



**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Esecuzione Immobiliare**

contro



**N. R.E. 76 / 2019**



**Giudice Dr.ssa S. DAMIANI**



**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**



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

**Custode Giudiziario: avv. S. Nardò**



Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

**- PREMESSA**

Con ordinanza del 11.02.2020, il Sig. G.E. del Tribunale di Catanzaro, dott. S. Damiani, conferiva al sottoscritto dott. agr. Salvatore Aloï, incarico di C.T.U. nel procedimento esecutivo immobiliare n. 76/2019.

Il 17 febbraio 2020 il sottoscritto C.T.U. prestava giuramento di rito.

Previo esame della documentazione in atti, lo scrivente eseguiva i necessari accertamenti presso gli uffici competenti (Conservatoria dei Registri Immobiliari, Tribunale, Ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate, Uffici tecnici comunali di Chiaravalle Centrale e di Argusto) e - nelle date 6 marzo, 5 - 19 giugno, 3 - 30 luglio, 1 settembre 2020 - espletava, unitamente al Custode (Avv. S. Nardò), sopralluoghi tecnici sugli immobili oggetto di valutazione estimativa. Redigeva, quindi, al fine di dar risposta ai quesiti posti dal Sig. G.E., la relazione tecnico - estimativa seguente.

**CAPITOLO I - DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA -**

**Bene in Chiaravalle Centrale - CZ - via Nazionale  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** - Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Fabbricato (Ampliamento Hotel), realizzato su quattro livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo / terrazza), ubicato nel centro cittadino (via Nazionale - vedi all. n. 9), destinato a sala ricevimenti, sala congressi, sala bar con annessi salotti, servizi ed accessori.

La superficie lorda coperta dell'immobile (vedi all. n. 9), di complessivi mq. 745,00 circa (di cui mq. 21,00 relativi al vano scala e mq. 4,00 circa di vano ascensore, entrambi presi in considerazione una sola volta per il calcolo delle superfici del fabbricato - vedi all. n. 2), è ripartita come segue (vedi all. n. 2 e n. 9):

- sala bar, salotto, n. 3 antibagni, n. 7 w.c., locale accessorio, vano ascensore (oltre a rampa di scala di accesso) al piano seminterrato;
- sala ricevimenti, locale deposito, ingresso con vano di servizio, vano scala e vano ascensore al piano terra;
- sala congressi, locale di servizio (ripostiglio), ingresso con vano di servizio, vano scala, vano ascensore al primo piano;
- locale di servizio, ingresso con vano di servizio, vano scala, vano ascensore ed ampia terrazza al secondo piano.

Le superfici a balcone misurano complessivamente mq. 144 circa (di cui mq. 62 circa al piano terra e mq. 82 circa al primo piano); al secondo piano la terrazza è di mq. 290 circa.

- Quanto all'area esterna di pertinenza, è stata rilevata una zona adibita a corte (vedi all. n. 9), di mq. 370 circa, oltre ad una superficie di terreno di mq. 130 circa, residuale consistenza dell'area (identificata dall'originaria particella n. 499) su cui è stato realizzato l'edificio in esame.

Per le caratteristiche che lo contraddistinguono, l'immobile è destinato ad offrire servizi per le attività di convegnistica, ristorazione, cerimonie, eventi, ecc., agevolati dalla sua favorevole posizione tra la fascia costiera e la montagna e da una comoda rete stradale di collegamento.

Il fabbricato (la cui realizzazione è iniziata nel 2005/06, completandosi negli anni successivi), presenta struttura portante in cemento armato, intonacata all'esterno (vedi all. n. 9), e copertura piana (vedi all. n. 9).

L'accesso al piano seminterrato del fabbricato avviene tramite una strada dal fondo in parte sterrato (lunga m. 85 circa e larga m. 3 - 4), in alcune foto aeree della zona identificata come scesa Labrisi (vedi all. n. 9), percorribile con automezzi, che, dipartendosi dalla Strada Statale 182, raggiunge, fiancheggiando alcune proprietà di terzi, l'immobile oggetto di stima (ampliamento dell' [redacted]).

Allo stato attuale, l'accesso all'immobile pignorato avviene anche dal suo piano terra attraversando la restante parte di struttura alberghiera (il cui ingresso è sulla via Nazionale - S.S. 182), non interessata dalla presente procedura, con cui il bene da stimare risulta essere fuso (vedi all. n. 9).

*Per quanto sopra, il bene pignorato può rendersi autonomo dal resto della struttura alberghiera separando le due porzioni contigue con strutture divisorie in muratura, da realizzarsi nelle descritte zone di passaggio al piano terra (in corrispondenza della linea di confine tra fabbricato oggetto di stima e zone indicate in pianta catastale come ingresso e corti, non interessate dalla procedura - vedi all. n. 2) ed al primo piano (in corrispondenza della linea di confine tra il fabbricato e l'area a terrazza, non interessata dalla procedura - vedi all. n. 2), imponendo contestualmente servitù di passaggio sulla tracciata strada di accesso, in parte sterrata, sopra descritta.*

- Nel suo insieme l'unità immobiliare confina con proprietà [redacted]

[redacted] e altri e più precisi confini.

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloï

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

- Posta ai piani seminterrato - terra - primo - secondo - terzo, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale** di circa **mq. 927,00<sup>1</sup>**, così ripartita: mq. 245 circa al piano seminterrato; mq. 225 circa sia al piano terra che al primo piano; mq. 25 circa al secondo piano; superficie vano scala e vano ascensore di mq. 25 circa; superficie a balconi e terrazza pari a mq. 145 circa (calcolata considerandola pari ad 1/3 circa della sua estensione complessiva); area di pertinenza pari a mq. 37 (calcolata considerando il 10% della consistenza attrezzata a corte del fabbricato e comprendendo in essa la ridotta striscia di terreno incolto residuale dell'originaria superficie trasformata).

- *Rispetto alla rappresentazione catastale dell'immobile (vedi all. n. 2) si evidenzia che la superficie oggetto di valutazione estimativa sopra quantificata, non comprende, al piano terra, le aree indicate, nelle piantine catastali, come corti ed ingresso (comprensivo della porzione terminale del vano magazzino ubicato in aderenza al vano scala - vedi all. n. 2) e, al primo piano, la zona a terrazza (vedi all. n. 2). Ciò in ragione del fatto che il limite della particella pignorata (la n. 1204, derivante dal mappale terreni n. 499) coincide con il filo esterno della muratura del fabbricato su di essa insistente (vedi all. n. 2).*

*Quanto sopra si deduce esaminando la planimetria catastale del piano seminterrato (vedi all. n. 2), in cui il muro perimetrale delimitante la zona ascensore - scala risulta realizzato lungo il confine della particella pignorata. Quindi, la situazione rappresentata nella piantina catastale del piano seminterrato definisce i limiti del cespite pignorato (indirettamente confermati dalla corrispondenza tra le consistenze della particella pignorata misurate sia nella stessa piantina catastale che nel foglio di mappa n. 35, nonché da quanto rilevato sullo stato dei luoghi).*

**Per quanto detto, le superfici a corti ed ad ingresso (comprensivo della porzione terminale del vano magazzino ubicato in aderenza al vano scala - vedi all. n. 2) rappresentate nella pianta catastale del piano terra (vedi all. n. 2) e quella a terrazza del primo piano (vedi all. n. 2) ricadono in una particella diversa da quella pignorata e, di conseguenza, da escludere dalla valutazione demandata allo scrivente.**

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

- foglio 35, mappale 1204, categoria D/2, Rendita € 8.124,00.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, uffici comunali, ufficio postale, banca, ecc..

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il bene si trova nella disponibilità degli esecutori [REDACTED]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - concessione a garanzia di finanziamento concesso con atto per notar Naso da Soverato del 14.05.2008, rep. 120776/15301 - trascritto a Catanzaro in data 15/05/2008 ai nn. RG 7632 - RP 1306 (vedi all. n. 3).

*Capitale € 550.000,00 - Importo Totale € 924.000,00 - durata 15 anni*

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale in data 07/11/2014 al n. rep. 2631, trascritto a Catanzaro in data 04.12.2014 ai nn. RG 14154 - RP 1263 (vedi all. n. 3).

*Capitale € 613.915,72 - Importo Totale € 614.000,00*

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

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloï

ASTE  
GIUDIZIARIE®4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [redacted] con sede [redacted] notificato con atto del Tribunale di Catanzaro in data 11/01/2013 ai nn. 47, trascritto a Catanzaro in data 11/03/2013 ai nn. RG 3707 - RP 2450 (vedi all. n. 3).

- Pignoramento a favore [redacted] con sede in [redacted] notificato con atto Unep della Corte d'Appello di Catanzaro in data 12/06/2019 ai nn. 4491, trascritto a Catanzaro in data 03/07/2019 ai nn. RG 8859 - RP 7076 (vedi all. n. 3).

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Si*

4.3.2. *Conformità catastale: sono state riscontrate le difformità descritte in precedenza, relative all'erronea inclusione nelle piantine catastali delle zone denominate corti ed ingresso (comprensivo di porzione terminale di locale magazzino ubicato in aderenza al vano scala) al piano terra e della terrazza al primo piano (vedi all. n. 2); sono state, inoltre, rilevate difformità, rispetto alla situazione di fatto rilevata, relative alla diversa destinazione (salotto) dell'ambiente indicato come deposito in pianta catastale del piano seminterrato (vedi all. n. 2) ed alla presenza, allo stesso piano, di un locale di servizio adiacente al vano ascensore, non riportato nella relativa planimetria catastale (vedi all. n. 2). Al piano terra il magazzino a servizio della sala ricevimenti presenta una finestra lungo la parete esterna non riportata in piantina catastale. Al piano primo il locale di servizio con ingresso dalla sala ricevimenti è privo, contrariamente a quanto riportato nella piantina catastale, di finestra.*

*Il resto è sostanzialmente conforme alle risultanze planimetriche catastali.*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante adeguamento con procedura docfa.*

*Oneri complessivi stimati per regolarizzazione catastale: € 3.000.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Ad essi è pervenuto (da [redacted] - con atto di compravendita per notar Naso di Soverato del 28.11.1990, rep. 24334, trascritto a Catanzaro in data 22.12.1990 con i numeri RG 23074 - RP 19153 - il terreno (particella n. 499) su cui è stato realizzato l'ampliamento della struttura alberghiera esistente.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Chiaravalle Centrale:

- permesso di costruire n. 55 del 28 settembre 2005 per la realizzazione di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra, oltre il seminterrato, in ampliamento (dell'adiacente hotel Imperial) di una sala ristorante al P.T., dei garages con servizi igienici al P.S.1 e della sala convegni al P.1;

- permesso di costruire in variante n. 19 del 31 luglio 2006;

- permesso di costruire in variante n. 16 del 28 febbraio 2008.

Non è stato riscontrato certificato di agibilità.

### Descrizione **Immobile costituente Ampliamento hotel, destinato a sala ricevimenti, sala congressi, sala bar con annessi salotti, servizi ed accessori di cui al punto A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a fabbricato, realizzato su quattro livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo / terrazza), adibito ad Ampliamento hotel, ubicato nel centro cittadino di Chiaravalle Centrale, alla via Nazionale.

L'edificio (vedi all. n. 2 e n. 9) presenta struttura portante in cemento armato, intonacata all'esterno (vedi all. n. 9), e copertura piana (terrazza).

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloï

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La superficie lorda coperta dell'immobile (vedi all. n. 9), di complessivi mq. 745,00 circa (di cui mq. 21,00 relativi al vano scala e mq. 4,00 circa di vano ascensore, entrambi presi in considerazione una sola volta per il calcolo delle superfici del fabbricato – vedi all. n. 2), è ripartita come segue (vedi all. n. 2 e n. 9):

- sala bar, salotto, n. 3 antibagni, n. 7 w.c., locale accessorio, vano ascensore (e rampa di scala di accesso) al piano seminterrato;

- sala ricevimenti, locale deposito, ingresso con vano di servizio, vano scala e vano ascensore al piano terra;

- sala congressi, locale di servizio, ingresso con vano di servizio, vano scala, vano ascensore al primo piano;

- locale di servizio, ingresso con vano di servizio, vano scala e vano ascensore al secondo piano.

Le superfici a balcone misurano complessivamente mq. 144 circa (di cui mq. 62 circa al piano terra e mq. 82 circa al primo piano); al secondo piano la terrazza è di mq. 290 circa, sulla cui superficie si trovano alcuni gazebi in legno (vedi all. n. 9).

Internamente i 4 livelli sono collegati da una scala rifinita in onice e marmi, così come, pavimentazione e zoccolatura della parete ascensore (vedi all. n. 9). Ringhiere e corrimano della scala sono in ferro.

Le pareti del vano scala sono tinteggiate di colore giallo (vedi all. n. 9), la cui uniformità è interrotta da riquadri di colore diverso (vedi all. n. 9).

- Per le caratteristiche che lo contraddistinguono, l'immobile è destinato ad offrire servizi per le attività di ristorazione, convegnistica, cerimonie, eventi, ecc., agevolati dalla sua favorevole posizione tra la fascia costiera e la montagna e da una comoda rete stradale di collegamento.

Riguardo a finiture ed impiantistica è stato rilevato quanto segue:

- al piano seminterrato, sala bar e salotto presentano pavimenti e zoccolatura pareti finite in onice; il resto delle pareti ed i soffitti sono tinteggiate di color giallo (vedi all. n. 9).

Bagni ed antibagni presentano pavimenti finiti in marmo con inserti in onice (vedi all. n. 9) e pareti rivestite in ceramica fino a m. 2,20 circa da terra (con zoccolatura in onice negli antibagni – vedi all. n. 9). I sanitari sono in ceramica (lavabi negli antibagni e vasi nei w.c.). Il servizio igienico con ingresso di fronte all'ascensore è fruibile da portatori di handicap.

Gli infissi interni sono in legno (con riquadri in vetro quella tra la sala bar ed il salotto), dotati di maniglione antipanico nell'antibagno – bagno ubicato di fronte all'ascensore; gli infissi esterni sono legno - alluminio con vetro camera.

- Al piano terra, le pareti della sala ricevimenti si presentano, al disopra della zoccolatura in onice (vedi all. n. 9), tinteggiate in chiaro ed intervallate da riquadri di colore più scuro (vedi all. n. 9); i rivestimenti della pilastatura presentano medesima rifinitura (vedi all. n. 9). La pavimentazione è finita in marmo (vedi all. n. 9).

Il soffitto è a cassettoni (vedi all. n. 9). Gli infissi interni sono in legno (alcuni con riquadri in vetro); gli infissi esterni sono in legno - alluminio con vetro camera.

Il vano magazzino comunicante con la sala ricevimenti (vedi all. n. 2) presenta pareti tinteggiate con pittura lavabile e pavimento in monocottura smaltata.

I balconi presentano pavimentazione in gres e ringhiera a colonnine in calcestruzzo (vedi all. n. 9).

- Il piano primo presenta rifiniture uguali al piano terra, con eccezione del pavimento della sala congressi che risulta finito in monocottura smaltata (con effetto parquet - vedi all. n. 9). L'accesso alla superficie a terrazza (ubicata in adiacenza al vano scala – vedi all. n. 2), non rientrante, per come sopra precisato, nella consistenza pignorata, avviene a mezzo di porta in alluminio dotata di maniglione antipanico.

- La superficie del secondo piano è occupata quasi interamente da terrazza, pavimentata in gres e delimitata da balaustra a colonnine in calcestruzzo (vedi all. n. 9), su cui insistono alcuni gazebo in legno, dotati di fioriere (vedi all. n. 9). Gli infissi sono in alluminio con riquadri in vetro. Il locale di servizio, con ingresso dalla terrazza (vedi all. n. 2 e n. 9), presenta pareti tinteggiate in bianco e pavimento in monocottura smaltata.

Nel vano scala è stata riscontrata, tra soffitto e parete, un'estesa macchia di umidità causata da infiltrazione d'acqua proveniente dalla copertura del piano.

Quanto all'area di pertinenza a corte è stata rilevata (come per la rampa lungo il muro esterno longitudinale del fabbricato – vedi all. n. 9) pavimentazione finita in pietra; la recinzione costituita da siepe viva e muretto in calcestruzzo (vedi all. n. 9).

La struttura è dotata dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia (con eccezione dei locali di servizio adiacenti ai vani ascensore in cui i cavi elettrici sono volanti); termico con elementi di riscaldamento e raffrescamento su parete (split e fancoil) collegati ad unità esterne alimentate a gas metano; idrico potabile e sanitario alimentato da rete comunale; fognario collegato a rete di smaltimento comunale. Per essi non è stata riscontrata certificazione di conformità.

L'immobile, pur considerando la descritta infiltrazione di umidità al secondo piano e la precarietà in alcuni locali di servizio dell'impianto elettrico, si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con pregevole grado di rifinitura testimoniato dall'allegato fotografico (vedi all. n. 9).

L'accesso al piano seminterrato del fabbricato avviene tramite una strada dal fondo in parte sterrato (lunga m. 85 circa e larga m. 3 - 4), in alcune foto aeree della zona identificata come scesa Labrisi (vedi all. n. 9), percorribile con automezzi, che, dipartendosi dalla Strada Statale 182, raggiunge, fiancheggiando alcune proprietà di terzi, l'immobile oggetto di stima (ampliamento dell'hotel Imperial).

