn. 1055/2001, trascritto a Catanzaro in data 24/09/2001 ai nn. RG 19375 - RP 15627 (vedi all. n. 4).

Il bene è indicato con originaria particella 71 sub 2 (da cui è derivata l'attuale mappale 202 sub 2 - vedi all. n. 1).

- Pignoramento a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma - a firma di Pubblico ufficiale Tribunale in data 31/10/2001 ai nn. 1304/2001, trascritto a Catanzaro in data 28/11/2001 ai nn. RG 26003 - RP 21014 (vedi all. n. 4).

Il bene è indicato con originaria particella 71 sub 2 (da cui è derivata l'attuale mappale 202 sub 2 - vedi all. n. 1).

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: differente distribuzione degli spazi interni rispetto a quella di progetto regolarizzabile con predisposizione di CILA in sanatoria*

4.3.2. *Conformità catastale: difformità riscontrata nella distribuzione interna dei vani (differente da quella in planimetria catastale), regolarizzabile mediante adeguamento accatastamento con procedura docfa.*

Oneri complessivi stimati per la regolarizzazione urbanistico - catastale: € 2.500.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED], proprietaria per 1/2;

I coniugi [REDACTED] e [REDACTED] acquistarono il bene da [REDACTED] con atto di compravendita per notar Rosa Gallelli di Soverato del 23.12.1982, rep. 6115, registrato a Soverato il 12.01.1983 con il n. 161 vol. 46.

Si evidenzia che il bene si trova nella disponibilità della sig. ra [REDACTED] a quale in occasione del sopralluogo ha fatto presente di aver acquistato dai coniugi [REDACTED] (esecutati) l'unità immobiliare in parola con scrittura privata a cui non ha fatto seguito rogito notarile.

Nella stessa occasione il Legale della signora [REDACTED], ha dichiarato (vedi verbale di sopralluogo del 13 aprile del 2018 - all. n. 8) che: "l'immobile in questione è nel possesso pubblico pacifico ed ininterrotto da ben oltre 20 anni dalla signora [REDACTED] che tutt'oggi gode in via esclusiva e mai contestata da chicchessia".

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. : Licenza edilizia n. 15 del 05.07.1974 rilasciata dal Comune di Santa Caterina dello Ionio a [REDACTED]

Descrizione **Immobile destinato ad abitazione** di cui al punto **F**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad unità immobiliare adibita ad abitazione, sita nel Comune di S. Caterina dello Ionio, fraz. Marina (località Petruso) -CZ-, via delle Serre n. 48.

L'abitazione (vedi all. n. 7), di superficie lorda coperta pari a mq. 32 circa (vedi all. n. 2), è composta da un ambiente ad ingresso / cucina / soggiorno e da unacamera da letto. Oltre che dall'androne dell'edificio, è possibile accedere all'abitazione dall'area cortiliva comune attraverso una porta con infisso in alluminio (vedi all. n. 2 e n. 7).

L'unità immobiliare è parte di un'abitazione di maggiore consistenza (per effetto di fusione con altra unità immobiliare, non oggetto di pignoramento), di proprietà della signora Marino Natalina (soggetto non esecutato e non collegato agli esecutati), nella cui disponibilità, come già esposto, si trova il bene pignorato ed oggetto di valutazione estimativa.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato (con tamponatura intonacata e tinteggiata con pittura per esterni) e tetto a falde (vedi all. n. 7).

Riguardo a finiture ed impiantistica è stato riscontrato quanto segue: pavimenti in monocottura smaltata; pareti tinteggiate con pittura lavabile (l'angolo cucina è piastrellata in ceramica fino a m. 1,60 circa da terra – vedi all. n. 7); infissi esterni in parte in legno ed in parte in pvc con contro infissi in alluminio; porta interna in legno laccato; portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza (vedi all. n. 7); porta su area cortiliva in alluminio con controinfisso dello stesso materiale (vedi all. n. 7); impianto idrico servito da rete comunale; impianto elettrico sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è alimentato a butano con termosifoni in ghisa.

- Confini : vano scala condominiale, proprietà [REDACTED], area cortiliva comune e proprietà [REDACTED] salvi altri e più precisi confini.

- Posta al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa mq. **32,00**.

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. n. 1): intestata a [REDACTED] proprietà per 1000 / 1000.

foglio 34, mappale 202, sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 59 mq., Rendita € 113,10.

L'edificio è stato realizzato a metà degli anni '70 in forza di licenza edilizia n. 15 del 05.07.1974 rilasciata dal Comune di S. caterina dello Ionio a [REDACTED]

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Soverato, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio - Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
F. Abitazione	Mq. 32	€ 27.500,00	€ 27.500,00
Adeguamenti e correzioni della stima			
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 2.500,00
Prezzo base d'asta dell'immobile			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 25.000,00

Beni in Santa Caterina dello Ionio -CZ- Località "Petruso" Lotto 007

1IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

G. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno sito nel Comune di Santa Caterina dello Ionio - CZ- Località "Petruso" avente le seguenti destinazioni urbanistiche: in parte [REDACTED] – in parte Nuova strada di piano – in parte [REDACTED] Zona di vincolo per in edificabilità assoluta e di tutela ambientale (vedi all. n. 3)

Superficie complessiva di circa mq **3.600**.

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] - proprietà per 1000/1000;
foglio 34, mappale 20, categoria seminativo, classe 1, della superficie catastale di mq 3.600, - rendita: Redd. Dom. € 15,80 - Redd. Agr. € 6,51 (vedi all. n. 1)

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole / residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Principali collegamenti pubblici: autobus - ferrovia.
La zona non offre alcun servizio.

3 STATO DI POSSESSO:

Il bene è nella disponibilità della proprietaria, l'esecutata [REDACTED]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Pubblico ufficiale Tribunale in data 10/05/2000 ai nn. 405, trascritto a Catanzaro in data 21/06/2000 ai nn. RG 13516 - RP 1602
Capitale £. 104.000.000 - Tasso d'interesse annuo 11,5% - Interessi £. 36.000000 - Totale £. 140.000.000 (vedi all. n. 4).

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Pubblico ufficiale Tribunale in data 25/01/2001 ai nn. 59/1, trascritto a Catanzaro in data 16/03/2001 ai nn. RG 5213 - RP 559 (vedi all. n. 4).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - a firma di Pubblico ufficiale Tribunale in data 05/10/2001 ai nn. 1211, trascritto a Catanzaro in data 23/10/2001 ai nn. RG 23109 - RP 18693 (vedi all. n. 4).

Pignoramento - a firma di Pubblico ufficiale Tribunale in data 31/10/2001 ai nn. 1304/2001, trascritto a Catanzaro in data 28/11/2001 ai nn. RG 26003 - RP 21014 (vedi all. n. 4).

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
- 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED] - proprietà per 1000/1000. Proprietaria con atto a firma di Notaio Rosa Gallelli di Soverato in data 20/02/1987 ai nn. 11493, trascritto a Catanzaro in data 04/03/1987 ai nn. RG 4480 - RP 3920: atto di donazione con cui i coniugi [REDACTED] donarono alla [REDACTED] l'appezzamento di terreno denominato "Petruoso" identificato nel Catasto Terreni del Comune di S. Caterina del Jonio con foglio 34, particella 20.

7 PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. nessuna

Descrizione **Terreno ZTO E 1 Agricola Produttiva (in parte) - Nuova strada di piano (in parte) - ZTO H2 Zona di vincolo per in edificabilità assoluta e di tutela ambientale (in parte)** di cui al punto **G**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno sito nel Comune di Santa Caterina dello Ionio -CZ- Località "Petruso".

Superficie complessiva di circa mq 3.600.

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] - proprietà per 1000/1000; foglio 34, mappale 20, categoria seminativo, classe 1, della superficie catastale di mq 3.600, - rendita: Redd. Dom. € 15,80 - Redd. Agr. € 6,51 (vedi all. n. 1)

Caratteristiche urbanistiche e tecniche:

Per lo strumento urbanistico vigente nel Comune di S. Caterina dello Ionio il terreno presenta le seguenti destinazioni urbanistiche (vedi all. n. 3): in parte ZTO E 1 Agricola Produttiva – in parte Nuova strada di piano – in parte ZTO H2 Zona di vincolo per in edificabilità assoluta e di tutela ambientale.

Sulla superficie, di mq. 3.600 circa, sono sparse (con sesto di impianto irregolare) circa 20 piante di ulivo in piena maturità vegeto - produttiva e qualche pianta da frutto (vedi all. n. 7), tra le quali possono venir coltivati seminativi.

Confini: fosso Imbarrata, strada comunale [REDACTED] (vedi all. n. 2), proprietà [REDACTED], salvo altri e più precisi confini.

Destinazione	Superficie
in parte ZTO E 1	Mq. 3600
in parte Nuova strada di piano	
in parte ZTO H2	

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

8.2 Fonti di informazione

Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, tecnici di settore, Listino Exeo Edizioni - rilevazione anno 2017 : *Riguardo al Listino Exeo si evidenzia quanto segue: considerata l'imattendibilità dei dati emergenti da atti di compravendita (fino a poco tempo fa calcolati automaticamente, ai sensi del DPR 131/86 - Testo Unico delle imposte di registro, in base ai redditi dominicali catastali, senza valutazione accertativa da parte dell'ufficio del Registro), si è fatto riferimento, ad una fonte attendibile di recenti valori di mercato fondiari quale il Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Catanzaro (Pubblicato da Exeo s.r.l. edizione 2018 - vedi all. n. 5). I Listini provinciali annuali dei valori dei terreni agricoli italiani, editi da Exeo s.r.l. Edizioni, sono prodotti sotto l'egida dell'Osservatorio dei Valori Agricoli, realizzati sulla base di dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità ed elaborati con metodologie empiriche basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo. Alle operazioni hanno partecipato esperti nella materia dell'estimo supportati da operatori locali con conoscenze del mercato immobiliare delle varie zone.*

I valori forniti dall'Osservatorio con la pubblicazione dei Listini sono riferiti a fondi agricoli coltivati secondo il principio dell'ordinarietà nei vari contesti locali, specificando che devono essere modulati, con la stima del professionista, in funzione delle reali condizioni in cui essi si trovano. A mezzo di tabelle parametriche, che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, forma, ampiezza) con il valore di mercato, si può ricavare, il più probabile valore venale del terreno in un ambito circoscritto da un valore minimo ed un valore massimo, entrambi all'ordinarietà.

