



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
29. 11. 10  
IL CANCELLIERE

---

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**Italsystem s.r.l.**  
contro



**Adeguamento dei lotti in vendita agli identificativi catastali**  
**aggiornati con la denuncia di nuova costruzione sul lastrico**  
**solare**

N. Gen. Rep. 000144/98

**Giudice Dr. G. GIOIA**

Custode Giudiziario



**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Felice Marascio*  
*iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 1903*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1527*  
*C.F. MRSFLC72B281875P - P.Iva 02371200797*

*con studio in Soveria Simeri (Catanzaro) VIA TRISCHENE, 4*  
*telefono: 0961798548*  
*cellulare: 3389183074*  
*fax: 0961798548*  
*email: marasciofelice@inwind.it*

**Beni in Gimigliano (Catanzaro)**  
**Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Gimigliano (Catanzaro) frazione Colla.  
Composto da Tre livelli di piano, priva di divisioni interne, ha tre vani.  
Rustico da ristrutturare privo di servizi igienici e impianti tecnologici. posto al piano terra, primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 108  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente [REDACTED] foglio 10 mappale 201 subalterno 4, categoria A/4, classe 2, composto da vani 3, posto al piano t-1-2, - rendita: € 128,60.  
A.1. :

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: cinema (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), musei (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).  
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali  
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (30), autobus (1), autostrada (29), superstrada (15), ferrovia (15), porto (50).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **ITALSYSTEM S.R.L.**, contro [REDACTED], con atto registrato a Catanzaro in data 04/06/1999 ai nn. R.G. n. 10771 R.P. n. 1619

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. FILIALE DI CATANZARO**, contro [REDACTED], con atto registrato a Catanzaro in data 16/06/1998 ai nn. R.G. n. 11161 R.P. n. 1236

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o cautelare a favore di Intesa Gestione Crediti Milano c.f. 00169760659 contro [REDACTED] con atto trascritto a Catanzaro in data 17/12/2003 ai nn. R.G. n. 25242 R.P. n. 18348

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED] con atto trascritto a Catanzaro in data 29/06/2001 ai nn. R.G. n. 12933 R.P. n. 10205

4.2.3. **Altre trascrizioni: Nessuna**

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

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

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

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

Giudice: P. G. GIOIA  
Curatore/Custode: [REDACTED]  
Perito: Ing. Felice [REDACTED]



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non definite  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia: Non presenti  
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Non presenti

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] ente a  
[redacted] proprietario dal 13/11/2010 ad oggi in forza di atto di  
compravendita a firma di notaio Critelli Lamezia Terme in data 25/05/1993 ai nn.  
Repertorio 5854 registrato a Lamezia Terme in data 08/06/1993 ai nn. Registro n. 1113  
Precedente proprietario [redacted] nato a [redacted]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Edificio di vecchia costruzione, antecedente all'anno 1967, edificazione avvenuta in  
periodo senz'obbligo di titolo abilitativo all'edificazione.

### Descrizione rustico di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Gimigliano (Catanzaro) frazione Colla .  
Composto da Tre livelli di piano, priva di divisioni interne, ha tre vani.  
Rustico da ristrutturare privo di servizi igienici e impianti tecnologici. posto al piano terra, primo e  
secondo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 108  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted], nato a [redacted] e  
residente a [redacted] foglio 10 mappale 201 subalterno 4, categoria A/4, classe 2,  
composto da vani 3, posto al piano t-1-2, - rendita: € 128,60.  
L'edificio è stato costruito nel antecedente all'anno 1967, ristrutturato nel non è stato ristrutturato  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 per piano terra e primo, il piano secondo-  
sottotetto ha altezza interna di 2 metri circa.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	108,00	1,00	108,00
	Sup. reale lorda	108,00		108,00

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

**Fondazioni:** tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni:  
scarse.  
**Strutture verticali:** materiale: muratura, condizioni: scarse.  
**Solai:** tipologia: legno, condizioni: scarse.  
**Travi:** materiale: legno, condizioni: scarse.  
**Copertura:** tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.