Allo stato attuale, l'accesso all'immobile pignorato avviene anche dal suo piano terra attraversando la restante parte di struttura alberghiera (il cui ingresso è sulla via Nazionale - S.S. 182), non interessata dalla presente procedura, con cui il bene da stimare risulta essere fuso (vedi all. n. 9).

*Per quanto sopra, il bene pignorato può rendersi autonomo dal resto della struttura alberghiera separando le due porzioni contigue con strutture divisorie in muratura, da realizzarsi nelle descritte zone di passaggio al piano terra (in corrispondenza della linea di confine tra fabbricato oggetto di stima e zone indicate in pianta catastale come ingresso e corti, non interessate dalla procedura - vedi all. n. 2) ed al primo piano (in corrispondenza della linea di confine tra il fabbricato e l'area a terrazza, non interessata dalla procedura - vedi all. n. 2), imponendo contestualmente servitù di passaggio sulla tracciata strada di accesso, in parte sterrata, sopra descritta.*

- Nel suo insieme l'unità immobiliare confina con proprietà

salvi altri e più precisi confini.

- Posta ai piani seminterrato - terra - primo - secondo - terzo, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale** di circa **mq. 927,00<sup>2</sup>**, così ripartita: mq. 245 circa al piano seminterrato; mq. 225 circa sia al piano terra che al primo piano; mq. 25 circa al secondo piano; superficie vano scala e vano ascensore di mq. 25 circa; superficie a balconi e terrazza pari a mq. 145 circa (calcolata considerandola pari ad 1/3 circa della sua estensione complessiva); area di pertinenza pari a mq. 37 (calcolata considerando il 10% della consistenza attrezzata a corte del fabbricato e comprendendo in essa la ridotta striscia di terreno incolto residuale dell'originaria superficie trasformata).

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

- foglio 35, mappale 1204, categoria D/2, Rendita € 8.124,00.

L'edificio è stato realizzato su 4 livelli (piani seminterrato, terra, primo, secondo).

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto (estendendo le indagini, anche considerata la posizione baricentrica tra costa e montagna del bene pignorato, ai comprensori del Soveratese e del Serrese, più dotati di strutture ricettive alberghiere).

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Soverato / Chiaravalle C., Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio - Agenzia delle Entrate, operatori di settore, valutazioni di esperti estimatori incaricati di redigere, nell'ambito di altre esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Catanzaro, stime di altre porzioni del complesso alberghiero di cui il cespite pignorato in esame fa parte.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. Ampliamento albergo: sala ricevimenti, sala congressi, sala bar con annessi salotti, servizi ed accessori</b>	Mq. 927	€ 1.205.100,00	1.205.100,00
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 3.000,00
Costi per rendere autonomo il bene pignorato (strutture divisorie in corrispondenza delle aperture verso il resto della struttura alberghiera, e servitù di passaggio)			€ 18.600,00

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

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloï

**Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 1.183.500,00

**Bene in Chiaravalle Centrale - CZ – via Nazionale  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**B.** - Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Fabbricato, realizzato su 2 livelli (piano strada e primo piano), adibito a magazzini / depositi, ubicato nel centro storico, alla via Nazionale, n. 58.

La superficie lorda coperta dell'immobile (vedi all. n. 9) è pari, complessivamente, a mq. 89,00 circa, di cui mq. 27,00 relativi al locale prospiciente la via Nazionale e mq. 31,00 circa relativi a ciascuno dei due piani di cui si compone il fabbricato retrostante, ed in aderenza, al locale predetto.

*L'immobile in questione, benché costituito da due unità immobiliari (catastralmente individuate con foglio 34, particella n. 717 e particella n. 563), disgiuntamente pignorate, è stato considerato, ai fini della demandata stima, un bene unico in ragione delle specificità rilevate, di seguito esposte.*

L'immobile, di antica costruzione, presenta, nell'insieme, struttura in muratura portante (intonacata all'esterno - vedi all. n. 9) coperta da tetto a falde (*particella 563*), costituito da struttura in legno e manto in coppi (vedi all. n. 9), e da lastrico (*particella 717*), finito con guaina impermeabile in bitume (vedi all. n. 9).

Dalla Strada Statale n. 182 (via Nazionale) si accede al locale individuato dalla particella n. 717 del foglio 34 (vedi all. n. 2 e n. 9), che si fonde al piano terra col retrostante fabbricato individuato dalla particella 563, interamente occupato da 2 celle frigorifere (vedi all. n. 2 e n. 9).

Al vano ubicato al primo piano della particella 563, in corrispondenza del locale occupato dalle celle frigorifere, è possibile accedere solo dal lastrico solare del fabbricato antistante contraddistinto dal mappale 717 (vedi all. n. 9), non essendovi ingresso diretto al piano.

- Nel suo insieme il bene confina con Strada Statale, proprietà [redacted] proprietà [redacted] e proprietà [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Posta ai piani terra e primo, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale** di circa **mq. 89,00<sup>3</sup>**, di cui mq. 58,00 al piano strada e mq. 31,00 circa al piano primo.

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

- foglio 34, mappale 563, categoria A/4, Rendita € 41,83,00;

- foglio 34, mappale 717, categoria C/2, rendita 47,51

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commerciali.

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

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, uffici comunali, ufficio postale, banca, ecc..

**3. STATO DI POSSESSO:**

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

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale in data 07/11/2014 al n. rep. 2631, trascritto a Catanzaro in data 04.12.2014 ai nn. RG 14154 - RP 1263 (vedi all. n. 3).  
Capitale € 613.915,72 - Importo Totale £. 614.000,00

## 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore [REDACTED] notificato con atto Unep della Corte d'Appello di Catanzaro in data 12/06/2019 ai nn. 4491, trascritto a Catanzaro in data 03/07/2019 ai nn. RG 8859 - RP 7076 (vedi all. n. 3).

4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:** *Si. L'immobile è di antica costruzione e, relativamente ad opere difformi rispetto all'originario stato di fatto, è stata rilasciata dal comune titolo abilitativo, di cui al punto successivo 7.*

4.3.2. **Conformità catastale:** *rispetto alle planimetrie catastali è stata riscontrata la fusione, al piano strada delle due unità immobiliari (particella 717 e particella 563) costituenti il bene oggetto di stima. Relativamente alla particella 563, è stata rilevata l'assenza della scala esterna attraverso la quale in passato si accedeva al primo piano.*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante adeguamento con procedura docfa.*

*- Oneri complessivi stimati per regolarizzazione catastale: € 1.000.*

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

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

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

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

All'attuale proprietaria l'unità immobiliare identificata con foglio 34, particella n. 717 è pervenuta [REDACTED] con atto di compravendita per notar Tigani Maria Stella di Serra S. Bruno del 28.08.2012, rep. 12/02/8145, trascritto a Catanzaro in data 24.09.2012 con i numeri RG 12710 - RP 10261 (vedi all. n. 3).

Con lo stesso atto di compravendita Tigani, l'unità immobiliare identificata con foglio 34, particella n. 563 è pervenuta all'esecutata [REDACTED]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Le unità immobiliari costituenti il bene oggetto di stima sono di antica costruzione (anteriore al 1° settembre 1967 - vedi all. n. 4). Relativamente alla porzione individuata dalla particella n. 717, per le descritte opere difformi rispetto alla situazione originaria, è stata rilasciata dal Comune di Chiaravalle Concessione edilizia in sanatoria del 30 aprile 2008, n. 6 a seguito di domanda del 30 marzo 1986, prot. N. 2019 (vedi all. n. 4).

Descrizione **Immobile adibito magazzini / deposito** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Fabbricato, realizzato su 2 livelli (piano strada e primo piano), adibito a magazzini / depositi, ubicato nel centro storico, alla via Nazionale, n. 58.

La superficie lorda coperta dell'immobile (vedi all. n. 9) è pari, complessivamente, a mq. 89,00 circa, di cui mq. 27,00 relativi al locale prospiciente la via Nazionale e mq. 31,00 circa relativi a ciascuno dei due piani di cui si compone il fabbricato retrostante, ed in aderenza, al locale predetto.

L'immobile, di antica costruzione, presenta, nell'insieme, struttura in muratura portante (intonacata all'esterno - vedi all. n. 9) coperta da tetto a falde (particella 563), costituito da struttura in legno e manto in coppi (vedi all. n. 9), e da lastrico (particella 717), finito con guaina impermeabile in bitume (vedi all. n. 9).

Riguardo a finiture ed impiantistica è stato riscontrato quanto segue:

- pavimento in graniglia nella porzione identificata dal mappale 717 ed in cemento in quella contraddistinta dalla particella 563;

- pareti tinteggiate con estese infiltrazioni di umidità (vedi all. n. 9);

- soffitto del locale al primo piano, realizzato con foglio di compensato, fatiscente (vedi all. n. 9);

- porta d'ingresso prospiciente la via Nazionale in alluminio e riquadri di vetro, con serranda metallica esterna (vedi all. n. 9) non funzionante; portoncino di accesso al locale sito al primo piano in legno (vedi all. n. 9).

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

- infisso esterno al primo piano in legno (vedi all. n. 9);
  - quanto all'impiantistica è stato rilevato solo l'impianto idrico collegato alla rete comunale (il funzionamento delle celle frigorifere che si trovano all'interno dell'immobile è garantito da allaccio "volante" all'impianto elettrico della vicina struttura alberghiera).
- Complessivamente l'immobile oggetto di stima si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Nel suo insieme il bene confina con Strada Statale [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Posta ai piani strada e primo, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale** di circa **mq. 89,00<sup>4</sup>**.
- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. n. 1): intestata a [redacted]
- foglio 34, mappale 563, categoria A/4, Rendita € 41,83,00;
- foglio 34, mappale 717, categoria C/2, rendita 47,51

L'edificio, di antica costruzione, è composto da 2 livelli (piano strada e primo piano)

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

### 8.2. Fonti di informazione

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

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>B. Fabbricato ad uso magazzini / deposito</b>	Mq. 89	€ 11.800,00	€ 11.800,00
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: regolarizzazione catastale con procedura docfa			€ 1.000,00
<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			<b>€ 10.800,00</b>

## Bene in Chiaravalle Centrale - CZ – via Nazionale Lotto 003

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

C. - Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Fabbricato a 3 piani (terra, primo e secondo) sito nel centro storico, ai civici 52 – 54 – 56 della via Nazionale (vedi all. n. 9), destinato ad abitazione con 2 depositi / box auto (uno dei quali con vano cantina) al piano strada. La superficie lorda coperta dell'immobile (vedi all. n. 9) è pari, complessivamente, a mq. 254,00 circa, di cui mq. 80,00 circa afferenti ai locali al piano strada, oltre ad una superficie a balconi di mq. 6,00 circa (vedi all. n. 2 e n. 9).

L'immobile, di antica costruzione, presenta, struttura in muratura portante (intonacata e tinteggiata all'esterno - vedi all. n. 9) e copertura a falde (tetto in legno con tegole).

L'accesso all'abitazione ed ai locali siti al piano terra (ai lati del portone d'ingresso dell'unità abitativa) avviene dalla via Nazionale - Strada Statale 182 (vedi all. n. 9).

Nel suo insieme il bene confina con Via Nazionale (Strada Statale), proprietà [redacted] salvi altri e più precisi confini.

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

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloï

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

- Posta ai piani terra, primo e secondo, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale** di circa **mq. 296,00<sup>4</sup>**, comprensiva di mq. 86,00 circa destinati a magazzini / box auto, siti al piano strada, e dell'incidenza di 1/3 dell'area complessiva (di mq. 6,00 circa) dei balconi di cui l'unità abitativa è dotata (vedi all. n. 9).

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2): intestata [REDACTED]

- foglio 34, mappale 562, sub 5, categoria A/2, Rendita € 432,27

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commerciali.

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

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, uffici comunali, ufficio postale, banca, ecc.

## 3. STATO DI POSSESSO:

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale in data 07/11/2014 al n. rep. 2631, trascritto a Catanzaro in data 04.12.2014 ai nn. RG 14154 - RP 1263 (vedi all. n. 3).  
Capitale € 613.915,72 - Importo Totale £. 614.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] notificato con atto Unep della Corte d'Appello di Catanzaro in data 12/06/2019 ai nn. 4491, trascritto a Catanzaro in data 03/07/2019 ai nn. RG 8859 - RP 7076 (vedi all. n. 3).

#### 4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**

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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Si. Il fabbricato è di antica costruzione**

4.3.2. Conformità catastale: **Si**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

All'attuale proprietario l'immobile identificato con foglio 34, particella n. 562, sub 5 è pervenuto [REDACTED] con atto di compravendita per notar Pasquale Salvatore Placida di Catanzaro del 08.04.2014, rep. 2614, trascritto a Catanzaro in data 07.05.2014 con i numeri RG 5440 - RP 4454 (vedi all. n. 3).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna. Il bene oggetto di stima è di antica costruzione (anteriore al 1° settembre 1967 - vedi all. n. 4).

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

Descrizione **Immobile destinato ad abitazione dotata di 2 locali adibiti a magazzini / box auto** di cui al punto C

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Fabbricato a 3 piani (terra, primo e secondo) sito nel centro storico, ai civici 52 – 54 – 56 della via Nazionale (vedi all. n. 9), destinato ad abitazione con 2 depositi / box auto (uno dei quali con vano cantina) al piano strada.

La superficie lorda coperta dell'immobile (vedi all. n. 9) è pari, complessivamente, a mq. 254,00 circa, di cui mq. 80,00 circa afferenti ai locali al piano strada, oltre ad una superficie a balconi di mq. 6,00 circa (vedi all. n. 2 e n. 9).

La consistenza dell'unità abitativa, di superficie lorda coperta pari a mq. 174,00 circa (oltre a mq. 6,00 circa a balconi), è così ripartita (vedi all. n. 2): piccolo atrio d'ingresso e rampa di scala di accesso al livello superiore, al piano terra; 3 vani, cucina, bagno, vano accessorio e rampa scala, al primo piano; 2 vani, terrazza verandata e bagno al secondo piano. I piani dell'abitazione sono tra loro collegati da scala interna in muratura e finita in graniglia di marmo (vedi all. n. 9). L'edificio presenta struttura in muratura portante (intonacata e tinteggiata all'esterno - vedi all. n. 9), e copertura a falde (tetto in legno con manto in tegole).

Riguardo a finiture ed impiantistica è stato riscontrato quanto segue (vedi all. n. 9):

- locali ad uso magazzini / box auto = pavimento finito con piastrelle in gres (vedi all. n. 9), pareti imbiancate (con infiltrazioni di umidità), soffitti rifiniti con perline di legno, infisso interno di accesso al vano scala dell'abitazione in legno tamburato, porte di accesso dotate di serrande metalliche, piccolo soppalco in legno in uno dei due locali;

- piano terra abitazione = portoncino d'ingresso in ferro e vetro, pareti vano scala tinteggiate, rampa scala finita in graniglia di marmo;

- primo piano abitazione = pavimenti finiti in graniglia di marmo; pareti in parte tinteggiate ed in parte finite con carta da parati, interessate da cospicue infiltrazioni di umidità; infissi interni ed esterni in legno; controinfissi esterni in alluminio; n. 3 pareti della cucina piastrellate in maiolica fino a m. 1,60 circa; bagno completo di sanitari in ceramica, rivestito con piastrelle in maiolica fino a m. 1,60 di altezza; rampa scala finita in graniglia di marmo; balconi con pavimenti in gres e ringhiera in ferro;

- secondo piano abitazione = pavimenti finiti in graniglia di marmo; pareti tinteggiate; infissi interni ed esterni in legno; contrinfisso del bagno in alluminio; superficie a terrazza chiusa da veranda in ferro e vetri, coperta da falda avente struttura in ferro e manto in eternit; bagno completo di sanitari in ceramica (dotato di vasca di piccole dimensioni), rivestito con piastrelle in maiolica fino a m. 1,70 di altezza.

- Quanto all'impiantistica è stato rilevato solo l'impianto idrico collegato alla rete comunale ma disattivo (la corrente elettrica giunge nei locali al piano strada tramite precario collegamento all'impianto elettrico della vicina struttura alberghiera).

Complessivamente l'immobile oggetto di stima si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

L'immobile confina con Via Nazionale (Strada Statale), proprietà [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Posta ai piani strada e primo, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale** di circa **mq. 256,00<sup>5</sup>**.

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2): intestata a [redacted]

- foglio 34, mappale 562, sub 5, categoria A/2, Rendita € 432,27

L'edificio, di antica costruzione, è composto da 3 livelli (piano strada, primo piano, secondo piano)

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

### 8.2. Fonti di informazione

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

### 8.3. Valutazioni delle superfici

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

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>C. Abitazione con 2 magazzini / box auto</b>	Mq. 256	€ 29.600,00	€ 29.600,00
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: regolarizzazione catastale con procedura docfa			€ 0,00

**Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 29.600,00

**Bene in Chiaravalle Centrale - CZ – via Nazionale  
Lotto 004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**D.** - Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Unità immobiliare sita alla via Nazionale, nn. 64 – 66, adibita a deposito (vedi all. n. 9).

La superficie lorda coperta è di mq. 88,00 circa.

Il bene si trova al piano terra (piano strada) di un fabbricato a 2 livelli di antica costruzione, avente struttura in muratura portante e copertura piana.

I due accessi al bene si trovano sulla via Nazionale (Strada Statale n. 182).