In base alle predette fonti, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di valutazione estimativa, è stato stimato il seguente valore di mercato:

8.3 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
G. Terreno Seminativo arborato	Mq. 3.600	€ 4.300,00	€ 4.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.300,00

Beni in S. Caterina dello Ionio -CZ- Località "Ponzo"
Lotto 008

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

H. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ- , Località "Ponzo", avente destinazione urbanistica E1 – "Zone agricole produttive" (vedi all. n. 3).
Superficie complessiva di circa mq. 122.400 (ossia Ha. 12.24.00).

Identificato in catasto (vedi all. n. 1):

intestata a [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED]; proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni;

foglio 13, mappale 24, categoria seminativo / pascolo arborato, classe 3 / 1, della superficie catastale di mq 41.700, - rendita: Redd. Dom. € 55,72 / 4,74 ; Redd. Agr. € 33,43 / 2,67;

foglio 13, mappale 25, categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 31.560, - rendita: Redd. Dom. € 48,90 ; Redd. Agr. € 29,34;

foglio 13, mappale 38, categoria seminativo, classe 2, della superficie catastale di mq 3.650, - rendita: Redd. Dom. € 8,48 ; Redd. Agr. € 4,71;

foglio 13, mappale 39, categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 20.680, - rendita: Redd. Dom. € 32,04; Redd. Agr. € 19,22;

foglio 13, mappale 48, categoria seminativo, classe 2, della superficie catastale di mq 24.810, - rendita: Redd. Dom. € 57,66 ; Redd. Agr. € 32,03.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

La zona non offre alcun servizio.

3 STATO DI POSSESSO:

Il bene è nella disponibilità dei proprietari - esegutati.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 10/05/2000 a n. 405, trascritto a Catanzaro in data 21/06/2000 ai nn. RG 13516 - RP 1602 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 104.000.000 - Tasso d'interesse annuo 11,5% - Interessi £. 36.000000 - Totale £. 140.000.000 (vedi all. n. 4).

- Ipoteca giudiziale (Attiva) a favore di CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 25/01/2001 ai n. 59, trascritto a Catanzaro in data 16/03/2001 ai nn. RG 5212 - RP 558 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 133.552.576 - Tasso d'interesse annuo 10% - Totale £. 173.618.347

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 31/05/2001 al n. rep. 2790, trascritto a Catanzaro in data 11/07/2001 ai nn. RG 13833 - RP 1589 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 56.648.823 - Totale £. 65.000.000

- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di Castello Finance s.r.l. con sede in Roma - a firma di notaio Rosa Gallelli in data 08.02.1988 al n. rep. 12577, trascritto a Catanzaro in data 13.02.2008 ai nn. RG 2480 - RP 305 (vedi all. n. 4).

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 01/09/2001 ai nn. 1055/2001, trascritto a Catanzaro in data 24/09/2001 ai nn. RG 19375 - RP 15627 (vedi all. n. 4).
- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 05/10/2001 a n. 1211, trascritto a Catanzaro in data 23/10/2001 ai nn. RG 23109 - RP 18693 (vedi all. n. 4).
- Pignoramento - a firma di Pubblico ufficiale Tribunale in data 31/10/2001 ai nn. 1304/2001, trascritto a Catanzaro in data 28/11/2001 ai nn. RG 26003 - RP 21014 (vedi all. n. 4).
- Pignoramento a favore di INTESABCI S.p.A. con sede in Milano - a firma di Corte d'Appello di Catanzaro in data 27.09.2002 a n. 943, trascritto a Catanzaro in data 04/10/2002 ai nn. RG 18065 - RP 13936 (vedi all. n. 4).

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3 **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5 **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6 **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Attuali proprietari

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei
beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei
beni; [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni.

Proprietari con atto a firma del Notaio Rosa Gallelli di Soverato in data 04.02.1986 ai nn. 10.281, registrato a Soverato in data 24/02/1986 al vol. 315.

7 **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. nessuna

Descrizione **Terreno ZTO E1 - Zone agricole produttive** di cui al punto **H**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ-, Località "Ponzo", avente destinazione urbanistica E1 - "Zone agricole produttive" (vedi all. n. 3).

Superficie complessiva di circa mq. 122.400 (ossia Ha. 12.24.00).

Identificato in catasto (vedi all. n. 1):

- intestata a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni; foglio 15, mappale 24, categoria seminativo / pascolo arborato, classe 3 / 1, della superficie catastale di mq 41.700, - rendita: Redd. Dom. € 55,72 / 4,74 ; Redd. Agr. € 33,43 / 2,67;
- foglio 13, mappale 25, categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 31.560, - rendita: Redd. Dom. € 48,90 ; Redd. Agr. € 29,34;
- foglio 13, mappale 38, categoria seminativo, classe 2, della superficie catastale di mq 3.650, - rendita: Redd. Dom. € 8,48 ; Redd. Agr. € 4,71;
- foglio 13, mappale 39, categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 20.680, - rendita: Redd. Dom. € 32,04; Redd. Agr. € 19,22;
- foglio 13, mappale 48, categoria seminativo, classe 2, della superficie catastale di mq 24.810, - rendita: Redd. Dom. € 57,66 ; Redd. Agr. € 32,03.

Caratteristiche urbanistiche e tecniche:

Per lo strumento urbanistico vigente nel Comune di S. Caterina dello Ionio il terreno, che si trova in località "Ponzo", ricade in Zona E1 - Zone Agricole Produttive.

La superficie, estesa complessivamente mq. 122.400 (ossia Ha. 12.24.00) circa, di forma irregolare (vedi all. n. 2) e giacitura declive (vedi all. n. 7), è per metà circa della sua estensione un seminativo e per la restante metà circa un pascolo (vedi all. n. 7).

Confini: il terreno oggetto di valutazione estimativa risulta diviso in 2 porzioni di diversa estensione dalla strada comunale Ponzo (vedi all. n. 2) e confina con la strada comunale Grotte (vedi all. n. 2), col torrente Ponzo e con le proprietà [REDACTED] Comune di Santa Caterina dello Ionio, [REDACTED] salvi altri e più precisi confini.

Destinazione	Superficie
E 1 - Zone Agricole Produttive	Mq. 122.400

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, tecnici di settore, Listino Exeo Edizioni - rilevazione anno 2017.

Riguardo al Listino Exeo si precisa quanto segue: considerata l'inattendibilità dei dati emergenti da atti di compravendita (fino a poco tempo fa calcolati automaticamente, ai sensi del DPR 131/86 - Testo Unico delle imposte di registro, in base ai redditi dominicali catastali, senza valutazione accertativa da parte dell'ufficio del Registro), si è fatto riferimento, ad una fonte attendibile di recenti valori di mercato fondiari quale il Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Catanzaro (Pubblicato da Exeo s.r.l. edizione 2018 - vedi all. n. 5).

I Listini provinciali annuali dei valori dei terreni agricoli italiani, editi da Exeo s.r.l. Edizioni, sono prodotti sotto l'egida dell'Osservatorio dei Valori Agricoli, realizzati sulla base di dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità ed elaborati con metodologie empiriche basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo. Alle operazioni hanno partecipato esperti nella materia dell'estimo supportati da operatori locali con conoscenze del mercato immobiliare delle varie zone.

I valori forniti dall'Osservatorio con la pubblicazione dei Listini sono riferiti a fondi agricoli coltivati secondo il principio dell'ordinarietà nei vari contesti locali, specificando che devono essere modulati, con la stima del professionista, in funzione delle reali condizioni in cui essi si trovano.

A mezzo di tabelle parametriche, che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, forma, ampiezza) con il valore di mercato, si può ricavare, il più probabile valore venale del terreno in un ambito circoscritto da un valore minimo ed un valore massimo, entrambi all'ordinarietà.

In base alle predette fonti, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di valutazione estimativa, è stato stimato il seguente valore di mercato:

8.3 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
H. Terreno a seminativo e pascolo	122.400	€ 79.500,00	€ 79.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.500,00

Beni in S. Caterina dello Ionio -CZ- Località "Colicchio"

Lotto 009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- I. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno con entrostanti manufatti (adibiti a locali a servizio operai, magazzino scorte e ricoveri suini con annessa area scoperta), sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ-, Località "Colicchio", avente destinazione urbanistica E1 - "Zone agricole produttive" (vedi all. n. 3).

Superficie complessiva di circa mq 23.022 (Ha. 2.30.22).

