Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]
contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **86/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/01/2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Rinaldi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTOUNICO: Terreni Agricoli siti nei Comuni di Guardavalle e Comune di Santa Caterina dello Ionio

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

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

Tribunale Civile di Catanzaro

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva promossa da**:** [redacted]

Iscritta al R.E. al n**°** **86/2025**

Premessa:

con provvedimento dell'ill.mo G.E. **Dott.ssa Francesca Rinaldi**, del 25.09.2025 notificato in data 26.09.2025, il sottoscritto Geometra Lentini Francesco, con studio tecnico sito a Catanzaro, in viale Pio X n° 216E, veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva indicata in epigrafe e gli venivano posti i seguenti quesiti:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene; nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);

2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

*11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00***.**

Con raccomandata AR del 30/09/2025 lo scrivente CTU, informava il debitore esecutato di essere stato nominato congiuntamente al custode giudiziario Avv Helga Procopio nella Procedura esecutiva **NR. 86/25** [redacted] comunicandogli la data di inizio delle operazioni peritali fissate per le ore 15:30 del giorno 10/10/2025.

Come comunicato alla parte, il giorno sopra indicato, dava inizio alle operazioni peritali eseguendo in quel frangente il rilievo fotografico degli immobili oggetto di P.E. redigendo verbale di sopralluogo.

Nel contempo, lo scrivente, eseguiva le indagini catastali (per accertare la corrispondenza catastale con lo stato di fatto), ipocatastali (reperimento dei titoli) e urbanistici (richiesta di certificati di destinazione urbanistica nei comuni di Guardavalle e Santa Caterina dello Ionio).

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

In data 29/09/2025, protocollato in data 05.10.2025 prot. 4770, trasmettevo a mezzo pec richiesta al settore urbanistica del Comune di Santa Caterina dello ionio di certificato di destinazione urbanistico con vincoli tutori e inibitori.

In data 17/10/2024 acquisito in pari al **protocollo n. 716948 Codice SUE 3809** trasmettevo tramite piattaforma allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Guardavalle richiesta di certificato di destinazione urbanistico con vincoli tutori e inibitori.

In data 29/10/2025 il comune di Santa Caterina Dello Ionio rilasciava il Certificato di destinazione Urbanistica.

In data 30/10/2025 il comune di Guardavalle rilasciava il Certificato di destinazione Urbanistica.

Con pec del 17.11.2025, lo scrivente richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Catanzaro copia dei atti di provenienza (compravendita e Successione); gli stessi mi venivano consegnati in data 27/11/2025 a presso la sede di Catanzaro (compravendita) ed in via telematica con pec del 09.12.2025 (successione).

In data 24.11.2025 per come disposto dal G.E. nell'incarico "*Dispone che l'esperto stimatore all'esito del necessario sopralluogo depositi in cancelleria breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3) ("sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)"* il C.T.U. depositava relazione preliminare.

In data 11/12/2025 trasmettevo mail agli studi notarili richiesta di rilascio copia atti (necessari come elementi di comparazione per la determinazione del valore di mercato); questi mi davano riscontro in data 15/12/2025

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

DUE DILIGENCE

Risposta Ai Quesiti:

Quesito nr. 1: l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene; nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);

1.1 Identificazione del bene

Comune di Guardavalle:

Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con poco meno di quattromila settecento abitanti. Il comune è ai confini con la provincia di Reggio Calabria e la provincia di Vibo Valentia**.**

Si crede (dal punto di vista etimologico) che il nome sia un composto di guarda e valle con significato evidentemente riferito alla sua posizione geografica; fa parte della regione agraria n. 10 (colline litoranee di Soverato), fa parte del parco naturale delle Serre, della Comunità Montana del versante jonico e confina con i comuni di Bivongi (RC), Brognaturo (VV), Monasterace (RC), Santa Caterina dello Ionio, Stilo (RC)

Tutti gli immobili insistenti nel comune di Guardavalle sono terreni di natura agricola (come dichiarato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Guardavalle) ed in qualche caso insistono ruderi o aree di fabbricati demoliti.

Terreno distinto al C.T. al foglio 31 p.lle 112 e 113

Terreno collinare di natura agricola (p.lla 112) con entrostante rudere (p.lla 113) posto a nord, con accesso dalla stessa, della strada provinciale 142 Guardavalle – Monastarace.

All'interno del terreno insiste una piantagione di alberi di ulivo ed il terreno risulta essere regolarmente coltivato; lungo il confine est risulta insistere un rudere in pessime condizioni di manutenzione (parzialmente crollato), mentre in cima a detto terreno insiste un piccolo fabbricato per ricovero animali (pollaio e/o porcilaia).

Il terreno ha un estensione complessiva di mq 4.800,00 mentre il fabbricato diruto ha una superficie coperta di mq 22 (censito, per errata attribuzione della qualità in pascolo).

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

Al terreno si accede da una stradina interpoderale (riportata in mappa ma di fatto inesistente) che si innesta dalla S.P. 142 (strada che collega l'abitato di Guardavalle con la SS106 e la frazione marina e le frazioni montane attraverso la SP143) ; lo stesso si trova all'ingresso dell'abitato di Guardavalle a circa 1 km dal centro città e da tutti i servizi



https://www.google.com/maps/place/88065+Guardavalle+CZ/@38.5038968,16.5137657,378m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x13154ae658cba3d3:0xea4f287c5799e6bc!8m2!3d38.5060398!4d16.5073172!16zL20vMGZoNmRn?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDkyNC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Terreno distinto al C.T. al foglio 28 p.lle 160, 161, 162, 209, 210

Terreno in parte collinare (p.lle 162, 290 e parte della 161) e ed in parte pianeggiante (parte della p.lla 161 e p.lla 210 di natura agricola posto a est dell'abitato di Guardavalle, con accesso dalla stessa, della strada provinciale 143 centro del comune di Guardavalle con la Frazione montana di Elce della Vecchia.