- L'unità immobiliare confina con via Nazionale (Strada Statale 182), scalinata pubblica, proprietà [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Posta al piano terra (piano strada), sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale di mq. 88,00<sup>6</sup>** circa.

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

- foglio 34, mappale 235, sub 3, categoria C/6, Rendita € 220,01.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commerciali.

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

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, uffici comunali, ufficio postale, banca, ecc..

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il bene si trova nella disponibilità degli esecutori [redacted]

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale a favore [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale in data 07/11/2014 al n. rep. 2631, trascritto a Catanzaro in data 04.12.2014 ai nn. RG 14154 - RP 1263 (vedi all. n. 3).  
*Capitale € 613.915,72 - Importo Totale £. 614.000,00*

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

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

**4.2.2. Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] notificato con atto Unep della Corte d'Appello di Catanzaro in data 12/06/2019 ai nn. 4491, trascritto a Catanzaro in data 03/07/2019 ai nn. RG 8859 - RP 7076 (vedi all. n. 3).

**4.2.3. Altri oneri: Nessuno****4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Si. Il fabbricato è di remota costruzione.*

4.3.2. Conformità catastale: *Si.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED]  
 Agli attuali comproprietari l'unità immobiliare, identificata con foglio 34, particella n. 235, sub 3, è pervenuta con atto di compravendita per notar N. Naso di Soverato del 25.08.2006, rep. 119545/14720, trascritto a Catanzaro in data 06.09.2006 con i numeri RG 15933 - RP 10770 (vedi all. n. 3).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna. Il bene oggetto di stima si trova al piano strada di un fabbricato di antica costruzione.

Descrizione <b>Unità immobiliare adibita a deposito</b> di cui al punto <b>D</b>
--

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Unità immobiliare sita alla via Nazionale, nn. 64 - 66, adibita a deposito (vedi all. n. 9).

La superficie lorda coperta del bene è di mq. 88,00 circa.

Il bene si trova al piano terra (piano strada) di un fabbricato a 2 livelli immobile di antica costruzione, avente struttura in muratura portante (intonacata all'esterno - vedi all. n. 9), e copertura piana.

I due accessi al bene si trovano sulla via Nazionale (Strada Statale n. 182).

Riguardo a finiture ed impiantistica è stato riscontrato quanto segue (vedi all. n. 9):

- pavimento finito in gres, smantellato in alcuni punti;
- pareti tinteggiate con estese infiltrazioni di umidità;
- soffitto del deposito in laterizi, distrutto in alcune zone, con evidenti segni d'infiltrazione d'umidità;
- sopralcatura in ferro e legno per deposito di materiali vari;
- n. 2 porte d'ingresso (vedi all. n. 9) in ferro e riquadri di vetro semplice e bugnato, con serrande metalliche esterne.
- nessun impianto rilevato (la corrente elettrica viene fornita, con filo volante, dalla vicina struttura alberghiera).

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

- Confini: via Nazionale (Strada Statale 182), scalinata pubblica, proprietà [REDACTED] salvi altri e più precisi confini.

- Posta ai piani strada e primo, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale** di circa **mq. 88,00<sup>7</sup>**.

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

- **folgio 34, mappale 235, sub 3, categoria C/6, Rendita € 220,01.**

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

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

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

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

**8.2. Fonti di informazione**

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

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>D. Fabbricato destinato a magazzini / deposito</b>	Mq. 88	€ 17.600,00	€ 17.600,00

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: regolarizzazione catastale con procedura docfa

€ 0,00

**Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 17.600,00

**Beni in Chiaravalle Centrale -CZ- Località "Timpone - Cavarelli"  
Lotto 0005**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

E. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Area Edificabile sita nel Comune di Chiaravalle C.le -CZ- , Località "Timpone - Cavarelli".

La superficie complessiva è di mq. 700 (Ha. 00.07.00).

Identificazione catastale:

- foglio 35, mappale 121, categoria Semin. Irr. Arb., classe 3, della superficie catastale di mq 580, - Redd. Dom. € 3,59; Redd. Agr. € 1,05 (vedi all. n. 1);
- foglio 35, mappale 751, categoria Vigneto, classe 3, della superficie catastale di mq 120, - Redd. Dom. € 0,62; Redd. Agr. € 0,50 (vedi all. n. 1).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferia a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali / agricole.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il bene si trova nella disponibilità dell'esecutato

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna****4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. Iscrizioni:

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

ASTE  
GIUDIZIARIE

- Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale in data 07/11/2014 al n. rep. 2631, trascritto a Catanzaro in data 04.12.2014 ai nn. RG 14154 - RP 1263 (vedi all. n. 3).  
Capitale € 613.915,72 - Importo Totale £. 614.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [redacted] notificato con atto Unep della Corte d'Appello di Catanzaro in data 12/06/2019 ai nn. 4491, trascritto a Catanzaro in data 03/07/2019 ai nn. RG 8859 - RP 7076 (vedi all. n. 3).

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* -4.3.2. *Conformità catastale:* -ASTE  
GIUDIZIARIE5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 **Attuali proprietari**

[redacted]  
All'attuale proprietario il terreno, identificata con foglio 35, particelle nn. 121 - 751, è pervenuto [redacted] con atto di compravendita per notar N. Naso di Soverato del 08.07.2008, rep. 120854/15357, trascritto a Catanzaro in data 23.07.2008 con i numeri RG 12414 - RP 7964 (vedi all. n. 3)

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. nessuna

Descrizione **Area Edificabile** di cui al punto E

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Area Edificabile sito nel Comune di Chiaravalle C.le -CZ-, Località "Timpone - Cavarelli", avente destinazione urbanistica avente destinazione urbanistica ZTO "C3" (residenziale derivante da interventi in atto) / PAU in itinere (vedi all. n. 5).

La superficie complessiva è di mq. 700 (Ha. 00.07.00).

Identificazione catastale:

- foglio 35, mappale 121, categoria Semin. Irr. Arb., classe 3, della superficie catastale di mq 580, - Redd. Dom. € 3,59; Redd. Agr. € 1,05 (vedi all. n. 1);  
- foglio 35, mappale 751, categoria Vigneto, classe 3, della superficie catastale di mq 120, - Redd. Dom. € 0,62; Redd. Agr. € 0,50 (vedi all. n. 1).

**Caratteristiche urbanistiche e tecniche:**

- In base al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Chiaravalle Centrale l'area oggetto di indagine, che si trova in località "Timpone - Cavarelli", ricade in ZTO "C3" (residenziale derivante da interventi in atto): lotto edificabile del Piano di Lottizzazione PL - 07 loc. "Timpone - Cavarelli" - autorizzazione n. 1/89 (vedi all. n. 5).

- Ai sensi del Piano Strutturale Comunale adottato dal Comune di Chiaravalle Centrale il terreno è ricompreso in PAU (Piano attuativo unitario) in itinere: lotti edificabili del Piano di Lottizzazione loc. "Timpone - Cavarelli" - autorizzazione n. 1/89 (vedi all. n. 5).

La superficie, estesa complessivamente mq. 700 (Ha. 0.07.00) circa, è di forma trapezoidale (vedi all. n. 2), a giacitura debolmente declive / pianeggiante, coperta da vegetazione arbustiva ed erbacea spontanea (vedi all. n. 9).

L'accesso al fondo avviene a mezzo di strada di lottizzazione (dal fondo bitumato) che si dirama dalla vicina strada comunale "Copeglia" (vedi all. n. 2 e n. 9), a pochi metri di distanza dalla sua immissione (vedi all. n. 2 e n. 9) nella Strada Statale 182 (via Nazionale).

Confini: il fondo confina con S.S. 182 (via Nazionale) e proprietà del Comune di Chiaravalle C.le, salvi altri e più precisi confini.

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Destinazione	Superficie
Edificabile	Mq. 700

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

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, tecnici di settore.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
E. Area edificabile	Mq. 700	€ 28.000,00	€ 28.000,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Oneri stimati per demolizione manufatto:

€ 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 28.000,00

**Beni in Chiaravalle Centrale -CZ- Località "Foresta - Mastora"****Lotto 0006****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

F. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Area Edificabile sito nel Comune di Chiaravalle C.le -CZ- , Località "Foresta - Mastora".

La superficie complessiva è di mq. 596 (Ha. 00.05.96).

Identificazione catastale:

-

- foglio 32, mappale 990, categoria Uliveto, classe 2, della superficie catastale di mq 596, - Redd. Dom. € 3,08; Redd. Agr. € 1,85 (vedi all. n. 1).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

La zona offre i seguenti servizi: negozi al dettaglio, market, centro sportivo, Carabinieri, Vigili del Fuoco, Chiesa, ecc..

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il bene si trova nella disponibilità dell'esecutata

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna****4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale in data 07/11/2014 al n. rep. 2631, trascritto a Catanzaro in data 04.12.2014 ai nn. RG 14154 - RP 1263 (vedi all. n. 3).

Capitale € 613.915,72 - Importo Totale £. 614.000,00.

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore [redacted] notificato con atto Unep della Corte d'Appello di Catanzaro in data 12/06/2019 ai nn. 4491, trascritto a Catanzaro in data 03/07/2019 ai nn. RG 8859 - RP 7076 (vedi all. n. 3).

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: -.*4.3.2. *Conformità catastale: -.*5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. **Attuali proprietari**

All'attuale proprietaria il terreno, identificato con foglio 32, particella n. 990, è pervenuto [redacted] in atto di compravendita per notar A. Andreacchio di Soverato del 18.07.2006, rep. 61670/17215, trascritto a Catanzaro in data 26.07.2006 con i numeri RG 13200 - RP 8917 (vedi all. n. 3)

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. nessuna

Descrizione **Area Edificabile** di cui al punto F

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Area Edificabile sita nel Comune di Chiaravalle C.le -CZ-, Località "Foresta - Mastora", avente destinazione urbanistica (vedi all. n. 5) ZTO "C3" (PL 04) / PAU in itinere (PL N. 12).

La sua superficie complessiva è di mq. 596 (Ha. 00.05.96).

## Identificazione catastale:

- foglio 32, mappale 990, categoria Uliveto, classe 2, della superficie catastale di mq 596, - Redd. Dom. € 3,08; Redd. Agr. € 1,85 (vedi all. n. 1).

**Caratteristiche urbanistiche e tecniche:**

- In base al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Chiaravalle Centrale il terreno, che si trova in località "Foresta - Mastora", ricade in ZTO "C3" (PL 04): lotto edificabile compreso nel Piano di Lottizzazione "Mastora" — autorizzazione lottizzazione n. 46 del 10.08.1994 (vedi all. n. 5).

- Ai sensi del Piano Strutturale Comunale adottato dal Comune di Chiaravalle Centrale il terreno è ricompreso in PAU (Piano attuativo unitario) in itinere (PL N. 12): lotti edificabili compresi nel Piano di Lottizzazione "Mastora" — Autorizzazione lottizzazione n. 46 del 10.08.1994 (vedi all. n. 5).

La superficie, estesa complessivamente mq. 596 (Ha. 0.05.96) circa, è di forma regolare (indicativamente quadrata - vedi all. n. 2), a giacitura piana, coperta da vegetazione erbacea spontanea (vedi all. n. 9).

L'accesso al fondo avviene comodamente dalla viabilità pubblica (di fronte alla Chiesa di Santa Maria della Pietra - vedi all. n. 9), che delimita il bene lungo un lato (vedi all. n. 2 e n. 9).

Confini: il terreno confina con viabilità pubblica comunale, proprietà [redacted]

[redacted] salvi altri e più precisi

confini.

Destinazione	Superficie
Edificabile	Mq. 596

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

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

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, tecnici di settore,

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>F. Area edificabile</b>	Mq. 596	€ 26.800,00	€ 26.800,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Oneri stimati per demolizione manufatto:

€ 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 26.800,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Bene in Chiaravalle Centrale - CZ – via Nazionale  
Lotto 007**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**G.** - Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Appartamento, al piano seminterrato S1, ubicato nel centro storico, al civico 29 della via Nazionale (vedi all. n. 9).

La superficie lorda coperta rilevata all'attualità è di mq. 130,00 circa, oltre ad una superficie a balcone di mq. 12,00 circa (vedi all. n. 2 e n. 9). La predetta superficie lorda coperta, ai fini della demandata valutazione estimativa, si riduce, però, per quanto evidenziato nel Capitolo 4.3 (Conformità edilizio – urbanistica), a mq. 116 (ripartita in ingresso, 2 camere da letto, soggiorno – cucina, bagno e ripostiglio); quella a balcone, per le stesse ragioni, aumenta a mq. 18,00.

Il bene oggetto di pignoramento si trova al piano S1 di un fabbricato di antica costruzione avente struttura portante in muratura (intonacata e tinteggiata all'esterno - vedi all. n. 9), con area a balcone su struttura in c.a. (vedi all. n. 9).

L'accesso all'abitazione avviene percorrendo scala in muratura comune che scende (vedi all. n. 9) dalla via Nazionale (S.S. 182).

- Confini: soprastante via Nazionale, scala di accesso comune, [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Posta al piano seminterrato S1, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale di mq. 122,00<sup>4</sup>** circa, comprensiva dell'incidenza di 1/3 dell'area del balcone (vedi all. n. 9), determinata sulla base di una superficie lorda coperta di mq. 116 e di una superficie a balcone di mq. 18.

*La superficie lorda complessiva commerciale, per quanto esposto nel Capitolo 4.3 (Conformità edilizio – urbanistica), è calcolata, infatti, non prendendo in considerazione la situazione rilevata all'attualità e riscontrabile nella piantina catastale del subalterno 7 (vedi all. n. 2), che ha sostituito (vedi sotto) il soppresso subalterno 4, bensì tenendo conto della consistenza del bene per come rappresentato dalla pianta catastale dell'originario subalterno 4 sub (vedi all. n. 2).*

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2): intestata a [redacted]

- foglio 34, mappale 211, sub 7 categoria A/3, Rendita € 235,76

**SI PRECISA CHE L'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE (SUB 7) DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA E' DERIVATA DAL SOPPRESSO SUBALTERNO PIGNORATO N. 4 (VEDI ALL. N. 1), A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE INTERVENUTA IN DATA 23.03.2020 (VEDI ALL. N. 1) PER RISTRUTTURAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commerciali.

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

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, uffici comunali, ufficio postale, banca, ecc.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

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

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale in data 07/11/2014 al n. rep. 2631, trascritto a Catanzaro in data 04.12.2014 ai nn. RG 14154 - RP 1263 (vedi all. n. 3).  
*Capitale € 613.915,72 - Importo Totale £. 614.000,00*

###### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore [REDACTED] notificato con atto Unep della Corte d'Appello di Catanzaro in data 12/06/2019 ai nn. 4491, trascritto a Catanzaro in data 03/07/2019 ai nn. RG 8859 - RP 7076 (vedi all. n. 3).

- *Trascrizione nn. 16534/13092 del 06.12.2012, nascente da domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione di cui all'atto del Tribunale del 23.11.2012 rep. 2697 a favore di [REDACTED]*

*La domanda giudiziale è stata proposta da [REDACTED] per rendere inefficace l'atto di compravendita trascritto in data 01.04.2009 ai nn. 4388/3116, in quanto compiuto in pregiudizio delle ragioni creditorie della stessa [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]*

*Il presente gravame risulta ancora in essere e non passato in giudicato (vedi all. n. vedi all. n. 3).*

###### 4.2.3. Altri oneri: Nessuno

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: lo stato di fatto rilevato non risulta interamente conforme essendo stato realizzato, rispetto alla situazione originaria del bene, pur non sussistendone le condizioni, un ampliamento, che è possibile riscontrare raffrontando la piantina catastale dell'attuale sub 7 (aggiornata in data 23.03.2020) e quella del soppresso sub 4 (oggetto di pignoramento).*

*Detto ampliamento consiste in: a) aumento di superficie della superficie del vano - ingresso; b) realizzazione di un vano sulla superficie originaria a balcone, avente accesso dall'interno dell'appartamento; c) realizzazione di un piccolo locale adibito a lavanderia sull'area a balcone, con accesso dal balcone stesso.*

*E' stata, inoltre, rilevata una diversa distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento.*

*Per quanto sopra, è necessario, relativamente all'ampliamento, riportare alla situazione originaria l'unità immobiliare, rappresentata dalla piantina catastale del soppresso subalterno 4 (vedi all. n. 2), eseguendo lavori di demolizione delle pareti realizzate abusivamente per creare l'aumento di superficie coperta del bene, nonché ricostruendo nella posizione originaria la parete esterna del vano - ingresso.*

*La rilevata diversa distribuzione interna degli ambienti dovrà essere regolarizzata mediante presentazione di CILA in sanatoria.*

*- Oneri per ripristino situazione originaria (demolizioni, ricostruzione e lavori vari) = € 2.000*

*- Oneri per CILA in sanatoria = € 1.000*

4.3.2. *Conformità catastale: Si dovrà procedere alla registrazione della originaria situazione relativa al sub 4, con annullamento di quella inerente al subalterno 7*

*- Oneri per ripristino catastale = € 1.000.*

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

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

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

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

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
 Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
 Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

All'attuale proprietaria l'unità immobiliare - identificata con foglio 34, particella n. 211, sub 4 (successivamente soppressa e, come sopra esposto, sostituito dal sub 7) - è pervenuta

con atto di compravendita per notar Antonio Andreacchio di Soverato del 16.02.2009, rep. 71164/22781, trascritto a Catanzaro in data 01.04.2009 con i numeri RG 4388 – RP 3116 (vedi all. n. 3).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna. Il bene oggetto di stima si trova al piano s1 è di un edificio di antica costruzione (anteriore al 1° settembre 1967 – vedi all. n. 4).