Identificato in catasto:

- intestata a [REDACTED] - proprietà per 1/1; foglio 31, mappale 215, categoria uliveto / pascolo arb, classe 4 - 2, della superficie catastale di mq 4.030, - rendita: Redd. Dom. € 6,45 - 0,19 ; Redd. Agr. € 8,30 - 0,09 (vedi all. n. 1)

- intestata a [REDACTED] - proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni;
foglio 31, mappale 216, categoria uliveto / pascolo / pascolo arb, classe 3 / 2, della superficie catastale di mq 4.370, - rendita: Redd. Dom. € 1,74 / 0,50 / 0,96 - Redd. Agr. € 2,61 / 0,25 / 0,48 (vedi all. n. 1)
- foglio 31, mappale 217, categoria pascolo arb / seminativo, classe 2 / 3, della superficie catastale di mq 220, - rendita: Redd. Dom. € 0,08 / 0,03 Redd. Agr. € 0,04 / 0,02 (vedi all. n. 1)
- foglio 31, mappale 218, categoria uliveto, classe 3, della superficie catastale di mq 710, - rendita: Redd. Dom. € 1,47 - Redd. Agr. € 2,20 (vedi all. n. 1)

- intestata a [REDACTED] - comproprietario in regime di comunione dei beni; [REDACTED] comproprietario in regime di comunione dei beni;
foglio 31, mappale 219, categoria uliveto / pascolo arb., classe 2 / 2, della superficie catastale di mq. 2.270 - rendita: Redd. Dom. € 5 / 0,47; Redd. Agr. € 4,12 - € 0,23;

- intestata a [REDACTED] - proprietà per 1/1;
foglio 31, mappale 403, categoria semin arbor / pascolo arb, classe 3 / 2, della superficie catastale di mq 1.230, - rendita: Redd. Dom. € 1 / 0,33; Redd. Agr. € 0,38 / 0,17 (vedi all. n. 1)

- intestata a [REDACTED] - comproprietario in regime di comunione dei beni; [REDACTED] comproprietario in regime di comunione dei beni;
foglio 31, mappale 404, categoria pascolo arbor / fu d accert, classe 2, della superficie catastale di mq 2.390, - rendita: Redd. Dom. € 0,42; Redd. Agr. € 0,21 (vedi all. n. 1)
foglio 31, mappale 405, categoria uliveto, classe 3, della superficie catastale di mq 540, - rendita: Redd. Dom. € 1,12; Redd. Agr. € 1,67 (vedi all. n. 1)

- intestata a [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
foglio 31, mappale 220, categoria uliveto, classe 2, della superficie catastale di mq 3.340, - rendita: Redd. Dom. € 14,66; Redd. Agr. € 12,07 (vedi all. n. 1)
foglio 31, mappale 221, categoria fabb. rur, classe -, della superficie catastale di mq 22, - rendita: Redd. Dom. € -; Redd. Agr. € - (vedi all. n. 1)
foglio 31, mappale 222, categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 920, - rendita: Redd. Dom. € 1,43; Redd. Agr. € 0,86 (vedi all. n. 1)
foglio 31, mappale 257, categoria pascolo arb., classe 2, della superficie catastale di mq 2.300, - rendita: Redd. Dom. € 0,95; Redd. Agr. € 0,48 (vedi all. n. 1)
foglio 31, mappale 258, categoria uliveto, classe 3, della superficie catastale di mq 680, - rendita: Redd. Dom. € 1,40; Redd. Agr. € 2,11 (vedi all. n. 1)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

La zona non offre alcun servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è nella disponibilità degli esecutati [REDACTED] (eredi), [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 10/05/2000 a n. 405, trascritto a Catanzaro in data 21/06/2000 ai nn. RG 13516 - RP 1602 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 104.000.000 - Tasso d'interesse annuo 11,5% - Interessi £. 36.000000 - Totale £. 140.000.000 (vedi all. n. 4).

Ipoteca giudiziale (Attiva) a favore di CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 25/01/2001 ai n. 59, trascritto a Catanzaro in data 16/03/2001 ai nn. RG 5212 - RP 558 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 133.552.576 - Tasso d'interesse annuo 10% - Totale £. 173.618.347

Ipoteca giudiziale a favore di con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 31/05/2001 al n. rep. 2790, trascritto a Catanzaro in data 11/07/2001 ai nn. RG 13833 - RP 1589 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 56.648.823 - Totale £. 65.000.000

Ipoteca legale derivante da norma art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602 - a firma di Equitalia ETR S.p.A. in data 21.04.2009 al n. rep. 2430/30, trascritto a Catanzaro in data 05.05.2009 ai nn. RG 6179 - RP 889 (vedi all. n. 4).

Capitale € 42.433,78 - Tasso interesse annuo 8,4% - Totale € 84.867,56

Ipoteca legale derivante da norma art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602 - a firma di Equitalia ETR S.p.A. in data 08.11.2010 al n. rep. 9625/30, trascritto a Catanzaro in data 18.11.2010 ai nn. RG 18709 - RP 4065 (vedi all. n. 4).

Capitale € 16.846,51 - Tasso interesse annuo 5,757% - Totale € 33.693,02

Ipoteca legale derivante da norma art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602 - a firma di Equitalia ETR S.p.A. in data 02.11.2010 al n. rep. 9459/94, trascritto a Catanzaro in data 25.11.2010 ai nn. RG 19277 - RP 4225 (vedi all. n. 4).

Capitale € 266.289 - Tasso interesse annuo 5,757% - Totale € 532.578

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 01/09/2001 ai nn. 1055/2001, trascritto a Catanzaro in data 24/09/2001 ai nn. RG 19375 - RP 15627 (vedi all. n. 4).

- Pignoramento a favore di con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 05/10/2001 a n. 1211, trascritto a Catanzaro in data 23/10/2001 ai nn. RG 23109 - RP 18693 (vedi all. n. 4).

Pignoramento a favore di BNL con sede in Roma - a firma di Pubblico ufficiale Tribunale in data 31/10/2001 ai nn. 1304/2001, trascritto a Catanzaro in data 28/11/2001 ai nn. RG 26003 - RP 21014 (vedi all. n. 4).

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: per i manufatti entrostanti il fondo agricolo non sono state riscontrate autorizzazioni amministrative per cui si ritiene che essi siano stati realizzati in regime di abusivismo edilizi. La regolarizzazione urbanistica di detti manufatti può avvenire con rilascio di autorizzazione comunale in sanatoria (concessione - permesso in sanatoria).*

4.3.2. *Conformità catastale: i manufatti entrostanti il fondo agricolo non sono accatastati. Regolarizzazione con procedure pregeo e docfa.*

Oneri complessivi stimati per la regolarizzazione urbanistico - catastale: € 8.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Relativamente alle particelle 220 – 221 – 222 – 257 – 258 del foglio di mappa 31:

- [REDACTED]; comproprietario in regime di comunione dei beni;

- [REDACTED]; comproprietario in regime di comunione dei beni.

Proprietari con atto del 16.05.1990, rep. 234142.

Per le particelle restanti:

- Eredi [REDACTED]

- [REDACTED]

Proprietari con:

- atto di compravendita, a firma di Notaio Edda Rao di Soverato in data 30/07/1990, n. rep. 23582, trascritto a Catanzaro in data 24/08/1990 ai nn. RG 14929 - RP 12322, con cui la signora [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] l'intera proprietà delle particelle 215 - 403 del foglio 31 e la quota di proprietà di 1/4 delle particelle 216 - 217 - 218 del foglio 31. La trascrizione dell'atto è stata fatta anche in favore della [REDACTED] perché in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

- atto di compravendita a firma di Notaio Edda Rao di Soverato in data 29.12.1983, n. rep. 9523, registrato a Soverato in data 10.01.1984, al n. 118, con cui i sigg. [REDACTED] hanno venduto [REDACTED] l'intera proprietà delle particelle 219 – 404 - 405.

Si fa presente, a tal proposito, che tutte le particelle costituenti il presente lotto di vendita sono state pignorate per quota di proprietà pari a 1/1 (vedi all. n. 4) e su questo presupposto valutate dal sottoscritto C.T.U. Relativamente, però, alle particelle 216, 217 e 218 allo scrivente risulta, sulla scorta di indagini peritali effettuate presso la CC.RR.II. e l'Archivio Notarile di Catanzaro, che la quota di proprietà dell'esecutato [REDACTED] in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge [REDACTED] è di 1/4 dell'intero.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. nessuna

Descrizione **Terreno ZTO E1 - Zone agricole produttive** di cui al punto I

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno con entrostanti manufatti (adibiti a locali a servizio operai, magazzino scorte e ricoveri suini con annessa area scoperta), sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ-, Località "Colicchio", avente destinazione urbanistica E1 – "Zone agricole produttive" (vedi all. n. 3).

Superficie complessiva di circa mq 23.022 (Ha. 2.30.22).

Identificato in catasto:

- intestata a [REDACTED] - proprietà per 1/1;

- foglio 31, mappale 215, categoria uliveto / pascolo arb, classe 4 - 2, della superficie catastale di mq 4.030, - rendita: Redd. Dom. € 6,45 - 0,19; Redd. Agr. € 8,30 - 0,09 (vedi all. n. 1)

- intestata a [REDACTED] - proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni;

foglio 31, mappale 216, categoria uliveto / pascolo / pascolo arb, classe 3 / 2, della superficie catastale di mq 4.370, - rendita: Redd. Dom. € 1,74 / 0,50 / 0,96 - Redd. Agr. € 2,61 / 0,25 / 0,48 (vedi all. n. 1)

foglio 31, mappale 217, categoria pascolo arb / seminativo, classe 2 / 3, della superficie catastale di mq 220, - rendita: Redd. Dom. € 0,08 / 0,03 Redd. Agr. € 0,04 / 0,02 (vedi all. n. 1).

foglio 31, mappale 218, categoria uliveto, classe 3, della superficie catastale di mq 710, - rendita: Redd. Dom. € 1,47 - Redd. Agr. € 2,20 (vedi all. n. 1)

- intestata a [REDACTED] - comproprietario in regime di comunione dei beni; Talotta Caterina nata a Santa Caterina dello Ionio il 04.12.1952; comproprietario in regime di comunione dei beni; foglio 31, mappale 219, categoria uliveto / pascolo arb., classe 2 / 2, della superficie catastale di mq. 2.270 – rendita: Redd. Dom. € 5 / 0,47; Redd. Agr. € 4,12 - € 0,23;

- intestata a [REDACTED] - proprietà per 1/1;

foglio 31, mappale 403, categoria semin arbor / pascolo arb, classe 3 / 2, della superficie catastale di mq 1.230, - rendita: Redd. Dom. € 1 / 0,33; Redd. Agr. € 0,38 / 0,17 (vedi all. n. 1)