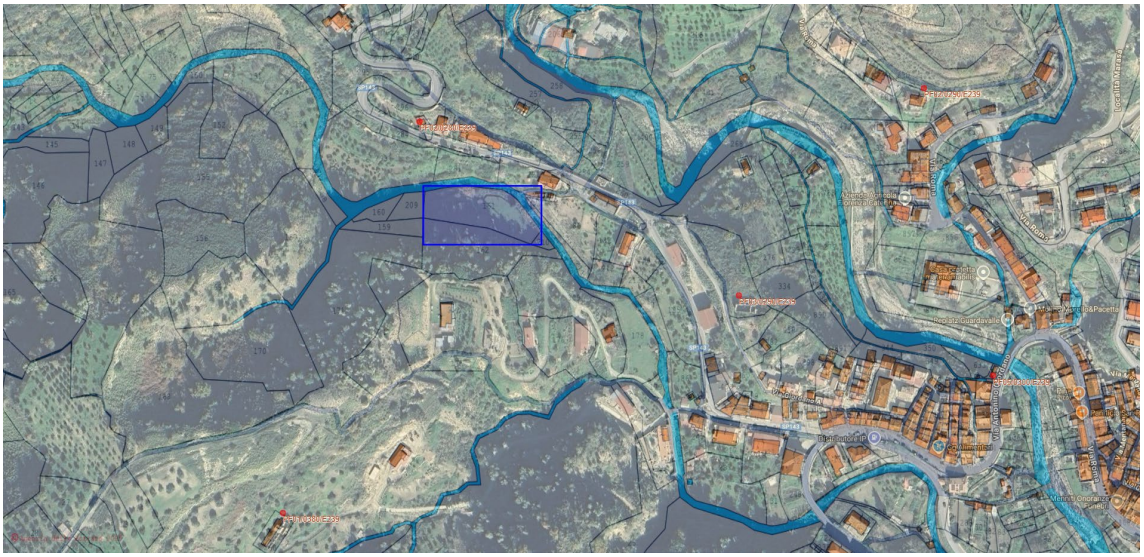
All'interno del terreno insiste una piantagione di alberi da frutto (sparsi) intervallata da area a seminativo che interessano in parte le p.lle 161, 210, 209 e la restante parte destinato a pascolo (p.llla 160 e 162).

Il terreno risulta essere regolarmente coltivato, anche se di difficile accesso (per accedervi si deve attraversare la sede di un torrente oggi asciutto) ed ha una estensione complessiva di mq 8.180,00

Mentre le particelle 162, confina in parte con altre porzioni di terreno di proprietà del sig, [redacted] e di proprietà di terzi, le particelle 160, 209, 161 e 210 confinano a nord con la sede di un torrente al momento del sopralluogo (unico accesso).

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

Al terreno si accede da una stradina interpoderale (riportata in mappa) che si innesta dalla SP 143 fino ad arrivare sul lato est del torrente Pidia; lo stesso si trova nella parte alta dell'abitato di Guardavalle lungo la SP 143 che collega il centro con la frazione montane e comuni vicini.



https://www.google.com/maps/place/88065+Guardavalle+CZ/@38.5068361,16.4958754,215m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x13154ae658cba3d3:0xea4f287c5799e6bc!8m2!3d38.5060398!4d16.5073172!16zL20vMGZoNmRn?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDkyNC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Terreno distinto al C.T. al foglio 39 p.lle 224, 225, 226, 227

Terreno collinare di natura agricola posto a sud dell'abitato di Guardavalle, al quale si accede percorrendo una strada sterrata in cattive condizioni di manutenzione e conservazione che si sviluppa lungo la Fiumarella Guardavalle e si innesta dalla strada provinciale 143 che collega il centro del comune di Guardavalle con la Frazione montana di Elce della Vecchia.

In terreno vista la sua orografia (collinare) viene utilizzato a pascolo.

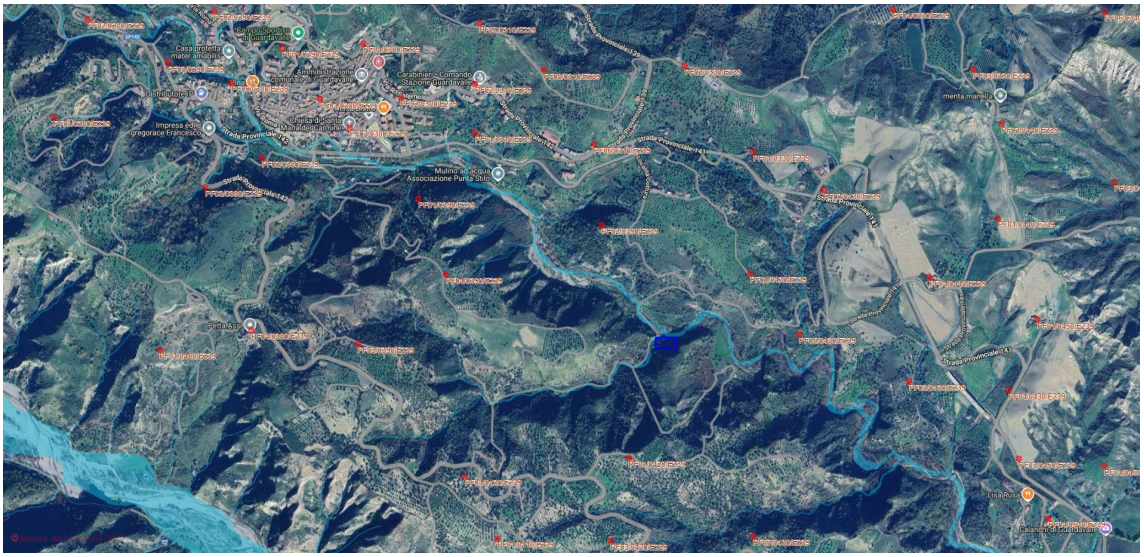
Il terreno risulta non essere coltivato, in considerazione del difficile accesso (per accedervi si deve attraversare la sede di un torrente oggi asciutto) e degli eventi atmosferici degli ultimi anni che ne hanno la coltivazione; lo stesso ha una estensione complessiva di mq 8.400,00

Mentre le particelle 225 e 227, confinano per la quasi sua totalità con altre porzioni di terreno di proprietà del sig, [redacted] e/o di proprietà di terzi, le particelle 224 e 227 confinano a nord (p.lla 226) e ad ovest (p.lla 224) con la con la sede Fiumarella Guardavalle (unico accesso al terreno).

Al terreno, come detto in precedenza, si accede da una stradina di ridotte dimensioni ed in cattivo stato di manutenzione, percorribile solo da mezzi agricoli e/o fuori strada, che si sviluppa lungo la sede del suddetto corso d'acqua e si innesta dalla SP 143.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

Il terreno si trova nella parte sud/est (valle) dell'abitato di Guardavalle ed è poco distante dai terreni riportati nel foglio di mappa 42 (foglio confinante) per i quali si deve percorrere lo stesso tragitto per accedervi.



https://www.google.com/maps/place/88065+Guardavalle+CZ/@38.4979055,16.5191663,389m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x13154ae658cba3d3:0xea4f287c5799e6bc!8m2!3d38.5060398!4d16.5073172!16zL20vMGZoNmRn?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDkyNC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Terreno distinto al C.T. al foglio 42 p.lle 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 228

Terreno in parte pianeggiante (p.lle 99 e 228) ed in parte collinare (p.lle 100, 101, 102, 103, 105) di natura agricola posto a sud dell'abitato di Guardavalle, al quale si accede percorrendo una strada sterrata in cattive condizioni di manutenzione e conservazione che si sviluppa lungo la Fiumarella Guardavalle e si innesta dalla strada provinciale 143 che collega il centro del comune di Guardavalle con la Frazione montana di Elce della Vecchia.