Descrizione <b>Appartamento destinato ad abitazione</b> di cui al punto G
---

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Appartamento, al piano seminterrato S1, ubicato nel centro storico, al civico 29 della via Nazionale (vedi all. n. 9).

Il bene oggetto di pignoramento si trova al piano S1 di un fabbricato di antica costruzione avente struttura portante in muratura (intonacata e tinteggiata all'esterno - vedi all. n. 9), con area a balcone su struttura in c.a.

- La superficie lorda coperta dell'unità immobiliare rilevata all'attualità è di mq. 130,00 circa - oltre a mq. 12,00 circa a balcone. La predetta superficie lorda coperta, ai fini della demandata valutazione estimativa, si riduce, però, per quanto evidenziato nel Capitolo 4.3 (Conformità edilizio – urbanistica), a mq. 116 (ripartita in ingresso, 2 camere da letto, soggiorno – cucina, bagno e ripostiglio); quella a balcone, per le stesse ragioni, aumenta a mq. 18,00.

Riguardo a finiture ed impiantistica è stato riscontrato quanto segue (vedi all. n. 9):

- pavimenti finiti con piastrelle in monocottura smaltata; pareti tinteggiate con pittura lavabile; infissi interni in legno; infissi esterni in alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio preverniciato; bagno con box doccia piastrellato in ceramica fino a m. 2,20 circa da terra; soggiorno – cucina con parete cottura piastrellata in ceramica fino ad un'altezza di m. 2,20 circa; balcone con parapetto in muratura e pavimentazione rifinita con piastrelle in gres; lavanderia su balcone pavimentata in gres e piastrellata in ceramica fin a m. 2,20 da terra; portoncino d'ingresso in alluminio e riquadri in vetro; scala esterna di accesso al piano in muratura;

- quanto all'impiantistica sono stati rilevati: impianto idrico alimentato da rete comunale; impianto di riscaldamento, dotato di termosifoni in ghisa e di produzione di acqua sanitaria alimentato da caldaia a gas metano posta in unità abitativa diversa (posta al piano superiore) non interessata dalla procedura esecutiva; impianto elettrico sottotraccia; impianto smaltimento reflui allacciato a fognatura comunale. Gli impianti risultano privi di certificazione di conformità.

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

- Confini: soprastante via Nazionale, scala di accesso comune, proprietà [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Posta al piano primo sottostrada, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale** di circa **mq. 122,00<sup>8</sup>** determinata sulla base di una superficie lorda coperta di mq. 116 e di una superficie a balcone di mq. 18. *La superficie lorda complessiva commerciale, per quanto esposto nel Capitolo 4.3 (Conformità edilizio – urbanistica), è calcolata, infatti, non prendendo in considerazione la situazione rilevata all'attualità e riscontrabile nella piantina catastale del subalterno 7 (vedi all. n. 2), che ha sostituito (vedi sotto) il soppresso subalterno 4, bensì tenendo conto della consistenza del bene per come rappresentato dalla pianta catastale dell'originario subalterno 4 sub (vedi all. n. 2).*

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2): intestata [redacted]

- foglio 34, mappale 211, sub 7 categoria A/3, Rendita € 235,76

**SI PRECISA CHE L'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE (SUB 7) DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA E' DERIVATA DAL SOPPRESSO SUBALTERNO PIGNORATO N. 4 (VEDI ALL. N. 1), A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE INTERVENUTA IN DATA 23.03.2020 (VEDI ALL. N. 1) PER RISTRUTTURAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

ASTE  
GIUDIZIARIE**8.1. Criterio di Stima**

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

ASTE  
GIUDIZIARIE**8.2. Fonti di informazione**

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

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>G. Appartamento destinato ad abitazione</b>	Mq. 122	€ 73.200	€ 73.200
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 4.000,00
<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			<b>€ 69.200,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

**Bene in Chiaravalle Centrale - CZ – via Nazionale  
Lotto 008**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**H.** - Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Unità immobiliare (catastalmente qualificata Abitazione di tipo rurale) sita alla via Nazionale, snc, piano secondo seminterrato, adibita a cucina - bagno – ripostiglio (vedi all. n. 9).

La superficie lorda coperta è pari a mq. 35,00 circa (vedi all. n. 2 e n. 9).

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato al piano S2 di un fabbricato di antica costruzione avente struttura portante in muratura (in parte intonacata e tinteggiata ed, in parte, finita in pietra al piano secondo seminterrato - vedi all. n. 9).

*L'unità immobiliare non è dotata di una porta di accesso autonoma. Rispetto alla situazione rappresentata in piantina catastale (vedi all. n. 2) è stata, infatti, rilevata la soppressione della porta d'ingresso e della finestra accanto ad essa (vedi all. n. 2), con realizzazione di un'unica una finestra (vedi all. n. 9 e n. 2).*

*Pertanto, allo stato attuale, l'accesso al bene oggetto di valutazione estimativa avviene (dopo aver percorso la scala esterna che scende da via Nazionale e l'area porticata - vedi all. n. 9) dall'unità immobiliare identificata dal subalterno 3, non pignorata, con cui il sub 5 pignorato è stato fuso.*

*- Ai fini della vendita è necessario rendere autonoma l'unità immobiliare, ripristinando, come in origine, la porta d'ingresso in luogo della finestra del vano cucina sull'area porticata comune, nonché ricostituendo muro divisorio in muratura nella zona di passaggio con il bene limitrofo, identificato con il sub 3, non pignorato.*

- Confini: scala esterna comune, area porticata comune, proprietà [redacted] soprastante via Nazionale, salvi altri e più precisi confini.

- Posta al piano secondo seminterrato, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale di mq. 35,00<sup>d</sup>** circa.

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2): intestata a [redacted]

- foglio 34, mappale 211, sub 5, categoria A/6, Rendita € 17,56.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commerciali.

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

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, uffici comunali, ufficio postale, banca, ecc..

**3. STATO DI POSSESSO:**

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

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

ASTE  
GIUDIZIARIE

## Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

ASTE  
GIUDIZIARIE

- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] erivante da Decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale in data 07/11/2014 al n. rep. 2631, trascritto a Catanzaro in data 04.12.2014 ai nn. RG 14154 - RP 1263 (vedi all. n. 3).  
*Capitale € 613.915,72 - Importo Totale £. 614.000,00*

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [redacted] notificato con atto Unep della Corte d'Appello di Catanzaro in data 12/06/2019 ai nn. 4491, trascritto a Catanzaro in data 03/07/2019 ai nn. RG 8859 - RP 7076 (vedi all. n. 3).

**- Trascrizione nn. 16534/13092 del 06.12.2012, nascente da domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione di cui all'atto del Tribunale del 23.11.2012 rep. 2697 a favore di [redacted]**

**contro [redacted]**

**La domanda giudiziale è stata proposta da [redacted] per rendere inefficace l'atto di compravendita trascritto in data 01.04.2009 ai nn. 4388/3116, in quanto compiuto in pregiudizio delle ragioni creditorie della stessa [redacted] nei confronti di [redacted] presente gravame risulta ancora in essere e non passato in giudicato (vedi all. n. vedi all. n. 3).**

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno***4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Il bene si trova in un edificio di antica costruzione.*

*Come già esposto rispetto alla situazione originaria è stata rilevata la soppressione della porta d'ingresso e della finestra accanto ad essa (vedi all. n. 2), con realizzazione di un'unica una finestra (vedi all. n. 9 e n. 2), oltre ad un finestrino che da luce al piccolo w.c. realizzato.*

*In ragione di ciò, anche perché è necessario rendere autonoma l'unità immobiliare, bisogna ripristinare la porta d'ingresso in luogo della finestra del vano cucina sull'area porticata comune, nonché, considerata la descritta fusione con il bene confinante (non pignorato), ricostituire il muro divisorio tra essi.*

*E' stata riscontrata, infine, una distribuzione dello spazio interno in origine inesistente, con realizzazione di 3 vani e corridoio, regolarizzabile a mezzo CILA*

- *Oneri per regolarizzazione urbanistico - edilizia:*
- *lavori per rendere autonomo il cespite (chiusura e apertura porte, materiali, ecc.) = € 2.000;*
- *oneri per presentazione CILA in sanatoria ) € 1.000*

4.3.2. *Conformità catastale: rispetto alla situazione rilevabile nella pianta catastale è stata riscontrata la suddivisione della superficie, in origine costituente un unico vano, in tre locali (cucina, bagno e ripostiglio) e corridoio. E' stata riscontrata, inoltre, la demolizione della parete che divideva il bene dal confinante sub 3, nonché la soppressione, sulla facciata principale, della porta d'ingresso e della vicina finestra, con realizzazione di una finestra in corrispondenza del vano cucina e di un finestrino per il bagno (vedi all. n. 2 e n. 9).*

- *Oneri complessivi stimati per regolarizzazione catastale con procedura docfa: € 1.000.*

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
 Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
 Perito: dott. agr. Salvatore Aloï

All'attuale proprietaria l'unità immobiliare - identificata con foglio 34, particella n. 211, sub 5 - è pervenuta

con atto di compravendita per notar Antonio Andreacchio di Soverato del 16.02.2009, rep. 71164/22781, trascritto a Catanzaro in data 01.04.2009 con i numeri RG 4388 - RP 3116 (vedi all. n. 3).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Il bene oggetto di stima si trova al piano S2 e di un edificio di antica costruzione (anteriore al 1° settembre 1967 - vedi all. n. 4).

### Descrizione **Unità immobiliare adibita a cucina - bagno - ripostiglio** di cui al punto **H**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Unità immobiliare (catastalmente qualificata Abitazione di tipo rurale) sita alla via Nazionale, snc, piano secondo seminterrato, adibita a cucina - bagno - ripostiglio (vedi all. n. 9).

La superficie lorda coperta è pari a mq. 35,00 circa (vedi all. n. 2).

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato al piano S2 di un fabbricato di remota costruzione avente struttura portante in muratura (in parte intonacata e tinteggiata ed, in parte, finita in pietra al piano secondo seminterrato - vedi all. n. 9).

*L'unità immobiliare non è dotata di una porta di accesso autonoma. Rispetto alla situazione rappresentata in pianta catastale (vedi all. n. 2) è stata, infatti, rilevata la soppressione della porta d'ingresso e della finestra accanto ad essa (vedi all. n. 2), con realizzazione di un'unica finestra (vedi all. n. 9 e n. 2).*

*Pertanto, allo stato attuale, l'accesso al bene oggetto di valutazione estimativa avviene (dopo aver percorso aree esterne comuni quali scala in muratura che scende da via Nazionale ed area porticata - vedi all. n. 9) dall'unità immobiliare identificata con sub 3, non pignorata, con cui il sub pignorato n. 5 risulta essere fuso.*

*- Ai fini della vendita è necessario rendere autonoma l'unità immobiliare, ripristinando, come in origine, la porta d'ingresso in luogo della finestra del vano cucina sull'area porticata comune, nonché ricostituendo muro divisorio in muratura nella zona di passaggio con il bene limitrofo, identificato con il sub 3, non pignorato.*

Riguardo a finiture ed impiantistica è stato riscontrato quanto segue (vedi all. n. 9):

- pavimento finito in monocottura smaltata; pareti intonacate ed imbiancate; infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in alluminio; bagno piastrellato in ceramica fino a m. 2,20 circa da terra, dotato di lavabo, vaso e bidè; cucina piastrellata in ceramica fino ad un'altezza di m. 1,60; scala esterna comune di accesso al piano in muratura; area porticata comune con pavimentazione finita in pietra, parapetto in muratura e parete in parte imbiancata ed, in parte, in pietra a faccia vista su zoccolatura di colore bianco.

- Quanto all'impiantistica sono stati rilevati: impianto idrico da rete comunale collegato a quello del sub 3; impianto di riscaldamento, dotato di termosifoni in ghisa, e di produzione di acqua sanitaria, alimentato da caldaia a gas metano posta in unità abitativa diversa non interessata dalla procedura esecutiva; impianto elettrico sottotraccia collegato a quello del sub 3; impianto smaltimento reflui allacciato a fognatura comunale. Gli impianti risultano privi di certificazione di conformità.

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

- Confini: scala esterna comune, area porticata comune, proprietà [redacted] e soprastante via Nazionale, salvi altri e più precisi confini.

- Posta al piano secondo sottostrada, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale di mq. 35,00<sup>9</sup>** circa.

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2): intestata [redacted]

- foglio 34, mappale 211, sub 5, categoria A/6, Rendita € 17,56.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto.

### 8.2. Fonti di informazione

<sup>9</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

ASTE  
GIUDIZIARIE

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

ASTE  
GIUDIZIARIE**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>H. Unità immobiliare uso cucina – bagno – ripostiglio</b>	Mq. 35	€ 12.250,00	€ 12.250,00
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica - edilizio e/o catastale:			€ 4.000,00
<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			<b>€ 8.250,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Bene in Chiaravalle Centrale - CZ – via Nazionale  
Lotto 009**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**I.** - Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Unità immobiliare (catastalmente qualificato magazzino) sita alla via Nazionale, snc, piano secondo seminterrato, adibita a sala pranzo (vedi all. n. 9).

La superficie lorda coperta è pari a mq. 24,00 circa.

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato al piano S2 di un fabbricato di remota costruzione avente struttura portante in muratura (in parte intonacata e tinteggiata ed, in parte, finita in pietra al piano secondo seminterrato - vedi all. n. 9).

L'unità immobiliare è stata oggetto di fusione con il bene confinante, identificato con il subalterno 3, di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. Pertanto, anche ai fini della vendita, è necessario rendere autonomo il bene tramite costituzione di parete divisoria con il bene adiacente non pignorato.

L'accesso avviene da area porticata comune, dopo aver percorso la scala esterna in muratura che scende dalla soprastante via Nazionale (vedi all. n. 9).

- Confini: area porticata comune, [redacted] soprastante via Nazionale e proprietà [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Posta al piano secondo seminterrato, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale di mq. 24,00<sup>4</sup>** circa.

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2): intestata a [redacted]

- foglio 34, mappale 211, sub 6, categoria C/2, Rendita € 43,38.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commerciali.

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

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, uffici comunali, ufficio postale, banca, ecc..

**3. STATO DI POSSESSO:**

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

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloï

ASTE  
GIUDIZIARIE

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale in data 07/11/2014 al n. rep. 2631, trascritto a Catanzaro in data 04.12.2014 ai nn. RG 14154 - RP 1263 (vedi all. n. 3).  
Capitale € 613.915,72 - Importo Totale £. 614.000,00

## 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] notificato con atto Unep della Corte d'Appello di Catanzaro in data 12/06/2019 ai nn. 4491, trascritto a Catanzaro in data 03/07/2019 ai nn. RG 8859 - RP 7076 (vedi all. n. 3).

4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:** sì. Il bene si trova in un edificio di antica costruzione. Rispetto alla situazione originaria è stata riscontrata la soppressione della parete divisoria con il bene confinante (sub 3 non pignorato), da ricostituire per rendere autonomo l'unità oggetto di stima, anche ai fini della vendita.

- Oneri per regolarizzazione urbanistico - edilizio (ricostituzione divisorio, materiali, ecc.) = € 2.000

4.3.2. **Conformità catastale:** rispetto alla situazione catastale è stata riscontrata la soppressione della parete divisoria con il cespite confinante.

- Oneri complessivi stimati per regolarizzazione catastale: nessuno (la situazione da ricostituire è quella rappresentata nella piantina catastale giacente presso l'Ufficio del Territorio).

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

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

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

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[redacted]  
All'attuale proprietaria l'unità immobiliare - identificata con foglio 34, particella n. 211, sub 6 - è pervenuta (da [redacted] con atto di compravendita per notar Antonio Andreacchio di Soverato del 16.02.2009, rep. 71164/22781, trascritto a Catanzaro in data 01.04.2009 con i numeri RG 4387 - RP 3115 (vedi all. n. 3).

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

- Il bene oggetto di stima si trova al piano S2 è di un edificio di antica costruzione (anteriore al 1° settembre 1967 - vedi all. n. 4).

Descrizione **Unità immobiliare adibita a sala pranzo** di cui al punto I

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Unità immobiliare (catastalmente qualificato Magazzino) sita alla via Nazionale, snc, piano secondo seminterrato, adibita a sala pranzo (vedi all. n. 9).

La superficie lorda coperta dell'immobile è di mq. 24,00 circa.

Il bene oggetto di pignoramento si trova al pino S2 di un fabbricato di antica costruzione avente struttura portante in muratura (al piano secondo seminterrato, in parte intonacata e tinteggiata ed, in parte, finita in pietra - vedi all. n. 9).

L'unità immobiliare è stata oggetto di fusione con il bene confinante, identificato con il subalterno 3, di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. Pertanto, ai fini della vendita, è necessario rendere autonomo il bene tramite costituzione di parete divisoria con il bene adiacente non pignorato.

L'accesso avviene da area porticata comune, dopo aver percorso la scala esterna in muratura che scende dalla soprastante via Nazionale (vedi all. n. 9).