- intestata a [redacted] – comproprietario in regime di comunione dei beni; [redacted]; comproprietario in regime di comunione dei beni; foglio 31, mappale 404, categoria pascolo arbor / fu d accert, classe 2, della superficie catastale di mq 2.390, - rendita: Redd. Dom. € 0,42; Redd. Agr. € 0,21 (vedi all. n. 1)
 foglio 31, mappale 405, categoria uliveto, classe 3, della superficie catastale di mq 540, - rendita: Redd. Dom. € 1,12; Redd. Agr. € 1,67 (vedi all. n. 1)

- intestata a [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [redacted]; proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
 foglio 31, mappale 220, categoria uliveto, classe 2, della superficie catastale di mq 3.340, - rendita: Redd. Dom. € 14,66; Redd. Agr. € 12,07 (vedi all. n. 1)
 foglio 31, mappale 221, categoria fabb. rur, classe -, della superficie catastale di mq 22, - rendita: Redd. Dom. € - ; Redd. Agr. € - (vedi all. n. 1)
 foglio 31, mappale 222, categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 920, - rendita: Redd. Dom. € 1,43; Redd. Agr. € 0,86 (vedi all. n. 1)
 foglio 31, mappale 257, categoria pascolo arb., classe 2, della superficie catastale di mq 2.300, - rendita: Redd. Dom. € 0,95; Redd. Agr. € 0,48 (vedi all. n. 1)
 foglio 31, mappale 258, categoria uliveto, classe 3, della superficie catastale di mq 680, - rendita: Redd. Dom. € 1,40; Redd. Agr. € 2,11 (vedi all. n. 1)

Caratteristiche urbanistiche e tecniche:

Per lo strumento urbanistico vigente nel Comune di S. Caterina dello Ionio il terreno, che si trova in località "Colicchio", ricade in Zona E1 - Zone Agricole Produttive.

Sulla superficie, estesa complessivamente mq. 23.022 circa, sono presenti circa 30 piante di ulivi adulti e piante di quercia sparse (vedi all. n. 7); aree di consistenza complessiva pari a mq. 12.000 (Ha. 1,20) circa, sono destinate alla coltivazione di seminativi (vedi all. n. 7); la zona est del fondo (di superficie complessiva pari a mq. 6.000 circa), in marcato declivio, è coperta da bosco misto e da vegetazione arbustiva ed erbacea spontanea (vedi all. n. 7).

La forma è irregolare (vedi all. n. 2); la giacitura declive, piuttosto accentuata in alcuni punti del terreno (vedi all. n. 7). All'interno del fondo sono presenti un manufatto ad un piano fuori terra (vedi all. n. 7), in parte in cemento armato e copertura piana (costituito da locali a servizio di conduttore ed operai) ed in parte in blocchi in calcestruzzo e copertura a falde (adibito a magazzino scorte nella parte antistante ed a ricovero suini in quella retrostante -vedi all. n. 7), ed una zona destinata all'allevamento di suini (comprendente anche il ricovero prima indicato), costituita da alcune tettoie (con copertura in lamiera) sostenute da pilastri in calcestruzzo e da aree scoperte delimitate da recinti in muratura e cancelli in ferro (vedi all. n. 7).

I manufatti, rimasti al rustico, sono in mediocri condizioni (vedi all. 7). Il fabbricato a servizio del conduttore del fondo e degli operai agricoli, con locale magazzino e restrostante ricovero animali, ha una superficie lorda coperta di mq. 150 circa; le tettoie – porcilaie hanno una superficie lorda coperta di mq. 150 circa; l'area scoperta della zona porcilaia è di mq. 350 circa. Le altre aree scoperte di pertinenza ai fabbricati, compresa l'area cortiliva d'ingresso al fondo, si estendono complessivamente per mq. 1.700 circa.

Confini: il fondo confina con la strada comunale Garvagno (vedi all. n. 2), con il fosso Colicchio (vedi all. n. 2) e con le proprietà [redacted] salvo altri e più precisi confini.

Destinazione	Superficie
E 1 - Zone Agricole Produttive	Mq. 23.022

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, tecnici di settore, Listino Exeo Edizioni - rilevazione anno 2017.

Riguardo al Listino Exeo si precisa quanto segue: considerata l'inattendibilità dei dati emergenti da atti di compravendita (fino a poco tempo fa calcolati automaticamente, ai sensi del DPR 131/86 - Testo Unico delle imposte di registro, in base ai redditi dominicali catastali, senza valutazione accertativa da parte dell'ufficio del Registro), si è fatto riferimento, ad una fonte attendibile di recenti valori di mercato fondiari quale il Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Catanzaro (Pubblicato da Exeo s.r.l. edizione 2018 - vedi all. n. 5).

I Listini provinciali annuali dei valori dei terreni agricoli italiani, editi da Exeo s.r.l. Edizioni, sono prodotti sotto l'egida dell'Osservatorio dei Valori Agricoli, realizzati sulla base di dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità ed elaborati con metodologie empiriche basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo. Alle operazioni hanno partecipato esperti nella materia dell'estimo supportati da operatori locali con conoscenze del mercato immobiliare delle varie zone.

I valori forniti dall'Osservatorio con la pubblicazione dei Listini sono riferiti a fondi agricoli coltivati secondo il principio dell'ordinarietà nei vari contesti locali, specificando che devono essere modulati, con la stima del professionista, in funzione delle reali condizioni in cui essi si trovano. A mezzo di tabelle parametriche, che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, forma, ampiezza) con il valore di mercato, si può ricavare, il più probabile valore venale del terreno in un ambito circoscritto da un valore minimo ed un valore massimo, entrambi all'ordinarietà.

In base alle predette fonti, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di valutazione estimativa, è stato stimato il seguente valore di mercato:

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
I. Terreno ad uliveto seminativo e bosco	Mq. 23.022	€ 46.700,00	€ 46.700,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.700,00

Beni in S. Caterina dello Ionio -CZ- Località "S. Pietro"

Lotto 0010

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- L. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno con entrostanti manufatti (un capannone adibito a stalla per l'allevamento ovi – caprino e n. 2 fabbricati adibiti a locali - appoggio e ricovero scorte, in pessime condizioni di conservazione / manutenzione ed in precaria situazione statica), sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ- , Località "San Pietro", avente destinazione urbanistica E1 – "Zone agricole produttive" (vedi all. n. 3).

Superficie complessiva di circa mq. 27.570 (Ha. 2.75.70).

Identificato in catasto:

- intestata a [REDACTED] - proprietà per 1/4; [REDACTED]
- [REDACTED] - proprietà per 1/4; [REDACTED]
- [REDACTED] - proprietà per 1/4; [REDACTED]
- [REDACTED] - proprietà per 1/4;

- foglio 10, mappale 137, categoria uliveto / pascolo arb. / semin. Arb., classe 4 / 2 / 2, della superficie catastale di mq 4.000, - rendita: Redd. Dom. € 2,84 / 0,41 / 6,28 ; Redd. Agr. € 3,65 / 0,21 / 1,85 (vedi all. n. 1);

- foglio 10, mappale 138, categoria pascolo arb., classe 2, della superficie catastale di mq 1.730, - rendita: Redd. Dom. € 0,71 ; Redd. Agr. € 0,36 (vedi all. n. 1);

- foglio 10, mappale 141, categoria se,inativo / uliveto / pascolo arb., classe 3 / 4 / 1, della superficie catastale di mq 6.650, - rendita: Redd. Dom. € 0,81 / 9,20 / 0,86 ; Redd. Agr. € 0,48 / 11,83 / 0,48 (vedi all. n. 1);

- foglio 10, mappale 175, categoria seminativo, classe 4, della superficie catastale di mq 15.190, - rendita: Redd. Dom. € 8,63; Redd. Agr. € 7,06 (vedi all. n. 1).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

La zona non offre alcun servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è nella disponibilità degli esecutati eredi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 10/05/2000 a n. 405, trascritto a Catanzaro in data 21/06/2000 ai nn. RG 13516 - RP 1602 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 104.000.000 - Tasso d'interesse annuo 11,5% - Interessi £. 36.000000 - Totale £. 140.000.000 (vedi all. n. 4).

Ipoteca giudiziale (Attiva) a favore di CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 25/01/2001 ai n. 59, trascritto a Catanzaro in data 16/03/2001 ai nn. RG 5212 - RP 558 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 133.552.576 - Tasso d'interesse annuo 10% - Totale £. 173.618.347

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 31/05/2001 al n. rep. 2790, trascritto a Catanzaro in data 11/07/2001 ai nn. RG 13833 - RP 1589 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 56.648.823 - Totale £. 65.000.000

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 01/09/2001 ai nn. 1055/2001, trascritto a Catanzaro in data 24/09/2001 ai nn. RG 19375 - RP 15627 (vedi all. n. 4).

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 05/10/2001 a n. 1211, trascritto a Catanzaro in data 23/10/2001 ai nn. RG 23109 - RP 18693 (vedi all. n. 4).

Pignoramento a favore di BNL con sede in Roma - a firma di Pubblico ufficiale Tribunale in data 31/10/2001 ai nn. 1304/2001, trascritto a Catanzaro in data 28/11/2001 ai nn. RG 26003 - RP 21014 (vedi all. n. 4).

- Pignoramento a favore di INTESABCI S.p.A. con sede in Milano - a firma di Corte d'Appello di Catanzaro in data 27.09.2002 a n. 943, trascritto a Catanzaro in data 04/10/2002 ai nn. RG 18065 - RP 13936 (vedi all. n. 4).