In terreno vista la sua orografia (in parte pianeggiante ed in parte collinare) viene coltivato in parte ad agrumeto (p.lla 99), in parte incolto (p.lla 228 occupata dalla sede del torrente) e per la sua maggiore consistenza a pascolo con qualche albero sparso di ulivo e agrume (per le p.lle 100, 101, 102, 103, 105).

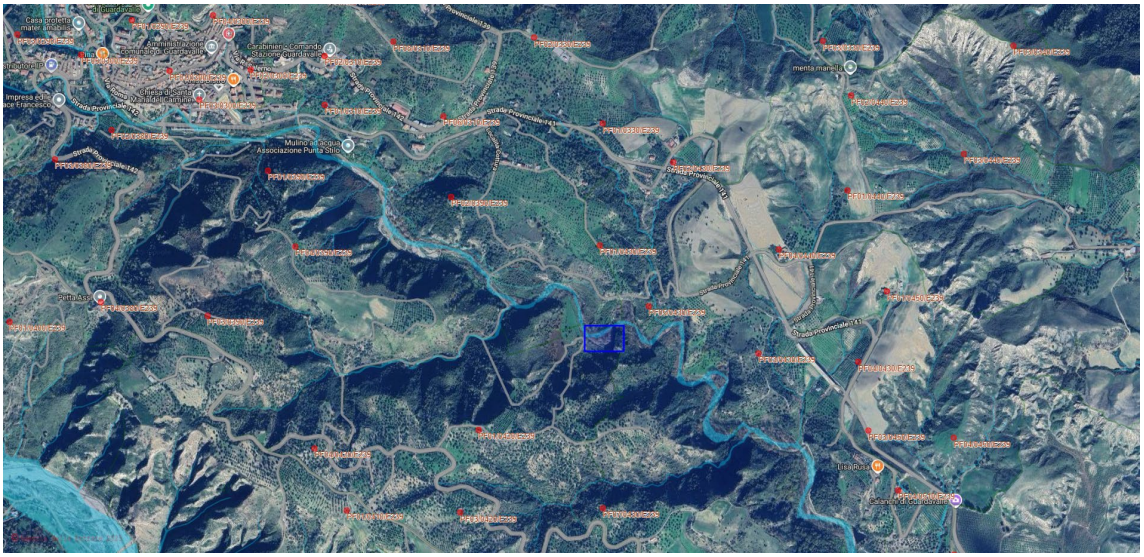
Il terreno risulta non essere coltivato, in considerazione del difficile accesso (per accedervi si deve attraversare la sede di un torrente oggi asciutto) e degli eventi atmosferici degli ultimi anni che ne hanno la coltivazione; lo stesso ha una estensione complessiva di mq 34.960,00

Mentre le particelle 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, confinano per la quasi sua totalità con altre porzioni di terreno di proprietà del sig, [redacted] e/o di proprietà di terzi, la particella 228 confina a nord con la con la sede Fiumarella Guardavalle (unico accesso al terreno).

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

Al terreno, come detto in precedenza, si accede da una stradina di ridotte dimensioni ed in cattivo stato di manutenzione, percorribile solo da mezzi agricoli e/o fuori strada, che si sviluppa lungo la sede del suddetto corso d'acqua e si innesta dalla SP 143.

Il terreno si trova nella parte sud/est (valle) dell'abitato di Guardavalle ed è poco distante dai terreni riportati nel foglio di mappa 39 (foglio confinante) per i quali si deve percorrere lo stesso tragitto per accedervi.



https://www.google.com/maps/place/88065+Guardavalle+CZ/@38.4978859,16.5201714,561m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x13154ae658cba3d3:0xea4f287c5799e6bc!8m2!3d38.5060398!4d16.5073172!16zL20vMGZoNmRn?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDkyNC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Comune di Santa Caterina dello Ionio:

Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con più di duemilacento abitanti. Il comune è ai confini con la provincia di Vibo Valentia.

Il nome (dal punto di vista etimologico) deriva dalla devozione per la santa patrona: Santa Caterina. La specifica indica la sua posizione geografica.; fa parte della regione agraria n. 10 (colline litoranee di Soverato), fa parte del parco naturale delle Serre, della Comunità Montana del versante jonico e confina con i comuni di Badolato, Brognaturo (VV), Guardavalle

Tutti gli immobili insistenti nel comune di Santa Caterina dello Ionio sono terreni di natura agricola (come dichiarato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Guardavalle) per la maggior estensione con insistente coltura di ulivi e per la restante parte a pascolo e altre colture che verranno descritte nell'apposito paragrafo.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

Terreno distinto al C.T. al foglio 27 p.lle 81, 184, 185, 186, 187, 190, 191, 112, 113, 123, 124, 230, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 234;

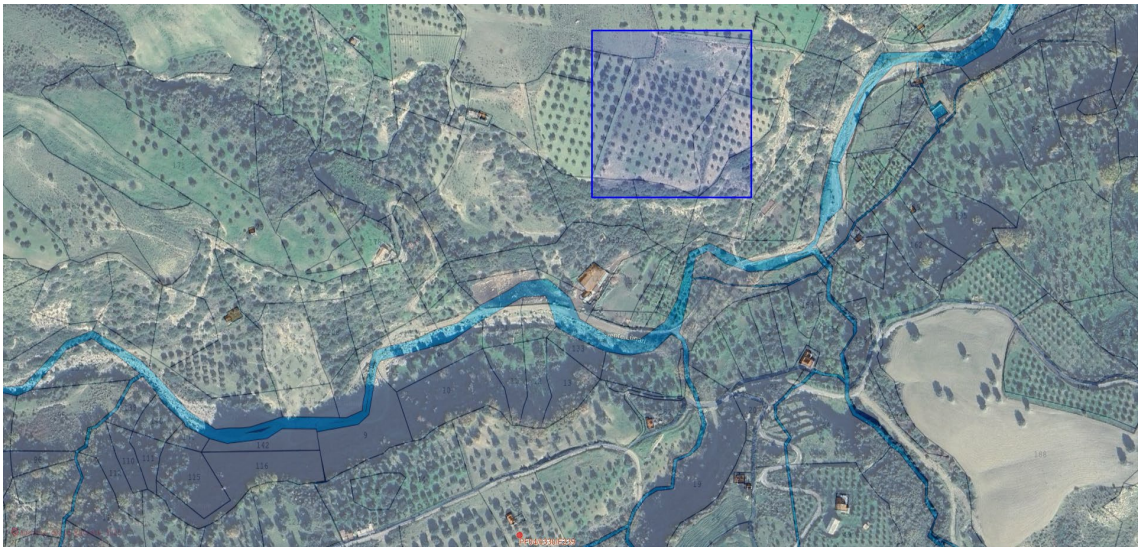
Terreno collinare di natura agricola con entro stante fabbricato per ricovero animali (fabbricato in blocchetti da demolire in quanto privo di titolo edilizio) posto a nord/est dell'abitato di Guardavalle, con accesso da strada comunale che si innesta dalla stessa SP 141.