#### Componenti edilizie e costruttive:

**Infissi esterni:** tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, protezione:  
inesistente, condizioni: scarse.  
**Manto di copertura:** materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni:  
scarse.

#### Accessori:

A.1. ;

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima sintetico per comparazione dei pezzi medi di mercato

Giudice Dr. G. GIOIA

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Gimigliano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Catanzaro. San Pietro Apostolo, Gimigliano, Tecnici professionisti operanti nella zona.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. rustico**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
residenziale	108,00	€ 258,00	€ 27.864,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 27.864,00
- Valore complessivo intero:			€ 27.864,00
- Valore complessivo diritto e quota:			

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	rustico con annesso .	0	€ 27.864,00	€ 27.864,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Nessuna  
€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

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

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

€ 27.864,00

Relazione lotto 001 creata in data 18/11/2010  
Codice documento: E034-98-000144-001

Giudice Dr. G. GIOLA

Perito: Ing. Felice Marascio



**Beni in Gimigliano (Catanzaro)**  
**Lotto 002**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito artigianale sito in Gimigliano (Catanzaro) frazione Colla.  
Composto da Magazzino per custodia automobili posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 180  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 10 mappale 559 subalterno 2, categoria C/2, superficie catastale 146, posto al piano s1, - rendita: € 158,35.  
A.1. Cortile: fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 10 mappale 559 subalterno 1.  
Coerenze: bene comune non censibile

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: cinema (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), musei (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).  
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali.  
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (30), autobus (1), autostrada (29), superstrada (15), ferrovia (15), porto (50).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

**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:

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **ITALSYSTEM S.R.L., contro [REDACTED]**, con atto registrato a Catanzaro in data 04/06/1999 ai nn. R.G. n. 10771 R.P. n. 1619  
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. FILIALE DI CATANZARO, contro [REDACTED]** con atto registrato a Catanzaro in data 16/06/1998 ai nn. R.G. n. 11161 R.P. n. 1236

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o cautelare a favore di Intesa Gestione Crediti Milano c.f. 00169760659 contro [REDACTED] con atto trascritto a Catanzaro in data 17/12/2003 ai nn. R.G. n. 25242 R.P. n. 18348  
Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED] con atto trascritto a Catanzaro in data 29/06/2001 ai nn. R.G. n. 12933 R.P. n. 10205

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

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

Giudice Dr. G. GIOIA

Perito: Ing. Felice Marascio

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Non definite**  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia: **Non presenti**  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non presenti**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] residente a [redacted]  
[redacted] proprietario dal 13/11/2010 ad oggi in forza di atto di  
compravendita a firma di notaio Critelli Lamezia Terme in data 25/05/1993 ai nn.  
Repertorio 5854 registrato a Lamezia Terme in data 08/06/1993 ai nn. Registro n. 1113

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 5 per lavori di Costruzione fabbricato civile abitazione loc. Colla intestata a [redacted]  
[redacted] nato a [redacted]. Concessione Edilizia rilasciata in data 13/03/1995-  
n. prot. Concessione Edilizia n. 25

**Descrizione deposito artigianale di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito artigianale sito in Gimigliano (Catanzaro)  
frazione Colla.

Composto da Magazzino per custodia automobili posto al piano seminterrato sviluppa una  
superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 180

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nato a [redacted] c.f.  
[redacted] foglio 10 mappale 559 subalterno 2, categoria C/2, superficie catastale  
146, posto al piano s1, - rendita: € 158,35.

L'edificio è stato costruito nel 1995, ristrutturato nel nessuna ristrutturazione  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino per deposito	Sup. reale lorda	180,00	1,00	180,00
	Sup. reale lorda	180,00		180,00

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

**Fondazioni:** tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
**Strutture verticali:** materiale: c.a., condizioni: buone.  
**Travi:** materiale: c.a., condizioni: buone.  
**Solai:** tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele,  
condizioni: buone.  
**Copertura:** tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.  
**Fondazioni:** tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

**Cancello:** tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: manuale,  
condizioni: buone.  
**Pareti esterne:** materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento:  
intonaco di cemento, condizioni: buone.  
Note: pareti interrato in c.a.  
**Pavim. Esterna:** materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.  
**Pavim. Interna:** materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.  
**Portone di ingresso:** tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, accessori: senza maniglione  
antipanico, condizioni: buone.