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: la stalla per l'allevamento ovi - caprino è difforme per una superficie di mq. 35 circa (locale accessorio) e per l'assenza di tramezzi interni previsti dagli elaborati progettuali.*

Relativamente agli altri manufatti, per i quali non sono state riscontrate autorizzazioni amministrative per la loro edificazione (licenze, concessioni, permessi), non sembrano praticabili - in considerazione delle condizioni di fatiscenza e di precarietà statica riscontrate (vedi all. n. 7) - eventuali procedure di regolarizzazione urbanistica (necessitanti, tra l'altro, di preventivo rilascio di certificato di idoneità statica, a cui far seguire importanti e costosi interventi di consolidamento strutturale) e catastale. Detti manufatti sono, a parere dello scrivente, destinati a demolizione (compreso il vano accessorio abusivo di mq. 35 circa realizzato in aderenza al capannone - stalla).

4.3.2. *Conformità catastale: il capannone per l'allevamento zootecnico non risulta accatastato. La situazione è regolarizzazione con procedure prego e docfa.*

Oneri complessivi stimati per regolarizzazione urbanistico - catastale e per demolizione: € 12.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED]
Proprietari con atto di compravendita a firma del notaio Natale Naso di Soverato del 29.04.1980, n. rep. 4415, registrato a Catanzaro in data 19.05.1980 vol. 284 - n. 2246, con cui i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto ai coniugi [REDACTED] (esecutati) il fondo in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 14/86 - Concessione di costruzione, rilasciata dal Comune di Santa Caterina dello Ionio in data 03.09.1986) per la costruzione di un Centro Zootecnico in località "S. Pietro" (vedi all. n. 6).

Descrizione Terreno ZTO E1 - Zone agricole produttive di cui al punto L

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno con entrostanti manufatti (un capannone adibito a stalla per l'allevamento ovi - caprino e n. 2 fabbricati adibiti a locali - appoggio e deposito scorte in pessime condizioni di conservazione / manutenzione ed in precaria situazione statica), sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ-, Località "San Pietro", avente destinazione urbanistica E1 - "Zone agricole produttive" (vedi all. n. 3).
Superficie complessiva di circa mq. 27.570 (Ha. 2.75.70).

Identificato in catasto:

- intestata a [REDACTED] - proprietà per 1/4; [REDACTED] - proprietà per 1/4;

[REDACTED] - proprietà per 1/4;
- foglio 10, mappale 137, categoria uliveto / pascolo arb. / semin. Arb., classe 4 / 2 / 2, della superficie catastale di mq 4.000, - rendita: Redd. Dom. € 2,84 / 0,41 / 6,28 ; Redd. Agr. € 3,65 / 0,21 / 1,85 (vedi all. n. 1);
- foglio 10, mappale 138, categoria pascolo arb., classe 2, della superficie catastale di mq 1.730, - rendita: Redd. Dom. € 0,71 ; Redd. Agr. € 0,36 (vedi all. n. 1);
- foglio 10, mappale 141, categoria seminativo / uliveto / pascolo arb., classe 3 / 4 / 1, della superficie catastale di mq 6.650, - rendita: Redd. Dom. € 0,81 / 9,20 / 0,86 ; Redd. Agr. € 0,48 / 11,83 / 0,48 (vedi all. n. 1);
- foglio 10, mappale 175, categoria seminativo, classe 4, della superficie catastale di mq 15.190, - rendita: Redd. Dom. € 8,63; Redd. Agr. € 7,06 (vedi all. n. 1).

Caratteristiche urbanistiche e tecniche:

Per lo strumento urbanistico vigente nel Comune di S. Caterina dello Ionio il terreno, che si trova in località "S. Pietro", ricade in Zona E1 - Zone Agricole Produttive.

La superficie, estesa complessivamente mq. 27.570 (Ha. 2.75.70) circa, è destinata a seminativo, con presenza di circa 40 - 45 piante di ulivi adulti (vedi all. n. 7) e, per un'area di mq. 5.000 circa, a pascolo (con presenza di vegetazione erbacea - arbustiva - arborea spontanea - vedi all. n. 7), oltre a tare, fabbricati, aree di pertinenza (vedi all. n. 7).

La forma del fondo è irregolare (vedi all. n. 2); la giacitura declive, in gran parte lavorabile meccanicamente (vedi all. n. 7).

All'interno della particella 175 (vedi all. n. 2 e n. 7) si trovano alcuni fabbricati (non accatastati):

- **capannone – stalla** per l'allevamento ovicaprino della superficie lorda coperta di mq. 600 circa (lunghezza di m. 60 circa x larghezza di m. 10 circa), avente struttura in cemento armato, tamponata con pannelli prefabbricati in c.a.v., e tetto ad una falda (vedi all. n. 2 e n. 7), realizzata con lastre in fibrocemento. I portoni d'ingresso sono costituiti da pannelli in lamiera zincata, scorrevoli (vedi all. n. 7); gli infissi esterni sono in ferro (vedi all. n. 7). Lo spazio interno è suddiviso, longitudinalmente, in due zone: una destinata all'allevamento degli animali (suddivisa in box a mezzo di transenne metalliche - vedi all. n. 7), avente pavimentazione in cls grigliata (con sottostante vasca per lo smaltimento dei liquami), e l'altra adibita a corsia per l'alimentazione, con pavimento in calcestruzzo, lungo la quale sono state realizzate le mangiatoie (vedi all. n. 7).

Esternamente è stata realizzata una vasca in calcestruzzo per la raccolta delle deiezioni da smaltire, collegata alle vasche interne sottostanti le aree per gli animali; lateralmente al capannone sono stati adibiti dei recinti, a mezzo di transenne metalliche, per consentire agli animali la sosta all'aperto (vedi all. n. 7). Sul lato opposto rispetto ai recinti, in aderenza alla parete esterna del capannone, è stato realizzato, in difformità alla struttura regolarmente edificata, un locale accessorio (vedi all. n. 7), di mq. 35 circa, in mediocri condizioni (destinato, come accennato in precedenza, a demolizione). L'impiantistica presente non risulta essere adeguata alle vigenti normative.

- **n. 2 manufatti** di antica costruzione, aventi struttura portante in muratura e tetto a falde (vedi all. n. 7). Destinati ad appoggio operai e deposito scorte ed attrezzi, risultano essere in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con evidenti segni di precarietà statica (vedi all. n. 7). Uno dei due presenta superficie lorda coperta di mq. 60 circa, l'altro (realizzato, in parte, in aderenza ad un remoto insediamento in pietrame diruto – vedi all. n. 7) di mq. 120 circa.

Confini: il fondo confina con la strada comunale S. Elia, con la proprietà [redacted] con il fosso Caria e con fosso naturale (vedi all. n. 2), salvi altri e più precisi confini.

Destinazione	Superficie
E 1 - Zone Agricole Produttive	Mq. 27.570

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, tecnici di settore, Listino Exeo Edizioni - rilevazione anno 2017.

Riguardo al Listino Exeo si precisa quanto segue: considerata l'inattendibilità dei dati emergenti da atti di compravendita (fino a poco tempo fa calcolati automaticamente, ai sensi del DPR 131/86 - Testo Unico delle imposte di registro, in base ai redditi dominicali catastali, senza valutazione accertativa da parte dell'ufficio del Registro), si è fatto riferimento, ad una fonte attendibile di recenti valori di mercato fondiari quale il Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Catanzaro (Pubblicato da Exeo s.r.l. edizione 2018 - vedi all. n. 5).

I Listini provinciali annuali dei terreni agricoli italiani, editi da Exeo s.r.l. Edizioni, sono prodotti sotto l'egida dell'Osservatorio dei Valori Agricoli, realizzati sulla base di dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità ed elaborati con metodologie empiriche basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo. Alle operazioni hanno partecipato esperti nella materia dell'estimo supportati da operatori locali con conoscenze del mercato immobiliare delle varie zone.

I valori forniti dall'Osservatorio dei Listini sono riferiti a fondi agricoli coltivati secondo il principio dell'ordinarietà nei vari contesti locali, specificando che devono essere modulati, con la stima del professionista, in funzione delle reali condizioni in cui essi si trovano. A mezzo di tabelle parametriche, che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, forma, ampiezza) con il valore di mercato, si può ricavare, il più probabile valore venale del terreno in un ambito circoscritto da un valore minimo ed un valore massimo, entrambi all'ordinarietà.

In base alle predette fonti, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di valutazione estimativa, è stato stimato il seguente valore di mercato:

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
I. Terreno ad uliveto seminativo e pascolo con capannone - stalla	Mq. 27.570	€ 263.500,00	€ 263.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale e demolizione:

€ 12.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 251.500,00

**Beni in S. Caterina dello Ionio -CZ- Località "Primerano o Feghicello o Barca"
Lotto 0011**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

M. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno, con entrostanti manufatti (uno a 2 livelli, adibito a casa appoggio operai – locali deposito, l'altro a magazzino scorte ed attrezzi, entrambi in pessime condizioni di conservazione / manutenzione), sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio –CZ- , Località "Primerano o Feghicello o Barca", avente destinazione urbanistica E1 – "Zone agricole produttive" (vedi all. n. 3).

Superficie complessiva di circa mq. 73.440 (Ha. 7.34.40).