Riguardo a finiture ed impiantistica è stato riscontrato quanto segue (vedi all. n. 9):

- pavimento finito in monocottura smaltata; pareti in parte intonacate e tinteggiate ed, in parte, finite con pietra a vista; soffitto rifinito in legno; infisso interno in legno e vetro; porta d'ingresso in legno e vetro; scala esterna di accesso al piano in muratura; area porticata comune con pavimentazione finita in pietra, parapetto in muratura e parete in parte imbiancata ed, in parte, in pietra a faccia vista su zoccolatura di colore bianco.

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloï

## Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

- Quanto all'impiantistica sono stati rilevati: impianto di riscaldamento, dotato di termosifoni in ghisa collegato a quello di altra unità immobiliare; impianto elettrico sottotraccia. Gli impianti risultano privi di certificazione di conformità.

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

- Confini: area porticata comune, proprietà [redacted] soprastante via Nazionale e proprietà [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Posta al piano secondo sottostrada, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale di mq. 24,00<sup>10</sup>** circa.

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2): intestata [redacted]

- foglio 34, mappale 211, sub 6, categoria C/2, Rendita € 43,38.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto.

### 8.2. Fonti di informazione

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

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>I. Unità immobiliare uso sala pranzo</b>	Mq. 24	€ 8.400,00	€ 8.400,00
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 2.000,00

#### Prezzo base d'asta dell'immobile

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

**€ 6.400,00**

## Beni in Argusto -CZ- Località "Castagnara" Lotto 0010

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**L.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno Agricolo (su cui si trovano piante di ulivo, fruttiferi ed essenze forestali, oltre a vegetazione erbacea ed arbustiva spontanea) con entrostanti fabbricati, sito alla località "Castagnara" di Argusto (CZ):

- fabbricato in cemento armato e tetto a falde a tre piani, in corso di costruzione, destinato ad abitazione ed accessori;

- manufatto con struttura portante in muratura e copertura a falda, realizzato in aderenza al predetto fabbricato in c.a. in corso di costruzione destinato a deposito (allo stato attuale adibito a sala pranzo – cucina con forno e bagno, oltre a locale accessorio);

- capannone - stalla avente struttura portante metallica e tetto a falda, con adiacente deposito, concimaia ed, esternamente, porcilaia, collegata al resto da tettoia (vedi all. n. 9).

E' stato, inoltre rilevato un piccolo manufatto in legno, fatiscente, utilizzato come pollaio, non preso in considerazione ai fini della stima.

Il terreno su cui insistono i predetti fabbricati presenta destinazione urbanistica **Zona "E" Verde Agricolo** (vedi all. n. 5).

La sua superficie complessiva di circa mq. 5.290 (Ha. 0.52.90).

<sup>10</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

L'accesso al fondo avviene dalla strada comunale Castagnara, dalla quale risulta delimitato (vedi all. n. 2), a breve distanza dal suo imbocco sulla strad provinciale n. 146 (vedi all. n. 9).

Confini: strada comunale Castagnara e proprietà [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Identificazione in Catasto Terreni di Argusto (vedi all. n. 1): intestata [redacted]

- foglio 3, mappale 190, qualità Seminativo, classe 2, Sup. mq. 5.290, Redd. Dom. € 15,03 – Redd. Agr. € 4,92.

**- I fabbricati entrostanti il terreno pignorato non sono accatastati.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole / abitative.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è nella disponibilità degli esecutati [redacted]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale in data 07/11/2014 al n. rep. 2631, trascritto a Catanzaro in data 04.12.2014 ai nn. RG 14154 - RP 1263 (vedi all. n. 3).

Capitale € 613.915,72 - Importo Totale £. 614.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] notificato con atto Unep della Corte d'Appello di Catanzaro in data 12/06/2019 ai nn. 4491, trascritto a Catanzaro in data 03/07/2019 ai nn. RG 8859 - RP 7076 (vedi all. n. 3).

#### 4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la documentazione tecnica giacente presso l'ufficio tecnico comunale emerge che le edificazioni insistenti sulla particella pignorata n. 190 del foglio 3 sono state realizzate in regime di abusivismo edilizio in quanto in assenza di corrispondente titolo abilitativo, nonché in totale difformità con quanto consentito, su quel terreno, dall'unica concessione edilizia (n. 6/2004) rilasciata dal Comune di Argusto a nome dell'esecutato [redacted]*

#### **Considerati:**

a) *dettami della Legge Urbanistica regionale n. 19/02 (artt. 51 – 52) e delle relative Linee guida (entrate in vigore il 1 febbraio 2007, con introduzione, per le aree agricole, del vincolo del lotto minimo di edificabilità di mq.10.000, fino ad allora non previsto);*

b) *sussistenza dei fabbricati insistenti sul mappale 190 già nel 2006 (come si riscontra nell'allegata foto aerea della zona risalente all'anno predetto - vedi all. n. 7 - fonte Ministero Ambiente);*

c) *data di acquisto (18 aprile 2007) - da parte degli esecutati - del terreno (anch'esso oggetto di pignoramento) sito a monte della particella edificata n. 190, identificato con i mappali nn. 297 – 853, da accorparsi alla particella interessata dalle costruzioni per ottenere (considerata la superficie complessiva*

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

ASTE  
GIUDIZIARIE

derivata, estesa ben oltre il lotto minimo di edificabilità) il rilascio di concessione in sanatoria per l'intero complesso edificatorio,

ASTE  
GIUDIZIARIE

si può concludere che, in forza delle prescrizioni di cui all'art. 36 del DPR 380/01 ("..... Possono ottenere il permesso di in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"), le edificazioni rilevate possono essere solo parzialmente regolarizzate con rilascio di concessione edilizia in sanatoria.

La realizzazione edilizia risalente ad epoca antecedente all'entrata in vigore delle Linee guida della L.R. 19/02 (01.02.2007) ed all'acquisto dell'indicato terreno limitrofo (mappali 297 – 853) preclude, infatti, la possibilità di "sanare" per intero il complesso edilizio insistente sulla particella pignorata n. 190, in ragione del fatto che gli esecutati, nel 2006, avevano a disposizione la sola superficie agricola (di mq. 5.290) afferente alla particella n. 190 (acquistata nel 2002), su cui poter costruire (anche in assenza del vincolo di lotto minimo) con gli indici previsti dalla citata Legge Regionale (0,10 mq. / mq. per costruzioni destinati all'attività produttiva agricola e 0,013 mq./mq. per le residenze agricole). Pertanto, ai fini del rilascio di concessione edilizia in sanatoria, la contestuale conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/01 non può che riconoscersi solo alla consistenza edificata compatibile, in forza degli indici di edificabilità sopra richiamati, con la superficie della particella 190 (mq. 5.290).

ASTE  
GIUDIZIARIE

Quanto detto, considerate le descritte caratteristiche degli immobili ricadenti sulla particella 190 e le possibilità di costruzione offerte dalle norme urbanistiche di riferimento, si concretizza nella possibilità di "sanatoria" delle strutture da destinarsi alla produzione agricola (stalla con accessori, porcilaia e fabbricato destinato a deposito in aderenza a quello in c.a. in corso di costruzione) e del solo piano seminterrato del fabbricato destinato a residenza, nonché nella demolizione del piano terra e del primo piano di quest'ultimo immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE

- E' da precisarsi, infine, che la concessione in sanatoria potrà essere rilasciata, considerate le condizioni descritte e le norme di riferimento vigenti, in favore di soggetti dotati di adeguato requisito agricolo (imprenditore agricolo professionale, coltivatore diretto, società agricole, ecc.).

Gli oneri per la regolarizzazione edilizio – urbanistica e per la demolizione del fabbricato non sanabile sono i seguenti:

- Regolarizzazione con concessione edilizia in sanatoria (oneri concessori + oneri urbanizzazione) = € 3.100 + € 11.500 = € 14.600
- Oneri per demolizione = € 27.000
- Spese tecniche = € 5.000
- Totale = 46.600.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

- 4.3.2. Conformità catastale: i fabbricati entrostanti il terreno pignorato non risultano accatastati. La situazione è regolarizzabile con procedure pregeo e docfa.  
- Oneri complessivi stimati per regolarizzazione catastale: € 6.000

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Agli attuali proprietari il terreno su cui sono state realizzate le descritte edificazioni, - identificato nel Catasto di Argusto con foglio 3, particella n. 190 - è pervenuto [redacted] con atto di compravendita per notar Natale Naso di Sovorato del 28.08.2002, rep. 93489, trascritto a Catanzaro in data 11.09.2002 con i numeri RG 16146 – RP 12532 (vedi all. n. 3).

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloï

ASTE  
GIUDIZIARIE

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 6/2004** – Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Argusto in data 13.07.2004 - a seguito della domanda del 21.05.2004, prot. 1520, presentata dalla [redacted] per la costruzione di un fabbricato rurale da eseguirsi in un terreno in località "Castagnara", identificato al mappale n. 190 del foglio n. 3 del NCT del Comune di Argusto (vedi all. n. 6).

Descrizione **Terreno agricolo con entrostanti fabbricati** di cui al punto **L**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo (su cui si trovano piante di ulivo, fruttiferi ed essenze forestali, oltre a vegetazione erbacea ed arbustiva spontanea) con entrostanti edificazioni:

- fabbricato in cemento armato e tetto a falde su tre livelli in corso di costruzione, destinato ad abitazione ed accessori;
- manufatto con struttura portante in muratura e copertura a falda, realizzato in aderenza al predetto fabbricato in c.a. in corso di costruzione, destinato a deposito (allo stato attuale adibito a sala pranzo – cucina con forno e bagno, oltre a locale accessorio);
- capannone - stalla avente struttura portante metallica e tetto a falda, con adiacente deposito, concimaia ed, esternamente, porcilaia, collegata al restp da tettoia.

E' stato, inoltre rilevato un piccolo manufatto in legno, fatiscente, utilizzato come pollaio, non preso in considerazione ai fini della stima.

La superficie complessiva del terreno con entrostanti edificazioni è di mq. 5.290 (Ha. 0.52.90) circa.

- Confini: strada comunale Castagnara e proprietà [redacted] salvi altri e più precisi confini.

Identificato in catasto:

Identificazione in Catasto Terreni di Argusto (vedi all. n. 1): intestata a [redacted]

**- foglio 3, mappale 190, qualità Seminativo, classe 2, Sup. mq. 5.290, Redd. Dom. € 15,03 – Redd. Agr. € 4,92.**

**- I fabbricati entrostanti il terreno pignorato non sono accatastati.**

**Caratteristiche urbanistiche e tecniche:**

Per lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Argusto il terreno pignorato con entrostanti fabbricati ricade in **Zona "E" Verde Agricolo** (vedi all. n. 5).

La superficie del fondo, di mq. 5.290 circa (Ha. 0.52.90), di forma indicativamente triangolare (vedi all. n. 2) ed a giacitura declive (vedi all. n. 9) è occupata, nelle zone prive di edificazioni, da piante di ulivo adulte, essenze forestali e piante da frutto (noci, ciliegio, ecc.), oltre a vegetazione erbacea ed arbustiva spontanea (vedi all. n. 9).

Risulta, inoltre, delimitata, lungo il fronte strada, da muro in pietra e costeggiata, lungo gli altri lati, da fossi di scolo, a monte dei quali è stata realizzata una recinzione in legno (vedi all. n. 9).

All'interno del fondo sono state realizzate alcune edificazioni (che non risultano accatastate):

**1) Fabbricato in cemento armato** in corso di costruzione (vedi all. n. 9) da destinarsi ad abitazione, costituito da tre livelli coperti da tetto in c.a. a falde (vedi all. n. 9), della superficie lorda coperta di mq. 348,00 circa (di cui mq. 138 circa ai piani terra e primo e mq. 72 circa al seminterrato), oltre a mq. 69 circa destinati ad aree balconate ed a mq. 8 circa relativi a scala esterna, al rustico, di collegamento tra il piano terra ed il primo piano (vedi all. n. 9).

Il piano terra (vedi all. n. 9) risulta chiuso da tamponatura perimetrale in laterizi forati; all'interno, l'unico ambiente risulta ancora al rustico, con pavimento in cemento, pareti in laterizi forati, infissi esterni in alluminio (uno solo è in legno), portoncino d'ingresso in ferro, aree a balconi pavimentate in cemento.

Il primo piano (vedi all. n. 9) presenta solo intelaiatura portante (pilastri e travi), pavimentazione in cemento, copertura in falde in c.a. e aree a balconi pavimentate in cemento.

Il piano seminterrato (vedi all. n. 9), adibito a sala pranzo - cucina e bagno, risulta così rifinito: pavimento in monocottura smaltata; pareti intonacate al civile e tinteggiate con zone rifinite in pietra; soffitto finito in legno; infissi interni in legno; infissi esterni in alluminio e legno; porte di accesso in legno; bagno piastrellato in ceramica fino a m. 2,20 circa da terra, con lavabo, vaso e box doccia; camino; zona cottura con fascia in ceramica di rivestimento.

Impiantistica priva di certificazione di conformità: impianto idraulico servito da rete comunale; corrente elettrica fornita da gruppo elettrogeno; impianto di smaltimento reflui fognari con recapito in vasca a tenuta.

**2) Corpo avanzato** del fabbricato di cui al punto precedente, costituito da manufatto in muratura portante e tetto in legno a falda (coperto da lamiera coibentata ed, in parte, da coppi).

Il corpo (vedi all. n. 2 e n. 9), destinato a deposito, è adibito a sala pranzo – cucina con forno a legna (vedi all. n. 9), locale accessorio sul lato posteriore, bagno esterno ed area porticata (mq. 35 circa) su due lati, caratterizzata da pilastri in legno, copertura in lamiera coibentata e pavimentazione in cemento (vedi all. n. 9).

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

La superficie lorda coperta complessiva è pari a mq. 60,00 circa.

Finiture: pavimento in monocottura smaltata; pareti intonacate e tinteggiate al civile; soffitto finito in legno; infissi esterni in legno con grate in ferro; prese luce in vetrocemento; portoncino d'ingresso in legno; camino; forno a legna in muratura; locale accessorio retrostante con pavimento in cemento, pareti imbiancate, copertura in legno e porta in ferro; bagno esterno in muratura (dotato di vaso e lavabo in ceramica), con pavimento in monocottura smaltata, pareti tinteggiate ed, in parte, finite in mattoncini, porta d'ingresso in legno.

Impianti privi di certificazione di conformità: idrico alimentato da rete comunale; caldaia alimentata da bombola per il riscaldamento sanitario; elettrico sottotraccia alimentato da gruppo elettrogeno; fognario con recapito reflui in vasca a tenuta.

**3) Capannone – stalla**, con locale accessorio (concimaia) e deposito ubicato lateralmente (ed in aderenza al corpo principale), nonché piccolo manufatto adibito a porcilaia, collegato al resto da tettoia (vedi all. n. 2 e n. 9). Nell'insieme la superficie lorda coperta è di mq. 278,00 circa.

Il capannone, di superficie pari a mq. 164,00 circa, presenta struttura portante metallica tamponata con blocchi in cls e tetto a falda in ferro con sovrastante copertura in lamiera coibentata, dotata di grondaia e pluviali in pvc (vedi all. n. 9).

Il locale accessorio, di mq. 11,00 circa, è in muratura con copertura a falda coibentata.

Il deposito, la cui superficie è di mq. 77,00 circa, ha struttura portante in muratura di blocchi in cls e copertura a falda poggiante su putrelle metalliche, coperta da manto coibentato con grondaia e pluviali in pvc (vedi all. n. 9).

La porcilaia, di mq. 26,00 circa, è in blocchi di calcestruzzo e copertura a falda poggiante su putrelle metalliche (vedi all. n. 9).

Nell'insieme, le pareti del complesso risultano intonacate e finite con pittura di colore giallo (vedi all. n. 9).

Esternamente, la porcilaia è collegata al capannone – stalla da tettoia (vedi all. n. 9); l'area di pertinenza comune è pavimentata in cemento.

- Internamente la stalla, la cui superficie risulta suddivisa (a mezzo di tramezzi metallici – vedi all. n. 9) in box destinati all'allevamento zootecnico, presenta pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, pavimento finito con piastrelle in cemento, infissi esterni in ferro, porta interna di accesso al locale accessorio in legno, portone d'ingresso in ferro (vedi all. n. 9), illuminazione con punti luce al neon.

- Il deposito (vedi all. n. 9), realizzato in aderenza alla stalla, presenta, internamente, pavimento in cemento, pareti in cls intonacate, infisso esterno in legno, portone in ferro.

- La superficie della porcilaia è suddivisa, con muretti in blocchi di calcestruzzo e grate in ferro, in recinti. Il pavimento è in cemento, le pareti in blocchi di cls, le prese di luce chiuse da grate metalliche (vedi all. n. 9).

- Impianti privi di certificazione di conformità: idrico alimentato da rete comunale, elettrico in canaline nella stalla alimentato da gruppo elettrogeno.

