

*studio tecnico*

**geom. Pietro CANINO**

*via dei Garofani n° 52 - CATANZARO*

*tel: 0961.469009 – cell: 339.2464925*

*mail: [pietro.canino1958@gmail.com](mailto:pietro.canino1958@gmail.com) - pec: [pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)*

**TRIBUNALE DI CATANZARO**

*GE* dott. **Luca MERCURI**

*procedura esecutiva* n° **44/22**

*promossa da:* **ILLIMITY BANK SpA +1**

*nei confronti di:* XXXXXXXXXX

*prossima udienza:* **19/10/2023**

***CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA***

**Allegati:**

**A** - Elaborati Grafici

**B** - Verbali e Certificazioni

**C** - Specifica

*Catanzaro, 14 luglio 2023*

*II CTU*





# TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 44/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ILLIMITY BANK SpA

DEBITORE:



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**geom. Pietro Canino**

CF:CNNPTR58H29C352I

con studio in CATANZARO (CZ) VIA DEI GAROFANI N. 52

telefono: 0961469009

email:[pietro.canino1958@gmail.com](mailto:pietro.canino1958@gmail.com)

PEC:[pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)



## PREMESSA

Prima di redigere la Consulenza Estimativa Giudiziaria, esposta nelle pagine seguenti, occorre chiarire che essa verte su alcuni immobili che formano tre appezzamenti distinti limitrofi che interessano cinque fogli catastali.

Tali appezzamenti costituiscono un'unica azienda Agricola, tant'è che esiste contratto agrario, meglio precisato nella Consulenza Estimativa Giudiziaria seguente.

Pertanto **costituisce un lotto unico**, che per caratteristiche, divisione fogli e titoli di provenienza sono stati divisi in nove porzioni distinte, che vanno però a formare un valore unico complessivo di vendita.

Per ogni porzione verranno, nelle pagine a seguire, elencate tutte le caratteristiche (titoli di proprietà, identificativi catastali, formalità, etc) e verrà effettuata una stima separate.

Quindi, per una migliore comprensione, viene stilata la seguente tabella riepilogativa del valore complessivo del lotto unico, ovvero:

<b>VALUTAZIONE LOTTO UNICO</b>		
porzione	Superficie commerciale mq	<b>VALORE COMMERCIALE</b> in ct €
<b>1</b>	8.570	<b>4.027,90</b>
<b>2</b>	53.090	<b>57.204,80</b>
<b>3</b>	67.696	<b>48.170,13</b>
<b>4</b>	10.070	<b>6.559,46</b>
<b>5</b>	139.090	<b>150.671,62</b>
<b>6</b>	18.310	<b>13.183,20</b>
<b>7</b>	215.370	<b>242.880,85</b>
<b>8</b>	3.600	<b>2.670,84</b>
<b>9</b>	9.780	<b>13.006,68</b>
<b>TOTALE</b>	<b>525.576</b>	<b>538.375</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

# PORZIONE 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **8.570,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 2, superficie 8570, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 6,64 €, intestato [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE MACCHINE, AD EST CON PARTICELLA 61 DEL FOGLIO 41 (PORZIONE LOTTO 7), A SUD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO ED AD OVEST CON PARTICELLA 200

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ARBORATO ,il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>8.570,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.222,32</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.222,32</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta [REDACTED] con contratto di affitto tipo CONTRATTO AGRARIO (L 203/82), stipulato il 08/03/2021, con scadenza il 28/02/2046, registrato il 12/03/2021 a CATANZARO ai nn. 1057 (SERIE 3T) ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di EURO 38 ANNUI.

SI SOTTOLINEA CHE IL CONTRATTO D'AFFITTO PREVEDE UN IMPORTO DA CORRISPONDERE PARI AD € 2.800 ANNUI, CHE COMPRENDE PERO' TUTTI I LOTTI OGGETTI DELLA PRESENTE, OLTRE A N° 8 PARTICELLE NON OGGETTO DELLA PRESENTE. PERTANTO, IL SOTTOSCRITTO HA CALCOLATO IL PROPORZIONALE IMPORTO DA CORRISPONDERE DEL RELATIVO LOTTO IN BASE ALLA SUPERFICIE INTERESSATA.



## 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: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2004 a firma [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 68617 di repertorio, registrata il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. 4796 (SERIE 1T), iscritta il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. RG 28755 - RP 7391, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: EURO 700.000,00.

Importo capitale: EURO 350.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/04/2022 a firma di GASPAROTTI ALBERTO ai nn. REPERTORIO 35636 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a CATANZARO ai nn. RG 5019 - RP 416, a favore di [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: EURO 140.000,00.

Importo capitale: EURO 140.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/06/2009 a firma di TRIBUNALE DI CATANZARO ai nn. 1731 di repertorio, trascritta il 16/06/2009 a CATANZARO ai nn. RG 8411 - RP 5537, [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 08/04/2022 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO - UNEP ai nn. 2550 di repertorio, trascritta il 19/05/2022 a CATANZARO ai nn. RG 7028 - RP 5777, a favore di ILLIMITY BANK SpA, [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

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

Ulteriori avvertenze:

DA RICERCHE PRESSO LA PUBBLICITA' IMMOBILIARE, E' EMERSO CHE SUL LOTTO E' STATO REDATTO UN PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DI



SERVITU' A FAVORE DI [REDACTED]  
DELL'01/04/2022 (REPERTORIO 35635 E TRASCRITTO A CATANZARO AI NN° RG 4941 - RP 4024 / RG 5017 - RP 4097 / RG 5018 - RP 4098), PER ANNI 30 DALL'ESERCIZIO DELL'IMPIANTO DI PRODUZIONE ENERGIA DA REALIZZARSI E COMUNQUE NON SUPERIORE AD ANNI 32 DALLA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2004), con atto stipulato il 14/12/2004 [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 68616 di repertorio, trascritto il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. RG 28754 - RP 18037

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 14/12/2004), con atto stipulato il 20/10/1978 a fir [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 84764 di repertorio, trascritto il 20/11/1978 a CATANZARO ai nn. RG 18733 - RP 17016

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR N° 589 DELL'11/11/1998 E DDG NN° 275 DEL 26/07/2000 E 380 DEL 30/10/2000, l'immobile ricade in zona AGRICOLA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **8.570,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GIUSEPPE CERMINARA)  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 2, superficie 8570, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 6,64 €, intestate [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE MACCHINE, AD EST CON PARTICELLA 61 DEL FOGLIO 41 (PORZIONE LOTTO 7), A SUD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO ED AD OVEST CON PARTICELLA 200

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ARBORATO ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	8.570,00	x	100 %	=	8.570,00
<b>Totale:</b>	<b>8.570,00</b>				<b>8.570,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.570,00 x 0,47 = **4.027,90**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.027,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.027,90**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## STIMA AGRICOLA MEDIA

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, ed inoltre: VALORI AGRICOLI MEDI

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	8.570,00	0,00	4.027,90	4.027,90
				<b>4.027,90 €</b>	<b>4.027,90 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOTTO PUO' ESSERE COMODAMENTE DIVISIBILE

Riduzione del <b>20%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 805,58</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.222,32</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.222,32</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

## PORZIONE 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A terreno agricolo (porzione seminativo)** a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **40.090,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1580, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 4,08 €, intestato [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 48, 66 E 67, AD EST E SUD CON PARTICELLA 70 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 65 (ENTRO LOTTO)
- foglio 30 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4720, reddito agrario 4,88 €, reddito dominicale 12,19 €, intestato [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE MACCHINE E PARTICELLA 53, AD EST CON PARTICELLA 54 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 70 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON STRADA COMUNALE MACCHINE
- foglio 30 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 33790, reddito agrario 34,90 €, reddito dominicale 87,26 €, intestato [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 54 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 56 E 221 E 222 DEL FOGLIO 41, A SUD CON PARTICELLA 71 (ENTRO LOTTO) E 19 DEL FOGLIO 41 (PORZIONE LOTTO 7) ED AD OVEST CON STRADA COMUNALE MACCHINE E PARTICELLA 65 (ENTRO LOTTO)

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,Il terreno

**B terreno agricolo (porzione uliveto)** a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **13.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 13000, reddito agrario 50,35 €, reddito dominicale 77,21 €, intestato [REDACTED] derivante da VERIFICA SRAORDINARIA  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 70 (ENTRO LOTTO), AD EST E SUD CON PARTICELLA 221 DEL FOGLIO 41 ED AD OVEST CON PARTICELLE 19 E 21 DEL FOGLIO 41 (PORZIONE LOTTO 7)

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,Il terreno



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>53.090,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.763,84</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.763,84</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta [REDACTED] con contratto di affitto [REDACTED] (L 203/82), stipulato il 08/03/2021, con scadenza il 28/02/2046, registrato il 12/03/2021 a CATANZARO ai nn. 1057 (SERIE 3T) ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di EURO 235 ANNUI.

SI SOTTOLINEA CHE IL CONTRATTO D'AFFITTO PREVEDE UN IMPORTO DA CORRISPONDERE PARI AD € 2.800 ANNUI, CHE COMPRENDE PERO' TUTTI I LOTTI OGGETTI DELLA PRESENTE, OLTRE A N° 8 PARTICELLE NON OGGETTO DELLA PRESENTE. PERTANTO, IL SOTTOSCRITTO HA CALCOLATO IL PROPORZIONALE IMPORTO DA CORRISPONDERE DEL RELATIVO LOTTO IN BASE ALLA SUPERFICIE INTERESSATA.

**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: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2004 a [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 68617 di repertorio, registrata il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. 4796 (SERIE 1T), iscritta il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. RG 28755 - RP 7391, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: EURO 700.000,00.

Importo capitale: EURO 350.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/04/2022 a [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 35636 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a CATANZARO ai nn. RG 5019 - RP 416, a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: EURO 140.000,00.



Importo capitale: EURO 140.000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/06/2009 a firma di TRIBUNALE DI CATANZARO ai nn. 1731 di repertorio, trascritta il 16/06/2009 a CATANZARO ai nn. RG 8411 - RP 5537, [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 08/04/2022 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO - UNEP ai nn. 2550 di repertorio, trascritta il 19/05/2022 a CATANZARO ai nn. RG 7028 - RP 5777, a favore di [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CERMINARA GIUSEPPE per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2004), con atto stipulato il 14/12/2004 a [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 68616 di repertorio, trascritto il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. RG 28754 - RP 18037

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 14/12/2004), con atto stipulato il 14/03/1985 a firma [REDACTED], trascritto il 02/04/1985 a CATANZARO ai nn. RG 6151 - RP 5497

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR N° 589 DELL'11/11/1998 E DDG NN° 275 DEL 26/07/2000 E 380 DEL 30/10/2000, l'immobile ricade in zona AGRICOLA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BORGIA LOCALITA' MACCHINE

## TERRENO AGRICOLO (PORZIONE SEMINATIVO)

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo (porzione seminativo)** a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **40.090,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **[REDACTED]**  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1580, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 4,08 €, intestato a **[REDACTED]** derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006 Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 48, 66 E 67, AD EST E SUD CON PARTICELLA 70 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 65 (ENTRO LOTTO)
- foglio 30 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4720, reddito agrario 4,88 €, reddito dominicale 12,19 €, intestato a **[REDACTED]** derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006 Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE MACCHINE E PARTICELLA 53, AD EST CON PARTICELLA 54 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 70 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON STRADA COMUNALE MACCHINE
- foglio 30 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 33790,



reddito agrario 34,90 €, reddito dominicale 87,26 €, intestato [REDACTED]  
 derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
 Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 54 (ENTRO LOTTO), AD EST CON  
 PARTICELLA 56 E 221 E 222 DEL FOGLIO 41, A SUD CON PARTICELLA 71 (ENTRO  
 LOTTO) E 19 DEL FOGLIO 41 (PORZIONE LOTTO 7) ED AD OVEST CON STRADA  
 COMUNALE MACCHINE E PARTICELLA 65 (ENTRO LOTTO)

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture  
 arboree: SEMINATIVO ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i  
 più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono  
 inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO  
 ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	40.090,00	x	100 %	=	40.090,00
<b>Totale:</b>	<b>40.090,00</b>				<b>40.090,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40.090,00 x 0,72 = **28.864,80**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.864,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.864,80**

BENI IN BORGIA LOCALITA' MACCHINE

## TERRENO AGRICOLO (PORZIONE ULIVETO)

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo (porzione uliveto)** a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie

commerciale di **13.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 13000, reddito agrario 50,35 €, reddito dominicale 77,21 €, intestato a [REDACTED] derivante da VERIFICA SRAORDINARIA

Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 70 (ENTRO LOTTO), AD EST E SUD CON PARTICELLA 221 DEL FOGLIO 41 ED AD OVEST CON PARTICELLE 19 E 21 DEL FOGLIO 41 (PORZIONE LOTTO 7)