Identificato in catasto:

- intestata a [redacted] - proprietà per 1/2; [redacted] - proprietà per 1/2;
 - foglio 12, mappale 78, categoria uliveto / pascolo, classe 2 / -, della superficie catastale di mq 3.790 - rendita: Redd. Dom. € 0,46 / 1,52 ; Redd. Agr. € 0,38 / 0,76 (vedi all. n. 1);
 - foglio 12, mappale 99, categoria pascolo, classe U, della superficie catastale di mq 6.760, - rendita: Redd. Dom. € 2,79; Redd. Agr. € 1,40 (vedi all. n. 1).
 - foglio 12, mappale 142, categoria uliveto / pascolo, classe 1 / -, della superficie catastale di mq 1.920 - rendita: Redd. Dom. € 6,86 / 0,34 ; Redd. Agr. € 4,29 / 0,17 (vedi all. n. 1);
 - foglio 12, mappale 145, categoria seminativo, classe 2, della superficie catastale di mq 20.590, - rendita: Redd. Dom. € 47,85; Redd. Agr. € 26,58 (vedi all. n. 1);
 - foglio 12, mappale 146, categoria seminativo / pasc. Arb., classe 2 / 1, della superficie catastale di mq 35.100, - rendita: Redd. Dom. € 52,52 / 10,33; Redd. Agr. € 29,18 / 5,81 (vedi all. n. 1).
 - foglio 12, mappale 150, categoria pascolo / pasc. Arb., classe - / 1, della superficie catastale di mq 460, - rendita: Redd. Dom. € 0,06 / 0,26; Redd. Agr. € 0,03 / 0,15 (vedi all. n. 1).
 - foglio 12, mappale 155, categoria seminativo Arb., classe 2, della superficie catastale di mq 30, - rendita: Redd. Dom. € 0,13; Redd. Agr. € 0,04 (vedi all. n. 1).
- intestata a [redacted] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [redacted] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni,
 - foglio 12, mappale 77, categoria uliveto / pascolo Pasc. Arb., classe 2 / U / 1, della superficie catastale di mq 4.790, - rendita: Redd. Dom. € 1,11 / 1,75 / 0,26; Redd. Agr. € 0,91 / 0,87 / 0,15 (vedi all. n. 1).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

La zona non offre alcun servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è nella disponibilità degli esegutati eredi [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca giudiziale a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 10/05/2000 a n. 405, trascritto a Catanzaro in data 21/06/2000 ai nn. RG 13516 - RP 1602 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 104.000.000 - Tasso d'interesse annuo 11,5% - Interessi £. 36.000000 - Totale £. 140.000.000 (vedi all. n. 4).

Ipoteca giudiziale (Attiva) a favore di CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 25/01/2001 ai n. 59, trascritto a Catanzaro in data 16/03/2001 ai nn. RG 5212 - RP 558 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 133.552.576 - Tasso d'interesse annuo 10% - Totale £. 173.618.347

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 31/05/2001 al n. rep. 2790, trascritto a Catanzaro in data 11/07/2001 ai nn. RG 13833 - RP 1589 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 56.648.823 - Totale £. 65.000.000

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 01/09/2001 ai nn. 1055/2001, trascritto a Catanzaro in data 24/09/2001 ai nn. RG 19375 - RP 15627 (vedi all. n. 4).

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 05/10/2001 a n. 1211, trascritto a Catanzaro in data 23/10/2001 ai nn. RG 23109 - RP 18693 (vedi all. n. 4).

Pignoramento a favore di BNL con sede in Roma - a firma di Pubblico ufficiale Tribunale in data 31/10/2001 ai nn. 1304/2001, trascritto a Catanzaro in data 28/11/2001 ai nn. RG 26003 - RP 21014 (vedi all. n. 4).

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: relativamente ai 2 fabbricati entrostanti alla particella 145 del fondo, di antica costruzione, non sono state riscontrate autorizzazioni amministrative per la loro edificazione (licenze, concessioni, permessi). Per quanto riportato nell'atto di donazione con cui il fondo è stato trasferito agli esecutati [REDACTED], detti fabbricati sono stati realizzati negli anni 1959 - 60, quindi anteriormente al 1 settembre 1967.*

4.3.2. *Conformità catastale: i manufatti non risultano accatastati*

Oneri complessivi stimati per la regolarizzazione catastale: € 2.000

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari**

[REDACTED]
[REDACTED]
Proprietari con atto di donazione a firma del notaio Gallelli Rosa di Soverato del 24.04.1986, n. 10533, registrato a Soverato in data 13.05.1986 vol. 52 - n. 735, con cui i coniugi [REDACTED] hanno donato il fondo individuato dalle particelle 78 - 99 - 146 - 150 - 142 - 155 - 145 ai propri figli [REDACTED]

- Relativamente alla sola particella 77: [REDACTED]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. nessuna

Descrizione Terreno ZFO E1 - Zone agricole produttive di cui al punto M

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno, con entrostanti manufatti (uno, a 2 livelli, adibito a casa appoggio operai – locali deposito, l'altro a magazzino scorte ed attrezzi entrambi in pessime condizioni di conservazione / manutenzione), sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio –CZ- , Località "Primerano o Feghicello o Barca", avente destinazione urbanistica E1 – "Zone agricole produttive" (vedi all. n. 3).

Superficie complessiva di circa mq. 73.440 (Ha. 7.34.40).

Identificato in catasto:

intestata a [redacted] - proprietà per 1/2; [redacted]

[redacted] - proprietà per 1/2;

- foglio 12, mappale 78, categoria uliveto / pascolo, classe 2 / -, della superficie catastale di mq 3.790 - rendita: Redd. Dom. € 0,46 / 1,52 ; Redd. Agr. € 0,38 / 0,76 (vedi all. n. 1);

- foglio 12, mappale 99, categoria pascolo, classe U, della superficie catastale di mq 6.760, - rendita: Redd. Dom. € 2,79; Redd. Agr. € 1,40 (vedi all. n. 1).

- foglio 12, mappale 142, categoria uliveto / pascolo, classe 1 / -, della superficie catastale di mq 1.920 - rendita: Redd. Dom. € 6,86 / 0,34 ; Redd. Agr. € 4,29 / 0,17 (vedi all. n. 1);

- foglio 12, mappale 145, categoria seminativo, classe 2, della superficie catastale di mq 20.590, - rendita: Redd. Dom. € 47,85; Redd. Agr. € 26,58 (vedi all. n. 1);

- foglio 12, mappale 146, categoria seminativo / pasc. Arb., classe 2 / 1, della superficie catastale di mq 35.100, - rendita: Redd. Dom. € 52,52 / 10,33; Redd. Agr. € 29,18 / 5,81 (vedi all. n. 1).

- foglio 12, mappale 150, categoria pascolo / pasc. Arb., classe - / 1, della superficie catastale di mq 460, - rendita: Redd. Dom. € 0,06 / 0,26; Redd. Agr. € 0,03 / 0,15 (vedi all. n. 1).

- foglio 12, mappale 155, categoria seminativo Arb., classe 2, della superficie catastale di mq 30, - rendita: Redd. Dom. € 0,13; Redd. Agr. € 0,04 (vedi all. n. 1).

- intestata a [redacted] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [redacted] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

- foglio 12, mappale 77, categoria uliveto / pascolo Pasc. Arb., classe 2 / U / 1, della superficie catastale di mq 4.790, - rendita: Redd. Dom. € 1,11 / 1,75 / 0,26; Redd. Agr. € 0,91 / 0,87 / 0,15 (vedi all. n. 1).

Caratteristiche urbanistiche e tecniche:

Per lo strumento urbanistico vigente nel Comune di S. Caterina dello Ionio il terreno, che si trova in località "Primerano o Feghicello o Barca", ricade in Zona E1 - Zone Agricole Produttive.

La superficie, estesa complessivamente mq. 73.440 (Ha. 07.34.40) circa, è destinata a seminativo per una superficie di ha. 4 circa (vedi all. n. 7), ad uliveto (costituito da piante adulte in piena fase vegeto – produttiva – vedi all. n. 7) per una superficie di Ha. 1,50 circa ed a pascolo per una superficie di Ha. 1,30 circa (vedi all. n. 7). Il resto della superficie è coperta da fabbricati con area di pertinenza e da tare.

La forma del fondo è irregolare (vedi all. n. 2); la giacitura, declive (vedi all. n. 7), consente la lavorazione meccanica dei terreni.

All'interno della particella 145 (vedi all. n. 2 e n. 7) si trovano 2 manufatti (non accatastati), oltre a resti di un fabbricato diruto (vedi all. n. 7):

- uno di essi, di antica costruzione, a 2 livelli (vedi all. n. 7), presenta struttura portante in muratura e tetto a falde coperta da coppi. Le finiture sono fatiscenti. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono di generale precarietà. La superficie lorda coperta complessiva è di mq. 100 circa;

- l'altro fabbricato è un ricovero scorte in muratura e tetto a falda (vedi all. n. 7), di superficie lorda coperta di mq. 80 circa. E' dotato solo di portone di accesso in ferro. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono pessime.

Confini: il fondo confina con il fosso Ulive, con fosso naturale da più lati, con la strada comunale Olivo – Capperi e con le proprietà [redacted]

[redacted], salvi altri e più precisi confini.

Destinazione	Superficie
E1 - Zone Agricole Produttive	Mq. 73.440

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, tecnici di settore, Listino Exeo Edizioni - rilevazione anno 2017.

Riguardo al Listino Exeo si precisa quanto segue: considerata l'inattendibilità dei dati emergenti da atti di compravendita (fino a poco tempo fa calcolati automaticamente, ai sensi del DPR 131/86 - Testo Unico delle imposte di registro, in base ai redditi dominicali catastali, senza valutazione accertativa da parte dell'ufficio del Registro), si è fatto riferimento, ad una fonte attendibile di recenti valori di mercato fondiari quale il Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Catanzaro (Pubblicato da Exeo s.r.l. edizione 2018 - vedi all. n. 5).

I Listini provinciali annuali dei valori dei terreni agricoli italiani, editi da Exeo s.r.l. Edizioni, sono prodotti sotto l'egida dell'Osservatorio dei Valori Agricoli, realizzati sulla base di dati di mercato noti o di più immediata rilevanza ed elaborati con metodologie empiriche basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo. Alle operazioni hanno partecipato esperti nella materia dell'estimo supportati da operatori locali con conoscenze del mercato immobiliare delle varie zone.

I valori forniti dall'Osservatorio con la pubblicazione dei Listini sono riferiti a fondi agricoli coltivati secondo il principio dell'ordinarietà nei vari contesti locali, specificando che devono essere modulati, con la stima del professionista, in funzione delle reali condizioni in cui essi si trovano. A mezzo di tabelle parametriche, che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, forma, ampiezza) con il valore di mercato, si può ricavare, il più probabile valore venale del terreno in un ambito circoscritto da un valore minimo ed un valore massimo, entrambi all'ordinarietà.