Confini: strada comunale Castgnara e proprietà [redacted] salvi altri e più precisi confini

**PER QUANTO ESPOSTO IN PRECEDENZA - RELATIVAMENTE ALLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI INSISTENTI SULLA PARTICELLA PIGNORATA N. 190 DEL FOGLIO 3 - SI PRECISA CHE IL LOTTO DI VENDITA DEFINITO DAL C.T.U. E' COSTITUITO DAI FABBRICATI DESTINATI ALLA PRODUZIONE AGRICOLA (1 - CAPANNONE - STALLA CON DEPOSITO, CONCIMAIA, PORCILAI; 2 - MANUFATTO IN ADERENZA ALL'EDIFICIO A TRE PIANI IN CORSO DI COSTRUZIONE) E DAL PIANO SEMINTERRATO DELL'EDIFICIO A TRE PIANI IN CORSO DI COSTRUZIONE, IN C.A., AD USO RESIDENZA, OLTRE CHE DA PERTINENZE ED AREA AGRICOLA CIRCOSTANTE LE EDIFICAZIONI.**

**NON E' COMPRESIVO DEI PIANI TERRA E PRIMO DELL'EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE, DESTINATI A DEMOLIZIONE (IL RELATIVO COSTO E' DETRATTO, CON GLI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, DAL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA SOPRA SPECIFICATO).**

Destinazione	Superficie terreno
Terreno Agricolo con entrostanti fabbricati:	Mq. 5.290 (di cui mq. 476 circa edificati)

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima a costo di costruzione deprezzato e Stima comparativa o sintetica per confronto diretto.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, tecnici di settore, Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Catanzaro (Pubblicazioni Exeo s.r.l.)

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

**8.3. Valutazioni delle superfici**

L. Terreno agricolo con Superfici entrostanti fabbricati:		Valore intero	Valore diritto
1) capannone – stalla e concimaia	Mq. 175	€ 43.750	
2) deposito adiacente stalla	Mq. 77	€ 15.400	
3) porcaia	Mq. 26	€ 2.600	
4) corpo avanzato edificio in corso di costruzione	Mq. 62	€ 18.600	
5) piano seminterrato edificio a tre piani in corso di costruzione destinato a residenza;	Mq. 72	€ 25.200	
6) pertinenze fabbricati ed area agricola circostante	Mq. 4878	€ 5.700	
		€ 111.250,00	€ 111.250,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Oneri per regolarizzazione urbanistica - catastale e demolizione: € 52.600,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.650,00

**Beni in Argusto -CZ- Località "Castagnara"  
Lotto 0011**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**M.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno Agricolo sito nel Comune di Argusto -CZ- , Località "Castagnara".  
La superficie complessiva è di mq. 14.000 (Ha. 1.40.00).

Identificazione catastale (Catasto Terreni di Argusto - vedi all. n. 1):  
intestata

- foglio 3, mappale 297, qualità Uliveto, classe 2, Sup. mq. 4.500, Redd. Dom. € 17,43 – Redd. Agr. € 11,62;
- foglio 3, mappale 853, qualità Uliveto, classe 2, Sup. mq. 9.500, Redd. Dom. € 36,80 – Redd. Agr. € 24,53;

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico locale con parcheggi inesistenti.  
Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole / abitative  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.  
Principali collegamenti pubblici: autobus.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il bene è nella disponibilità degli esecutati

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

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

- 4.2.1. Iscrizioni:

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

ASTE  
GIUDIZIARIE

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale in data 07/11/2014 al n. rep. 2631, trascritto a Catanzaro in data 04.12.2014 ai nn. RG 14154 - RP 1263 (vedi all. n. 3).  
Capitale € 613.915,72 - Importo Totale £. 614.000,00.

## 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] notificato con atto Unep della Corte d'Appello di Catanzaro in data 12/06/2019 ai nn. 4491, trascritto a Catanzaro in data 03/07/2019 ai nn. RG 8859 - RP 7076 (vedi all. n. 3).

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: -

4.3.2. Conformità catastale: -

ASTE  
GIUDIZIARIE

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

Agli attuali proprietari il terreno, - identificato nel Catasto di Argusto con foglio 3, particella n. 297 e n. 853, - è pervenuto [REDACTED] con atto di compravendita per notar Natale Naso di Soverato del 18.04.2007, rep. 120099/14956, trascritto a Catanzaro in data 15.05.2007 con i numeri RG 9045 - RP 5530 (vedi all. n. 3).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. nessuna

Descrizione **Terreno Agricolo** di cui al punto M

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito nel Comune di Argusto -CZ-, Località "Castagnara".

Benché avente destinazione urbanistica Zona "CTR" Residenziale Turistica (vedi all. n. 5) il terreno oggetto di stima presenta natura **Agricola** in ragione di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Argusto: " .... questo Comune non ha ancora adottato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e, pertanto, a mente del comma 2 dell'art. 65 della L.R. n. 19/2002 e ss.mm.ii. .... si applicano le seguenti disposizioni transitorie: i Piani Regolatori Generali ed i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A e B e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale ..... e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale vigente ..... **Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola**, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali.....".

Pertanto, non essendo vigente PSC e non ricorrendo circostanze che confermino le previsioni del Programma di Fabbricazione adottato dal Comune di Argusto dal 18.01.1985 (ed approvato dalla Regione Calabria il 20.11.1989) per gli ambiti territoriali, con esclusione delle zone omogenee A e B, si deduce, all'attualità, la **destinazione agricola** del terreno pignorato in questione.

La sua superficie complessiva è di mq. 14.000 (Ha. 1.40.00).

Identificazione catastale:

intestata a [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE  
Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore AlojASTE  
GIUDIZIARIE

- foglio 3, mappale 297, qualità Uliveto, classe 2, Sup. mq. 4.500, Redd. Dom. € 17,43 – Redd. Agr. € 11,62;
- foglio 3, mappale 853, qualità Uliveto, classe 2, Sup. mq. 9.500, Redd. Dom. € 36,80 – Redd. Agr. € 24,53;

**Caratteristiche urbanistiche e tecniche:**

Per lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Argusto il terreno, che si trova in località " Castagnara", ricade in Zona "CTR" Residenziale Turistica ma, per i motivi sopra esposti, assume, all'attualità, destinazione Agricola (vedi all. n. 5).

La superficie, estesa complessivamente mq. 14.000 circa, è di forma indicativamente rettangolare (vedi all. n. 2), a giacitura in parte pianeggiante (nella parete di valle) ed, in parte, declive.

Il terreno è investito, in parte, da uliveto (mq. 3.000 circa), con presenza di circa 40 piante adulte (vedi all. n. 9) e da superfici a seminativo ed a pascolo (caratterizzato da presenza di vegetazione arbustiva ed erbacea spontanea - vedi all. n. 9).

Un muro in pietra di contenimento (vedi all. n. 9) segna il passaggio dalla giacitura pianeggiante (nella zona di valle adiacente alla strada comunale Castagnara – vedi all. n. 2 e n. 9) a quella declive (vedi all. n. 9).

L'accesso al fondo avviene dalla strada comunale Castagnara, dalla quale risulta delimitato (vedi all. n. 2), a breve distanza dall'imbocco sulla strada provinciale n. 146 (vedi all. n. 9).

Confini: strada comunale Castagnara, e proprietà [redacted] salvi altri e più precisi confini.

Destinazione	Superficie
Terreno Agricolo	Mq. 14.000

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

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, tecnici di settore, Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Catanzaro (Pubblicazioni Exeo s.r.l.)

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>E. Terreno agricolo</b>	Mq. 14.000	€ 18.500,00	€ 18.500,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Oneri stimati per demolizione manufatto:

€ 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 18.500,00

**Bene in Chiaravalle Centrale - CZ – Discesa Labrise, 10****Lotto 012****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

N. - Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a fabbricato su tre livelli (seminterrato, piano terra e primo piano o sottotetto) con area di pertinenza circostante destinato ad abitazione ed accessori, ubicato nel centro storico di Chiaravalle Centrale, alla discesa Labrise 10 (vedi all. n. 9).

La superficie lorda coperta complessiva è pari a mq. 533,00 circa, oltre ad un'area a balconi di mq. 33,00 circa ed una corte – giardino di mq. 200 circa (vedi all. n. 2 e n. 9).

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato di antica costruzione avente struttura portante in muratura (intonacata e tinteggiata all'esterno - vedi all. n. 9) e tetto a falde, oggetto, in epoca più recente, di interventi di ristrutturazione.

Al bene si accede dalla Discesa Labrise, che ne costituisce un confine (vedi all. n. 2 e n. 9).

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

- Confini: nell'insieme confina con Discesa Labrise, proprietà [REDACTED] salvi altri e più precisi confini.

- Posta ai piani seminterrato - terra - primo, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale** di circa mq. 465,00<sup>11</sup>, così ripartita: mq. 190 circa al piano seminterrato (comprendente 1/2 della superficie di mq. 10 del ripostiglio ubicato sotto la scala di accesso alla corte dell'edificio ed 1/3 della superficie, di mq. 15 circa, della legnaia insistente sulla stessa area esterna); mq. 164 circa al piano terra; mq. 80 circa al secondo piano / sottotetto (pari alla metà della superficie lorda coperta totale per effetto dell'incidenza delle falde del tetto sulla reale abitabilità del piano); superficie a balconi pari a mq. 11,00 circa (calcolata considerandola pari ad 1/3 circa della sua estensione complessiva); area di pertinenza complessiva di mq. 20 (calcolata considerando il 10% della consistenza complessiva).

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2): intestata [REDACTED]

- foglio 34, mappale 200 sub 1 - 201 sub 1 - 202 sub 1 - 209 sub 1, categoria A/2, classe 2, cons. 12 vani, Rendita € 681,72.

- Al riguardo è da precisare che, come già rilevato da altro C.T.U. in altra procedura esecutiva immobiliare (n. 25/2013 RG), l'identificazione catastale del bene pignorato non deve comprendere la particella n. 202 sub 1, in ragione del fatto che essa individua un immobile di altra proprietà, sito esternamente all'area di pertinenza (corte - giardino) del fabbricato da stimare.

Detta situazione - fatta rilevare anche dall'esecutato interessato con dichiarazione (dallo stesso sottoscritta in verbale di sopralluogo) con cui ha precisato di non essere il proprietario della particella 202 sub 1 - ha trovato, verosimilmente, riscontro in un atto di donazione (notaio E. Rao del 21.05.1985, rep. 12354) relativo ad un fabbricato (foglio 34, particelle 199 - 539) con area ad orto situata nelle adiacenze del cespite pignorato, così precisata: "pertinente, attiguo, retrostante orto" di cui al foglio 35, particella 173 ed foglio 34, particelle nn. 192, 193, 194 e, "per errore, per un piccolo spezzone al foglio 34 nella più ampia consistenza delle particelle 200, 201, 202 in ditta a [REDACTED] anziché alla donante, unica, legittima ed esclusiva proprietaria per acquisto fattone in forza di atto a rogito notaio Gareri Domenico del 19.11.1945 registrato a Chiaravalle C.le il 10.12.1945 al n. 347".

Da ciò, a parere del C.T.U., si deduce - anche in relazione alla rilevata disposizione delle due proprietà confinanti (quella di cui all'atto di donazione citato e quella dell'esecutato [REDACTED]) - che il "piccolo spezzone" di orto non può che identificarsi con il mappale 202, di proprietà di [REDACTED] fin dal 1945 e, considerando pure le inevitabili inesattezze prodotte nel passaggio dal Catasto descrittivo a quello particellare, "per errore" attribuito ad altra ditta.

Detto errore, in mancanza di interventi correttivi, si è ripetuto nel tempo fino all'attualità in tutti i rogiti notarili che hanno riguardato il passaggio di proprietà del cespite in questione e, di conseguenza, anche nell'atto di pignoramento relativo all'odierna esecuzione immobiliare.

**Pertanto, ai fini della vendita giudiziaria, il bene pignorato deve essere identificato come segue:**

- **Foglio 34, particelle 200 sub 1 - 201 sub 1 - 209 sub 1.**

*Relativamente alla particella 209 sub 1 si evidenzia, infine, che essa individuava un manufatto andato distrutto nel tempo, la cui area di sedime si trova all'interno dell'area a corte - giardino rientrante nella consistenza pignorata.*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commerciali.

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

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, uffici comunali, ufficio postale, banca, ecc.

## 3. STATO DI POSSESSO:

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale in data 07/11/2014 al n. rep. 2631, trascritto a Catanzaro in data 04.12.2014 ai nn. RG 14154 - RP 1263.

Capitale € 613.915,72 - Importo Totale £. 614.000,00

<sup>11</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloï



## Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

Riguardo a finiture ed impiantistica è stato riscontrato quanto segue (vedi all. n. 9):

- Piano seminterrato = pareti e soffitti tinteggiati, con presenza di decori in stucco; pavimenti finiti con piastrelle in gres porcellanato; infissi interni in legno massello (alcuni con riquadri di vetro opacizzato); infissi esterni (porte finestre e n. 3 finestre) in legno con persiane in alluminio e soglie in travertino; bagno con box doccia piastrellato in ceramica fino a m. 2,40 circa da terra; cucina con 2 pareti piastrellate in ceramica fino ad un'altezza di m. 1,60 circa; portone d'ingresso in legno massello e piccoli riquadri in vetro decorato; porta d'ingresso nel vano cucina in alluminio con battenti esterni legno massello. Presenza di termocamino non allacciato all'impianto di riscaldamento.

Il locale pluriuso (attrezzato anch'esso a cucina), costituito da corpo avanzato della struttura principale coperto da falda con manto di tegole sintetico, presenta pavimento in monocottura smaltata, pareti tinteggiate (con segni di passaggio di incendio su quella attrezzata a cottura), porta interna in legno massello e porta di accesso dall'area di pertinenza in legno con battenti interni.

- Piano terra = pareti tinteggiate (con effetto stucco veneziano), con cornici decorate; soffitti tinteggiati; pavimenti finiti graniglia di marmo; infissi interni in legno massello (alcuni dei quali con riquadri di vetro opacizzato); infissi esterni in legno con persiane in alluminio e soglie in travertino; bagno con box doccia piastrellato in ceramica fino a m. 2,40 circa da terra; bagno con vasca piastrellato in ceramica fino a m. 2,40 circa da terra, utilizzato come ripostiglio in quanto fuori servizio per guasto all'impianto idraulico; portone d'ingresso in legno massello.

- Piano primo (sottotetto) = pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile; pavimenti finiti in monocottura smaltata; infissi interni in legno tamburato; lucernari in legno; bagno con vasca piastrellato in ceramica, fino ad un'altezza massima di m. 2,20 circa; bagno con box doccia piastrellato in ceramica fino a m. 2,20 circa da terra; porta di accesso al piano in legno con riquadri in vetro, a scorrimento; balconcino con pavimento in travertino e ringhiera in ferro, dotato di infisso in legno e persiana in alluminio.

- I piani dell'abitazione sono collegati da scala interna con pedate ed alzate finite in legno.

- L'area di pertinenza (corte) intorno al fabbricato presenta superficie in parte in cemento, in parte in gres ed, in parte, in terra su cui insistono alcune essenze arboree (alcune delle quali poste lungo il confine di proprietà per formare una barriera vegetale). Sull'area sono ubicati una scala in muratura che la collega, esternamente, al piano strada, il vano ripostiglio ricavato nel sottoscala e, sul lato apposto, un piccolo manufatto in muratura adibito a legnaia. La porzione ubicata lungo la facciata principale dell'edificio, dove è ubicato il portone d'ingresso principale all'abitazione, è delimitata da ringhiera bassa metallica intervallata da colonnine in muratura. Il resto della corte è delimitata da recinzione in ferro su muretto in calcestruzzo, interrotta da cancelletto metallico pedonale di accesso lungo il lato della proprietà costeggiato da scala esterna pubblica.

- Impiantistica: impianto idrico alimentato da rete comunale; impianto di riscaldamento (con termosifoni in ghisa) e di produzione di acqua sanitaria alimentati da caldaia a gas metano, non funzionanti a causa di diffuse perdite del circuito; impianto elettrico sottotraccia; impianto citofonico; impianto fognante allacciato a rete comunale. Gli impianti risultano privi di certificazione di conformità.

Pur dotato di un apprezzabile grado di rifinitura (vedi all. n. 9), l'immobile si presenta in mediocri condizioni a causa delle inadeguatezze dell'impiantistica e della presenza di diffuse infiltrazioni di umidità, dovute a perdite dell'impianto idraulico che non consente il regolare utilizzo dei servizi igienici (3 bagni su 5 sono di fatto inutilizzabili).

- Confini: nell'insieme confina con Discesa Labrise, proprietà

salvi altri e più precisi confini.

- Posta ai piani seminterrato – terra – primo (sottotetto), sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale** di circa **mq. 465,00<sup>12</sup>**.

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2): intestata

- foglio 34, mappale 200 sub 1 – 201 sub 1 – 202 sub 1 – 209 sub 1, categoria A/2, classe 2, cons. 12 vani, Rendita € 681,72.

- Si ribadisce, al riguardo, che, come già rilevato da altro C.T.U. in altra procedura esecutiva immobiliare (n. 25/2013 RG), l'identificazione catastale del bene pignorato non deve comprendere la particella n. 202 sub 1, in ragione del fatto che essa individua un immobile di altra proprietà, sito esternamente all'area di pertinenza (corte – giardino) del fabbricato da stimare.