All'interno del terreno insiste una piantagione di alberi di ulivo (p.lle 184, 185, 264 (intere), 123, 263 (parte uliveto e parte seminativo) p.lla 191 (parte uliveto e parte pascolo), seminativo p.lla 265 (intera), agrumeto p.lla 81 (in parte ed in parte pascolo), pascolo le p.lle 186, 187, 190, 234, 112, 113, 124, 230, 262, 266, 267, 268, 269, ed il terreno risulta essere regolarmente coltivato.

Il terreno risulta in parte recintato e/o con confini naturali (strada comunale, fiume etc) ed in parte privo di recinzioni, si accede da cancello posto lungo la strada che lambisce il fiume (p.lle 81, 184, 185, 186, 187, 190, 191, 234) e da strada comunale (p.lle 112, 113, 123, 124, 230, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269).

Il terreno ha un'estensione complessiva di mq 97.970,00 e al suo interno insistono diverse colture (seminativo, incolto, pascolo, uliveto etc) come sopra descritto.

Al terreno si accede da una strada comunale lunga circa 1,7 km (riportata in mappa e per la maggior parte della sua estensione regolarmente asfaltata ed in buone condizioni) che si innesta dalla S.P. 141 (strada che collega l'abitato di Guardavalle con la SS106 e la frazione marina) ; lo stesso si trova in zona periferica rispetto all'abitato di Guardavalle (dal quale dista circa 4 km), ma più vicino rispetto all'abitato di santa Caterina dello Ionio (di cui fa parte e dal quale dista circa 8 km) .



Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

https://www.google.com/maps/place/88065+Guardavalle+CZ/@38.5115508,16.5269322,761m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x13154ae658cba3d3:0xea4f287c5799e6bc!8m2!3d38.5060398!4d16.5073172!16zL20vMGZoNmRn?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDkyNC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D



https://www.google.com/maps/place/88065+Guardavalle+CZ/@38.5127444,16.5265151,625m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x13154ae658cba3d3:0xea4f287c5799e6bc!8m2!3d38.5060398!4d16.5073172!16zL20vMGZoNmRn?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDkyNC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

1.2 Identificazione catastale del bene

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono censite, all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro, al catasto edilizio urbano del comune di Guardavalle e Santa Caterina per come di seguito identificato:

Comune di Guardavalle:

- **foglio n° 28 p.lla 160** porzione AA qualità classe Vigneto 1 superficie 03 are 20 ca- reddito Dominicale € 3,64 Agrario € 1,98. Porzione AB Frutteto U superficie 01 are 00 ca reddito Dominicale €0,83 agrario € 0,52. *(superficie complessiva di mq 420)*

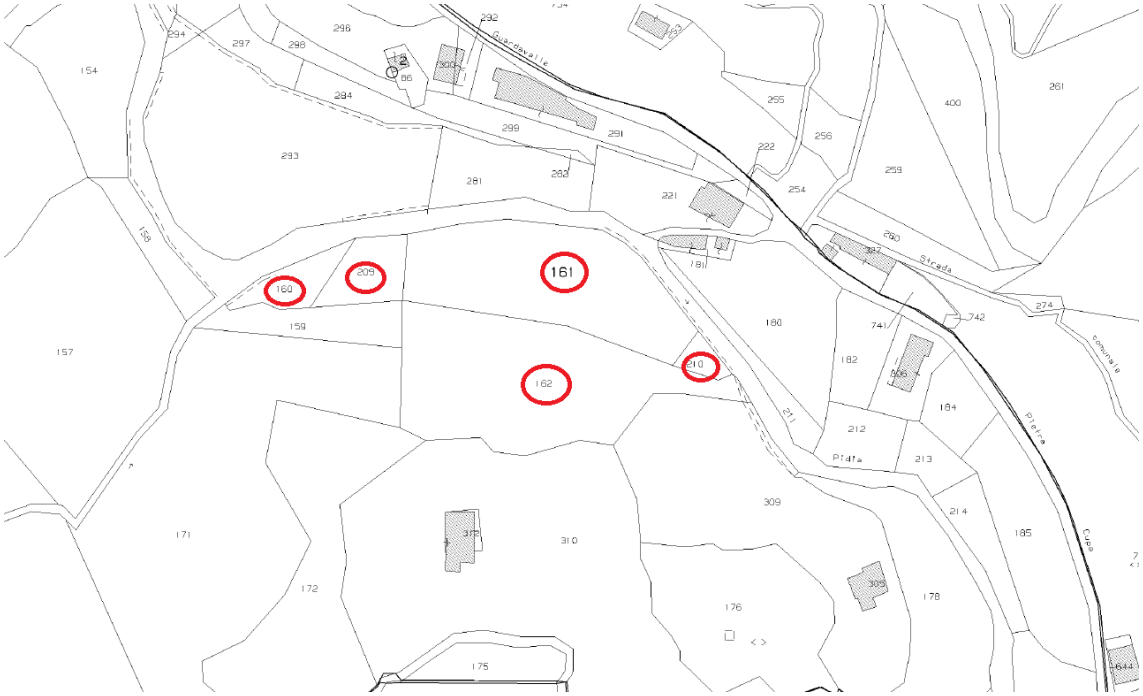
- **foglio n° 28 p.lla 161** porzione AA qualità classe Frutteto U superficie 26 are 07 ca- reddito Dominicale € 21,54 Agrario € 13,46. Porzione AB Seminativo 3 superficie 04 are 63 ca reddito Dominicale €0,96 agrario € 0,48. *(superficie complessiva di mq 3.070)*

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

- **foglio n° 28 p.lla 162** qualità classe Pasc. Cespug. superficie 39 are 20 ca- reddito Dominicale € 1,01 Agrario € 0,61. *(superficie complessiva di mq 3.920)*

- **foglio n° 28 p.lla 209** porzione AA qualità classe Seminativo 3 superficie 02 are 44 ca- reddito Dominicale € 0,50 Agrario € 0,25. Porzione AB Pascolo 2 superficie 01 are 23 ca reddito Dominicale €0,06 agrario € 0,03. Porzione AC Frutteto U superficie 02 are 63 ca reddito Dominicale €2,17 agrario € 1,36. *(superficie complessiva di mq 630)*

