

---

**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. E PER ESSA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. BREVITER "BANCA FININT S.P.A."**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **111/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-06-2022 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PIERPAOLO VINCELLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Terreno Agricolo,**  
**002 - Terreno Agricolo con**  
**entro stanti fabbricati**

**Esperto alla stima:** Geom. FRANCESCO LENTINI  
**Codice fiscale:** LNTFNC77S25C352Y  
**Partita IVA:** 02216200796  
**Studio in:** Viale Pio X 216E - 88100 88100  
**Telefono:** 3393002248  
**Fax:** 0961.777822  
**Email:** francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it  
**Pec:** francesco.lentini@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Vico II Via Guglielmo Marconi - Marcedusa - Marcedusa (CZ) - 88050

**Lotto:** 001 - Terreno Agricolo

**Corpo:** A terreno agricolo in Marcedusa

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Marcedusafoglio 2, particella 519, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 2100, reddito dominicale: € 11,39, reddito agrario: € 8,13,

sezione censuaria Marcedusafoglio 2, particella 773, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 9210, reddito dominicale: € 30,92, reddito agrario: € 30,92,

sezione censuaria Marcedusafoglio 2, particella 678, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 3280, reddito dominicale: € 17,79, reddito agrario: € 12,70,

sezione censuaria Marcedusafoglio 2, particella 341, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 2520, reddito dominicale: € 13,67, reddito agrario: € 9,76,

sezione censuaria Marcedusafoglio 2, particella 343, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 2160, reddito dominicale: € 7,25, reddito agrario: € 7,25,

sezione censuaria Marcedusafoglio 2, particella 325, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 3420, reddito dominicale: € 18,55, reddito agrario: € 13,25,

**Bene:** Via Nazionale (S.P. 4) - Belcastro (CZ) - 88050

**Lotto:** 002 - Terreno Agricolo con entro stanti fabbricati

**Corpo:** A terreno agricolo con entro stanti fabbricati in Belcastro

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Belcastrofoglio 9, particella 15AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 521, reddito dominicale: € 1,35, reddito agrario: € 0,43,

sezione censuaria Belcastrofoglio 9, particella 15AB, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 18631, reddito dominicale: € 110,65, reddito agrario: € 72,17,

sezione censuaria Belcastrofoglio 9, particella 15AC, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 1528, reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 0,32,

sezione censuaria Belcastrofoglio 9, particella 114, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 8690, reddito dominicale: € 51,61, reddito agrario: € 33,66,

sezione censuaria Belcastrofoglio 9, particella 117, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 3360, reddito dominicale: € 19,96, reddito agrario: € 13,01,

sezione censuaria Belcastrofoglio 9, particella 119AA, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 31047, reddito dominicale: € 184,40, reddito agrario: € 120,26,

sezione censuaria Belcastrofoglio 9, particella 119AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 6343, reddito dominicale: € 2,95, reddito agrario: € 1,31,



sezione censuaria Belcastrofoglio 9, particella 121AB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 880, reddito dominicale: € 2,50, reddito agrario: € 0,91,

sezione censuaria Belcastrofoglio 9, particella 121AB, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 10000, reddito dominicale: € 59,39, reddito agrario: € 38,73,

sezione censuaria Belcastrofoglio 9, particella 165, qualità FU D ACCERT, superficie catastale 2858, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -,

foglio 9, particella 164, subalterno 2, indirizzo via nazionale, piano t, comune Belcastro, categoria C/2, classe 2, consistenza 59, superficie 86, rendita € 91,41

foglio 9, particella 167, indirizzo via provinciale, piano t, comune Belcastro, categoria F/2, consistenza 56, superficie 56, rendita € -

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Vico Il Via Guglielmo Marconi - Marcedusa - Marcedusa (CZ) - 88050

**Lotto:** 001 - Terreno Agricolo

**Corpo:** A terreno agricolo in Marcedusa

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Bene:** Via Nazionale (S.P. 4) - Belcastro (CZ) - 88050