Detta situazione - fatta rilevare anche dall'esecutato interessato con dichiarazione (dallo stesso sottoscritta in verbale di sopralluogo) con cui ha precisato di non essere il proprietario della particella 202 sub 1- ha trovato, verosimilmente, riscontro in un atto di donazione (notaio E. Rao del 21.05.1985, rep. 12354) relativo ad un fabbricato (foglio 34, particelle 199 – 539) con area ad orto situata nelle adiacenze del cespite pignorato, così precisata: "pertinente, attiguo, retrostante orto" di cui al foglio 35, particella 173 ed foglio 34, particelle nn. 192, 193, 194 e, "per errore, per un piccolo spezzone al foglio 34 nella più ampia consistenza delle particelle 200, 201, 202 in ditta anziché alla donante, unica, legittima ed esclusiva proprietaria per acquisto fattone in forza di atto a rogito notaio Gareri Domenico del 19.11.1945 registrato a Chiaravalle C.le il 10.12.1945 al n. 347".

<sup>12</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloï

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

Da ciò, a parere del C.T.U., si deduce anche in relazione alla rilevata disposizione delle due proprietà confinanti (quella di cui all'atto di donazione citato e quella dell'esecutato) che il "piccolo spezzone" di orto non può che identificarsi con il mappale 202, di proprietà di [redacted] fin dal 1945 e, considerando pure le inevitabili inesattezze prodotte nel passaggio dal Catasto descrittivo a quello particellare, "per errore" attribuito ad altra ditta. Detto errore, in mancanza di interventi correttivi, si è ripetuto nel tempo fino all'attualità in tutti i rogiti notarili che hanno riguardato il passaggio di proprietà del cespite in questione e, di conseguenza, anche nell'atto di pignoramento relativo all'odierna esecuzione immobiliare.

Pertanto, ai fini della vendita giudiziaria, il bene pignorato deve essere identificato come segue:

- Foglio 34, particelle 200 sub 1 - 201 sub 1 - 209 sub 1.

Relativamente alla particella 209 sub 1 si evidenzia, infine, che essa individuava un manufatto andato distrutto nel tempo, la cui area di sedime si trova all'interno dell'area a corte - giardino rientrante nella consistenza pignorata.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

### 8.2. Fonti di informazione

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

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
N. Fabbricato destinato ad abitazione ed accessori, con area di pertinenza	Mq. 465	€ 302.250,00	€ 151.125,00

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: regolarizzazione catastale con procedura docfa

€ 1.500,00

#### Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 149.625,00

## Bene in Chiaravalle Centrale - CZ – via o discesa Labrisi (già via Fiasco), 4 Lotto 013

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

**O.** - Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Appartamento (ad uso deposito), ubicato nel centro storico cittadino, al civico 4 della via Labrisi (già via Fiasco - vedi all. 9), piano terra.

La superficie lorda coperta dell'unità immobiliare è pari a mq. 57,00 circa (vedi all. n. 2 e n. 9), al piano terra di un fabbricato di remota costruzione avente struttura portante in muratura, esternamente intonacata (vedi all. n. 9).

L'accesso avviene da scala esterna in muratura (vedi all. n. 9) che si discende dalla viabilità comunale (vedi all. n. 9).

- Confini: via Labrisi, scala esterna comune, proprietà [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Posta al piano terra, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale di mq. 57,00<sup>4</sup>** circa.

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2) [redacted]

- foglio 34, mappale 211, sub 1 categoria A/4, classe 1, cons. 2,5 vani, Rendita € 69,72

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commerciali.

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

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, uffici comunali, ufficio postale, banca, ecc.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il bene si trova nella disponibilità degli esecutati

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale in data 07/11/2014 al n. rep. 2631, trascritto a Catanzaro in data 04.12.2014 ai nn. RG 14154 - RP 1263 (vedi all. n. 3).

Capitale € 613.915,72 - Importo Totale £. 614.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore [redacted] notificato con atto Unep della Corte d'Appello di Catanzaro in data 12/06/2019 ai nn. 4491, trascritto a Catanzaro in data 03/07/2019 ai nn. RG 8859 - RP 7076 (vedi all. n. 3).

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Sì. Il fabbricato è di remota costruzione.*

4.3.2. *Conformità catastale: Presso il competente ufficio del Territorio non è rinvenibile la piantina catastale del bene.*

- *Oneri complessivi per regolarizzazione catastale: € 1.000*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[redacted]

Agli attuali proprietari l'unità immobiliare - identificata con foglio 34, particella n. 211, sub 1 - è pervenuta (da [redacted] con atto di compravendita per notar Natale Naso di Soverato del 27.08.2003, rep. 99792, trascritto a Catanzaro in data 09.09.2003 con i numeri RG 16272 - RP 11348 (vedi all. n. 3).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna. Il bene oggetto di stima si trova al piano terra di un edificio di antica costruzione (anteriore al 1° settembre 1967 - vedi all. n. 4).

Descrizione **Appartamento ad uso deposito** di cui al punto O

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Appartamento (ad uso deposito), ubicato nel centro storico cittadino, al civico 4 della via Labrisi (già via Fiasco - vedi all. n. 9), piano terra.

La superficie lorda coperta dell'unità immobiliare (vedi all. n. 9) è pari a mq. 57,00 circa (vedi all. n. 2 e n. 9), ripartita in due vani, ingresso - corridoio e bagno.

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

Il bene oggetto di pignoramento si trova al piano terra di un fabbricato di remota costruzione avente struttura portante in muratura, esternamente intonacata ( vedi all. n. 9).

L'accesso all'unità immobiliare avviene da scala esterna in muratura (vedi all. n. 9) che scende dalla via pubblica (vedi all. n. 9).

Riguardo a finiture ed impiantistica è stato rilevato quanto segue (vedi all. n. 9):

- pavimenti finiti con piastrelle in graniglia di marmo nei due vani più grandi ed in monocottura smaltata nell'ingresso – corridoio e nel bagno; pareti imbiancate, ad eccezione di ingresso e bagno dove sono piastrellate in ceramica fino a m. 1,60 circa da terra; soffitti coperti da pannellatura in compensato; infissi interni in legno; infissi esterni ed interni in legno; bagno in disuso, dotato di vaso; portoncino d'ingresso in legno massello; camino nell'ingresso – corridoio.
- A parte l'idrico collegato alla rete comunale, l'unità immobiliare non è dotata altri impianti.

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Confini: via Labrisi, scala esterna comune, proprietà [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Posta al piano terra, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale di mq. 57,00<sup>13</sup>** circa.

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2): [redacted]

- foglio 34, mappale 211, sub 1 categoria A/4, classe 1, cons. 2,5 vani, Rendita € 69,72

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

### 8.2. Fonti di informazione

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

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>O. Appartamento uso deposito</b>	Mq. 57	€ 8.550,00	€ 8.550,00
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: regolarizzazione catastale con procedura docfa			€ 1.000,00
<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			<b>€ 7.550,00</b>

## Bene in Chiaravalle Centrale - CZ – Contrada S. Antonio (Traversa V<sup>a</sup> S. Antonio), snc Lotto 014

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

**P.** - Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a fabbricato con area di pertinenza circostante (vedi all. n. 2 e n. 9), ubicato in contrada S. Antonio (traversa V<sup>a</sup> S. Antonio) di Chiaravalle Centrale (vedi all. n. 9), destinato ad abitazione ed accessori.

Edificato su tre livelli (seminterrato, piano terra rialzato e primo piano o sottotetto – vedi all. n. 9), sviluppa una superficie lorda coperta abitabile di mq. 470,00 circa (di cui mq. 173 al piano seminterrato, mq. 175 circa al piano terra rialzato e mq. 122 circa al primo piano), oltre ad una superficie scoperta a balconi e ballatoio al piano rialzato

<sup>13</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

## Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

(antistante la porta d'ingresso e lungo i prospetti laterali – vedi all. n. 9) di mq. 60,00 circa ed ad una superficie scoperta a corte di mq. 547 circa (vedi all. n. 2 e n. 9).

Si compone, inoltre, di una superficie coperta non abitabile di mq. 50 circa, allo stato rustico (ad uso soffitta - vedi all. n. 9), posta sotto le falde del tetto che coprono la parte posteriore (vedi all. n. 9) del piano terra rialzato (porzione di fabbricato più bassa rispetto al resto di fabbricato, costituito anche dal primo piano – vedi all. n. 2 e n. 9).

L'edificio ha struttura in cemento armato (intonacato all'esterno - vedi all. n. 9) e tetto a falde con manto di coppi senesi in cemento.

Al bene pignorato si accede dalla traversa V<sup>a</sup> S. Antonio, che ne costituisce confine (vedi all. n. 2 e n. 9).

- Confini: nell'insieme il bene oggetto di pignoramento è delimitato dalla traversa V<sup>a</sup> S. Antonio, dalla proprietà

salvi altri e più precisi confini.

- Posta ai piani seminterrato - terra – primo, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale di mq. 535,00<sup>14</sup>** circa, calcolata considerando, tra le consistenze prima indicate, pari ad 1/2 la superficie lorda coperta del garage (di complessivi mq. 54 circa), pari ad 1/3 circa quella del sottotetto – soffitta, pari ad 1/3 la superficie a balconi – ballatoio e pari ad 1/10 l'estensione dell'area di pertinenza.

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2): intestata a

- foglio 40, mappale 1039, categoria A/7, classe U, cons. 15,5 vani, Rendita € 1.080,69.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico sostenuto con limitati parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commerciali e artigianali.

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

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, supermercato, scuole, attività artigianali, ecc.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il bene si trova nella disponibilità dell'esecutato

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria - a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Naso Natale con sede in Soverato (CZ) in data 21.04.2008 rep. n. 120751/15284, a favore

contro

iscritta a Catanzaro in data 24.04.2008 ai nn. RG 6299 - RP 1048.

Capitale € 209.400,00 - Importo Totale £. 314.100,00. Durata anni 25.

- Ipoteca giudiziale a favore derivante da Decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale in data 07/11/2014 al n. rep. 2631, trascritto a Catanzaro in data 04.12.2014 ai nn. RG 14154 - RP 1263.

Capitale € 613.915,72 - Importo Totale £. 614.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore notificato con atto Unep della Corte d'Appello di Catanzaro in data 12/06/2019 ai nn. 4491, trascritto a Catanzaro in data 03/07/2019 ai nn. RG 8859 - RP 7076.

#### 4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

<sup>14</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Si. E' stata rilevata una diversa distribuzione interna dei vani rispetto alla progettazione con cui è stata rilasciata concessione edilizia, regolarizzabile tramite CILA*

- Oneri stimati per regolarizzazione urbanistica: € 1.000

4.3.2. *Conformità catastale: rispetto alla piantina catastale, diversa distribuzione dei vani al piano terra rialzato (zona ingresso) con realizzazione di un unico ambiente (ingresso – salotto – zona cucina) e di un solo ripostiglio, previa eliminazione di alcuni tramezzi (vedi all. n. 2).*

*Regolarizzazione con procedura docfa.*

- Oneri complessivi stimati per regolarizzazione catastale: € 1.000

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Agli attuali proprietari il terreno su cui è stato realizzato il cespite pignorato - identificato con foglio 40, particella n.1039 - è pervenuto

con atto di compravendita per notar Natale Naso di Soverato del 18.05.2004, rep. 105560/13941, trascritto a Catanzaro il 15.06.2004 ai nn. RG 11529 – RP 7919 (vedi all. n. 3).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione edilizia n. 50 del 20.12.2004 (vedi all. n. 6) rilasciata dal Comune di Chiaravalle Centrale a nome di

avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, in località Sant'Antonio.

- Permesso di Costruire n. 8 del 02.02.2006 (vedi all. n. 6) rilasciata dal Comune di Chiaravalle Centrale a nome di

per variante in corso d'opera (riguardante la diversa sistemazione esterna e la variazione tecnica di 2 telai in c.a.) della costruzione di fabbricato per civile abitazione, in località Sant'Antonio.

- Licenza di agibilità del fabbricato alla via S. Antonio, da destinare a civile abitazione, n. 7 del 06.06.2007 (vedi all. n. 6).

Descrizione **Fabbricato destinato ad Abitazione con accessori ed area di pertinenza** di cui al punto **P**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a fabbricato con area di pertinenza circostante (vedi all. n. 2 e n. 9), ubicato in contrada S. Antonio (traversa V<sup>a</sup> S. Antonio) di Chiaravalle Centrale (vedi all. n. 9), destinato ad abitazione ed accessori.

Edificato su tre livelli (seminterrato, piano terra rialzato e primo piano o sottotetto – vedi all. n. 9), sviluppa una superficie lorda coperta abitabile di mq. 470,00 circa (di cui mq. 173 al piano seminterrato, mq. 175 circa al piano terra rialzato e mq. 122 circa al primo piano), oltre ad una superficie scoperta a balconi e ballatoio al piano rialzato (antistante la porta d'ingresso e lungo i prospetti laterali – vedi all. n. 9) di mq. 60,00 circa ed ad una superficie scoperta a corte di mq. 547 circa (vedi all. n. 2 e n. 9).

Si compone, inoltre, di una superficie coperta non abitabile di mq. 50 circa, rimasta allo stato rustico (ad uso soffitta - vedi all. n. 9), posta sotto le falde del tetto che coprono la parte posteriore (vedi all. n. 9) del piano terra rialzato (porzione di fabbricato più bassa rispetto al resto di fabbricato, costituito anche dal primo piano – vedi all. n. 2 e n. 9).

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato (intonacata all'esterno - vedi all. n. 9) e tetto a falde con manto di coppi senesi in cemento.

La superficie del piano seminterrato dell'edificio è suddivisa in ingresso – corridoio, cucina, studio, lavanderia, bagno, ripostiglio e garage (vedi all. n. 2 e n. 9);

il piano terra rialzato si compone di ingresso – salotto – zona cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e ripostiglio (vedi all. n. 2 e n. 9);

il piano primo (sottotetto), non ancora ultimato, è composto da n. 5 vani (uno dei quali destinato a bagno) e corridoio (vedi all. n. 2 e n. 9).

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Riguardo a finiture ed impiantistica è stato riscontrato quanto segue (vedi all. n. 9):

- **Piano seminterrato** = soffitti e pareti tinteggiate (nel corridoio in due colorazioni); pavimenti finiti con piastrelle in monocottura smaltata; infissi interni in legno massello; infissi esterni (tipo a vasistas) in legno - alluminio con vetro camera (con grata metallica esterna); bagno con lavabo, bidè, vaso e vasca, piastrellato in ceramica fino a m. 1,80 circa da terra; lavanderia piastrellata fino ad un'altezza di m. 1,60 circa; cucina con pareti della zona cottura piastrellate in ceramica; portoncino d'ingresso blindato; garage con pavimentazione in gres, porta d'ingresso basculante con comando elettrico e punti luce al neon.

- **Piano terra** = pareti tinteggiate (nell'ingresso - salotto - cucina in due colorazioni con effetto stucco veneziano e con decori bianchi); soffitti tinteggiati (nell'ingresso - salotto - cucina con decori in gesso); pavimenti finiti in monocottura smaltata; infissi interni in legno massello (alcuni dei quali con riquadri in vetro); infissi esterni in legno - alluminio con vetro camera, con avvolgibili in alluminio comandati elettricamente e zanzariere; bagno con vasca, vaso, bidè e lavabo, piastrellato in ceramica fino a m. 2,40 circa da terra; bagno con box doccia, vaso, lavabo e bidè, piastrellato in ceramica fino a m. 2,40 circa da terra; balconi con pavimentazione in gres e ringhiera in ferro; ballatoio (lungo la facciata frontale ed, in parte, lungo i prospetti laterali del fabbricato) con pavimentazione in granito e ringhiera metallica; portone principale e portoncino laterale d'ingresso dotati di blindatura.

- **Piano primo (sottotetto)** = pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile; pavimenti in monocottura smaltata; infissi interni inesistenti; infissi esterni come al piano sottostante; vano bagno piastrellato in ceramica fino ad un'altezza di m. 1,80 circa, senza sanitari; balconi con pavimentazione in gres e ringhiera in ferro.

- I piani dell'abitazione sono collegati da **scala interna** finita in travertino.

- **L'area di pertinenza** (corte) intorno al fabbricato, che si sviluppa su più livelli, è in parte coperta da pavimentazione in pietra ed, in parte, da prato. Posteriormente al fabbricato i livelli della corte sono collegati da scala finita in pietra, alla cui base insiste un piccolo forno a legna. Sono presenti alcune essenze arboree che arredano l'area a giardino e, lungo i confini, una siepe vegetale viva.

- **Impiantistica**: impianto idrico alimentato da rete comunale; impianto di riscaldamento, dotato di termosifoni in alluminio, e di produzione di acqua sanitaria alimentati da caldaia a gas metano; impianto elettrico sottotraccia (nel piano sottotetto da completare); impianto citofonico; impianto fognante allacciato a rete comunale. Gli impianti risultano privi di certificazione di conformità.

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni.

- **Confini**: nell'insieme il bene oggetto di pignoramento è delimitato dalla traversa V S. Antonio, dalla proprietà

salvi altri e più precisi confini.

- Posta ai piani seminterrato - terra - primo (sottotetto), sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale** di mq. 535,00<sup>15</sup> circa.

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2): intestata a

- foglio 40, mappale 1039, categoria A/7, classe U, cons. 15,5 vani, Rendita € 1.080,69.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

### 8.2. Fonti di informazione

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

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>P. Fabbricato destinato ad abitazione ed accessori, con area di pertinenza</b>	Mq. 535	€ 401.250,00	€ 200.625,00
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			

<sup>15</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

**Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 198.625,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®**CAPITOLO II – RILASCIO APE (ATTESTAZIONI PRESTAZIONI ENERGETICHE)**

Con riferimento alla situazione energetica si è provveduto, con l'intervento di tecnico abilitato (geom. Mario Rosso, con studio in Montepaone), a redigere, per gli immobili che ne necessitavano, le Attestazioni di Prestazione Energetica, che si allegano alla presente relazione (vedi all. n. 8).