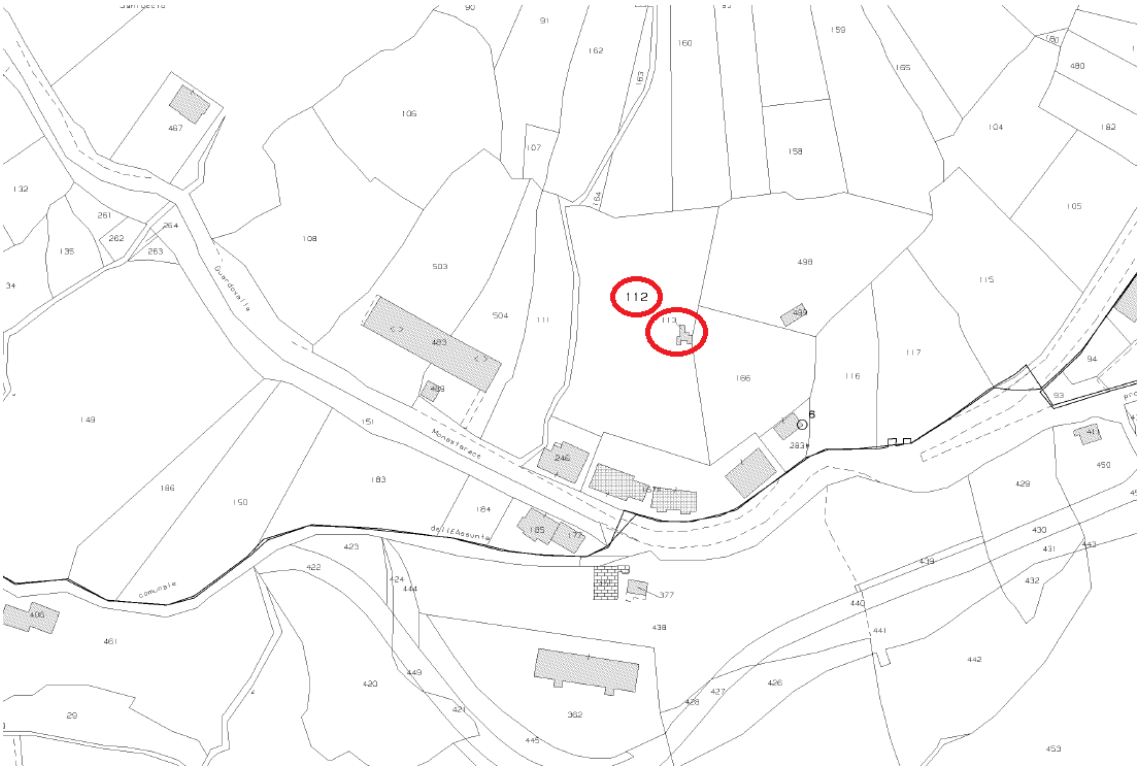
- **foglio n° 28 p.lla 210** porzione AA qualità classe Seminativo 3 superficie 00 are 54 ca- reddito Dominicale € 0,11 Agrario € 0,06. Porzione AB Agrumeto 2 superficie 00 are 86 ca reddito Dominicale €2,00 agrario € 0,95. *(superficie complessiva di mq 140)*



- **foglio n° 31 p.lla 112** qualità classe Uliveto 2 superficie 48 are 00 ca- reddito Dominicale € 24,79 Agrario € 19,83.

- **foglio n° 31 p.lla 113** qualità classe Pascolo U superficie 00 are 22 ca- reddito Dominicale € 0,01 Agrario € 0,01.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746



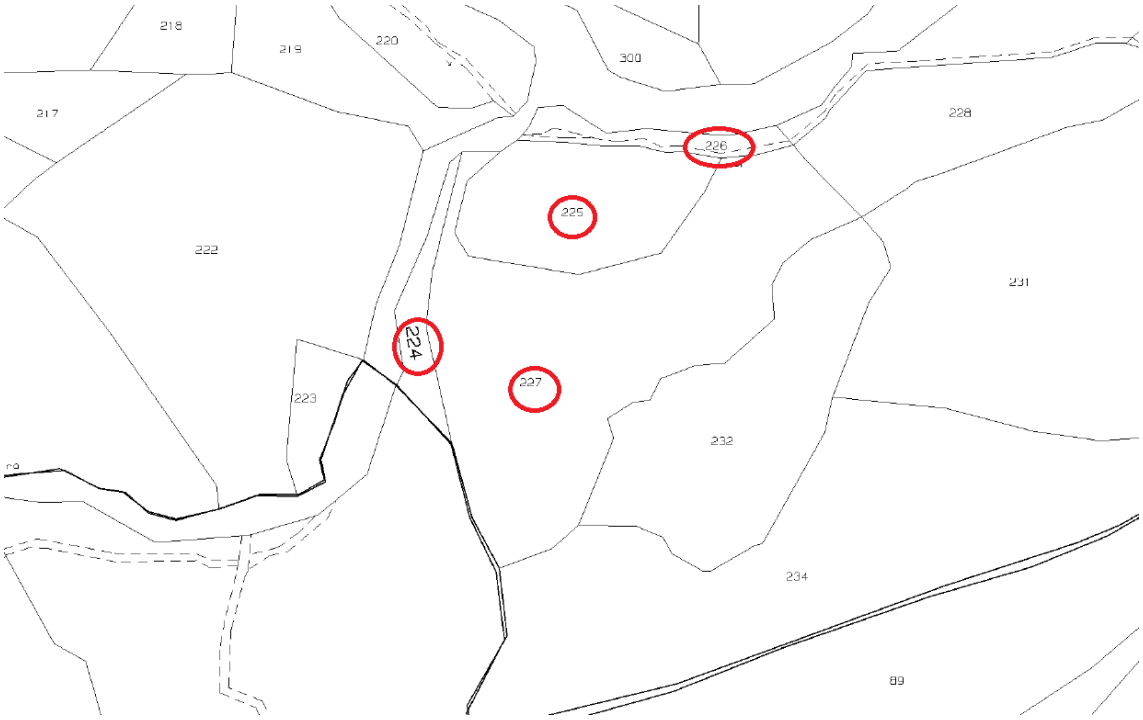
- **foglio n° 39 p.lla 224** qualità classe Pascolo U superficie 4 are 40 ca- reddito Dominicale € 0,23 Agrario € 0,11.