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	13.000,00	x	100 %	=	13.000,00
<b>Totale:</b>	<b>13.000,00</b>				<b>13.000,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13.000,00 x 2,18 = **28.340,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.340,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.340,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## STIMA AGRICOLA MEDIA

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, ed inoltre: VALORI AGRICOLI MEDI

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo (porzione seminativo)	40.090,00	0,00	28.864,80	28.864,80
	terreno				



B	agricolo (porzione uliveto)	13.000,00	0,00	28.340,00	28.340,00
				<b>57.204,80 €</b>	<b>57.204,80 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOTTO PUO' ESSERE COMODAMENTE DIVISIBILE

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 11.440,96**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.763,84**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.763,84**



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

## PORZIONE 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo (porzione area rurale) a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 28, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA SU TUTTI I LATI CON PARTICELLA 9 (ENTRO LOTTO)

Presenta una forma TRAPEZOIDALE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ASSENTI, Il terreno

**B** terreno agricolo (porzione uliveto) a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **10.402,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 2150, reddito agrario 8,33 €, reddito dominicale 12,77 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST E SUD CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLE 9 E 10 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 5 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 351, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 2,08 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLE 7 E 6, 13 E 16 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 10, 11 E 12 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 4 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 9 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 469, reddito agrario 1,82 €, reddito dominicale 2,79 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLE 4 E 10 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 15 (ENTRO LOTTO), AD OVEST CON PARTICELLE 8 E 18 (ENTRO LOTTO) ED INOLTRE CIRCOSCRIVE ANCHE LA PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 12 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 979, reddito agrario 3,79 €, reddito dominicale 5,81 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 5 ED 11 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLE 16 E 17 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 15, 19 E 25 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 10 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 13 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 1, superficie 400, reddito agrario 1,76 €, reddito dominicale 3,00 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 16 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLE 5 E 6 (ENTRO LOTTO) E 7
- foglio 39 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 4, superficie 103, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a [REDACTED]



Coerenze: CONFINA A NORD ED EST CON PARTICELLA 23 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 374 ED AD OVEST CON PARTICELLE 20, 418, 419, 420, 421 E 422

- foglio 39 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 5270, reddito agrario 17,69 €, reddito dominicale 19,05 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 18 (ENTRO LOTTO) ED 8, AD EST CON PARTICELLA 379, A SUD CON PARTICELLE 20, 21, 22 (ENTRO LOTTO), 41, 374, 375, 376, 377, 378, 418, 419, 420, 421 E 422 ED AD OVEST CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO
- foglio 39 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 680, reddito agrario 2,28 €, reddito dominicale 2,46 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED OVEST CON PARTICELLA 19 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 25 (ENTRO LOTTO) ED A SUD CON PARTICELLE 27 (ENTRO LOTTO) E 28

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,Il terreno

**C terreno agricolo (porzione pascolo)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **12.904,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 5 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 2869, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 1,33 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLE 7 E 6, 13 E 16 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 10, 11 E 12 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 4 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 6 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 71, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 13 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 7 E 5 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 9 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 1467, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,68 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLE 4 E 10 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 15 (ENTRO LOTTO), AD OVEST CON PARTICELLE 8 E 18 (ENTRO LOTTO) ED INOLTRE CIRCOSCRIVE ANCHE LA PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 420, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED OVEST CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 16 (ENTRO LOTTO) ED A SUD CON PARTICELLA 12 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 12 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 2467, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 1,15 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 5 ED 11 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLE 16 E 17 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 15, 19 E 25 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 10 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 2050, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 9 E 15 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 373, A SUD CON PARTICELLA 23 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 8
- foglio 39 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 2660, reddito



agrario 0,96 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 15 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 12 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 24 E 25 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLE 373, 379 E 380

- foglio 39 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 900, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: CONFINA A NORD ED OVEST CON PARTICELLA 32 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 3 DEL FOGLIO 40 (PORZIONE LOTTO 5), A SUD CON PARTICELLE 410 E 411

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ,Il terreno

**D terreno agricolo (porzione pascolo arborato)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **38.711,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
 TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 9 (catasto terreni), porzione C, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 544, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLE 4 E 10 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 15 (ENTRO LOTTO), AD OVEST CON PARTICELLE 8 E 18 (ENTRO LOTTO) ED INOLTRE CIRCOSCRIVE ANCHE LA PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 1560, reddito agrario 1,05 €, reddito dominicale 1,53 €, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 4 E 5 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 12 (ENTRO LOTTO) ED A SUD ED OVEST CON PARTICELLA 9 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 12 (catasto terreni), porzione C, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 14, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 5 ED 11 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLE 16 E 17 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 15, 19 E 25 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 10 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 14 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 43, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: CONFINA SU TUTTI I LATI CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 3470, reddito agrario 2,33 €, reddito dominicale 3,40 €, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 13 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 12 E 17 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLE 5, 11 E 12 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 21860, reddito agrario 14,68 €, reddito dominicale 21,45 €, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 1 DEL FOGLIO 40 (PORZIONE LOTTO 5) E PARTICELLE 26 E 32 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 31 (ENTRO LOTTO), 30 E FOSSO MONCO, AD OVEST CON PARTICELLE 12, 13, 16 E 25 (ENTRO LOTTO) ED INOLTRE CIRCOSCRIVE LA PARTICELLA 14 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie



4620, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 4,53 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED OVEST CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 5 DEL FOGLIO 40 (PORZIONE LOTTO 5) ED A SUD CON PARTICELLA 32 (ENTRO LOTTO)

- foglio 39 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 1670, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 1,64 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 32 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 382 ED AD OVEST CON PARTICELLA 30
- foglio 39 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 4930, reddito agrario 3,31 €, reddito dominicale 4,84 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 26 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 5 DEL FOGLIO 40 (PORZIONE LOTTO 5), A SUD CON PARTICELLE 33 (ENTRO LOTTO) E 410 ED AD OVEST CON PARTICELLE 17 E 31 (ENTRO LOTTO)

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ARBORATO ,il terreno

**E terreno agricolo (porzione seminativo)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **1.231,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 6 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 14, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 13 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 7 E 5 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 13 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1140, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 5,89 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 16 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLE 5 E 6 (ENTRO LOTTO) E 7
- foglio 39 particella 14 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 77, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA SU TUTTI I LATI CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO)

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,il terreno

**F terreno agricolo (porzione bosco ceduo)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **4.420,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 2260, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 3,50 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 12 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 19 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 18 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 9 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1940, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 3,01 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 12 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 27 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLE 19 E 24 (ENTRO LOTTO)



- foglio 39 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 220, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 24 E 25 (ENTRO LOTTO), AD EST ESUD CON PARTICELLA 381 ED AD OVEST CON PARTICELLA 28 E 381

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: BOSCO CEDUO ,Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67.696,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.536,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.536,10
Data della valutazione:	13/07/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta [REDACTED] con contratto di affitto tipo CONTRATTO AGRARIO (L 203/82), stipulato il 08/03/2021, con scadenza il 28/02/2046, registrato il 12/03/2021 a CATANZARO ai nn. 1057 (SERIE 3T) ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di EURO 300 ANNUI.

SI SOTTOLINEA CHE IL CONTRATTO D'AFFITTO PREVEDE UN IMPORTO DA CORRISPONDERE PARI AD € 2.800 ANNUI, CHE COMPRENDE PERO' TUTTI I LOTTI OGGETTI DELLA PRESENTE, OLTRE A N° 8 PARTICELLE NON OGGETTO DELLA PRESENTE. PERTANTO, IL SOTTOSCRITTO HA CALCOLATO IL PROPORZIONALE IMPORTO DA CORRISPONDERE DEL RELATIVO LOTTO IN BASE ALLA SUPERFICIE INTERESSATA.

## 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: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2004 a firma [REDACTED] ai nn.



REPERTORIO 68617 di repertorio, registrata il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. 4796 (SERIE 1T), iscritta il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. RG 28755 - RP 7391, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA SpA, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: EURO 700.000,00.

Importo capitale: EURO 350.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/04/2022 a firma di GASPAROTTI ALBERTO ai nn. REPERTORIO 35636 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a CATANZARO ai nn. RG 5019 - RP 416, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: EURO 140.000,00.

Importo capitale: EURO 140.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/06/2009 a firma di TRIBUNALE DI CATANZARO ai nn. 1731 di repertorio, trascritta il 16/06/2009 a CATANZARO ai nn. RG 8411 - RP 5537, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 08/04/2022 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO - UNEP ai nn. 2550 di repertorio, trascritta il 19/05/2022 a CATANZARO ai nn. RG 7028 - RP 5777, a favore di ILLIMITY BANK SpA, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

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

Ulteriori avvertenze:

DA RICERCHE PRESSO LA PUBBLICITA' IMMOBILIARE, E' EMERSO CHE SUL LOTTO E' STATO REDATTO UN PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DI SERVITU' A [REDACTED]

DELL'01/04/2022 (REPERTORIO 35635 E TRASCRITTO A CATANZARO AI NN° RG 4941 - RP 4024 / RG 5017 - RP 4097 / RG 5018 - RP 4098), PER ANNI 30 DALL'ESERCIZIO DELL'IMPIANTO DI PRODUZIONE ENERGIA DA REALIZZARSI E COMUNQUE NON SUPERIORE AD ANNI 32 DALLA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO.

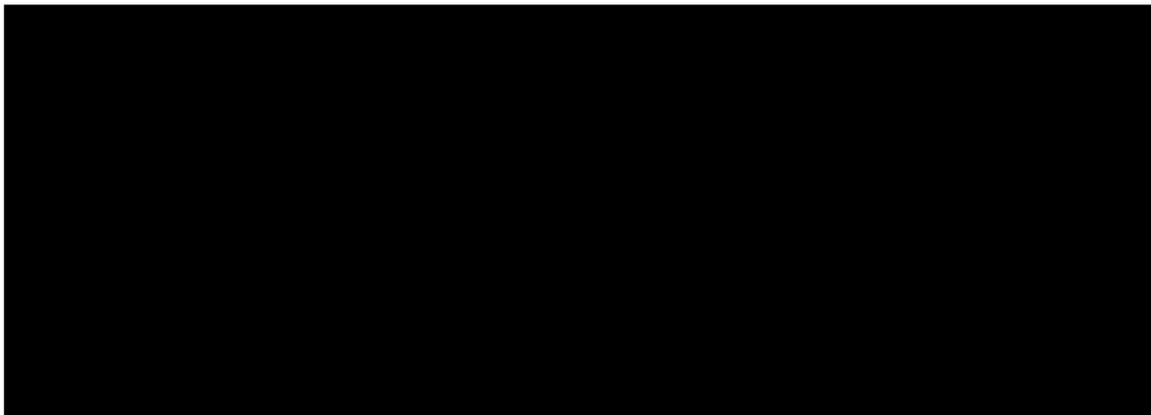
## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CERMINARA GIUSEPPE per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2004), con atto stipulato il 14/12/2004 a [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 68616 di repertorio, trascritto il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. RG 28754 - RP 18037

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:





## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR N° 589 DELL'11/11/1998 E DDG NN° 275 DEL 26/07/2000 E 380 DEL 30/10/2000, l'immobile ricade in zona AGRICOLA

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)  
L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO  
**TERRENO AGRICOLO (PORZIONE AREA RURALE)**



## DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo (porzione area rurale)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 3 (catasto terreni), qualità/classe AREA RURALE, superficie 28, intestato [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA SU TUTTI I LATI CON PARTICELLA 9 (ENTRO LOTTO)

Presenta una forma TRAPEZOIDALE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ASSENTI ,Il terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

## SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	28,00	x	100 %	=	28,00
<b>Totale:</b>	<b>28,00</b>				<b>28,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE (BOSCO ALTO FUSTO).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 0,81 = 22,68

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 22,68

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22,68

BENI IN BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO

**TERRENO AGRICOLO (PORZIONE ULIVETO)**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo (porzione uliveto)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **10.402,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 2150, reddito agrario 8,33 €, reddito dominicale 12,77 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST E SUD CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLE 9 E 10 (ENTRO LOTTO)