Giudice Dr. G. GIOLA

Perito: Ing. Felice Marascio



Accessori:

A.1. Cortile:

fabbricati: intestata a [redacted], nato a [redacted] il  
[redacted] foglio 10 mappale 559 subalterno 1.  
Coerenze: bene comune non censibile

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Gimigliano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Catanzaro, Gimigliano, San Pietro Apostolo, Tecnici professionisti operanti nel locale mercato immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. deposito artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzino per deposito	180,00	€ 500,00	€ 90.000,00
- Valore corpo:			€ 90.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 90.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 90.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito artigianale con annesso cortile.	0	€ 90.000,00	€ 90.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 90.000,00

Relazione lotto 002 creata in data 18/11/2010  
Codice documento: E034-98-000144-002

Giudice Dr. G. GIOIA

[redacted]  
Perito: ing. Felice Marascio

**Beni in Gimigliano (Catanzaro)**  
**Lotto 003**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale sito in Gimigliano (Catanzaro) frazione Colla.

Composto da Magazzino utilizzato per lo svolgimento dell'attività di lavorazione infissi in alluminio in testa all'esecutato posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 280

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted], nato a [redacted] il [redacted] foglio 10 mappale 559 subalterno 3, categoria C/2, superficie catastale 231, posto al piano T, - rendita: € 250,53.

**A.1. Cortile:** fabbricati: intestata a [redacted], nato a [redacted] il [redacted] foglio 10 mappale 559 subalterno 1.  
Coerenze: Bene comune non censibile

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

cinema (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe:

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali

Collegamenti pubblici (km):

aeroporto (30), autobus (1), autostrada (29), superstrada (15), ferrovia (15), porto (50).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted], nato a [redacted] il [redacted] in qualità di proprietario del bene

**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:

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **ITALSYSTEM S.R.L.**, contro [redacted] con atto registrato a Catanzaro in data 04/06/1999 ai nn. R.G. n. 10771 R.P. n. 1619

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. FILIALE DI CATANZARO**, contro [redacted] con atto registrato a Catanzaro in data 16/06/1998 ai nn. R.G. n. 11161 R.P. n. 1236

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o cautelare a favore di Intesa Gestione Crediti Milano c.f. 00169760659 contro [redacted] con atto trascritto a Catanzaro in data 17/12/2003 ai nn. R.G. n. 25242 R.P. n. 18348

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [redacted] con atto trascritto a Catanzaro in data 29/06/2001 ai nn. R.G. n. 12933 R.P. n. 10205

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

Giudice Dr. G. GIOLA

Perito: Ing. Felice Marascio



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Non definite

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

Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] residente a [redacted] proprietario dal 13/11/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Critelli Lamezia Terme in data 25/05/1993 ai nn. Repertorio 5854 registrato a Lamezia Terme in data 08/06/1993 ai nn. Registro n. 1113

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 5 per lavori di Costruzione fabbricato civile abitazione loc. Colla intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Concessione Edilizia rilasciata in data 13/03/1995- n. prot. Concessione Edilizia n. 25

Descrizione laboratorio artigianale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale sito in Gimigliano (Catanzaro) frazione Colla.

Composto da Magazzino utilizzato per lo svolgimento dell'attività di lavorazione infissi in alluminio in testa all'esecutato posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 0

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 10 mappale 559 subalterno 3, categoria C/2, superficie catastale 231, posto al piano T, - rendita: € 250,53.

L'edificio è stato costruito nel 1995, ristrutturato nel nessuna ristrutturazione  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino utilizzato come laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione degli infissi in alluminio	Sup. reale lorda	280,00	1,00	280,00
	Sup. reale lorda	280,00		280,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.