**Lotto:** 002 - Terreno Agricolo con entro stanti fabbricati

**Corpo:** A terreno agricolo con entro stanti fabbricati in Belcastro

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Vico Il Via Guglielmo Marconi - Marcedusa - Marcedusa (CZ) - 88050

**Lotto:** 001 - Terreno Agricolo

**Corpo:** A terreno agricolo in Marcedusa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Via Nazionale (S.P. 4) - Belcastro (CZ) - 88050

**Lotto:** 002 - Terreno Agricolo con entro stanti fabbricati

**Corpo:** A terreno agricolo con entro stanti fabbricati in Belcastro

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Vico Il Via Guglielmo Marconi - Marcedusa - Marcedusa (CZ) - 88050

**Lotto:** 001 - Terreno Agricolo

**Corpo:** A terreno agricolo in Marcedusa

**Creditori Iscritti:** BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. E PER ESSA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. BREVITER "BANCA FININT S.P.A."



**Bene:** Via Nazionale (S.P. 4) - Belcastro (CZ) - 88050

**Lotto:** 002 - Terreno Agricolo con entro stanti fabbricati

**Corpo:** A terreno agricolo con entro stanti fabbricati in Belcastro

**Creditori Iscritti:** BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. E PER ESSA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. BREVITER "BANCA FININT S.P.A."

## 5 Comproprietari

**Beni:** Vico II Via Guglielmo Marconi - Marcedusa - Marcedusa (CZ) - 88050

**Lotto:** 001 - Terreno Agricolo

**Corpo:** A terreno agricolo in Marcedusa

Comproprietari:

**Beni:** Via Nazionale (S.P. 4) - Belcastro (CZ) - 88050

**Lotto:** 002 - Terreno Agricolo con entro stanti fabbricati

**Corpo:** A terreno agricolo con entro stanti fabbricati in Belcastro

Comproprietari:

## 6. Misure Penali

**Beni:** Vico II Via Guglielmo Marconi - Marcedusa - Marcedusa (CZ) - 88050

**Lotto:** 001 - Terreno Agricolo

**Corpo:** A terreno agricolo in Marcedusa

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Nazionale (S.P. 4) - Belcastro (CZ) - 88050

**Lotto:** 002 - Terreno Agricolo con entro stanti fabbricati

**Corpo:** A terreno agricolo con entro stanti fabbricati in Belcastro

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Vico II Via Guglielmo Marconi - Marcedusa - Marcedusa (CZ) - 88050

**Lotto:** 001 - Terreno Agricolo

**Corpo:** A terreno agricolo in Marcedusa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Nazionale (S.P. 4) - Belcastro (CZ) - 88050

**Lotto:** 002 - Terreno Agricolo con entro stanti fabbricati

**Corpo:** A terreno agricolo con entro stanti fabbricati in Belcastro

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Vico II Via Guglielmo Marconi - Marcedusa - Marcedusa (CZ) - 88050

**Lotto:** 001 - Terreno Agricolo



**Valore complessivo intero:** 60.870,00

**Bene:** Via Nazionale (S.P. 4) - Belcastro (CZ) - 88050

**Lotto:** 002 - Terreno Agricolo con entro stanti fabbricati

**Valore complessivo intero:** 258.787,00



Beni in **Marcedusa (CZ)**  
Località/Frazione **Marcedusa**  
Vico II Via Guglielmo Marconi

### **Lotto: 001 - Terreno Agricolo**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A terreno agricolo in Marcedusa.**

**agricolo sito in Marcedusa (CZ) CAP: 88050 frazione: Marcedusa, Vico II Via Guglielmo Marconi**

#### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Marcedusa, foglio 2, particella 519, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 2100, reddito dominicale: € 11,39, reddito agrario: € 8,13

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Marcedusa, foglio 2, particella 773, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 9210, reddito dominicale: € 30,92, reddito agrario: € 30,92

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Marcedusa, foglio 2, particella 678, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 3280, reddito dominicale: € 17,79, reddito agrario: € 12,70