In base alle predette fonti, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di valutazione estimativa, è stato stimato il seguente valore di mercato:

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
I. Terreno a seminativo, uliveto e pascolo con entrostanti fabbricati	Mq. 73.440	€ 86.200,00	€ 86.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri per regolarizzazione catastale: € 2.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 84.200,00

Beni in S. Caterina dello Ionio -CZ- Località "Sambrase o Vilardi" Lotto 0012

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

N. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio - CZ- , Località "Sambrase o Vilardi", avente destinazione urbanistica E1 - "Zone agricole produttive" (vedi all. n. 3).

Superficie complessiva di circa mq. 5.210 (Ha. 00.52.10).

Identificato in catasto:

- [redacted] - proprietà per 1/2; [redacted]
- [redacted] - proprietà per 1/2;
- foglio 10, mappale 60, categoria semin. Irr. / pascolo arb., classe 1 / 2, della superficie catastale di mq 3.560, - rendita: Redd. Dom. € 6,02 / 1,03; Redd. Agr. € 2,46 / 0,52 (vedi all. n. 1);
- foglio 10, mappale 315, categoria pascolo / pascolo arb. / inc. sterile, classe - / 2 / -, della superficie catastale di mq 1.650, - rendita: Redd. Dom. € 0,08 / 0,37 / - ; Redd. Agr. € 0,04 / 0,19 / - (vedi all. n. 1)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

La zona non offre alcun servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

L'esecutato [redacted] in occasione del sopralluogo del C.T.U. ha fatto presente che il fondo in questione è della signora [redacted] alla quale è stato venduto dagli esecutati con atto notarile. Detta situazione, però, a seguito delle indagini svolte presso la CC.RR.II. di Catanzaro, non è stata riscontrata dallo scrivente. Pertanto, anche per il fondo "Sambrase o Vilardi" si è proceduto alla stima del valore di mercato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Giudice: Dr.ssa N. D'Ignazio
Curatore/Custode: avv. Luigi Pallone
Perito: dott. agr. Salvatore Aloï

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 10/05/2000 a n. 405, trascritto a Catanzaro in data 21/06/2000 ai nn. RG 13516 - RP 1602 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 104.000.000 - Tasso d'interesse annuo 11,5% - Interessi £. 36.000000 - Totale £. 140.000.000 (vedi all. n. 4).

Ipoteca giudiziale (Attiva) a favore di CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 25/01/2001 ai n. 59, trascritto a Catanzaro in data 16/03/2001 ai nn. RG 5212 - RP 558 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 133.552.576 - Tasso d'interesse annuo 10% - Totale £. 173.618.347

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia, derivante da Decreto ingiuntivo - a firma di Tribunale in data 31/05/2001 al n. rep. 2790, trascritto a Catanzaro in data 11/07/2001 ai nn. RG 13833 - RP 1589 (vedi all. n. 4).

Capitale £. 56.648.823 - Totale £. 65.000.000

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 01/09/2001 ai nn. 1055/2001, trascritto a Catanzaro in data 24/09/2001 ai nn. RG 19375 - RP 15627 (vedi all. n. 4).

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia - a firma di Tribunale in data 05/10/2001 a n. 1211, trascritto a Catanzaro in data 23/10/2001 ai nn. RG 23109 - RP 18693 (vedi all. n. 4).

Pignoramento a favore di BNL con sede in Roma - a firma di Pubblico ufficiale Tribunale in data 31/10/2001 ai nn. 1304/2001, trascritto a Catanzaro in data 28/11/2001 ai nn. RG 26003 - RP 21014 (vedi all. n. 4).

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: nessuna. E' stata rilevata la presenza di un precario manufatto, in parte adibito a forno, da destinarsi a demolizione.*

4.3.2. *Conformità catastale: nessuna.*

Oneri stimati per demolizione € 2.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED]
Proprietari con atto di donazione a firma del notaio Gallelli Rosa di Soverato del 24.04.1986, n. 10533, registrato a Soverato in data 13.05.1986 vol. 52 - n. 735, con cui i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] anno donato il fondo in oggetto ai propri figli [REDACTED]
L'esecutato [REDACTED] in occasione del sopralluogo del C.T.U. ha fatto presente che il fondo in questione è della signora [REDACTED] alla quale è stato venduto dagli esecutati con atto notarile. Detta situazione, però, a seguito delle indagini svolte presso la CC.RR.II. di Catanzaro, non è stata riscontrata dallo scrivente. Pertanto, anche per il fondo "Sambrase o Vilardi" si è proceduto alla stima del valore di mercato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. nessuna

Descrizione **Terreno ZTO E1 - Zone agricole produttive** di cui al punto **N**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ-, Località "Sambrase o Vilardi", avente destinazione urbanistica E1 – "Zone agricole produttive" (vedi all. n. 3).

Superficie complessiva di circa mq. 5.210 (Ha. 0.52.10).

Identificato in catasto:

[redacted] - proprietà per 1/2; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 1/2;
 - foglio 10, mappale 60, categoria semin. Irr. / pascolo arb., classe 1 / 2, della superficie catastale di mq 3.560, - rendita: Redd. Dom. € 6,02 / 1,03; Redd. Agr. € 2,46 / 0,52 (vedi all. n. 1);
 - foglio 10, mappale 315, categoria pascolo / pascolo arb. / inc. sterile, classe - / 2 / -, della superficie catastale di mq 1.650, - rendita: Redd. Dom. € 0,08 / 0,37 / - ; Redd. Agr. € 0,04 / 0,19 / - (vedi all. n. 1).

Caratteristiche urbanistiche e tecniche:

Per lo strumento urbanistico vigente nel Comune di S. Caterina dello Ionio il terreno, che si trova in località " Sambrase o Vilardi", ricade in Zona E1 - Zone Agricole Produttive.

La superficie, estesa complessivamente mq. 5.210 (Ha. 0.52.10) circa, è assimilabile ad un frutteto con presenza di agrumi, ulivi e fichi d'india.

E' stata rilevata la presenza di un manufatto di fortuna, in parte adibito a forno, da destinarsi a demolizione.

La forma del fondo è irregolare (vedi all. n. 2); la giacitura moderatamente declive.

Confini: il fondo confina con il fosso Corciamili, il fosso Sambrase, [redacted]

Destinazione	Superficie
E 1 - Zone Agricole Produttive	Mq. 5.210

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, tecnici di settore, Listino Exeo Edizioni - rilevazione anno 2017.

Riguardo al Listino Exeo si precisa quanto segue: considerata l'inattendibilità dei dati emergenti da atti di compravendita (fino a poco tempo fa calcolati automaticamente, ai sensi del DPR 131/86 - Testo Unico delle imposte di registro, in base ai redditi dominicali catastali, senza valutazione accertativa da parte dell'ufficio del Registro), si è fatto riferimento, ad una fonte attendibile di recenti valori di mercato fondiari quale il Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Catanzaro (Pubblicato da Exeo s.r.l. edizione 2018 - vedi all. n. 5).

I Listini provinciali annuali dei valori dei terreni agricoli italiani, editi da Exeo s.r.l. Edizioni, sono prodotti sotto l'egida dell'Osservatorio dei Valori Agricoli, realizzati sulla base di dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità ed elaborati con metodologie empiriche basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo. Alle operazioni hanno partecipato esperti nella materia dell'estimo supportati da operatori locali con conoscenze del mercato immobiliare delle varie zone.

I valori forniti dall'Osservatorio con la pubblicazione dei Listini sono riferiti a fondi agricoli coltivati secondo il principio dell'ordinarietà nei vari contesti locali, specificando che devono essere modulati, con la stima del professionista, in funzione delle reali condizioni in cui essi si trovano. A mezzo di tabelle parametriche, che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, forma, ampiezza) con il valore di mercato, si può ricavare, il più probabile valore venale del terreno in un ambito circoscritto da un valore minimo ed un valore massimo, entrambi all'ordinarietà.

In base alle predette fonti, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di valutazione estimativa, è stato stimato il seguente valore di mercato:

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
I. Terreno agricolo con ulivi – agrumi ed alcuni fichi d'india	Mq. 5.210	€ 6.700,00	€ 6.700,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri stimati per demolizione manufatto:

€ 2.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Giudice: Dr.ssa N. D'Ignazio
 Curatore/Custode: avv. Luigi Pallone
 Perito: dott. agr. Salvatore Aloisio

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 4.700,00

CAPITOLO III - CONCLUSIONI

Il C.T.U., per i beni pignorati siti nel Comune di Santa Caterina dello Ionio, a conclusione delle indagini peritali ha individuato n. 12 lotti di vendita:

- **LOTTO DI VENDITA N. 1: Piena Proprietà per la quota di per 1000/1000** relativamente a Fabbricato, adibito ad abitazione ed a Magazzini / depositi al piano strada, sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ- , via Loi nn. 13 – 17. L'abitazione, di superficie lorda coperta pari a mq. 110 circa, è composta da ingresso e camera da letto ed un piccolo ripostiglio esterno al primo piano (a cui si accede dal piano strada tramite una scala in muratura; soggiorno – cucina e bagno al secondo piano; camera da letto al terzo piano. Internamente i 3 livelli sono collegati da una scala finita in marmo. Al piano strada è costituito da un magazzino - deposito di superficie lorda coperta commerciale pari a mq. 40 circa. Il fabbricato, di remota costruzione, presenta struttura portante in muratura, intonacata all'esterno.

- Confini: [redacted] altri e più precisi confini.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Santa Caterina dello Ionio – foglio 21, mappale 456, sub 1 – 2.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 1 = € 76.500,00 (euro settantaseimilacinquecento/00).**

- **LOTTO DI VENDITA N. 2: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a Locale adibito a Deposito, sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ- , via Loi (già vico IV S. Pantaleone, 6), piano strada.

Ha superficie lorda coperta di mq. 20 circa. Il fabbricato, di remota costruzione, presenta struttura portante in muratura, intonacata all'esterno.