Per l'immobile catastalmente identificato con foglio 34, particella 562, sub 5 (di cui al lotto di vendita n. 3) si produce copia dell'APE allegato all'atto di compravendita (per notar Pasquale Salvatore Placida di Catanzaro del 08.04.2014, rep. 2614) con cui il bene è pervenuto al proprietario esecutato. Ciò in ragione, allo stato attuale, della sua validità (durata di 10 anni), per assenza, dal passaggio di proprietà predetto, di variazioni e / o trasformazioni del cespite.

**CAPITOLO III - CONCLUSIONI**

Il C.T.U., per i beni pignorati siti nei Comuni di Chiaravalle Centrale ed Argusto, a conclusione delle indagini peritali ha individuato n. 14 lotti di vendita:

- **LOTTO DI VENDITA N. 1:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Fabbricato (ampliamento Hotel) con area di pertinenza circostante, realizzato su quattro livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo / terrazza), ubicato nel centro cittadino (via Nazionale), destinato a sala ricevimenti, sala congressi, sala bar con annessi salotti, servizi ed accessori.

La superficie lorda coperta dell'immobile, di mq. 745 circa, è così ripartita:

- sala bar, salotto, n. 3 antibagni, n. 7 w.c., locale accessorio, vano ascensore (oltre a rampa di scala di accesso) al piano seminterrato;

- sala ricevimenti, locale deposito, ingresso con vano di servizio, vano scala e vano ascensore al piano terra;

- sala congressi, locale di servizio (ripostiglio), ingresso con vano di servizio, vano scala, vano ascensore al primo piano;

- locale di servizio, ingresso con vano di servizio, vano scala e vano ascensore (oltre ad ampia terrazza) al secondo piano.

Le superfici a balcone misurano complessivamente mq. 144 circa (di cui mq. 62 circa al piano terra e mq. 82 circa al primo piano); al secondo piano la terrazza è di mq. 290 circa.

- L'area esterna di pertinenza presenta una zona adibita a corte, di mq. 370 circa, ed una superficie di terreno di mq. 130 circa, residuale consistenza dell'area su cui è stato realizzato l'edificio.

Il fabbricato presenta struttura portante in c.a. e copertura piana.

- Confini

salvi altri e più

precisi confini.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Chiaravalle Centrale – foglio 35, mappale 1204.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 1 = € 1.183.500,00 (euro unmilione centottantatremilacinquecento/00).**

- **LOTTO DI VENDITA N. 2:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Fabbricato, realizzato su 2 livelli (piano strada e primo piano), adibito a magazzini / depositi, ubicato nel centro storico, alla via Nazionale, n. 58.

La superficie lorda coperta dell'immobile è pari, complessivamente, a mq. 89,00 circa, di cui mq. 27,00 relativi al locale prospiciente la via Nazionale e mq. 31,00 circa relativi a ciascuno dei due piani di cui si compone il fabbricato retrostante, ed in aderenza, al locale predetto.

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

- Confini: Strada Statale, proprietà

salvi altri

e più precisi confini.

- Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Chiaravalle Centrale - foglio 34, mappali 563 - 717

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 2 = € 10.800,00 (euro diecimilaottocento/00)**

- **LOTTO DI VENDITA N. 3:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Fabbricato a 3 piani (terra, primo e secondo) sito nel centro storico, ai civici 52 – 54 – 56 della via Nazionale, destinato ad abitazione con due depositi / box auto (uno dei quali con vano cantina) al piano strada.

La superficie lorda coperta dell'immobile (vedi all. n. 9) è pari, complessivamente, a mq. 254,00 circa, di cui mq. 80,00 circa afferenti ai locali al piano strada, oltre ad una superficie a balconi di mq. 6,00 circa (vedi all. n. 2 e n. 9).

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

Internamente i 3 livelli sono collegati da una scala in muratura finita in graniglia di marmo.

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

- Confini: Via Nazionale, proprietà

salvi altri e più precisi confini

- Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Chiaravalle Centrale – foglio 34, mappale 562, sub 5.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 3 = € 29.600,00 (euro ventinovemilaseicento/00)**

- **LOTTO DI VENDITA N. 4:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Unità immobiliare sita alla via Nazionale, nn. 64 – 66, adibita a deposito. La superficie lorda coperta è di mq. 88,00 circa. Il bene si trova al piano terra (piano strada) di un fabbricato a 2 livelli di antica costruzione, avente struttura in muratura portante e copertura piana.

- Confini: via Nazionale, scalinata pubblica, salvi altri e più precisi confini

- Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Chiaravalle Centrale – foglio 34, mappale 235, sub 3.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 4 = € 17.600,00 (euro diciassettemilaseicento/00).**

- **LOTTO DI VENDITA N. 5:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Area Edificabile, all'interno del piano di lottizzazione "Timpone – Caravelli" (autorizzazione 1/89), sito nel Comune di Chiaravalle C.le -CZ-, Località "Timpone - Cavarelli". La superficie, estesa complessivamente mq. 700 (Ha. 0.07.00) circa, è di forma trapezoidale, a giacitura debolmente declive / pianeggiante, coperta da vegetazione arbustiva ed erbacea spontanea.

- Confini: S.S. 182 (via Nazionale) e proprietà del Comune di Chiaravalle C.le, salvi altri e più precisi confini. -

- Identificazione catastale: Catasto Terreni di Chiaravalle Centrale – foglio 35, mappali 121 – 751.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 5 = € 28.000,00 (euro ventottomila/00)**

- **LOTTO DI VENDITA N. 6:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Area Edificabile, all'interno di piano di lottizzazione "Foresta - Mastora" (autorizzazione 46/94), sito nel Comune di Chiaravalle C.le -CZ-, Località "Foresta - Mastora". La superficie, estesa complessivamente mq. 596 (Ha. 0.05.96) circa, è di forma regolare (indicativamente quadrata), a giacitura piana, coperta da vegetazione erbacea spontanea.

- Confini: viabilità pubblica comunale, proprietà

salvi altri e più precisi confini.

- Identificazione catastale: Catasto Terreni di Chiaravalle Centrale – foglio 32, mappale 990.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 6 = € 26.800,00 (euro ventiseimilaottocento/00).**

- **LOTTO DI VENDITA N. 7:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Appartamento, al piano seminterrato S1, ubicato nel centro storico, al civico 29 della via Nazionale. La superficie lorda coperta è di mq. 116,00 circa, oltre ad una superficie a balconi di mq. 18,00 circa, ripartita in ingresso, 2 camere da letto, soggiorno – cucina, bagno e ripostiglio. L'unità immobiliare si trova in un fabbricato di antica costruzione avente struttura portante in muratura, con area a balcone su struttura in c.a.

Si fa presente che per il cespite in parola è stata riscontrata il seguente gravame:

- *Trascrizione nn. 16534/13092 del 06.12.2012, nascente da domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione di cui all'atto del Tribunale del 23.11.2012 rep. 2697 a favore di*

*La domanda giudiziale è stata proposta da per rendere inefficace l'atto di compravendita trascritto in data 01.04.2009 ai nn. 4388/3116, in quanto compiuto in pregiudizio delle ragioni creditorie della*

*presente gravame risulta ancora in essere e non passato in giudicato.*

- Confini: soprastante via Nazionale, scala di accesso comune,

salvi altri e più precisi confini.

- Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Chiaravalle Centrale – foglio 34, mappale 211, sub 7 (ex sub 4)

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 7 = € 69.200,00 (euro sessantanovemiladuecento/00)**

- **LOTTO DI VENDITA N. 8:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Unità immobiliare (catastalmente qualificata Abitazione di tipo rurale) sita alla via Nazionale, snc, piano secondo seminterrato, adibita a cucina – bagno – ripostiglio. La superficie lorda coperta è pari a mq. 35,00 circa. L'unità immobiliare è ubicata al piano S2 di un fabbricato di antica costruzione avente struttura portante in muratura.

Si fa presente che per il cespite in parola è stata riscontrata il seguente gravame:

- *Trascrizione nn. 16534/13092 del 06.12.2012, nascente da domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione di cui all'atto del Tribunale del 23.11.2012 rep. 2697 a favore di*

*La domanda giudiziale è stata proposta da per rendere inefficace l'atto di compravendita trascritto in data 01.04.2009 ai nn. 4388/3116, in quanto compiuto in pregiudizio delle ragioni creditorie della stessa*

*Il presente gravame risulta ancora in essere e non passato in giudicato.*

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

## Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

Confini: scala esterna comune, area poritcata comune, proprietà [REDACTED] e soprastante via Nazionale, salvi altri e più precisi confini.

- Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Chiaravalle Centrale – foglio 34, mappale 211, sub 5

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 8 = € 8.250,00 (euro ottomiladuecentocinquanta/00)**

- **LOTTO DI VENDITA N. 9:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Unità immobiliare (catastalmente qualificato magazzino) sita alla via Nazionale, snc, piano secondo seminterrato, adibita a sala pranzo.

La superficie lorda coperta è pari a mq. 24,00 circa. L'unità immobiliare è ubicata al piano S2 di un fabbricato di antica costruzione avente struttura portante in muratura.

- Confini: area poritcata comune, proprietà [REDACTED] soprastante via Nazionale e proprietà [REDACTED] salvi altri e più precisi confini.

- Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Chiaravalle Centrale – foglio 34, mappale 211, sub 6.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 9 = € 6.400,00 (euro seimilaquattrocento/00)**

- **LOTTO DI VENDITA N. 10:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno Agricolo (su cui si trovano piante di ulivo, fruttiferi ed essenze forestali, oltre a vegetazione erbacea ed arbustiva spontanea) con entrostanti fabbricati, sito alla località "Castagnara" di Argusto:

1) fabbricato in cemento armato e tetto a falde a tre piani, in corso di costruzione, destinato a residenza; 2) manufatto – deposito (adibito a sala pranzo – cucina con forno e bagno, oltre a locale accessorio) avente struttura portante in muratura e copertura a falda, realizzato in aderenza al predetto fabbricato in c.a. in corso di costruzione; 3) capannone - stalla avente struttura portante metallica e tetto a falda, con deposito, concimaia ed, esternamente, porcilaia, collegata al resto da tettoia. Il terreno su cui insistono i predetti fabbricati presenta destinazione urbanistica Zona "E" Verde Agricolo.

SI PRECISA CHE IL PRESENTE LOTTO DI VENDITA COMPRENDE I FABBRICATI DESTINATI ALLA PRODUZIONE AGRICOLA (1 - CAPANNONE - STALLA CON DEPOSITO, CONCIMAIA, PORCILAIA; 2 - MANUFATTO EDIFICATO IN ADERENZA ALL'EDIFICIO A TRE PIANI IN CORSO DI COSTRUZIONE) ED IL PIANO SEMINTERRATO DELL'EDIFICIO A TRE PIANI IN CORSO DI COSTRUZIONE, IN C.A. AD USO RESIDENZA, OLTRE CHE DA PERTINENZE ED AREA AGRICOLA CIRCOSTANTE LE EDIFICAZIONI. ESSO NON E' COMPRENSIVO DEI PIANI TERRA E PRIMO DELL'EDIFICIO A TRE PIANI IN CORSO DI COSTRUZIONE, DESTINATI A DEMOLIZIONE.

- Confini: strada comunale Castagnara e proprietà [REDACTED] salvi altri e più precisi confini.

- Identificazione catastale: Catasto Terreni di Argusto – foglio 3, mappale 190 (i fabbricati entrostanti il terreno pignorato non sono accatastati).

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 10 = € 58.650,00 (euro cinquantottomilaseicentocinquanta/00)**

- **LOTTO DI VENDITA N. 11:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno Agricolo sito nel Comune di Argusto -CZ-, Località "Castagnara". La superficie, estesa complessivamente mq. 14.000 circa, è di forma indicativamente rettangolare, a giacitura in parte pianeggiante (nella parte di valle) ed, in parte, declive. E' investita, in parte, da uliveto (mq. 3.000 circa), con presenza di circa 40 piante adulte (vedi all. n. 9) e da superfici a seminativo ed a pascolo (caratterizzato da presenza di vegetazione arbustiva ed erbacea spontanea).

- Confini: strada comunale Castagnara, e proprietà [REDACTED] altri, salvi altri e più precisi confini.

- Identificazione catastale: Catasto Terreni di Argusto – foglio 3, mappali 297 - 853.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 11 = € 18.500,00 (euro diciottomilacinquecento/00)**

- **LOTTO DI VENDITA N. 12:** Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a fabbricato su tre livelli (seminterrato, piano terra e primo piano o sottotetto), con area di pertinenza circostante, destinato ad abitazione ed accessori, ubicato nel centro storico di Chiaravalle Centrale, alla discesa Labrise 10. E' un fabbricato di antica costruzione avente struttura portante in muratura (intonacata e tinteggiata all'esterno - vedi all. n. 9) e tetto a falde, oggetto, in epoca più recente, di interventi di ristrutturazione

La superficie lorda coperta complessiva è pari a mq. 533,00 circa (oltre ad area a balconi di mq. 33,00 circa e corte - giardino di mq. 200 circa), così ripartita: 1) ingresso, soggiorno – salotto – area hobby, cucina, bagno, vano scala, cantina / lavanderia e vano pluriuso (oltre a ripostiglio e legnaia nell'area esterna) al piano seminterrato; 2) n. 4 camere da letto, studio, n. 2 bagni e vano scala al piano terra; 3) n. 2 camere da letto, cucina, soggiorno, salotto, n. 2 bagni al piano primo (sottotetto).

- Confini: Discesa Labrise, proprietà [REDACTED] salvi altri e più precisi confini.

- Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Chiaravalle Centrale – foglio 34, mappali 200 sub 1 – 201 sub 1 – 209 sub 1 (l'identificazione catastale non comprende, per i motivi esposti nella relazione peritale, la particella 202 sub 1, indicata nell'atto di pignoramento).

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 12 = € 149.625,00 (euro centoquarantanovemilaseicentoventicinque/00)**

Giudice: Dr.ssa S. Damiani  
Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò  
Perito: dott. agr. Salvatore Aloj

Esecuzione Immobiliare N. 76 / 2019

- **LOTTO DI VENDITA N. 13:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Appartamento (ad uso deposito), ubicato nel centro storico cittadino, al civico 4 della via Labrisi (già via Fiasco), piano terra.

La superficie lorda coperta dell'unità immobiliare è pari a mq. 57,00 circa, al piano terra di un fabbricato di antica costruzione avente struttura portante in muratura, esternamente intonacata. L'accesso avviene da scala esterna in muratura che scende dalla viabilità comunale. La superficie interna è ripartita in due vani, ingresso - corridoio e bagno.

- Confini: via Labrisi, scala esterna comune, proprietà [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Chiaravalle Centrale – foglio 34, mappale 211, sub 1.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 13 = € 7.550,00 (euro settemilacinquecentocinquanta/00)**

- **LOTTO DI VENDITA N. 14:** Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a fabbricato con area di pertinenza circostante, ubicato in contrada S. Antonio (traversa V<sup>a</sup> S. Antonio) di Chiaravalle Centrale, destinato ad abitazione ed accessori. Edificato su tre livelli (seminterrato, piano terra rialzato e primo piano o sottotetto, sviluppa una superficie lorda coperta abitabile di mq. 470,00 circa, oltre ad una superficie scoperta a balconi e ballatoio (al piano rialzato) di mq. 60,00 circa ed ad una superficie scoperta a corte di mq. 547 circa (vedi all. n. 2 e n. 9). E' dotato, inoltre, di superficie coperta sottotetto non abitabile di mq. 50 circa, allo stato rustico, uso soffitta.

L'edificio ha struttura in cemento armato (intonacato all'esterno) e tetto a falde con manto di coppi.

La superficie del piano seminterrato dell'edificio è suddivisa in ingresso – corridoio, cucina, studio, lavanderia, bagno, ripostiglio e garage; il piano terra rialzato si compone di ingresso – salone – zona cucina, 3 camere da letto, 2 bagni e ripostiglio; il piano primo (sottotetto), non ancora ultimato, è composto da n. 5 vani e corridoio.

- Confini: traversa V S. Antonio, proprietà [redacted]

[redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Chiaravalle Centrale – foglio 40, mappale 1039.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 14 = € 198.625,00 (euro centonovantottomilaseicentoventicinqua/00)**

Catanzaro, 20.10.2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®

II C.T.U.

dott. agr. Salvatore Aloï

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Allegati:

N. 1 = Visure catastali

N. 2 = Planimetrie immobili

N. 3 = Estratto certificazioni notarili ventennali e visure CCRRII

N. 4 = Copie atti notarili

N. 5 = Certificati di destinazione urbanistica

N. 6 = Copia documentazione urbanistica

N. 7 = Foto aerea 2006

N. 8 = Attestazioni di Prestazione Energetica

N. 9 = Documentazione fotografica

N. 10 = Verbali di sopralluogo

N. 11 = Specifica per spese e onorario

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dr.ssa S. Damiani

Curatore/Custode: avv. Salvatore Nardò

Perito: dott. agr. Salvatore Aloï

ASTE  
GIUDIZIARIE®