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Marcedusa, foglio 2, particella 341, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 2520, reddito dominicale: € 13,67, reddito agrario: € 9,76

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Marcedusa, foglio 2, particella 343, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 2160, reddito dominicale: € 7,25, reddito agrario: € 7,25

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Marcedusa, foglio 2, particella 325, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 3420, reddito dominicale: € 18,55, reddito agrario: € 13,25

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stata scorporata dalla p.lla 773 la superficie della corte della p.lla 774 (proprietà terzi) . necessita frazionamento area e atto di rettifica per trasferimento di corte

Regolarizzabili mediante: tipo frazionamento

tipo frazionamento: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Lotto di terreno che alterna zone a pendenza variabile con pianeggiante a destinazione agricola sito in zona periferica a nord del Comune di Marcedusa. Piccolo comune calabrese in provincia di Catanzaro con circa quattrocentocinquanta abitanti. Il comune è ai confini con la provincia di Crotona. Il nome deriva dal calabrese marcida, ossia mirto. In passato e per lungo tempo il nome fu accostato al latino marcidus, ossia marcio, putrido. Confina con i comuni di Belcastro, Mesoraca (KR), Petronà; le cose da vedere in zona sono Palazzo Spada, Palazzo Barletta, Palazzo Dardano, Palazzo Greco e la Chiesa di Sant'Andrea Apostolo

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** bar (Buona), ristorante (Buona), farmacia (Buona), chiese (Buona), scuole (Buona), comune (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuno.

**Attrazioni storiche:** nessuno.

**Principali collegamenti pubblici:** servizi di linea extraurbano 1 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**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:**

- verbale di pignoramento immobili a favore di BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. E PER ESSA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. BREVITER "BANCA FININT S.P.A." contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI CATANZARO in data 15/06/2018 ai nn. 4489 iscritto/trascritto a CATANZARO in data 21/09/2018 ai nn. 12274/9699;

- verbale di pignoramento immobili a favore di BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. E PER ESSA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. BREVITER "BANCA FININT S.P.A." contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI CATANZARO in data 11/09/2021 ai nn. 5471 iscritto/trascritto a CATANZARO in data 19/10/2021 ai nn. 14372/11949;

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. E PER ESSA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. BREVITER "BANCA FININT S.P.A." contro [REDACTED] - [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000 ; A rogito di notaio Paola Gualtieri in data 13/02/2007 ai nn. 144060/39693; Iscritto/trascritto a CATANZARO in data 16/02/2007 ai nn. 2803/428

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



**Titolare/Proprietario:** . In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio del registro, in data 16/04/1998, ai nn. 330/1998; trascritto a Catanzaro, in data 09/06/2001, ai nn. 9174/11553.

**Titolare/Proprietario:** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Capocasale, in data 07/01/1977, ai nn. 18217; registrato a Catanzaro, in data 18/01/1977, ai nn. 220; trascritto a Catanzaro, in data 22/01/1977, ai nn. 1071.

**Titolare/Proprietario:** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Proto, in data 09/10/1980, ai nn. 34197; registrato a Catanzaro, in data 20/10/1980, ai nn. ; trascritto a Catanzaro, in data 05/12/1980, ai nn. 17740/17741.

**Titolare/Proprietario:** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Proto, in data , ai nn. 96704; registrato a Catanzaro, in data 18/05/1998, ai nn. 999; trascritto a Catanzaro, in data 20/05/1998, ai nn. 7515.

**Titolare/Proprietario:** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio ANANIA, in data 21/07/2001, ai nn. 58498; registrato a Catanzaro, in data 10/08/2001, ai nn. 1653; trascritto a Catanzaro, in data 17/08/2001, ai nn. 13043.

**Titolare/Proprietario:** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paola Gualtieri, in data 13/02/2007, ai nn. 144059/39692.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### agricolo

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: terreno agricolo con coltivazione prevalente ad uliveto e destinazione urbanistica "E", privo di alcuna costruzione interna; pertanto lo stato dei luoghi è conforme alla destinazione urbanistica attribuita e non si esprime giudizio su regolarità edilizia in quanto priva di manufatti.