Giudice Dr. G. GIOIA

Perito: Ing. Felice Marascio

**Infissi esterni:** tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: buone.  
**Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
**Pareti esterne:** materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
**Pavim. Esterna:** materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.  
**Pavim. Interna:** materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

**Impianti:**  
**Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
**Fognatura:** tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**  
**A.1. Cortile:** fabbricati: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 10 mappale 559 subalterno 1.  
Coerenze: Bene comune non censibile

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetica parametrica per comparazione del parametro superficie commerciale

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Gimigliano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Pietro Apostolo, Catanzaro, Gimigliano, Tecnici professionisti operanti nel locale mercato immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. laboratorio artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalent e	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino utilizzato come laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione degli infissi in alluminio	280,00	€ 600,00	€ 168.000,00
- Valore corpo:			€ 168.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 168.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 168.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	laboratorio artigianale con annesso cortile.	0	€ 168.000,00	€ 168.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. G. GIOIA

Perito: Ing. Felice Marascio



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 168.000,00

Relazione lotto 003 creata in data 18/11/2010  
Codice documento: E034-98-000144-003

### Beni in Gimigliano (Catanzaro)

#### Lotto 004

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Gimigliano (Catanzaro) frazione Colla.

Composto da Appartamento composto da tre camere da letto, una cucina soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio e due servizi igienico sanitari, con ampi balconi posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 190

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 10 mappale 559 subalterno 5, categoria A/3.

A.1. Cortile: fabbricati: intestata a [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED] foglio 10 mappale 559 subalterno 1.

Coerenze: Bene comune non censibile

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: cinema (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), musei (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (30), autobus (1), autostrada (29), superstrada (15), ferrovia (15), porto (50).

#### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

#### 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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. G. GIOIA

[REDACTED]  
Perito: Ing. Felice Marsico

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. FILIALE DI CATANZARO**, contro [REDACTED], con atto registrato a Catanzaro in data 16/06/1998 ai nn. R.G. n. 11161 R.P. n. 1236  
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. FILIALE DI CATANZARO**, contro [REDACTED], con atto registrato a Catanzaro in data 16/06/1998 ai nn. R.G. n. 11161 R.P. n. 1236

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o cautelare a favore di Intesa Gestione Crediti Milano c.f. 00169760659 contro [REDACTED] con atto trascritto a Catanzaro in data 17/12/2003 ai nn. R.G. n. 25242 R.P. n. 18348  
Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED] con atto trascritto a Catanzaro in data 29/06/2001 ai nn. R.G. n. 12933 R.P. n. 10205

4.2.3. **Altre trascrizioni: Nessuna**

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

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità**

4.3.2. **Conformità catastale: Nessuna difformità**

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

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] residente a [REDACTED] proprietario dal 13/11/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Critelli Lamezia Terme in data 25/05/1993 ai nn. Repertorio 5854 registrato a Lamezia Terme in data 08/06/1993 ai nn. Registro n. 1113

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 5 per lavori di Costruzione fabbricato civile abitazione loc. Colla intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] Concessione Edilizia rilasciata in data 13/03/1995- n. prot. Concessione Edilizia n. 25

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Gimigliano (Catanzaro) frazione Colla.

Composto da Appartamento composto da tre camere da letto, una cucina soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio e due servizi igienico sanitari, con ampi balconi. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 0

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] foglio 10 mappale 559 subalterno 5, categoria A/3.

L'edificio è stato costruito nel 1995, ristrutturato nel mai ristrutturato  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 metri.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione	Sup. reale lorda	190,00	1,00	190,00

Giudice Dr. G. GIOIA

Perito: Ing. Felice Marascio



Sup. reale lorda 190,00 190,00

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.  
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: mattone paramano, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

#### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Telefonico:* tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

#### Accessori:

##### A.1. Cortile:

fabbricati: intestata a [redacted] nato a [redacted], il [redacted] foglio 10 mappale 559 subalterno 1.  
Coerenze: Bene comune non censibile

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetica parametrica per comparazione del prezzo unitario riferito alla superficie commerciale