- foglio 39 particella 5 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 351, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 2,08 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLE 7 E 6, 13 E 16 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 10, 11 E 12 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 4 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 9 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 469, reddito agrario 1,82 €, reddito dominicale 2,79 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLE 4 E 10 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 15 (ENTRO LOTTO), AD OVEST CON PARTICELLE 8 E 18 (ENTRO LOTTO) ED INOLTRE CIRCOSCRIVE ANCHE LA PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 12 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 979, reddito agrario 3,79 €, reddito dominicale 5,81 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 5 ED 11 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLE 16 E 17 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 15, 19 E 25 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 10 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 13 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 1, superficie 400, reddito agrario 1,76 €, reddito dominicale 3,00 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 16 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLE 5 E 6 (ENTRO LOTTO) E 7
- foglio 39 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 4, superficie 103, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED EST CON PARTICELLA 23 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 374 ED AD OVEST CON PARTICELLE 20, 418, 419, 420, 421 E 422
- foglio 39 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 5270, reddito agrario 17,69 €, reddito dominicale 19,05 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 18 (ENTRO LOTTO) ED 8, AD EST CON PARTICELLA 379, A SUD CON PARTICELLE 20, 21, 22 (ENTRO LOTTO), 41, 374, 375, 376, 377, 378, 418, 419, 420, 421 E 422 ED AD OVEST CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO
- foglio 39 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 680, reddito agrario 2,28 €, reddito dominicale 2,46 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED OVEST CON PARTICELLA 19 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 25 (ENTRO LOTTO) ED A SUD CON PARTICELLE 27 (ENTRO LOTTO) E 28

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

#### SERVIZI

biblioteca  
campo da calcio  
farmacie  
municipio



musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	10.402,00	x	100 %	=	10.402,00
<b>Totale:</b>	<b>10.402,00</b>				<b>10.402,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.402,00 x 2,18 = 22.676,36

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 22.676,36

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 22.676,36

## BENI IN BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO

**TERRENO AGRICOLO (PORZIONE PASCOLO)**

## DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo (porzione pascolo)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **12.904,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

## Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 5 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 2869, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 1,33 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLE 7 E 6, 13 E 16 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 10, 11 E 12 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 4 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 6 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 71, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 13 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 7 E 5 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 9 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 1467, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,68 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLE 4 E 10 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 15 (ENTRO LOTTO), AD OVEST CON PARTICELLE 8 E 18 (ENTRO LOTTO) ED INOLTRE CIRCOSCRIVE ANCHE LA PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 420, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED OVEST CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 16 (ENTRO LOTTO) ED A SUD CON PARTICELLA 12 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 12 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 2467, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 1,15 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 5 ED 11 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLE 16 E 17 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 15, 19 E 25 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 10 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 2050, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 9 E 15 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 373, A SUD CON PARTICELLA 23 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 8



- foglio 39 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 2660, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 15 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 12 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 24 E 25 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLE 373, 379 E 380
- foglio 39 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 900, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED OVEST CON PARTICELLA 32 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 3 DEL FOGLIO 40 (PORZIONE LOTTO 5), A SUD CON PARTICELLE 410 E 411

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ,Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

#### SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	12.904,00	x	100 %	=	12.904,00
<b>Totale:</b>	<b>12.904,00</b>				<b>12.904,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.904,00 x 0,30 = **3.871,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.871,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.871,20**

BENI IN BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO

## TERRENO AGRICOLO (PORZIONE PASCOLO ARBORATO)

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo (porzione pascolo arborato)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **38.711,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 9 (catasto terreni), porzione C, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 544, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a [REDACTED]



Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLE 4 E 10 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 15 (ENTRO LOTTO), AD OVEST CON PARTICELLE 8 E 18 (ENTRO LOTTO) ED INOLTRE CIRCOSCRIVE ANCHE LA PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO)

- foglio 39 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 1560, reddito agrario 1,05 €, reddito dominicale 1,53 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 4 E 5 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 12 (ENTRO LOTTO) ED A SUD ED OVEST CON PARTICELLA 9 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 12 (catasto terreni), porzione C, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 14, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 5 ED 11 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLE 16 E 17 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 15, 19 E 25 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 10 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 14 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 43, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA SU TUTTI I LATI CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 3470, reddito agrario 2,33 €, reddito dominicale 3,40 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 13 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 12 E 17 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLE 5, 11 E 12 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 21860, reddito agrario 14,68 €, reddito dominicale 21,45 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 1 DEL FOGLIO 40 (PORZIONE LOTTO 5) E PARTICELLE 26 E 32 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 31 (ENTRO LOTTO), 30 E FOSSO MONCO, AD OVEST CON PARTICELLE 12, 13, 16 E 25 (ENTRO LOTTO) ED INOLTRE CIRCOSCRIVE LA PARTICELLA 14 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 4620, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 4,53 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED OVEST CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO), ADEST CON PARTICELLA 5 DEL FOGLIO 40 (PORZIONE LOTTO 5) ED A SUD CON PARTICELLA 32 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 1670, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 1,64 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 32 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 382 ED AD OVEST CON PARTICELLA 30
- foglio 39 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 4930, reddito agrario 3,31 €, reddito dominicale 4,84 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 26 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 5 DEL FOGLIO 40 (PORZIONE LOTTO 5), A SUD CON PARTICELLE 33 (ENTRO LOTTO) E 410 ED AD OVEST CON PARTICELLE 17 E 31 (ENTRO LOTTO)

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ARBORATO ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	38.711,00	x	100 %	=	38.711,00
<b>Totale:</b>	<b>38.711,00</b>				<b>38.711,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38.711,00 x 0,47 = **18.194,17**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.194,17**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.194,17**

BENI IN BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO

## TERRENO AGRICOLO (PORZIONE SEMINATIVO)

DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo (porzione seminativo)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **1.231,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

## Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 6 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 14, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 13 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 7 E 5 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 13 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1140, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 5,89 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 16 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLE 5 E 6 (ENTRO LOTTO) E 7
- foglio 39 particella 14 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 77, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA SU TUTTI I LATI CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO)

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,il terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO



ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	1.231,00	x	100 %	=	1.231,00
<b>Totale:</b>	<b>1.231,00</b>				<b>1.231,00</b>

VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.231,00 x 0,72 = **886,32**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 886,32**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 886,32**

BENI IN BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO

## TERRENO AGRICOLO (PORZIONE BOSCO CEDUO)

DI CUI AL PUNTO F

**terreno agricolo (porzione bosco ceduo)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **4.420,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
 TRATTASI DI FONDO RUSTICO

## Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 2260, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 3,50 €, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 12 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 19 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 18 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 9 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1940, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 3,01 €, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 12 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 17 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 27 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLE 19 E 24 (ENTRO LOTTO)
- foglio 39 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 220, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 24 E 25 (ENTRO LOTTO), AD EST ESUD CON PARTICELLA 381 ED AD OVEST CON PARTICELLA 28 E 381

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: BOSCO CEDUO ,Il terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.



SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	4.420,00	x	100 %	=	4.420,00
<b>Totale:</b>	<b>4.420,00</b>				<b>4.420,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.420,00 x 0,57 = **2.519,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.519,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.519,40**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA AGRICOLA MEDIA

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, ed inoltre: VALORI AGRICOLI MEDI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo (porzione area rurale)	28,00	0,00	22,68	22,68
	terreno agricolo (porzione uliveto)	10.402,00	0,00	22.676,36	22.676,36



C	terreno agricolo (porzione pascolo)	12.904,00	0,00	3.871,20	3.871,20
D	terreno agricolo (porzione pascolo arborato)	38.711,00	0,00	18.194,17	18.194,17
E	terreno agricolo (porzione seminativo)	1.231,00	0,00	886,32	886,32
F	terreno agricolo (porzione bosco ceduo)	4.420,00	0,00	2.519,40	2.519,40
				<b>48.170,13 €</b>	<b>48.170,13 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOTTO PUO' ESSERE COMODAMENTE DIVISIBILE

Riduzione del <b>20%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 9.634,03</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 38.536,10</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 38.536,10</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

## PORZIONE 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A terreno agricolo (porzione seminativo)** a BORGIA LOCALITA' GRECO, della superficie commerciale di **7.413,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 2320, reddito agrario 5,39 €, reddito dominicale 11,98 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED EST CON PARTICELLA 414 (ENTRO LOTTO), A SUD CON FOSSO GRECO ED AD OVEST CON PARTICELLA 417
- foglio 39 particella 104 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 133, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,69 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 414 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 3 DEL FOGLIO 40 (PORZIONE LOTTO 5) ED A SUD ED OVEST CON FOSSO GRECO
- foglio 39 particella 414 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 4960, reddito agrario 6,40 €, reddito dominicale 17,93 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 103 (ENTRO LOTTO) E PARTICELLA 3 DEL FOGLIO 40 (PORZIONE LOTTO 5), AD EST CON PARTICELLA 104 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 102 E 104 (ENTRO LOTTO) E FOSSO GRECO ED OVEST CON PARTICELLA 413

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,Il terreno

**B terreno agricolo (porzione pascolo)** a BORGIA LOCALITA' GRECO, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 104 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 157, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 414 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 3 DEL FOGLIO 40 (PORZIONE LOTTO 5) ED A SUD ED OVEST CON FOSSO GRECO

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ,Il terreno

**C terreno agricolo (porzione pascolo arborato)** a BORGIA LOCALITA' GRECO, della superficie commerciale di **2.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 2500, reddito agrario 1,68 €, reddito dominicale 2,45 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED EST CON PARTICELLA 3 DEL FOGLIO 40 (PORZIONE LOTTO 5), A SUD CON PARTICELLA 414 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON



## PARTICELLA 387

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ARBORATO ,Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.070,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.247,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.247,57
Data della valutazione:	13/07/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED] con contratto di affitto tipo CONTRATTO AGRARIO (L 203/82), stipulato il 08/03/2021, con scadenza il 28/02/2046, registrato il 12/03/2021 a CATANZARO ai nn. 1057 (SERIE 3T) ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di EURO 45 ANNUI.

SI SOTTOLINEA CHE IL CONTRATTO D'AFFITTO PREVEDE UN IMPORTO DA CORRISPONDERE PARI AD € 2.800 ANNUI, CHE COMPRENDE PERO' TUTTI I LOTTI OGGETTI DELLA PRESENTE, OLTRE A N° 8 PARTICELLE NON OGGETTO DELLA PRESENTE. PERTANTO, IL SOTTOSCRITTO HA CALCOLATO IL PROPORZIONALE IMPORTO DA CORRISPONDERE DEL RELATIVO LOTTO IN BASE ALLA SUPERFICIE INTERESSATA.

## 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.*

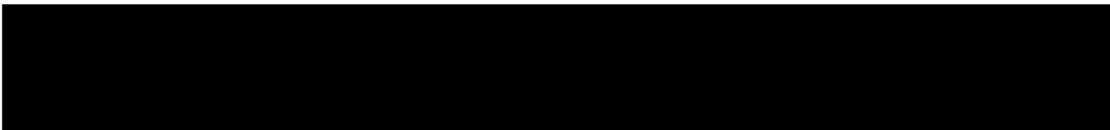
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



**CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.**

Importo ipoteca: EURO 700.000,00.

Importo capitale: EURO 350.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/04/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 35636 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a CATANZARO ai nn. RG 5019 - RP 416, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: EURO 140.000,00.

Importo capitale: EURO 140.000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/06/2009 a firma di TRIBUNALE DI CATANZARO ai nn. 1731 di repertorio, trascritta il 16/06/2009 a CATANZARO ai nn. RG 8411 - RP 5537, a favore di BENCIVENNI srl, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 08/04/2022 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO - UNEP ai nn. 2550 di repertorio, trascritta il 19/05/2022 a CATANZARO ai nn. RG 7028 - RP 5777, a favore di ILLIMITY BANK SpA, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

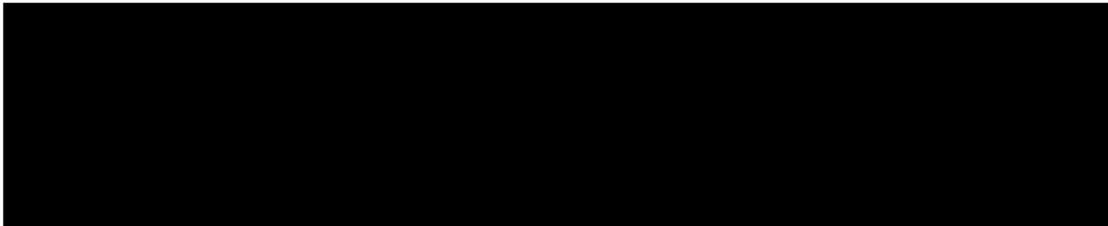
**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

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

Ulteriori avvertenze:



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**



**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**



nn. REPERTORIO 50140 di repertorio, trascritto il 28/01/1995 a CATANZARO ai nn. RG 1827 - RP 1620

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR N° 589 DELL'11/11/1998 E DDG NN° 275 DEL 26/07/2000 E 380 DEL 30/10/2000, l'immobile ricade in zona AGRICOLA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BORGIA LOCALITA' GRECO