Note generali sulla conformità: il terreno con ricadono in zona E.R.P. ( edilizia residenziale pubblica )

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03
Rapporto di copertura:	mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,5
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: stralcio dell'area a servizio del fabbricato che dovrà essere oggetto di futuro trasferimento

Regolarizzabili mediante: tipo frazionamento

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento area a servizio della p.lla 774

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: terreno agricolo con coltivazione prevalente ad uliveto e destinazione urbanistica "E"; privo di alcuna costruzione interna. pertanto lo stato dei luoghi è conforme alla destinazione urbanistica attribuita.**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A terreno agricolo in Marcedusa**

Trattasi di un terreno a destinazione agricola, con accesso da Vico II Via Guglielmo Marconi, del comune di Marcedusa. Il terreno si alterna da zone a pendenza variabile con zone pianeggianti o a lieve pendenza e si trova nella zona nord a ridosso dell'abitato del comune di Marcedusa. L'area risulta parzialmente recintata e accessibile da strada comunale che si innestano da Vico II Via Guglielmo Marconi; e al suo interno vi è una coltura prevalente ad uliveto. Si segnala che all'interno della particella 773 insiste un fabbricato identificato dalla particella 774 che è di proprietà di terzi; quest'ultima è provvista di un'area di circa mq 1400 regolarmente recintata con accesso da cancello provvista di (in pavimentata e in parte alberata) che per errore non è stata stralciata e trasferita contestualmente al fabbricato (in quanto parte integrante). Tale superficie non verrà valutata e verranno computati i costi per la regolarizzazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **21.290,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia zone a pendenza variabile alternate da zone pianeggianti o a lieve pendenza



Tessitura prevalente -  
 Sistemazioni agrarie no  
 Sistemi irrigui presenti no  
 Colture erbacee no  
 Colture arboree uliveto  
 Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il terreno è regolarmente condotto e coltivato dal proprietario esecutato

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

##### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

##### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

##### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
p.lla 773 per la sola superficie disponibile	sup lorda di pavimento	7.810,00	1,00	7.810,00
p.lla 325	sup lorda di pavimento	3.420,00	1,00	3.420,00
p.lla 678	sup lorda di pavimento	3.280,00	1,00	3.280,00
p.lla 341	sup lorda di	2.520,00	1,00	2.520,00



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 111 / 2021

	pavimento			
p.lla 343	sup lorda di pavimento	2.160,00	1,00	2.160,00
p.lla 519	sup lorda di pavimento	2.100,00	1,00	2.100,00
		<b>21.290,00</b>		<b>21.290,00</b>

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

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione. Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della



situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione. Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Marcedusa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: V.A.M. , <https://immobiliare.mitula.it>, subito.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il parametro di mercato in zona per i terreni agricoli si aggira tra €/mq 2 e €/mq 3.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A terreno agricolo in Marcedusa. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.870,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
p.IIa 773 per la sola superficie disponibile	7.810,00	€ 3,00	€ 23.430,00
p.IIa 325	3.420,00	€ 3,00	€ 10.260,00
p.IIa 678	3.280,00	€ 3,00	€ 9.840,00
p.IIa 341	2.520,00	€ 3,00	€ 7.560,00
p.IIa 343	2.160,00	€ 3,00	€ 6.480,00
p.IIa 519	2.100,00	€ 3,00	€ 6.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.870,00
Valore corpo			€ 63.870,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.870,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.870,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A terreno agricolo in Marcedusa	agricolo	21.290,00	€ 63.870,00	€ 63.870,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.870,00



Beni in **Belcastro (CZ)**  
Località/Frazione  
Via Nazionale (S.P. 4)

### **Lotto: 002 - Terreno Agricolo con entro stanti fabbricati**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A terreno agricolo con entro stanti fabbricati in Belcastro.**