- **foglio n° 39 p.lla 225** porzione AA qualità classe Pascolo U superficie 15 are 53 ca- reddito Dominicale € 0,80 Agrario € 0,40. Porzione AB Pascolo Arb. 2 superficie 03 are 77 ca reddito Dominicale €0.19 agrario € 0,10. *(superficie complessiva di mq 1.930)*

- **foglio n° 39 p.lla 226** porzione AA qualità classe Incolt. Ster. superficie 03 are 44 ca. Porzione AB Pascolo U superficie 00 are 01 ca reddito Dominicale €0,01 agrario € 0,01. Porzione AC Pascolo Arb. 2 superficie 00 are 25 ca reddito Dominicale €0,01 agrario € 0,01. *(superficie complessiva di mq 370)*

- **foglio n° 39 p.lla 227** porzione AA qualità classe Pascolo U superficie 06 are 28 ca- reddito Dominicale € 0,32 Agrario € 0,16. Porzione AB Pascolo Cespug. U superficie 50 are 32 ca reddito Dominicale €1,30 agrario € 0,787. *(superficie complessiva di mq 5.660)*

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746



- **foglio n° 42 p.lla 99** porzione AA qualità classe Agrumeto 2 superficie 35 are 39 ca- reddito Dominicale € 82,25 Agrario € 39,30. Porzione AB Pascolo U superficie 18 are 11 ca reddito Dominicale €0,94 agrario € 0,47. *(superficie complessiva di mq 5.350)*

- **foglio n° 42 p.lla 100** porzione AA qualità classe Pascolo U superficie 34 are 96 ca- reddito Dominicale € 1,81 Agrario € 0,90. Porzione AB Pascolo ARB 2 superficie 07 are 04 ca reddito Dominicale € 0,36 agrario € 0,18 *(superficie complessiva di mq 4.200)*

- **foglio n° 42 p.lla 101** qualità classe AREA FAB DM superficie 01 are 30 ca

- **foglio n° 42 p.lla 102** porzione AA qualità classe ULIVETO 2 superficie 11 are 58 ca- reddito Dominicale € 5,98 Agrario € 4,78. Porzione AB FRUTTETO U superficie 00 are 72 ca reddito Dominicale € 0,59 agrario € 0,37 *(superficie complessiva di mq 4.200)*

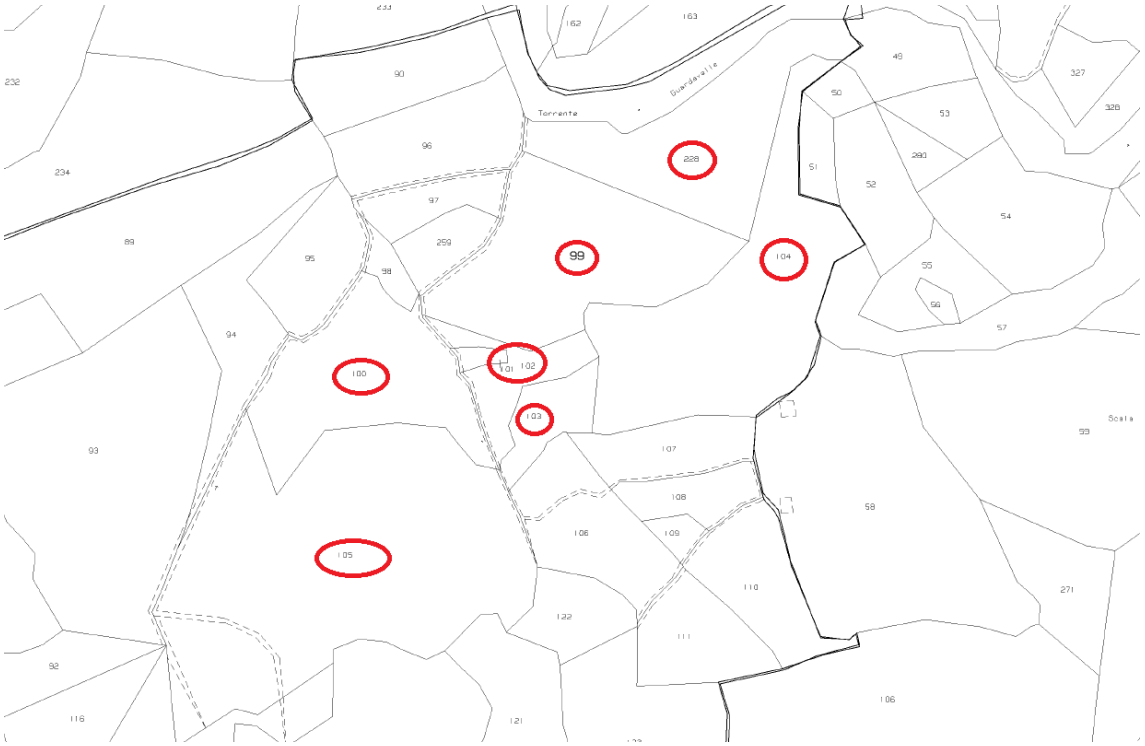
- **foglio n° 42 p.lla 103** porzione AA qualità classe ULIVETO 2 superficie 06 are 32 ca- reddito Dominicale € 3,26 Agrario € 2,61. Porzione AB PASCOLO ARB superficie 03 are 18 ca reddito Dominicale € 0,16 agrario € 0,08 *(superficie complessiva di mq 950)*

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

- **foglio n° 42 p.lla 104** porzione AA qualità classe AGRUMETO 2 superficie 04 are 36 ca- reddito Dominicale € 10,13 Agrario € 4,84. Porzione AB PASCOLO ARB superficie 59 are 44 ca reddito Dominicale € 3,07 agrario € 1,53 *(superficie complessiva di mq 6.380)*

- **foglio n° 42 p.lla 105** qualità classe PASCOLO ARB superficie 1ha 22 are 90 ca reddito Dominicale € 6,35 agrario € 3,17

- **foglio n° 42 p.lla 228** porzione AA qualità classe PASCOLO ARB superficie 03 are 60 ca- reddito Dominicale € 0,19 Agrario € 0,09. Porzione AB AGRUMETO 2 superficie 40 are 70 ca reddito Dominicale € 94,59 agrario € 45,19 *(superficie complessiva di mq 4.430)*



Comune di Santa Caterina dello Ionio:

- **foglio n° 37 p.lla 81** porzione AA qualità classe AGRUMETO 2 superficie 32 are 30 ca- reddito Dominicale € 41,70 Agrario € 19,18. Porzione AB PASCOLO ARB 2 superficie 03 are 20 ca reddito Dominicale € 0,13 agrario € 0,07 *(superficie complessiva di mq 3.550)*

- **foglio n° 37 p.lla 112** qualità classe PASCOLO ARB 2 superficie 59 are reddito Dominicale € 2,44 Agrario € 1,22 *(superficie complessiva di mq 5.900)*

- **foglio n° 37 p.lla 113** qualità classe PASCOLO ARB 2 superficie 1 ha 06 are 70 ca reddito Dominicale € 4,41 Agrario € 2,20

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

- **foglio n° 37 p.lla 123** porzione AA qualità classe SEMINATIVO 2 superficie 55 are 12 ca- reddito Dominicale € 12,81 Agrario € 7,12. Porzione AB ULIVETO 1 superficie 40 are 08 ca reddito Dominicale € 24,84 agrario € 15,52 *(superficie complessiva di mq 9.520)*

- **foglio n° 37 p.lla 124** porzione AA qualità classe PASCOLO ARB 2 superficie 1 ha 36 are 50 ca- reddito Dominicale € 5,64 Agrario € 2,82.