## TERRENO AGRICOLO (PORZIONE SEMINATIVO)

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo (porzione seminativo)** a BORGIA LOCALITA' GRECO, della superficie commerciale di **7.413,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GIUSEPPE CERMINARA)  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 2320, reddito agrario 5,39 €, reddito dominicale 11,98 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED EST CON PARTICELLA 414 (ENTRO LOTTO), A SUD CON FOSSO GRECO ED AD OVEST CON PARTICELLA 417
- foglio 39 particella 104 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe SEMINATIVO 1,



superficie 133, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,69 €, intestato a CERMINARA GIUSEPPE

Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 414 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 3 DEL FOGLIO 40 (PORZIONE LOTTO 5) ED A SUD ED OVEST CON FOSSO GRECO

- foglio 39 particella 414 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 4960, reddito agrario 6,40 €, reddito dominicale 17,93 €, intestato [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 103 (ENTRO LOTTO) E PARTICELLA 3 DEL FOGLIO 40 (PORZIONE LOTTO 5), AD EST CON PARTICELLA 104 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 102 E 104 (ENTRO LOTTO) E FOSSO GRECO ED OVEST CON PARTICELLA 413

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	



stato di manutenzione generale:  
servizi:

nella media   
pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	7.413,00	x	100 %	=	7.413,00
<b>Totale:</b>	<b>7.413,00</b>				<b>7.413,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.413,00 x 0,72 = **5.337,36**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.337,36**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.337,36**

BENI IN BORGIA LOCALITA' GRECO

**TERRENO AGRICOLO (PORZIONE PASCOLO)**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo (porzione pascolo)** a BORGIA LOCALITA' GRECO, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di 1/1 di piena prop[rieta] XXXXXXXXXX  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 104 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe PASCOLO 2, superficie XXXXXXXXXX



Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	157,00	x	100 %	=	157,00
<b>Totale:</b>	<b>157,00</b>				<b>157,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,00 x 0,30 = 47,10

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 47,10

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 47,10

BENI IN BORGIA LOCALITA' GRECO

**TERRENO AGRICOLO (PORZIONE PASCOLO ARBORATO)**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo (porzione pascolo arborato)** a BORGIA LOCALITA' GRECO, della superficie commerciale di **2.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

## Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 2500, reddito agrario 1,68 €, reddito dominicale 2,45 €, [REDACTED] Coerenze: CONFINA A NORD ED EST CON PARTICELLA 3 DEL FOGLIO 40 (PORZIONE LOTTO 5), A SUD CON PARTICELLA 414 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 387

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ARBORATO ,Il terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.



SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	2.500,00	x	100 %	=	2.500,00
<b>Totale:</b>	<b>2.500,00</b>				<b>2.500,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.500,00 x 0,47 = **1.175,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.175,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.175,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA AGRICOLA MEDIA

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, ed inoltre: VALORI AGRICOLI MEDI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo (porzione seminativo)	7.413,00	0,00	5.337,36	5.337,36
	terreno agricolo (porzione pascolo)	157,00	0,00	47,10	47,10



	terreno agricolo				
C	(porzione pascolo arborato)	2.500,00	0,00	1.175,00	1.175,00
				<b>6.559,46 €</b>	<b>6.559,46 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOTTO PUO' ESSERE COMODAMENTE DIVISIBILE

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 1.311,89**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.247,57**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.247,57**



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

## PORZIONE 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A terreno agricolo (porzione seminativo)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **38.879,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 1 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1016, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 5,25 €, intestato a [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 2 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 17 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 3)
- foglio 40 particella 2 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2146, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 5,54 €, intestato a [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 23, A SUD CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 1 (ENTRO LOTTO)
- foglio 40 particella 5 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 35696, reddito agrario 36,87 €, reddito dominicale 92,18 €, intestato a [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 1 E 2 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 16 (ENTRO LOTTO) E 23, A SUD CON PARTICELLE 3 (ENTRO LOTTO) ED 11 ED AD OVEST CON PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO) E 26 E 32 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 3)
- foglio 40 particella 16 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 21, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 23 E 39, AD EST CON PARTICELLE 40 E 32, A SUD CON PARTICELLE 11, 15 E 25 ED AD OVEST CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO)

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,il terreno

**B terreno agricolo (porzione pascolo)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **2.871,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 3 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 2871, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 1,33 €, intestato a [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLE 5 E 7 (ENTRO LOTTO) ED 8 ED 11, A SUD CON FOSSE GRECO, AD OVEST



CON PARTICELLE 33 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 3), 103, 104 E 414 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 4), E 387, 412, 413 ED INOLTRE CIRCOSCRIVE LA PARTICELLA 4 (ENTRO LOTTO)

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ,Il terreno

**C terreno agricolo (porzione pascolo arborato)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **52.856,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **TRATTASI DI FONDO RUSTICO**

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 1 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 2, superficie 6084, reddito agrario 2,83 €, reddito dominicale 4,71 €, intestato a CERMINARA GIUSEPPE, derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 2 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 17 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 3)
- foglio 40 particella 3 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 2, superficie 11379, reddito agrario 5,29 €, reddito dominicale 8,82 €  
derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLE 5 E 7 (ENTRO LOTTO) ED 8 ED 11, A SUD CON FOSSO GRECO, AD OVEST CON PARTICELLE 33 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 3), 103, 104 E 414 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 4), E 387, 412, 413 ED INOLTRE CIRCOSCRIVE LA PARTICELLA 4 (ENTRO LOTTO)
- foglio 40 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 2, superficie 3580, reddito agrario 1,66 €, reddito dominicale 2,77 €, intestato  
derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA SU TUTTI I LATI CON PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO)
- foglio 40 particella 5 (catasto terreni), porzione C, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 2, superficie 29863, reddito agrario 13,88 €, reddito dominicale 23,13 €, intestato  
derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 1 E 2 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 16 (ENTRO LOTTO) E 23, A SUD CON PARTICELLE 3 (ENTRO LOTTO) ED 11 ED AD OVEST CON PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO) E 26 E 32 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 3)
- foglio 40 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 2, superficie 1950, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato  
derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD, EST ED OVEST CON PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO) ED A SUD CON PARTICELLA 8

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ARBORATO ,Il terreno

**D terreno agricolo (porzione uliveto)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **44.484,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **TRATTASI DI FONDO RUSTICO**

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe ULIVETO 3, superficie 3664, reddito agrario 12,30 €, reddito dominicale 13,25 €, intestato a  
derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006



Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 23, A SUD CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 1 (ENTRO LOTTO)

- foglio 40 particella 5 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 1, superficie 2721, reddito agrario 11,94 €, reddito dominicale 20,38 €, intestato a [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 1 E 2 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 16 (ENTRO LOTTO) E 23, A SUD CON PARTICELLE 3 (ENTRO LOTTO) ED 11 ED AD OVEST CON PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO) E 26 E 32 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 3)
- foglio 40 particella 16 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 38099, reddito agrario 147,57 €, reddito dominicale 226,28 €, intestato a [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 23 E 39, AD EST CON PARTICELLE 40 E 32, A SUD CON PARTICELLE 11, 15 E 25 ED AD OVEST CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO)

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>139.090,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 120.537,30</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 120.537,30</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED] con contratto di affitto tipo CONTRATTO AGRARIO (L 203/82), stipulato il 08/03/2021, con scadenza il 28/02/2046, registrato il 12/03/2021 a CATANZARO ai nn. 1057 (SERIE 3T) ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di EURO 616 ANNUI.

SI SOTTOLINEA CHE IL CONTRATTO D'AFFITTO PREVEDE UN IMPORTO DA CORRISPONDERE PARI AD € 2.800 ANNUI, CHE COMPRENDE PERO' TUTTI I LOTTI OGGETTI DELLA PRESENTE, OLTRE A N° 8 PARTICELLE NON OGGETTO DELLA PRESENTE. PERTANTO, IL SOTTOSCRITTO HA CALCOLATO IL PROPORZIONALE IMPORTO DA CORRISPONDERE DEL RELATIVO LOTTO IN BASE ALLA SUPERFICIE INTERESSATA.

## 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: *Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2004 a [REDACTED] 68617 di repertorio, registrata il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. 4796 (SERIE 1T), iscritta il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. RG 28755 - RP 7391 a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: EURO 700.000,00.

Importo capitale: EURO 350.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/04/2022 a firma di [REDACTED] nn. REPERTORIO 35636 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a CATANZARO ai nn. RG 5019 - RP 416, a favore di [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: EURO 140.000,00.

Importo capitale: EURO 140.000,00.

La formalità è riferita solamente a PARTICELLE 1, 2, 3, 4 E 7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

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

Ulteriori avvertenze:

DA RICERCHE PRESSO LA PUBBLICITA' IMMOBILIARE, E' EMERSO CHE SUL LOTTO SONO STATI REDATTI DUE PRELIMINARI DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DI SERVITU' PER ANNI 30 DALL'ESERCIZIO DELL'IMPIANTO DI PRODUZIONE ENERGIA DA REALIZZARSI E COMUNQUE NON SUPERIORE AD ANNI 32 DALLA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO. ILPRIMO, RIGUARDANTE LE PARTICELLE 5 E 16 (QUEST'ULTIMA



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR N° 589 DELL'11/11/1998 E DDG NN° 275 DEL 26/07/2000 E 380 DEL 30/10/2000, l'immobile ricade in zona AGRICOLA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: DL N° 78/10)



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO  
**TERRENO AGRICOLO (PORZIONE SEMINATIVO)**  
DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo (porzione seminativo)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO della superficie commerciale di **38.879,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 1 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1016, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 5,25 €, intestato [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 2 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 17 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 3)
- foglio 40 particella 2 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2146, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 5,54 €, intestato [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 23, A SUD CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 1 (ENTRO LOTTO)
- foglio 40 particella 5 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 35696, reddito agrario 36,87 €, reddito dominicale 92,18 €, intestato [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 1 E 2 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 16 (ENTRO LOTTO) E 23, A SUD CON PARTICELLE 3 (ENTRO LOTTO) ED 11 ED AD OVEST CON PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO) E 26 E 32 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 3)
- foglio 40 particella 16 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 21, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 23 E 39, AD EST CON PARTICELLE 40 E 32, A SUD CON PARTICELLE 11, 15 E 25 ED AD OVEST CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO)

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO, il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

#### SERVIZI

biblioteca

nella media



campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	38.879,00	x	100 %	=	38.879,00
<b>Totale:</b>	<b>38.879,00</b>				<b>38.879,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:



PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38.879,00 x 0,72 = 27.992,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 27.992,88

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 27.992,88

BENI IN BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO

## TERRENO AGRICOLO (PORZIONE PASCOLO)

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo (porzione pascolo)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **2.871,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 3 (catasto terreni), porzione A, qualità/classe PASCOLO 2, superficie 2871, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 1,33 €, intestato a [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLE 5 E 7 (ENTRO LOTTO) ED 8 ED 11, A SUD CON FOSSE GRECO, A OVEST CON PARTICELLE 33 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 3), 103, 104 E 414 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 4), E 387, 412, 413 ED INOLTRE CIRCOSCRIVE LA PARTICELLA 4 (ENTRO LOTTO)

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

SERVIZI

biblioteca

nella media 

campo da calcio

nella media 

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

musei

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

palestra

nella media 



scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	2.871,00	x	100 %	=	2.871,00
<b>Totale:</b>	<b>2.871,00</b>				<b>2.871,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.871,00 x 0,30 = 861,30



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 861,30  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 861,30

BENI IN BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO

## TERRENO AGRICOLO (PORZIONE PASCOLO ARBORATO)

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo (porzione pascolo arborato)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **52.856,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
 TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 1 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 2, superficie 6084, reddito agrario 2,83 €, reddito dominicale 4,71 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
 Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 2 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 17 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 3)
- foglio 40 particella 3 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 2, superficie 11379, reddito agrario 5,29 €, reddito dominicale 8,82 €, intestato [REDACTED] [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
 Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLE 5 E 7 (ENTRO LOTTO) ED 8 ED 11, A SUD CON FOSCO GRECO, ADOVEST CON PARTICELLE 33 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 3), 103, 104 E 414 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 4), E 387, 412, 413 ED INOLTRE CIRCOSCRIVE LA PARTICELLA 4 (ENTRO LOTTO)
- foglio 40 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 2, superficie 3580, reddito agrario 1,66 €, reddito dominicale 2,77 €, intestato [REDACTED] [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
 Coerenze: CONFINA SU TUTTI I LATI CON PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO)
- foglio 40 particella 5 (catasto terreni), porzione C, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 2, superficie 29863, reddito agrario 13,88 €, reddito dominicale 23,13 €, intestato [REDACTED] [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
 Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 1 E 2 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 16 (ENTRO LOTTO) E 23, A SUD CON PARTICELLE 3 (ENTRO LOTTO) ED 11 ED AD OVEST CON PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO) E 26 E 32 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 3)
- foglio 40 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO 2, superficie 1950, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato [REDACTED] [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
 Coerenze: CONFINA A NORD, EST ED OVEST CON PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO) ED A SUD CON PARTICELLA 8



Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ARBORATO ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice	commerciale	
SUPERFICIE CATASTALE	52.856,00	x	100 %	=	52.856,00
<b>Totale:</b>	<b>52.856,00</b>				<b>52.856,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52.856,00 x 0,47 = 24.842,32

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 24.842,32

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 24.842,32

BENI IN BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO

## TERRENO AGRICOLO (PORZIONE ULIVETO)

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo (porzione uliveto)** a BORGIA LOCALITA' TESTA DI LUPO, della superficie commerciale di **44.484,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

## Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe ULIVETO 3, superficie 3664, reddito agrario 12,30 €, reddito dominicale 13,25 €, intestato a [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO, AD EST CON PARTICELLA 23, A SUD CON PARTICELLA 5 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 1 (ENTRO LOTTO)
- foglio 40 particella 5 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 1, superficie 2721, reddito agrario 11,94 €, reddito dominicale 20,38 €, intestato a [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 1 E 2 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 16 (ENTRO LOTTO) E 23, A SUD CON PARTICELLE 3 (ENTRO LOTTO) ED 11 ED AD OVEST CON PARTICELLA 3 (ENTRO LOTTO) E 26 E 32 DEL FOGLIO 39 (PORZIONE LOTTO 3)
- foglio 40 particella 16 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 38099, reddito agrario 147,57 €, reddito dominicale 226,28 €, intestato a [REDACTED]





Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	44.484,00	x	100 %	=	44.484,00
<b>Totale:</b>	<b>44.484,00</b>				<b>44.484,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44.484,00 x 2,18 = **96.975,12**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.975,12**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.975,12**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## STIMA AGRICOLA MEDIA

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, ed inoltre: VALORI AGRICOLI MEDI

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo (porzione seminativo)	38.879,00	0,00	27.992,88	27.992,88
B	terreno agricolo (porzione pascolo)	2.871,00	0,00	861,30	861,30
C	terreno agricolo (porzione pascolo arborato)	52.856,00	0,00	24.842,32	24.842,32
D	terreno agricolo (porzione uliveto)	44.484,00	0,00	96.975,12	96.975,12
				<b>150.671,62 €</b>	<b>150.671,62 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOTTO PUO' ESSERE COMODAMENTE DIVISIBILE

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 30.134,32**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.537,30**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.537,30**



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

## PORZIONE 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **18.310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

[REDACTED]

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18.310,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.546,56</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.546,56</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED] con contratto di affitto tipo CONTRATTO AGRARIO (L. 203/82), stipulato il 08/03/2021, con scadenza il 28/02/2046, registrato il 12/03/2021 a CATANZARO ai nn. 1057 (SERIE 3T) ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di EURO 80 ANNUI.

SI SOTTOLINEA CHE IL CONTRATTO D'AFFITTO PREVEDE UN IMPORTO DA CORRISPONDERE PARI AD € 2.800 ANNUI, CHE COMPRENDE PERO' TUTTI I LOTTI OGGETTI DELLA PRESENTE, OLTRE A N° 8 PARTICELLE NON OGGETTO DELLA PRESENTE. PERTANTO, IL SOTTOSCRITTO HA CALCOLATO IL PROPORZIONALE IMPORTO DA CORRISPONDERE DEL RELATIVO LOTTO IN BASE ALLA SUPERFICIE INTERESSATA.



## 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: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2004 a [REDACTED] 68617 di repertorio, registrata il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. 4796 (SERIE 1T), iscritta il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. RG 28755 - RP 7391, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L' [REDACTED] DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: EURO 700.000,00.

Importo capitale: EURO 350.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/06/2009 a firma di TRIBUNALE DI CATANZARO ai nn. 1731 di repertorio, trascritta il 16/06/2009 a CATANZARO ai nn. RG 8411 - RP 5537 [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 08/04/2022 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO - UNEP ai nn. 2550 di repertorio, trascritta il 19/05/2022 a CATANZARO ai nn. RG 7028 - RP 5777, a favore di ILLIMITY BANK SpA, [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

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

Ulteriori avvertenze:

DA RICERCHE PRESSO LA PUBBLICITA' IMMOBILIARE, E' EMERSO CHE SUL LOTTO E' STATO REDATTO UN PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DI SERVITU' A [REDACTED] PER NOTAIO ALBERTO GASPAROTTI DELL'01/04/2022 (REPERTORIO 35635 E TRASCritto A CATANZARO AI NN° RG 4941 - RP 4024 / RG 5017 - RP 4097 / RG 5018 - RP 4098), PER ANNI 30 DALL'ESERCIZIO DELL'IMPIANTO DI PRODUZIONE ENERGIA DA REALIZZARSI E COMUNQUE NON SUPERIORE AD ANNI 32 DALLA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CERMINARA GIUSEPPE per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2004), con atto stipulato il 14/12/2004 a firma [REDACTED] i nn. REPERTORIO 68616 di repertorio, trascritto il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. RG 28754 - RP 18037

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 14/12/2004), con atto stipulato il 20/10/1978 a [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 84764 di repertorio, trascritto il 20/11/1978 a CATANZARO ai nn. RG 18733 - RP 17016

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR N° 589 DELL'11/11/1998 E DDG NN° 275 DEL 26/07/2000 E 380 DEL 30/10/2000, l'immobile ricade in zona AGRICOLA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BORGIA LOCALITA' MACCHINE

**TERRENO AGRICOLO**



## DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **18.310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 18310, reddito agrario 23,64 €, reddito dominicale 66,19 €, intestat [REDACTED] derivante da TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL N° 262 DEL 03/10/2006  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 21, 25 E 33 DEL FOGLIO 41 (PORZIONE LOTTO 7), AD EST CON PARTICELLA 17, A SUD CON STRADA COMUNALE MACCHINE ED AD OVEST CON PARTICELLA 60 DEL FOGLIO 41 (PORZIONE LOTTO 7)

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,il terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

## SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	



panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	18.310,00	x	100 %	=	18.310,00
<b>Totale:</b>	<b>18.310,00</b>				<b>18.310,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18.310,00 x 0,72 = **13.183,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.183,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.183,20**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

STIMA AGRICOLA MEDIA

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, ed inoltre: VALORI AGRICOLI MEDI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;



- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	18.310,00	0,00	13.183,20	13.183,20
				<b>13.183,20 €</b>	<b>13.183,20 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOTTO PUO' ESSERE COMODAMENTE DIVISIBILE

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 2.636,64**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.546,56**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.546,56**



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

## PORZIONE 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A terreno agricolo (porzione seminativo) a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di 71.310,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO**

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 6270, reddito agrario 8,10 €, reddito dominicale 22,67 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED EST CON STRADA COMUNALE MACCHINE, A SUD CON PARTICELLA 8 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 61 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 11920, reddito agrario 15,39 €, reddito dominicale 43,09 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 70 E 71 DEL FOGLIO 30 (PORZIONE LOTTO 2), AD EST CON PARTICELLA 21 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 20 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON STRADA COMUNALE MACCHINE
- foglio 41 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 17450, reddito agrario 22,53 €, reddito dominicale 63,09 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 71 DEL FOGLIO 30 (PORZIONE LOTTO 2) E 221, AD EST CON PARTICELLE 22, 23, 24, 25 E 26 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 6 DEL FOGLIO 40 (LOTTO 6) ED AD OVEST CON PARTICELLE 19, 59 E 60 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2510, reddito agrario 2,59 €, reddito dominicale 6,48 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED OVEST CON PARTICELLA 21 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLE 26 E 33 (ENTRO LOTTO) ED A SUD CON PARTICELLA 25 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 25 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3390, reddito agrario 3,50 €, reddito dominicale 8,75 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 24 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 33 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 6 DEL FOGLIO 40 (LOTTO 6) ED AD OVEST CON PARTICELLA 21 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 9180, reddito agrario 9,48 €, reddito dominicale 23,71 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 29 (ENTRO LOTTO) E 221, AD EST CON PARTICELLA 35 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 34 (ENTRO LOTTO) E 21 DEL FOGLIO 40 ED AD OVEST CON PARTICELLA 27 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 30 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 5960, reddito agrario 7,70 €, reddito dominicale 21,55 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED OVEST CON PARTICELLA 29 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLE 31, 89, 90, 92, 93, 117 E 152 ED A SUD CON PARTICELLE 145 E 146
- foglio 41 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 9120, reddito agrario 11,78 €, reddito dominicale 32,97 €, intestato a CERMINARA GIUSEPPE  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 29 (ENTRO LOTTO), AD EST CON



PARTICELLE 145 E 146, A SUD CON CON PARTICELLA 21 DEL FOGLIO 40 ED AD OVEST CON PARTICELLA 28 (ENTRO LOTTO)

- foglio 41 particella 58 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe SENINATIVO 2, superficie 5510, reddito agrario 7,11 €, reddito dominicale 19,92 €, intestato [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 10 (ENTRO LOTTO) ED 11, AD EST CON STRADA COMUNALE MACCHINE, A SUD CON STRADA COMUNALE TESTA DI DI LUPO ED OVEST CON PARTICELLE 8 (ENTRO LOTTO) E 12, 13, 14, 15, 16, 17 E 18

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO, Il terreno

**B terreno agricolo (porzione uliveto)** a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **78.230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 10200, reddito agrario 39,51 €, reddito dominicale 60,58 €, intestato [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 7 (ENTRO LOTTO), AD EST CON STRADA COMUNALE MACCHINE, A SUD CON PARTICELLE 9, 10 E 58 (ENTRO LOTTO) ED 11 E 12 ED AD OVEST CON PARTICELLA 61 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 890, reddito agrario 3,91 €, reddito dominicale 6,66 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED OVEST CON PARTICELLA 8 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 11 ED A SUD CON PARTICELLA 58 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 8210, reddito agrario 27,56 €, reddito dominicale 29,68 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 19 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 59 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 60 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON STRADA COMUNALE MACCHINE
- foglio 41 particella 23 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 3011, reddito agrario 11,66 €, reddito dominicale 17,88 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 22 E 26 (ENTRO LOTTO), AD EST ESUD CON PARTICELLA 26 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 21 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 25 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 800, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 4,75 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 24 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 33 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 6 DEL FOGLIO 40 (LOTTO 6) ED AD OVEST CON PARTICELLA 21 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 26 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 1931, reddito agrario 7,48 €, reddito dominicale 11,47 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 221, AD EST CON PARTICELLA 27 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 24 E 33 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLE 21, 22 E 23 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 27 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 3, superficie 10267, reddito agrario 34,47 €, reddito dominicale 37,12 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 26 E 28 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 28 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 33 E 34 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 26 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 29 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 5915, reddito agrario 22,91 €, reddito dominicale 35,13 €, intestato [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 30 (ENTRO LOTTO) E 86 E 152, AD EST



CON PARTICELLA 145, A SUD CON PARTICELLE 28 E 35 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 221

- foglio 41 particella 30 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 10100, reddito agrario 39,12 €, reddito dominicale 59,99 €, intestato [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED OVEST CON PARTICELLA 29 (ENTRO LOTTO), ADEST CON PARTICELLE 31, 89, 90, 92, 93, 117 E 152 ED A SUD CON PARTICELLE 145 E 146
- foglio 41 particella 33 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 499, reddito agrario 1,93 €, reddito dominicale 2,96 €, intestato [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 26, 27 E 34 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 21 DEL FOGLIO 40, A SUD CON PARTICELLE 6 DEL FOGLIO 40 (LOTTO 6) E 17 ED AD OVEST CON PARTICELLE 24 E 25 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 34 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 2268, reddito agrario 8,78 €, reddito dominicale 13,47 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 27 E 28 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 21 DEL FOGLIO 40 ED A SUD ED OVEST CON PARTICELLA 33 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 58 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 3100, reddito agrario 12,01 €, reddito dominicale 18,41 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 10 (ENTRO LOTTO) ED 11, AD EST CON STRADA COMUNALE MACCHINE, A SUD CON STRADA COMUNALE TESTA DI DI LUPO ED OVEST CON PARTICELLE 8 (ENTRO LOTTO) E 12, 13, 14, 15, 16, 17 E 18
- foglio 41 particella 59 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 3, superficie 4149, reddito agrario 13,93 €, reddito dominicale 15,00 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED EST CON PARTICELLA 21 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 21 E 60 (ENTRO LOTTO) ED OVEST CON PARTICELLA 20 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 60 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 7688, reddito agrario 29,75 €, reddito dominicale 45,61 €, intestato [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 20 E 59 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 21 (ENTRO LOTTO) E 6 DEL FOGLIO 40 (LOTTO 6) ED A SUD ED OVEST CON STRADA COMUNALE MACCHINE
- foglio 41 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 9210, reddito agrario 35,67 €, reddito dominicale 54,70 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE MACCHINE, AD EST CON PARTICELLE 7, 8 E 9 (ENTRO LOTTO), A SUD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO ED AD OVEST CON PARTICELLA 201 DEL FOGLIO 29 (LOTTO 1)