**agricolo sito in Belcastro (CZ) CAP: 88050 frazione: Belcastro, Via Nazionale - S.P. 4 .**

#### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Belcastro, foglio 9, particella 15AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 521, reddito dominicale: € 1,35, reddito agrario: € 0,43

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Belcastro, foglio 9, particella 15AB, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 18631, reddito dominicale: € 110,65, reddito agrario: € 72,17

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Belcastro, foglio 9, particella 15AC, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 1528, reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 0,32

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Belcastro, foglio 9, particella 114, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 8690, reddito dominicale: € 51,61, reddito agrario: € 33,66

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Belcastro, foglio 9, particella 117, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 3360, reddito dominicale: € 19,96, reddito agrario: € 13,01

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Belcastro, foglio 9, particella 119AA, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 31047, reddito dominicale: € 184,40, reddito agrario: € 120,26

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Belcastro, foglio 9, particella 119AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 6343, reddito dominicale: € 2,95, reddito agrario: € 1,31

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Belcastro, foglio 9, particella 121AB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 880, reddito dominicale: € 2,50, reddito agrario: € 0,91

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Belcastro, foglio 9, particella 121AB, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 10000, reddito dominicale: € 59,39, reddito agrario: € 38,73

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Belcastro, foglio 9, particella 165, qualità FU D ACCERT, superficie catastale 2858, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -



Note: la particella 165 deriva dalla p.lla 116; quest'ultima è stata soppressa per l'accatastamento degli insistenti fabbricati che hanno preso il nr. 164 e 167 del ceu. si segnala che l'attuale coltura è FU D ACCERTA per ineseguita registrazione di cambio colturale ( da portare ad uliveto) che avverrà prima della vendita.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 164, subalterno 2, indirizzo via nazionale, piano t, comune Belcastro, categoria C/2, classe 2, consistenza 59, superficie 86, rendita € 91,41

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 167, indirizzo via provinciale, piano t, comune Belcastro, categoria F/2, consistenza 56, superficie 56, rendita € -

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si segnala che per la p.lla 164 oggetto di accertamento di fabbricato mai dichiarato e per la quale è stato eseguito l'accatastamento dei fabbricati insistenti, dovrà essere presentata istanza per cambio colturale per portarlo dall'attuale FU d'accertare a uliveto

Regolarizzabili mediante: istanza con modello docte

Descrizione delle opere da sanare: ripristino coltura catastale

istanza: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: si segnala che per la p.lla 164 oggetto di accertamento di fabbricato mai dichiarato e per la quale è stato eseguito l'accatastamento dei fabbricati insistenti, dovrà essere presentata istanza per cambio colturale per portarlo dall'attuale FU d'accertare a uliveto

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Lotto di terreno che alterna zone a pendenza costante a destinazione agricola sito in zona periferica dell'abitato del comune di Belcastro, a sud del Comune di Marcedusa. Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con circa millequattrocento abitanti. Belcastro è gemellata con Isola Capo Rizzuto (Crotone-Calabria). Il nome del paese è un composto di bellum e castrum, scelto dal re Carlo II d'Angiò nel 1330 che, da baronia qual era, la elevò a contea, affidandola a Tommaso II d'Aquino. Si crede che il termine bellum non derivi dal latino bensì dall'italiano, con evidente significato, mentre castrum si riferisca al latino, quindi il nome indica, un "bel castello (accampamento militare)" o, secondo alcuni, "bella città". Il nome attuale si contrappone all'antico nome di Genicocastro o Geneococastro ossia "Città delle origini" (dal greco ghénos, originario), dato dal generale bizantino Niceforo Foca nell'880, anno in cui scacciò dal paese gli arabi che l'occupavano dall'840. Secondo alcuni storici del IX secolo, la città veniva chiamata Kallipolis dal greco Kale (bella) e polis (città), questa ipotesi è stata però con il tempo screditata. Confina con i comuni di Andali, Botricello, Cerva, Cutro (KR), Marcedusa, Mesoraca (KR), Petronà; le cose da vedere in zona sono Palazzo Poerio (detto anche palazzo Cirillo), costruito dalla famiglia dei duchi Sersale, Chiesa della Pietà e Chiesa di San Michele Arcangelo

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuno.