- **foglio n° 37 p.lla 184** porzione AA qualità classe ULIVETO 2 superficie 90 are 99 ca- reddito Dominicale € 39,94 Agrario € 32,89. Porzione AB PASCOLO superficie 22 are 01 ca reddito Dominicale € 0,91agrario € 0,45 *(superficie complessiva di mq 11.300)*

- **foglio n° 37 p.lla 185** porzione AA qualità classe PASCOLO U superficie 98 ca- reddito Dominicale € 0,04 Agrario € 0,02. Porzione AB ULIVETO 2 superficie 21 are 12 ca reddito Dominicale € 9,27 agrario € 7,64 *(superficie complessiva di mq 2.210)*

- **foglio n° 37 p.lla 186** porzione AA qualità classe PASCOLO U superficie 20 are 40 ca- reddito Dominicale € 0,84 Agrario € 0,42.

- **foglio n° 37 p.lla 187** porzione AA qualità classe ULIVETO 2 superficie 34 are 20 ca - reddito Dominicale € 15,01 Agrario € 12,36. Porzione AB PASCOLO U superficie 01 are 40 ca reddito Dominicale € 0,06 agrario € 0,03 *(superficie complessiva di mq 3.560)*

- **foglio n° 37 p.lla 190** porzione AA qualità classe SEMINATIVO ARBOR 3 superficie 24 are 50 ca - reddito Dominicale € 5,69 Agrario € 2,15. Porzione AB ULIVETO 1 superficie 20 are reddito Dominicale € 12,39 agrario € 7,75 *(superficie complessiva di mq 4.450)*

- **foglio n° 37 p.lla 191** porzione AA qualità classe AGRUMETO 2 superficie 16 are 14 ca - reddito Dominicale € 20,84 Agrario € 9,59. Porzione AB PASCOLO ARB 2 superficie 22 are 86 ca reddito Dominicale € 0,94 agrario € 0,47 *(superficie complessiva di mq 3.900)*

- **foglio n° 37 p.lla 230** porzione AA qualità classe SEMINATIVO 2 superficie 32 are - reddito Dominicale € 7,44 Agrario € 4,13. Porzione AB INCOLT STER superficie 10 are 20 ca *(superficie complessiva di mq 4.220)*

- **foglio n° 37 p.lla 234** porzione AA qualità classe PASCOLO ARB 2 superficie 06 are 68 ca - reddito Dominicale € 0,28 Agrario € 0,14. Porzione AB INCOLT STER superficie 04 are 72ca *(superficie complessiva di mq 1.140)*

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

- **foglio n° 37 p.lla 262** porzione AA qualità classe ULIVETO 1 superficie 46 are - reddito Dominicale € 28,51 Agrario € 17,82. Porzione AB PASCOLO CESPUG 2 superficie 13 are 90 ca reddito Dominicale € 0,36 agrario € 0,22 *(superficie complessiva di mq 5.990)*

- **foglio n° 37 p.lla 263** porzione A qualità classe SEMINATIVO 2 superficie 50 are - reddito Dominicale € 11,62 Agrario € 6,46. Porzione AB ULIVETO 2 superficie 44 are 40 ca reddito Dominicale € 19,49 agrario € 16,05 *(superficie complessiva di mq 9.440)*

- **foglio n° 37 p.lla 264** porzione A qualità classe SEMINATIVO 2 superficie 20 are - reddito Dominicale € 4,65 Agrario € 2,58 . Porzione AB ULIVETO 2 superficie 54 are 20 ca reddito Dominicale € 23,79 agrario € 19,59 *(superficie complessiva di mq 7.420)*

- **foglio n° 37 p.lla 265** porzione A qualità classe SEMINATIVO 2 superficie 82 are 40 ca - reddito Dominicale € 19,15 Agrario € 10,64. Porzione AB ULIVETO 2 superficie 22 are reddito Dominicale € 13,63 agrario € 8,52 *(superficie complessiva di mq 10.440)*

- **foglio n° 37 p.lla 266** porzione A qualità classe PASCOLO ARB 2 superficie 10 are 80 ca- reddito Dominicale € 0,45 Agrario € 0,22.

- foglio n° 37 p.lla 267 porzione A qualità classe PASCOLO ARB 2 superficie 39 are 60 ca- reddito Dominicale € 1,64 Agrario € 0,82.

- **foglio n° 37 p.lla 268** porzione qualità classe INCOLT STER superficie 02 are

- **foglio n° 37 p.lla 269** porzione qualità classe INCOLT STER superficie 20 ca



Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746



I Terreni sopra menzionati (comune di Guardavalle e Santa Caterina dello Ionio) risultano in testa a [redacted] (1)

Proprieta' 1/1

In fase di sopralluogo il C.T.U. ha potuto constatare per alcuni terreni siti nel territorio di Guardavalle, oltre ad una difficoltà di raggiungimento anche una diversità di coltura tra quanto riportato in visure e quanto riscontrato sul posto; infatti alcuni terreni raggiunti da eventi meteorologi straordinari che hanno colpito negli scorsi anni l'area (anche per come dichiarato dallo stesso affittuario), vista la difficoltà ad accedervi risultavano incolti.

1.3 Verifica sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)

Trattandosi di terreno si desume che non sussistono le condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata).

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

Quesito nr. 2 : il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

I terreni siti nel comune di Guardavalle sono pervenuti al [redacted]* Proprietà 1/1 per come di seguito elencati:

Comune di Guardavalle:

Terreno distinto al C.T. al foglio 31 p.lle 112 e 113

Atto del 04/02/2003 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 38154 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1816.1/2003 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/02/2003

Terreno distinto al C.T. al foglio 28 p.lle 161, 162, 210, 160, 209:

Atto del 04/02/2003 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 38154 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1816.1/2003 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/02/2003

Terreno distinto al C.T. al foglio 39 p.lle 224, 225, 226, 227

Atto del 10/12/2002 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 36981 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 18057.1/2002 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 17/12/2002

Terreno distinto al C.T. al foglio 42 p.lle 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 228

Atto del 10/12/2002 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 36981 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 18057.1/2002 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 17/12/2002

Comune di Santa Caterina dello Ionio:

Terreno distinto al C.T. al foglio 27 p.lle 81, 187, 190, 191, 112, 113, 123, 124, 230, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 184, 185, 186, 234;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

Atto del 04/02/2003 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 38154 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1816.1/2003 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/02/2003

Atto del 10/12/2002 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 36981 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 18057.1/2002 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 17/12/2002

Per quanto sopra esposto si desume che non esistono ulteriori comproprietari oltre ai debitori esecutati.