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,Il terreno

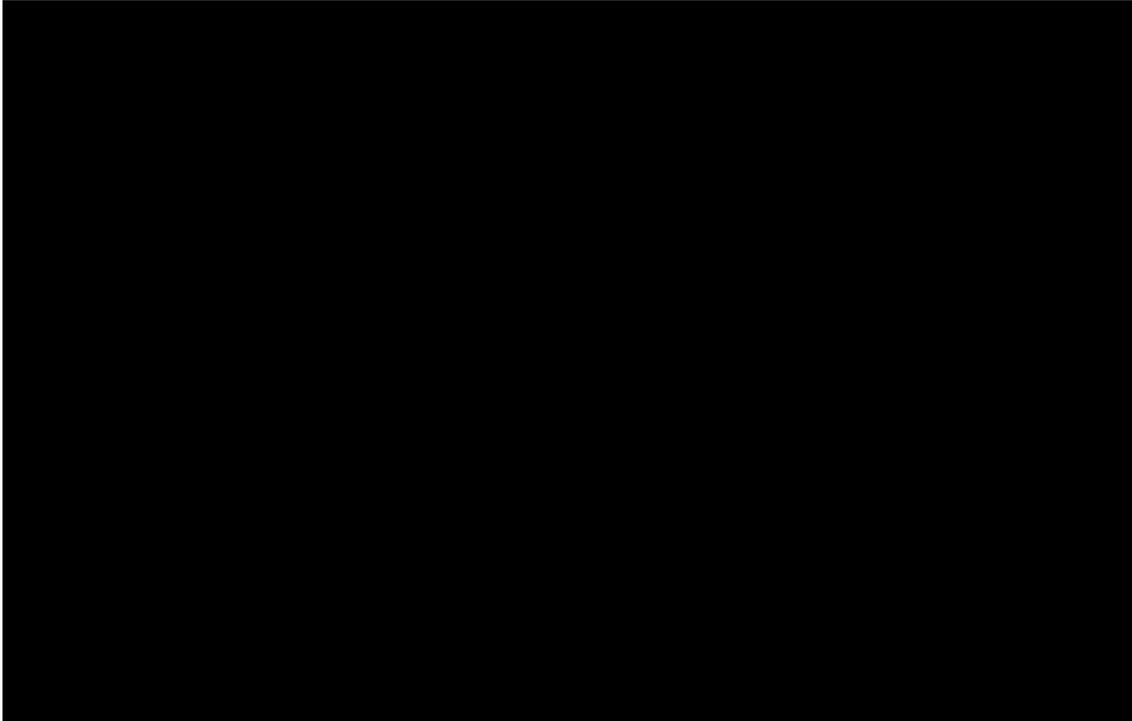
**C** terreno agricolo (porzione fabbricato diruto) a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **1.470,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe FABBRICATO DIRUTO, superficie 900, intestato [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 8 (ENTRO LOTTO) E 12, AD EST CON PARTICELLA 12, A SUD CON STRADA COMUNALE TESTA DI LUPO ED AD OVEST CON PARTICELLA 61 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe FABBRICATO DIRUTO, superficie 570, intestato a [REDACTED]



Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 21 (ENTRO LOTTO) E 221, AD EST CON PARTICELLA 26 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 23 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 21 (ENTRO LOTTO)



Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ,Il terreno

**E terreno agricolo (porzione pascolo arborato)** a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **765,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDAZIONE] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 23 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 9, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato [REDAZIONE]

[REDAZIONE] GIUSEPPE

Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 22 E 26 (ENTRO LOTTO), AD EST ESUD CON PARTICELLA 26 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 21 (ENTRO LOTTO)

- foglio 41 particella 27 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 43, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato [REDAZIONE]

Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 26 E 28 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 28 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 33 E 34 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 26 (ENTRO LOTTO)

- foglio 41 particella 34 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 342, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a [REDAZIONE]

Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 27 E 28 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 21 DEL FOGLIO 40 ED A SUD ED OVEST CON PARTICELLA 33 (ENTRO LOTTO)

- foglio 41 particella 59 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 301, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a [REDAZIONE]



Coerenze: CONFINA A NORD ED EST CON PARTICELLA 21 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 21 E 60 (ENTRO LOTTO) ED OVEST CON PARTICELLA 20 (ENTRO LOTTO)

- foglio 41 particella 60 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO ARBORATO 1, superficie 70, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato [REDACTED]

Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 20 E 59 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 21 (ENTRO LOTTO) E 6 DEL FOGLIO 40 (LOTTO 6) ED A SUD ED OVEST CON STRADA COMUNALE MACCHINE

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ARBORATO ,il terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	215.370,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.304,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.304,68
Data della valutazione:	13/07/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED] con contratto di affitto tipo CONTRATTO AGRARIO (L 203/82), stipulato il 08/03/2021, con scadenza il 28/02/2046, registrato il 12/03/2021 a CATANZARO ai nn. 1057 (SERIE 3T) ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di EURO 953 ANNUI.

SI SOTTOLINEA CHE IL CONTRATTO D'AFFITTO PREVEDE UN IMPORTO DA CORRISPONDERE PARI AD € 2.800 ANNUI, CHE COMPRENDE PERO' TUTTI I LOTTI OGGETTI DELLA PRESENTE, OLTRE A N° 8 PARTICELLE NON OGGETTO DELLA PRESENTE. PERTANTO, IL SOTTOSCRITTO HA CALCOLATO IL PROPORZIONALE IMPORTO DA CORRISPONDERE DEL RELATIVO LOTTO IN BASE ALLA SUPERFICIE INTERESSATA.

## 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: *Nessuno.*



## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2004 a firma di [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 68617 di repertorio, registrata il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. 4796 (SERIE 1T), iscritta il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. RG 28755 - RP 7391, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA SpA, [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: EURO 700.000,00.

Importo capitale: EURO 350.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/04/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 35636 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a CATANZARO ai nn. RG 5019 - RP 416, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: EURO 140.000,00.

Importo capitale: EURO 140.000,00.

La formalità è riferita solamente a PARTICELLE 9, 10, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 59 E 61

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/06/2009 a firma di TRIBUNALE DI CATANZARO ai nn. 1731 di repertorio, trascritta il 16/06/2009 a CATANZARO ai nn. RG 8411 - RP 5537, a favore [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 08/04/2022 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO - UNEP ai nn. 2550 di repertorio, trascritta il 19/05/2022 a CATANZARO ai nn. RG 7028 - RP 5777, a favore di [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

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

Ulteriori avvertenze:

[REDACTED]

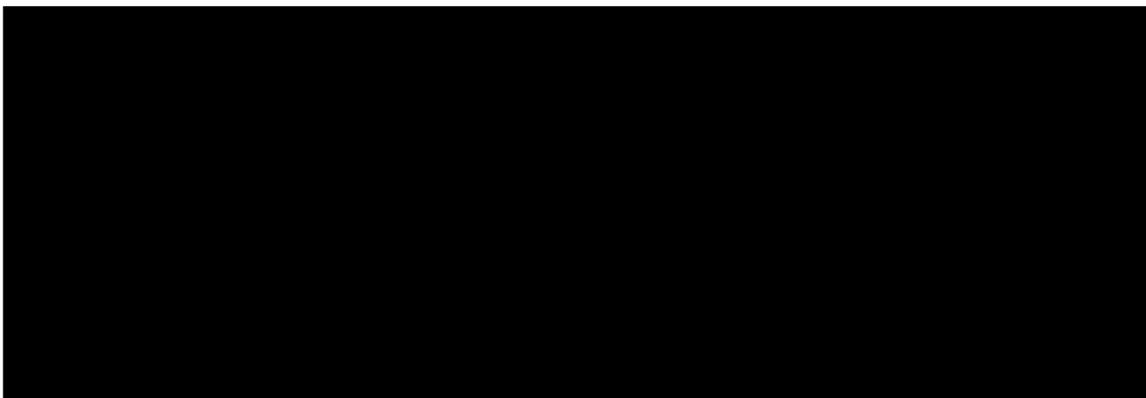


## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR N° 589 DELL'11/11/1998 E DDG NN° 275 DEL 26/07/2000 E 380 DEL 30/10/2000, l'immobile ricade in zona AGRICOLA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)  
L'immobile risulta **conforme**.



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BORGIA LOCALITA' MACCHINE

## TERRENO AGRICOLO (PORZIONE SEMINATIVO)

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo (porzione seminativo)** a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **71.310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 6270, reddito agrario 8,10 €, reddito dominicale 22,67 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED EST CON STRADA COMUNALE MACCHINE, A SUD CON PARTICELLA 8 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON PARTICELLA 61 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 11920, reddito agrario 15,39 €, reddito dominicale 43,09 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 70 E 71 DEL FOGLIO 30 (PORZIONE LOTTO 2), AD EST CON PARTICELLA 21 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 20 (ENTRO LOTTO) ED AD OVEST CON STRADA COMUNALE MACCHINE
- foglio 41 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 17450, reddito agrario 22,53 €, reddito dominicale 63,09 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 71 DEL FOGLIO 30 (PORZIONE LOTTO 2) E 221, AD EST CON PARTICELLE 22, 23, 24, 25 E 26 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 6 DEL FOGLIO 40 (LOTTO 6) ED AD OVEST CON PARTICELLE 19, 59 E 60 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2510, reddito agrario 2,59 €, reddito dominicale 6,48 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED OVEST CON PARTICELLA 21 (ENTRO LOTTO), ADEST CON PARTICELLE 26 E 33 (ENTRO LOTTO) ED A SUD CON PARTICELLA 25 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 25 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3390, reddito agrario 3,50 €, reddito dominicale 8,75 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 24 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLA 33 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLA 6 DEL FOGLIO 40 (LOTTO 6) ED AD OVEST CON PARTICELLA 21 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 9180, reddito agrario 9,48 €, reddito dominicale 23,71 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 29 (ENTRO LOTTO) E 221, AD EST CON PARTICELLA 35 (ENTRO LOTTO), A SUD CON PARTICELLE 34 (ENTRO LOTTO) E 21 DEL FOGLIO 40 ED AD OVEST CON PARTICELLA 27 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 30 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 5960, reddito agrario 7,70 €, reddito dominicale 21,55 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD ED OVEST CON PARTICELLA 29 (ENTRO LOTTO), ADEST CON PARTICELLE 31, 89, 90, 92, 93, 117 E 152 ED A SUD CON PARTICELLE 145 E 146



- foglio 41 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 9120, reddito agrario 11,78 €, reddito dominicale 32,97 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 29 (ENTRO LOTTO), AD EST CON PARTICELLE 145 E 146, A SUD CON CON PARTICELLA 21 DEL FOGLIO 40 ED AD OVEST CON PARTICELLA 28 (ENTRO LOTTO)
- foglio 41 particella 58 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 5510, reddito agrario 7,11 €, reddito dominicale 19,92 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 10 (ENTRO LOTTO) ED 11, AD EST CON STRADA COMUNALE MACCHINE, A SUD CON STRADA COMUNALE TESTA DI DI LUPO ED OVEST CON PARTICELLE 8 (ENTRO LOTTO) E 12, 13, 14, 15, 16, 17 E 18

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO, il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

#### SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	71.310,00	x	100 %	=	71.310,00
<b>Totale:</b>	<b>71.310,00</b>				<b>71.310,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71.310,00 x 0,72 = **51.343,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 51.343,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 51.343,20**