**Attrazioni storiche:** nessuno.



**Principali collegamenti pubblici:** servizi di linea extraurbano 5 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 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:

- verbale di pignoramento immobili a favore di BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. E PER ESSA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. BREVITER "BANCA FININT S.P.A." contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI CATANZARO in data 15/06/2018 ai nn. 4489 iscritto/trascritto a CATANZARO in data 21/09/2018 ai nn. 12274/9699;

- verbale di pignoramento immobili a favore di BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. E PER ESSA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. BREVITER "BANCA FININT S.P.A." contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI CATANZARO in data 11/09/2021 ai nn. 5471 iscritto/trascritto a CATANZARO in data 19/10/2021 ai nn. 14372/11949;

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. E PER ESSA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. BREVITER "BANCA FININT S.P.A." contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000; A rogito di notaio Paola Gualtieri in data 13/02/2007 ai nn. 144060/39693; Iscritto/trascritto a CATANZARO in data 16/02/2007 ai nn. 2803/428

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.



**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** . In forza di atto di donazione - a rogito di PALANGE IADVIDA, in data 19/05/1994, ai nn. 192678; trascritto a Catanzaro, in data 20/05/1994, ai nn. 8275/10035.

Note: verbale di pubblicazione del testamento

**Titolare/Proprietario:** . In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio del registro, in data 19/07/1994, ai nn. 97/432; trascritto a Catanzaro, in data 13/05/1995, ai nn. 7016/8385.

**Titolare/Proprietario:** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Proto, in data 03/11/1994, ai nn. 82870; trascritto a Catanzaro, in data 02/12/1994, ai nn. 18876/22813.

**Titolare/Proprietario:** . In forza di cessione di diritti - a rogito di Mario Capocasale, in data 11/03/1996, ai nn. 40010; trascritto a Catanzaro, in data 03/04/1996, ai nn. 6278/5313.

Note: costituzione di servitù a favore della SNAM spa



**Titolare/Proprietario:** . In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio del registro, in data 08/10/2003, ai nn. 1277/2003; trascritto a Catanzaro, in data 02/05/2005, ai nn. 6144/10819.

**Titolare/Proprietario:** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paola Gualtieri, in data 13/02/2007, ai nn. 144059/39692; trascritto a Catanzaro, in data 29/10/2021, ai nn. 12376/14893.

Note: accettazione tacita dell'eredità

**Titolare/Proprietario:** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paola Gualtieri, in data 13/02/2007, ai nn. 144059/39692; trascritto a Catanzaro, in data 16/02/2007, ai nn. 1935/2802.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: I fabbricati accatastati con la p.lla 164 e 167 sono stati edificati in epoca antecedente il 01.09.1967

### 7.1 Conformità edilizia:

#### agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione fabbricato abusivo

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da sanare: demolizione totale fabbricato abusivo diruto

demolizione fabbricato abusivo: € 5.187,00

Oneri Totali: **€ 5.187,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: terreno agricolo con coltivazione prevalente ad uliveto e destinazione urbanistica "E" con entrostanti fabbricati a uso deposito. Tali fabbricati, da accertamenti eseguiti su mappe storiche (volo IGM) risultano presenti in data antecedente il 01.09.1967. esiste altresì una struttura parzialmente demolita post 1967 per la quale lo scrivente prevedrà nel presente capitolo a quantificare il costo di demolizione. Tutto ciò premesso, lsi dichiara la conformità dei soli fabbricati identificati con le p.lle 164 e 167( fabbricati ad uso agricolo) mentre per il terzo fabbricato diruto viene quantificato il costo di demolizione.