- Confini: [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Santa Caterina dello Ionio – foglio 21, mappale 457, sub 1.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 2 = € 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

- **LOTTO DI VENDITA N. 3: Piena Proprietà per 1000/1000** relativamente a Fabbricato, adibito ad abitazione, sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ- , via Loi n. 2, angolo via Roma.

L'abitazione, di superficie lorda coperta pari a mq. 85 circa, oltre ad un'area a balconi di mq. 6 circa, è composta da ingresso, cucina - soggiorno (con ingresso anche da via Roma e bagno al piano terra; camera da letto al primo piano; soggiorno con parete cottura al secondo piano. Internamente i 3 livelli sono collegati da una scala finita in marmo.

Il fabbricato, di remota costruzione, presenta struttura portante in muratura, intonacata all'esterno e tetto a falde.

- Confini: [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Santa Caterina dello Ionio – foglio 21, mappale 518, sub 1.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 3 = € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00).**

- **LOTTO DI VENDITA N. 4: Piena Proprietà per 1000/1000** relativamente a Fabbricato, adibito ad abitazione, sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ- , trav. II via Piave n. 20.

L'unità immobiliare, di superficie lorda coperta pari a mq. 90 circa, oltre ad un'area a balconi di mq. 3 circa, è composta da locale magazzino – deposito e bagno al piano terra; da soggiorno - cucina al primo piano; da soffitta al secondo piano. Internamente i 3 livelli sono collegati da una scala finita in graniglia di marmo.

L'immobile è parte di un'abitazione di maggiore consistenza (per effetto di fusione con altra unità immobiliare, non oggetto di pignoramento). Le due unità immobiliari sono tra loro comunicanti al primo piano (al quale si accede a mezzo di scala esterna in muratura), dove, in corrispondenza della porzione non pignorata, è ubicato l'ingresso principale all'abitazione.

Il fabbricato, di remota costruzione, presenta struttura portante in muratura, intonacata all'esterno e tetto a falde.

- Confini: [redacted] altri e più precisi confini.-

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Santa Caterina dello Ionio – foglio 21, mappale 570.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 4 = € 50.000,00 (euro cinquantamila/00).**

- **LOTTO DI VENDITA N. 5: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a Immobile, adibito a magazzino – deposito, sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ- , IIA trav. Via Piave, 48. Costituito da un unico ambiente di superficie lorda coperta pari a mq. 20 circa, è sito al piano terra di un fabbricato di antica costruzione a 3 piani fuori terra. La struttura dell'edificio è in muratura, intonacata all'esterno ed all'interno; il tetto è a falde.

- Confini: [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Santa Caterina dello Ionio – foglio 21, mappale 571, sub 1

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 5 = € 4.000,00 (euro quattromila/00).**

[REDACTED]

- **LOTTO DI VENDITA N. 6: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente ad unità immobiliare adibita ad abitazione, sita nel Comune di S. Caterina dello Ionio fraz. Marina (località Petruso) -CZ-, via delle Serre n. 48. L'abitazione, di superficie lorda coperta commerciale pari a mq. 32 circa (vedi all. n. 2), è composta da un ambiente ad ingresso / cucina / soggiorno e da una camera da letto.

L'unità immobiliare è parte di un'abitazione di maggiore consistenza (per effetto di fusione con altra unità immobiliare, non oggetto di pignoramento), di proprietà della signora [REDACTED] (soggetto non esecutato e non collegato agli esecutati), nella cui disponibilità, come già esposto, si trova il bene pignorato ed oggetto di valutazione estimativa.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tetto a falde.

Confini: [REDACTED]

- Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Santa Caterina dello Ionio – foglio 34, mappale 202, sub 2

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 6 = € 25.000,00 (euro venticinquemila/00).**

- **LOTTO DI VENDITA N. 7: Piena Proprietà per 1000/1000** relativamente a Terreno sito nel Comune di Santa Caterina dello Ionio -CZ- Località "Petruso", urbanisticamente ricadente, in parte, in ZTO E 1 Agricola Produttiva, in parte in Nuova strada di piano, in parte in ZTO H2 Zona di vincolo per in edificabilità assoluta e di tutela ambientale. Sulla superficie, di mq. 3.600 circa, sono sparse circa 20 piante di ulivo adulti e qualche pianta da frutto, tra le quali possono venir coltivati seminativi.

- Confini: fosso Imbarrata, strada comunale [REDACTED] (vedi all. n. 2), proprietà [REDACTED]

- Identificazione catastale: Catasto Terreni di Santa Caterina dello Ionio – foglio 34, mappale 20

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 7 = € 4.300,00 (euro quattromilatrecento/00).**

- **LOTTO DI VENDITA N. 8: Piena Proprietà per 1000/1000** relativamente a Terreno sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ-, Località "Ponzo", avente destinazione urbanistica E1 – "Zone agricole produttive".

La superficie, di mq. 122.400 (ossia Ha. 12.24.00) circa, ha forma irregolare e giacitura declive. Per metà circa della sua estensione è destinato a seminativi e per la restante parte a pascolo.

Confini: diviso in 2 porzioni dalla strada comunale Ponzo, confina con la strada comunale [REDACTED]

- Identificazione catastale: Catasto Terreni Terreni di Santa Caterina dello Ionio – foglio 13, mappali 24, 25, 38, 39, 48

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 8 = € 79.500,00 (euro settantanovemilacinquecento/00).**

- **LOTTO DI VENDITA N. 9: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a Terreno con entrostanti manufatti (adibiti a locali a servizio operai, magazzino scorte e ricoveri suini con annessa area scoperta), sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ-, Località "Colicchio", avente destinazione urbanistica E1 – "Zone agricole produttive". Sulla superficie, estesa complessivamente mq. 23.022 circa, sono presenti circa 30 piante di ulivi adulti e piante di quercia sparse; aree di consistenza complessiva pari a mq. 12.000 (Ha. 1,20) circa, sono destinate alla coltivazione di seminativi; la zona est del fondo (di superficie complessiva pari a mq. 6.000 circa), in marcato declivio, è coperta da bosco misto e da vegetazione arbustiva ed erbacea spontanea. La forma è irregolare; la giacitura declive.

- Confini: il fondo confina con la strada comunale Garvagno, [REDACTED]

[REDACTED] 5, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 257, 258, 403, 404, 405.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 9 = € 38.700,00 (euro trentottomilasettecento/00).**

- **LOTTO DI VENDITA N. 10: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a Terreno con entrostanti manufatti (un capannone adibito a stalla per l'allevamento ovi – caprino e n. 2 fabbricati adibiti a locali - appoggio e deposito scorte in pessime condizioni di conservazione / manutenzione ed in precaria situazione statica), sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ-, Località "San Pietro", avente destinazione urbanistica E1 – "Zone agricole produttive". La superficie, estesa complessivamente mq. 27.570 (Ha. 2.75.70) circa, è destinata a seminativo (con presenza di circa 40 – 45 piante di ulivi adulti) e, per un'area di mq. 5.000 circa, a pascolo, oltre a tare, fabbricati, aree di pertinenza. La forma del fondo è irregolare; la giacitura declive.

- Confini: [REDACTED]

- Identificazione catastale: Catasto Terreni Terreni di Santa Caterina dello Ionio – foglio 10, mappali 137, 138, 141, 175.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 10 = € 251.500,00 (euro duecentocinquantomilacinquecento/00).**

[REDACTED]

- **LOTTO DI VENDITA N. 11: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a Terreno con entrostanti manufatti (uno, a 2 livelli, adibito a casa appoggio operai – locali deposito, l'altro a magazzino scorte ed attrezzi entrambi in pessime condizioni di conservazione / manutenzione), sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio –CZ- , Località "Primerano o Feghicello o Barca", avente destinazione urbanistica E1 – "Zone agricole produttive". La superficie, estesa complessivamente mq. 73.440 (Ha. 07.34.40) circa, è destinata a seminativo per una superficie di ha. 4 circa, ad uliveto (costituito da piante adulte in piena fase vegeto – produttiva) per una superficie di Ha. 1,50 circa ed a pascolo per una superficie di Ha. 1,30 circa. Il resto della superficie è coperta da fabbricati con area di pertinenza e da tare. La forma del fondo è irregolare; la giacitura è declive.

- Confini: il fondo confina con il fosso Ulive, con fosso naturale da più lati, con la strada comunale Olivo – Capperi e

[REDACTED]

- Identificazione catastale: Catasto Terreni Terreni di Santa Caterina dello Ionio – foglio 12, mappali 77, 78, 99, 142, 145, 146, 150, 155.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 11 = € 84.200,00 (euro ottantaquattromiladuecento/00).**

- **LOTTO DI VENDITA N. 12: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a Terreno sito nel Comune di S. Caterina dello Ionio -CZ- , Località "Sambrase o Vilardi", avente destinazione urbanistica E1 – "Zone agricole produttive". La superficie, estesa complessivamente mq. 5.210 (Ha. 0.52.10) circa, è assimilabile ad un frutteto con presenza di agrumi, ulivi e fichi d'india. E' stata rilevata la presenza di un precario manufatto, in parte adibito a forno, da destinarsi a demolizione.

- Confini: [REDACTED]

- Identificazione catastale: Catasto Terreni Terreni di Santa Caterina dello Ionio – foglio 10, mappali 60, 315

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 12 = € 4.700,00 (euro quattromilasettecento/00).**

Catanzaro, 11.06.2018

Il C.T.U.
dott. agr. Salvatore Aloï

Allegati:

- N. 1 = Visure catastali
- N. 2 = Planimetrie immobili
- N. 3 = Certificato di destinazione urbanistica
- N. 4 = Visure CC.RR.II.
- N. 5 = Stralcio Listino Exeo
- N. 6 = Copia Concessione di costruzione 14 / 86
- N. 7 = Documentazione fotografica
- N. 8 = Verbali di sopralluogo
- N. 9 = Specifica per spese e onorario