BENI IN BORGIA LOCALITA' MACCHINE

**TERRENO AGRICOLO (PORZIONE ULIVETO)**

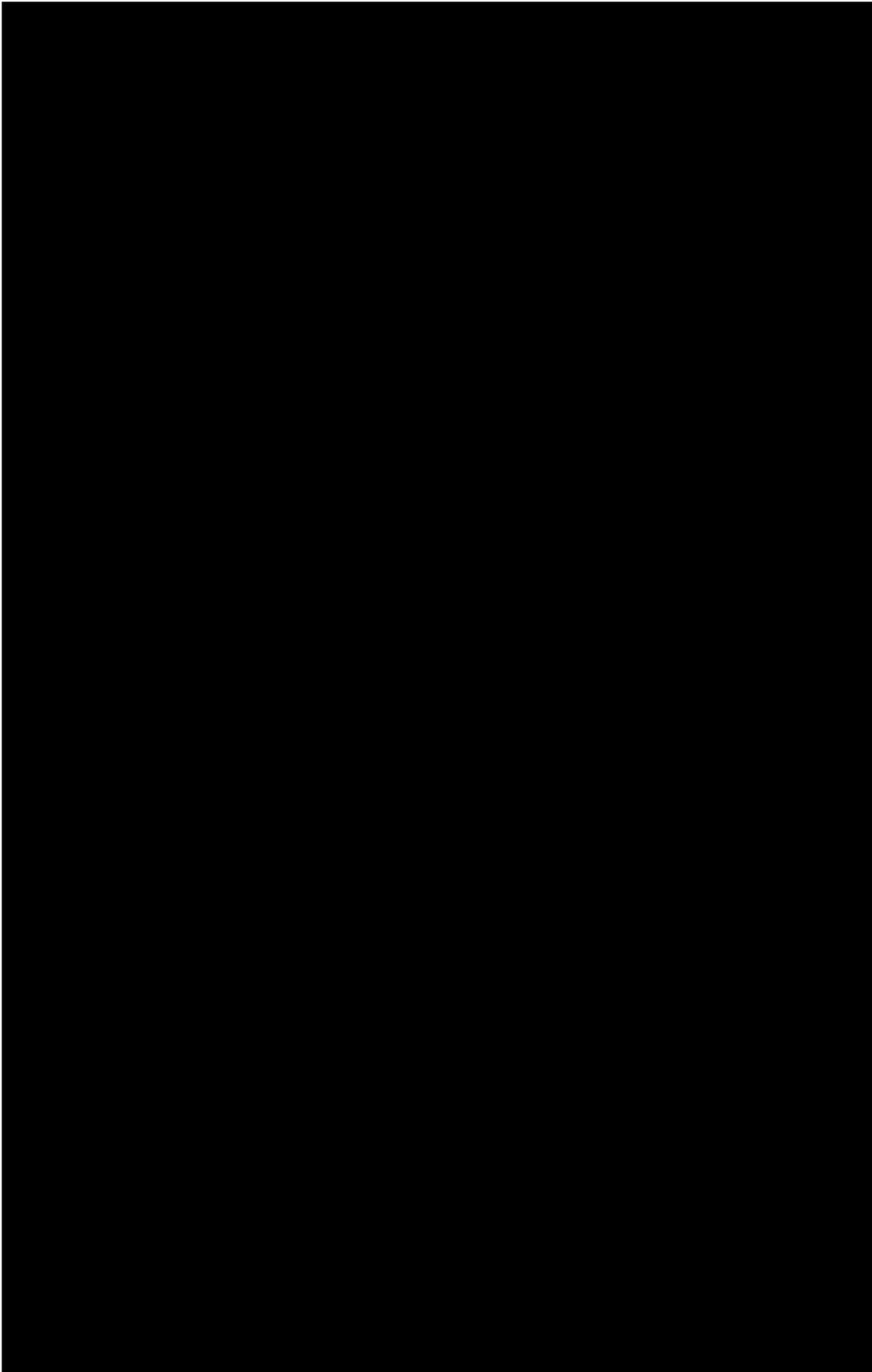
DI CUI AL PUNTO B

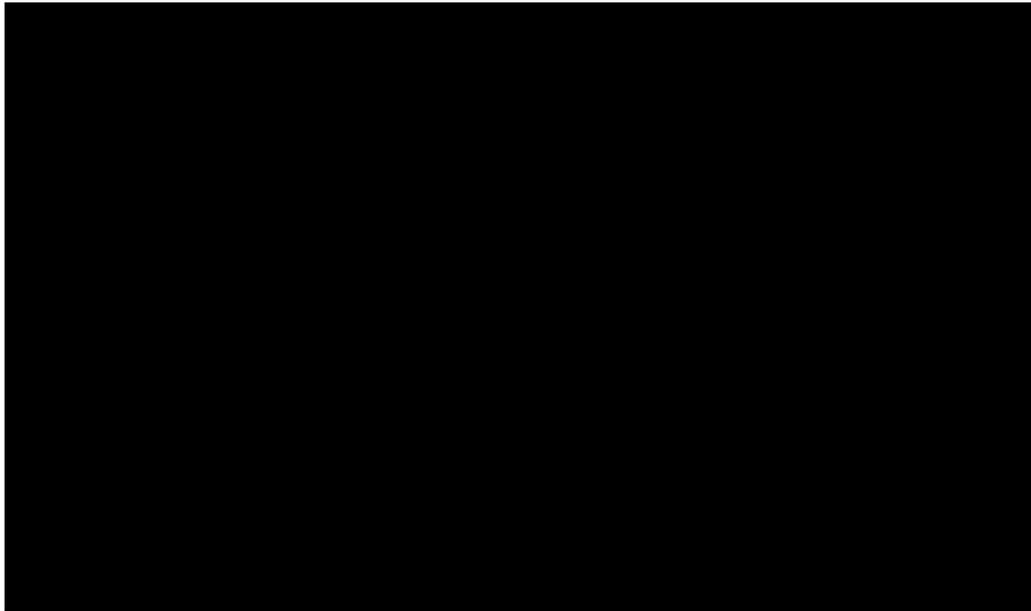
**terreno agricolo (porzione uliveto)** a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **78.230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 10200, reddito agrario 39,51 €, reddito dominicale 60,58 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 7 (ENTRO LOTTO), AD EST CON STRADA COMUNALE MACCHINE, A SUD CON PARTICELLE 9, 10 E 58 (ENTRO LOTTO) ED 11 E 12 ED AD OVEST CON PARTICELLA 61 (ENTRO LOTTO)







Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

pessimo 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	78.230,00	x	100 %	=	78.230,00
<b>Totale:</b>	<b>78.230,00</b>				<b>78.230,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78.230,00 x 2,18 = **170.541,40**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 170.541,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 170.541,40**

BENI IN BORGIA LOCALITA' MACCHINE

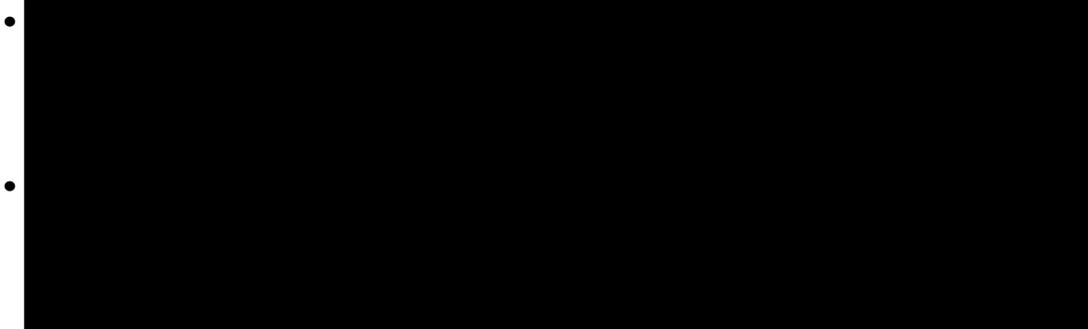
**TERRENO AGRICOLO (PORZIONE FABBRICATO  
DIRUTO)**

DI CUI AL PUNTO C



**terreno agricolo (porzione fabbricato diruto)** a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **1.470,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )  
**TRATTASI DI FONDO RUSTICO**

Identificazione catastale:



Presenta una forma **IRREGOLARE**, un'orografia **DECLIVIO**, sono state rilevate le seguenti colture arboree: **SEMINATIVO ARBORATO** ,il terreno

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono **SOVERATO**). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: **PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM**.

**SERVIZI**

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	



luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	1.470,00	x	100 %	=	1.470,00
<b>Totale:</b>	<b>1.470,00</b>				<b>1.470,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.470,00 x 1,06 = **1.558,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.558,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.558,20**

BENI IN BORGIA LOCALITA' MACCHINE

**TERRENO AGRICOLO (PORZIONE PASCOLO)**

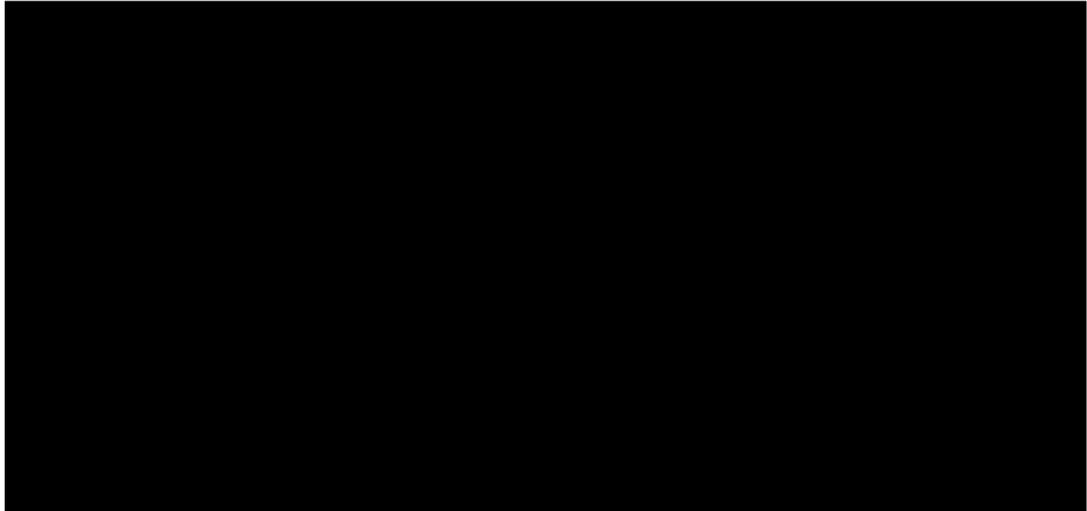
DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo (porzione pascolo)** a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **63.595,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXXXXXX  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 26 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe PASCOLO 2, superficie





Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
-------------------	------------	--



esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	63.595,00	x	100 %	=	63.595,00
<b>Totale:</b>	<b>63.595,00</b>				<b>63.595,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63.595,00 x 0,30 = **19.078,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.078,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.078,50**

BENI IN BORGIA LOCALITA' MACCHINE  
**TERRENO AGRICOLO (PORZIONE PASCOLO  
 ARBORATO)**  
 DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo (porzione pascolo arborato)** a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **765,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXXXXXX  
 TRATTASI DI FONDO RUSTICO



Identificazione catastale:



Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PASCOLO ARBORATO ,il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

SERVIZI

biblioteca

nella media

campo da calcio

nella media

farmacie

nella media

municipio

nella media

musei

nella media

negozi al dettaglio

nella media

palestra

nella media

scuola elementare

nella media



scuola per l'infanzia nella media   
 scuola media inferiore nella media   
 supermercato nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA nella media   
 autostrada distante KM 30 CIRCA nella media   
 ferrovia distante KM10 CIRCA nella media   
 porto distante KM 10 CIRCA nella media   
 superstrada distante KM 20 CIRCA nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: eccellente   
 esposizione: eccellente   
 luminosità: eccellente   
 panoramicità: eccellente   
 impianti tecnici: pessimo   
 stato di manutenzione generale: nella media   
 servizi: pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	765,00	x	100 %	=	765,00
<b>Totale:</b>	<b>765,00</b>				<b>765,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 765,00 x 0,47 = **359,55**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 359,55</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 359,55</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

STIMA AGRICOLA MEDIA

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, ed inoltre: VALORI AGRICOLI MEDI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo (porzione seminativo)	71.310,00	0,00	51.343,20	51.343,20
B	terreno agricolo (porzione uliveto)	78.230,00	0,00	170.541,40	170.541,40
C	terreno agricolo (porzione fabbricato diruto)	1.470,00	0,00	1.558,20	1.558,20
D	terreno agricolo (porzione pascolo)  terreno	63.595,00	0,00	19.078,50	19.078,50



E	agricolo (porzione pascolo arborato)	765,00	0,00	359,55	359,55
				<b>242.880,85 €</b>	<b>242.880,85 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOTTO PUO' ESSERE COMODAMENTE DIVISIBILE

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 48.576,17**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 194.304,68**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 194.304,68**



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

## PORZIONE 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo (porzione seminativo) a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **3.546,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 64 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3546, reddito agrario 3,66 €, reddito dominicale 9,16 €, intestato a [REDACTED] Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 194 E 196, AD EST CON PARTICELLA 196, A SUD CON STRADA COMUNALE MACCHINE ED AD OVEST CON PARTICELLE 194 E 231

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,il terreno

**B** terreno agricolo (porzione uliveto) a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 64 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 54, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a [REDACTED] Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 194 E 196, AD EST CON PARTICELLA 196, A SUD CON STRADA COMUNALE MACCHINE ED AD OVEST CON PARTICELLE 194 E 231

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.600,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.136,67</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.136,67</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo CONTRATTO AGRARIO (L 203/82), stipulato il 08/03/2021, con scadenza il 28/02/2046,



registrato il 12/03/2021 a CATANZARO ai nn. 1057 (SERIE 3T) ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di EURO 16 ANNUI.