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Gimigliano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Catanzaro, Gimigliano, San Pietro Apostolo, Tecnici, liberi professionisti operanti nel locale mercato immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Giudice Dr. G. GIOLA

[redacted]  
Perito: Ing. Felice Marascio

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione	190,00	€ 800,00	€ 152.000,00
- Valore corpo:			€ 152.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 152.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 152.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso cortile.	0	€ 152.000,00	€ 152.000,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

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

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

€ 152.000,00

Relazione lotto 004 creata in data 18/11/2010  
 Codice documento: E034-98-000144-004

**Beni in Gimigliano (Catanzaro)  
 Lotto 005**

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

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Gimigliano (Catanzaro) frazione Colla.**

Composto da Appartamento al rustico senza opere di rifinitura interna ed esterna, composto dalla sola struttura in c.a., solai e parete esterna di chiusura. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 110  
 Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 10 mappale 559 subalterno 6, categoria F3, posto al piano 1°.

**A.1. Cortile:** fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 10 mappale 559 subalterno 1.  
 Coerenze: Bene comune non censibile

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi della zona:** cinema (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), musei (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).

**Caratteristiche zone limitrofe:** la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali

**Collegamenti pubblici (km):** aeroporto (30), autobus (1), autostrada (29), superstrada (15), ferrovia (15), porto (50).

Giudice Dr. G. GIOIA

Perito: Ing. Felice Marascio



**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

**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:

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. FILIALE DI CATANZARO**, contro [REDACTED] con

atto registrato a Catanzaro in data 16/06/1998 ai nn. R.G. n. 11161 R.P. n. 1236

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. FILIALE DI CATANZARO**, contro [REDACTED] con

atto registrato a Catanzaro in data 16/06/1998 ai nn. R.G. n. 11161 R.P. n. 1236

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o cautelare a favore di Intesa Gestione Crediti Milano c.f. 00169760659 contro [REDACTED] con atto trascritto a

Catanzaro in data 17/12/2003 ai nn. R.G. n. 25242 R.P. n. 18348

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED] con atto trascritto a

Catanzaro in data 29/06/2001 ai nn. R.G. n. 12933 R.P. n. 10205

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

*Nessuna*

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia:

*Nessuna*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

*Nessuna*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] residente a

[REDACTED] proprietario dal 13/11/2010 ad oggi in forza di atto di

compravendita a firma di notaio Critelli Lamezia Terme in data 25/05/1993 ai nn.

Repertorio 5854 registrato a Lamezia Terme in data 08/06/1993 ai nn. Registro n. 1113

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 5 per lavori di Costruzione fabbricato civile abitazione loc. Colla intestata a [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 13/03/1995-

n. prot. Concessione Edilizia n. 25

**Descrizione rustico di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Gimigliano (Catanzaro) frazione Colla .

Composto da Appartamento al rustico senza opere di rifinitura interna ed esterna, composto dalla

sola struttura in c.a., solai e parete esterna di chiusura. posto al piano primo sviluppa una

superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 110

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED]

foglio 10 mappale 559 subalterno 5, categoria F3, posto al piano 1°.

Giudice Dr. G. GIOIA

Perito: Ing. Felice Marascio

L'edificio è stato costruito nel 1995, ristrutturato nel mai ristrutturato  
L'unità immobiliare è identificata con il numero 1995 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	110,00	1,00	110,00
	Sup. reale lorda	110,00		110,00

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.

**Accessori:**

A.1. Cortile:

fabbricati: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 10 mappale 559 subalterno 1.  
Coerenze: Bene comune non censibile

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica per comparazione del parametro superficie commerciale

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Gimigliano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Catanzaro, Gimigliano, San Pietro Apostolo, Tecnici professionisti operanti nel locale mercato immobiliare.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	rustico con annesso cortile.	0	€ 38.500,00	€ 38.500,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

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

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

€ 38.500,00

Relazione lotto 005 creata in data 18/11/2010  
Codice documento: E034-98-000144-005

il perito  
Ing. Felice Marascio  


Giudice Dr. G. GIOLA

Perito: Ing. Felice Marascio