Note generali sulla conformità: il terreno e gli entrostanti fabbricati con ricadono in zona E.R.P. ( edilizia residenziale pubblica ) e non sono stati con fondi ricadenti in tale ambito

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	VARIANTE AL P.R.G. ZONA E - ZONE DI USO AGRICOLO E FORESTALE



Norme tecniche di attuazione:	VEDI STRALCIO ALLEGATO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.013 mq/mq per residenze e 0,1 mc/mq per gli annessi agricoli
Rapporto di copertura:	mc/mq - mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,5
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: terreno agricolo con coltivazione prevalente ad uliveto e destinazione urbanistica "E" con entrostanti fabbricati a uso deposito. Tali fabbricati, da accertamenti eseguiti su mappe storiche (volo IGM) risultano presenti in data antecedente il 01.09.1967. esiste altresì una struttura parzialmente demolita post 1967 per la quale lo scrivente prevedrà nel capitolo edilizio il costo di demolizione. Tutto ciò premesso, lo stato dei luoghi è conforme alla destinazione urbanistica attribuita (terreno agricolo con entrostante fabbricati ad uso agricolo).**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A terreno agricolo con entro stanti fabbricati in Belcastro**

Trattasi di un terreno a destinazione agricola con entrostanti fabbricati, con accesso dalla S.P. 4 direzione Marcedusa, del comune di Belcastro. Il terreno si presenta con una pendenza accentuata costante e si trova nella zona sud dell'abitato del comune di Marcedusa (più vicino a Marcedusa che al comune di Belcastro). L'area risulta parzialmente recintata e accessibile da strada comunale che si innestano dalla S.P.4. direzione Marcedusa; e al suo interno vi è una coltura prevalente ad uliveto. Al suo interno insistono nr. 2 fabbricati entrambi a destinazione deposito; il primo di mq 86 in sufficienti condizioni, il secondo di mq 56 si presente diruto (accatastato come collabente in quanto presenta il cedimento della coperture, privo di infissi e lesioni e cedimenti sulle facciate). al momento del sopralluogo il terreno era regolarmente coltivato dall'attuale proprietario esecutato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **83.944,00**



il terreno risulta di forma egolare ed orografia zone a pendenza costante

Tessitura prevalente -

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree uliveto

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il terreno è regolarmente condotto e coltivato dal proprietario esecutato

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
p.lla 15	sup lorda di pavimento	20.680,00	1,00	20.680,00
p.lla 114	sup lorda di pavimento	8.690,00	1,00	8.690,00
p.lla 117	sup lorda di pavimento	3.360,00	1,00	3.360,00



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 111 / 2021

p.lla 119	sup lorda di pavimento	37.390,00	1,00	37.390,00
p.lla 121	sup lorda di pavimento	10.880,00	1,00	10.880,00
p.lla 165	sup lorda di pavimento	2.858,00	1,00	2.858,00
magazzino p.lla 164	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
		<b>83.944,00</b>		<b>83.944,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

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

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.



Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione. Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione. Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Belcastro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: V.A.M. , <https://immobiliare.mitula.it>, subito.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il parametro di mercato in zona per i terreni agricoli si aggira tra €/mq 2 e €/mq 3 per i terreni; €/mq 150 per il magazzino in sufficienti condizioni e €/mq 50 per il fabbricato collabente..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A terreno agricolo con entro stanti fabbricati in Belcastro. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 264.474,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
p.lla 15	20.680,00	€ 3,00	€ 62.040,00
p.lla 114	8.690,00	€ 3,00	€ 26.070,00
p.lla 117	3.360,00	€ 3,00	€ 10.080,00
p.lla 119	37.390,00	€ 3,00	€ 112.170,00
p.lla 121	10.880,00	€ 3,00	€ 32.640,00
p.lla 165	2.858,00	€ 3,00	€ 8.574,00
magazzino p.lla 164	86,00	€ 150,00	€ 12.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 264.474,00
Valore corpo			€ 264.474,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 264.474,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 264.474,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A terreno agricolo con entro stanti fabbricati in Belcastro	agricolo	83.944,00	€ 264.474,00	€ 264.474,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.687,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 258.787,00**

Data generazione:  
26-08-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. FRANCESCO LENTINI**