SI SOTTOLINEA CHE IL CONTRATTO D'AFFITTO PREVEDE UN IMPORTO DA CORRISPONDERE PARI AD € 2.800 ANNUI, CHE COMPRENDE PERO' TUTTI I LOTTI OGGETTI DELLA PRESENTE, OLTRE A N° 8 PARTICELLE NON OGGETTO DELLA PRESENTE. PERTANTO, IL SOTTOSCRITTO HA CALCOLATO IL PROPORZIONALE IMPORTO DA CORRISPONDERE DEL RELATIVO LOTTO IN BASE ALLA SUPERFICIE INTERESSATA.

#### 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: *Nessuno.*

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2004 a firma di [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 68617 di repertorio, registrata il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. 4796 (SERIE 1T), iscritta il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. RG 28755 - RP 7391, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: EURO 700.000,00.

Importo capitale: EURO 350.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/04/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 35636 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a CATANZARO ai nn. RG 5019 - RP 416, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: EURO 140.000,00.

Importo capitale: EURO 140.000,00

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/06/2009 a firma di TRIBUNALE DI CATANZARO ai nn. 1731 di repertorio, trascritta il 16/06/2009 a CATANZARO ai nn. RG 8411 - RP 5537, a favor [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 08/04/2022 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO - UNEP ai nn. 2550 di repertorio, trascritta il 19/05/2022 a CATANZARO ai nn. RG 7028 - RP 5777, a favore di ILLIMITY BANK SpA, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

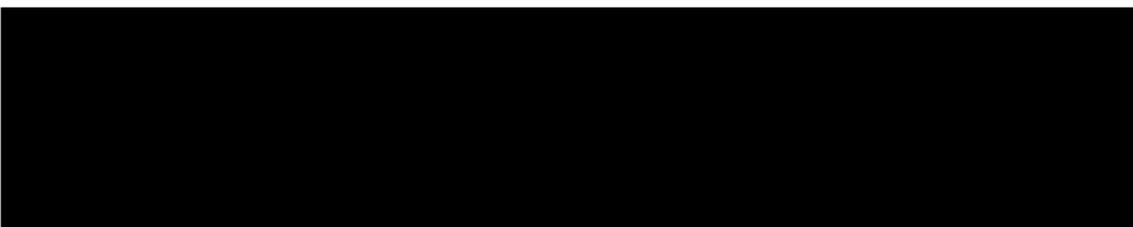
4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

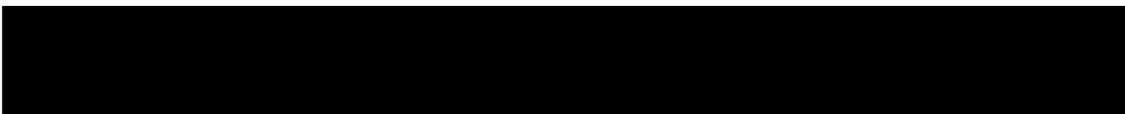


## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR N° 589 DELL'11/11/1998 E DDG NN° 275 DEL 26/07/2000 E 380 DEL 30/10/2000, l'immobile ricade in zona AGRICOLA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.



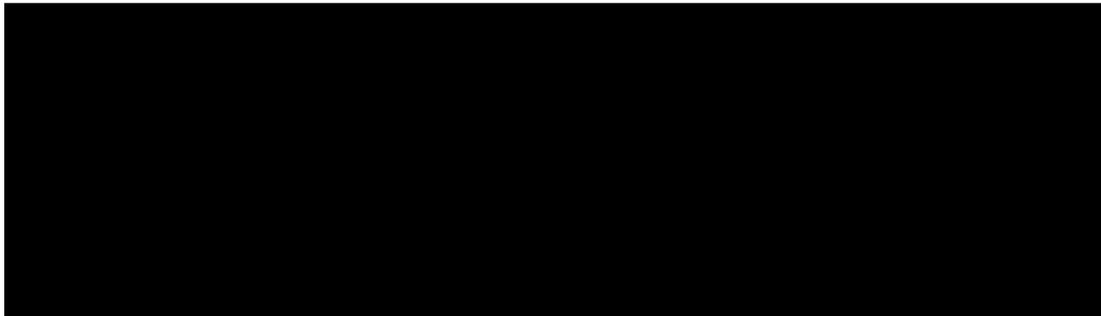
### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BORGIA LOCALITA' MACCHINE  
**TERRENO AGRICOLO (PORZIONE SEMINATIVO)**  
DI CUI AL PUNTO A



Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

#### SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	



COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	3.546,00	x	100 %	=	3.546,00
<b>Totale:</b>	<b>3.546,00</b>				<b>3.546,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.546,00 x 0,72 = 2.553,12

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 2.553,12  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.553,12



BENI IN BORGIA LOCALITA' MACCHINE

**TERRENO AGRICOLO (PORZIONE ULIVETO)**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo (porzione uliveto)** a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXXXXXX  
TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 64 (catasto terreni), porzione B, qualità/classe ULIVETO 2, superficie 54, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a XXXXXXXXXX  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE 194 E 196, AD EST CON PARTICELLA 196, A SUD CON STRADA COMUNALE MACCHINE ED AD OVEST CON PARTICELLE 194 E 231

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,Il terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

## SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	54,00	x	100 %	=	54,00
<b>Totale:</b>	<b>54,00</b>				<b>54,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 2,18 = 117,72

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 117,72

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 117,72

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

STIMA AGRICOLA MEDIA

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, ed inoltre: VALORI AGRICOLI MEDI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo (porzione seminativo)	3.546,00	0,00	2.553,12	2.553,12
	terreno agricolo (porzione uliveto)				
B	terreno agricolo (porzione uliveto)	54,00	0,00	117,72	117,72
				<b>2.670,84 €</b>	<b>2.670,84 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOTTO PUO' ESSERE COMODAMENTE DIVISIBILE

Riduzione del <b>20%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 534,17</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.136,67</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.136,67</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

## PORZIONE 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo (porzione seminativo irriguo) a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **9.556,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GIUSEPPE CERMINARA)

TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 65 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe SEMINATIVO IRRIGUO 2, superficie 9556, reddito agrario 17,27 €, reddito dominicale 37,51 €, intestato [REDACTED]

Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 216 E STRADA COMUNALE LEONE, AD EST CON STRADA COMUNALE LEONE, A SUD CON STRADA COMUNALE MACCHINE ED AD OVEST CON PARTICELLA 196

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO IRRIGIO ,Il terreno

**B** terreno agricolo (porzione uliveto) a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **224,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 65 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 224, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 1,33 €, intestato [REDACTED]

Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 216 E STRADA COMUNALE LEONE, AD EST CON STRADA COMUNALE LEONE, A SUD CON STRADA COMUNALE MACCHINE ED AD OVEST CON PARTICELLA 196

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9.780,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.405,34</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.405,34</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED] con contratto di affitto tipo CONTRATTO AGRARIO (L 203/82), stipulato il 08/03/2021, con scadenza il 28/02/2046, registrato il 12/03/2021 a CATANZARO ai nn. 1057 (SERIE 3T) ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di EURO 43 ANNUI.

SI SOTTOLINEA CHE IL CONTRATTO D'AFFITTO PREVEDE UN IMPORTO DA CORRISPONDERE PARI AD € 2.800 ANNUI, CHE COMPRENDE PERO' TUTTI I LOTTI OGGETTI DELLA PRESENTE, OLTRE A N° 8 PARTICELLE NON OGGETTO DELLA PRESENTE. PERTANTO, IL SOTTOSCRITTO HA CALCOLATO IL PROPORZIONALE IMPORTO DA CORRISPONDERE DEL RELATIVO LOTTO IN BASE ALLA SUPERFICIE INTERESSATA.

## 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: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2004 a firma di [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 68617 di repertorio, registrata il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. 4796 (SERIE 1T), iscritta il 16/12/2004 a CATANZARO ai nn. RG 28755 - RP 7391, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA SpA, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: EURO 700.000,00.

Importo capitale: EURO 350.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/04/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 35636 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a CATANZARO ai nn. RG 5019 - RP 416, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: EURO 140.000,00.

Importo capitale: EURO 140.000,00

#### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/06/2009 a firma di TRIBUNALE DI CATANZARO ai nn. 1731 di repertorio, trascritta il 16/06/2009 a CATANZARO ai nn. RG 8411 - RP 5537, a favore di BENCIVENNI srl, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 08/04/2022 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO - UNEP ai nn. 2550 di repertorio, trascritta il 19/05/2022 a CATANZARO ai nn. RG 7028 - RP 5777, a favore di ILLIMITY BANK SpA, [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

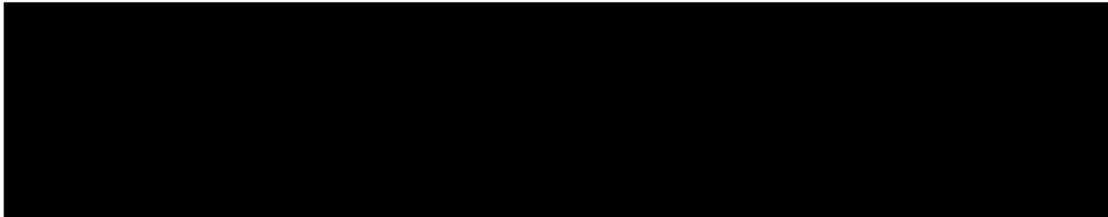
4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*



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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR N° 589 DELL'11/11/1998 E DDG NN° 275 DEL 26/07/2000 E 380 DEL 30/10/2000, l'immobile ricade in zona AGRICOLA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BORGIA LOCALITA' MACCHINE

## TERRENO AGRICOLO (PORZIONE SEMINATIVO IRRIGUO)

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo (porzione seminativo irriguo)** a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **9.556,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 65 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe SEMINATIVO IRRIGUO 2, superficie 9556, reddito agrario 17,27 €, reddito dominicale 37,51 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 216 E STRADA COMUNALE LEONE, AD EST CON STRADA COMUNALE LEONE, A SUD CON STRADA COMUNALE MACCHINE ED AD OVEST CON PARTICELLA 196

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO IRRIGIO ,Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

#### SERVIZI

biblioteca

nella media 

campo da calcio

nella media 

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

musei

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

palestra

nella media 



scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	
porto distante KM 10 CIRCA	nella media	
superstrada distante KM 20 CIRCA	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	9.556,00	x	100 %	=	9.556,00
<b>Totale:</b>	<b>9.556,00</b>				<b>9.556,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.556,00 x 1,31 = 12.518,36



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 12.518,36</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 12.518,36</b>

## BENI IN BORGIA LOCALITA' MACCHINE

**TERRENO AGRICOLO (PORZIONE ULIVETO)**

## DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo (porzione uliveto)** a BORGIA LOCALITA' MACCHINE, della superficie commerciale di **224,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FONDO RUSTICO

## Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 65 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 224, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 1,33 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 216 E STRADA COMUNALE LEONE, AD EST CON STRADA COMUNALE LEONE, A SUD CON STRADA COMUNALE MACCHINE ED AD OVEST CON PARTICELLA 196

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,Il terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO SCOLACIUM.

## SERVIZI

biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 30 CIRCA	nella media	
autostrada distante KM 30 CIRCA	nella media	
ferrovia distante KM10 CIRCA	nella media	



porto distante KM 10 CIRCA  
superstrada distante KM 20 CIRCA

nella media   
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  eccellente  
esposizione:  eccellente  
luminosità:  eccellente  
panoramicità:  eccellente  
impianti tecnici:  pessimo  
stato di manutenzione generale:  nella media  
servizi:  pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	224,00	x	100 %	=	224,00
<b>Totale:</b>	<b>224,00</b>				<b>224,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE DEL FONDO SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI VIGENTI, PUBBLICATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CATANZARO, PER LA REGIONE AGRARIA INTERESSATA (REGIONE 10) E PER IL TIPO DI COLTURA ESISTENTE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 224,00 x 2,18 = 488,32

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 488,32

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 488,32

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA AGRICOLA MEDIA

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, ed inoltre: VALORI AGRICOLI MEDI



## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo (porzione seminativo irriguo)	9.556,00	0,00	12.518,36	12.518,36
	terreno agricolo (porzione uliveto)				
B	terreno agricolo (porzione uliveto)	224,00	0,00	488,32	488,32
				<b>13.006,68 €</b>	<b>13.006,68 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOTTO PUO' ESSERE COMODAMENTE DIVISIBILE

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: €. **2.601,34**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **10.405,34**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **10.405,34**



data 13/07/2023

il tecnico incaricato  
Pietro Canino