Quesito nr. 3: lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

I terreni sopra descritti di proprietà [redacted] (1) Proprieta' 1/1 al momento del sopralluogo si trovavano regolarmente condotti dal sig. [redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate di Catanzaro al prot. 25033043061219089 del 31/05/2025 per un canone annuo di € 1.600,00.

Quesito nr. 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

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.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

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 un 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 sintetico - 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).

Per la determinazione del valore unitario di stima, sono state eseguite indagini estrapolando i valori

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

riportati nell' O.V.A. (Osservatorio Dei Valori Agricoli) nei quali sono riportati i seguenti valori:

Comune di Guardavalle:

Valorizzazioni Zona 1 - Guardavalle

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	7.000	14.000
Seminativo irriguo	10.000	21.000
Frutteto	18.000	43.000
Vigneto	20.000	43.000
Uliveto	18.000	41.000
Pascolo	2.600	5.000
Bosco alto fusto	3.900	10.000
Bosco ceduo	2.400	7.000
Castagneto da frutto	4.600	12.000
Agrumeto	32.000	80.000
Ficodindieto	6.000	11.000
Incolto sterile	500	1.000
Ficheto	7.000	15.000
Actinidia Kiwi	32.000	77.000
Orto irriguo	17.000	36.000
Vigneto D.O.C. IGP	30.000	64.000
Colture florovivaistiche	29.000	62.000

Comune di Santa Caterina dello Ionio:

Valorizzazioni Zona 1 - Santa Caterina dello Ionio

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	7.000	14.000
Seminativo irriguo	10.000	21.000
Frutteto	18.000	43.000
Vigneto	20.000	43.000
Uliveto	18.000	41.000
Pascolo	2.600	5.000
Bosco alto fusto	3.900	10.000
Bosco ceduo	2.400	7.000
Castagneto da frutto	4.600	12.000
Agrumeto	32.000	80.000
Ficodindieto	6.000	11.000
Incolto sterile	500	1.000
Cappereto	10.000	20.000
Ficheto	7.000	15.000
Actinidia Kiwi	32.000	77.000
Orto irriguo	17.000	36.000
Colture florovivaistiche	29.000	62.000

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

nonché da pubblicazioni di agenzia immobiliari (Reti Immobiliari, Tecnocasa, Professionecasa, Primacasa, casa.it, immobiliare.it etc) che hanno portato a determinare un valore unitario di €/mq min 2 e €/mq max 4; e atti di compravendita (Compravendita notaio FRANCESCA GALLELLI rep 1539 e Compravendita notaio Andreacchio rep 93895) con valori min 1 e €/mq max 3.

In considerazione delle diverse peculiarità dei terreni, della loro accessibilità e delle colture insistenti verranno applicati i valori unitari distinguendoli per coltura insistente per come riportati nei su riportati stralci.

Quesito nr. 5: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

In risposta al presente quesito, lo scrivente in considerazione delle peculiarità dei terreni (coltura insistente, orografia, accessibilità etc) e della loro dislocazione (comune di Guardavalle e di Santa Caterina dello ionio, nonché dei vincoli presenti su di essi (vincolo apposto in fase di acquisto da parte delle Regione di anni 15) si ritiene vantaggiosa una vendita blocco (Lotto unico terreni collocati sia nel comune di Guardavalle che Comune di Santa Caterina dello Ionio).

A tale determinazione si è arrivati in base al vincolo di indivisibilità per 15 anni a favore della Regione Calabria a partire dall'anno 2003 (anno di stipula dell'atto notaio Andreacchio rep 38154) fino all'anno 2018.

Tale atto prevedeva il pagamento di parte del tasso di interesse alla banca in cambio di alcuni vincoli ed impegni da parte del richiedente in favore della Regione Calabria (tra cui l'indivisibilità del lotto e il pagamento delle rate); per le quali venendo meno il richiedente avrebbe perso il beneficio.

Pertanto , anche se in teoria il vincolo sia decaduto (trascorsi i 15 anni previsti), in considerazione che negli anni successivi sia stata rinnovata l'ipoteca, si ritiene prudenziale la vendita in blocco anche in considerazione della scarsa presenza di comparabili e vendite in zone di terreni agricoli.

La vendita in blocco, per quanto sopra esposto, si indirizzerebbe a quello che è il mercato reale dell'immobile (vendita a coltivatori diretti e/o aziende che ne manterrebbero il loro attuale utilizzo (coltivazione).

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

1) è fatto obbligo di astenersi dal locare o affittare in tutto o in parte i beni ipotecati senza avere prima ottenuto il consenso scritto della Banca mutuante, come pure è espressamente vietato di fare da oggi, e per tutta la durata del mutuo, alcuna cessione di frutti naturali e civili per un periodo di tempo superiore agli anni due, ovvero alcuna locazione e ciò senza pregiudizio di quanto stabilito dagli articoli

Art. 13

L'immobile acquistato ed ipotecato col presente atto resta assoggettato per 15 (quindici) anni a vincolo di indivisibilità, giusta quanto previsto dall'art. 11 della legge 14/8/1971 n.817, come modificato dall'art.11 del D. Lgs.vo 18/05/2001 n.228.
Sarà nullo qualsiasi atto compiuto in violazione di esso.

Stralcio atto Atto Notagio Andreacchio Rep. 38154

LOTTO UNICO: Terreni siti nei comuni di Guardavalle e Santa Caterina dello Ionio per una superficie complessiva di **mq 171.022,00** (di cui mq 56.362,00 nel comune di Guardavalle e mq 114.660,00 nel comune di Santa Caterina dello Ionio):

- **foglio n° 28 p.lla 160** porzione AA qualità classe Vigneto 1 superficie 03 are 20 ca- reddito Dominicale € 3,64 Agrario € 1,98. Porzione AB Frutteto U superficie 01 are 00 ca reddito Dominicale €0,83 agrario € 0,52. *(superficie complessiva di mq 420)*

- **foglio n° 28 p.lla 161** porzione AA qualità classe Frutteto U superficie 26 are 07 ca- reddito Dominicale € 21,54 Agrario € 13,46. Porzione AB Seminativo 3 superficie 04 are 63 ca reddito Dominicale €0,96 agrario € 0,48. *(superficie complessiva di mq 3.070)*

- **foglio n° 28 p.lla 162** qualità classe Pasc. Cespug. superficie 39 are 20 ca- reddito Dominicale € 1,01 Agrario € 0,61. *(superficie complessiva di mq 3.920)*

- **foglio n° 28 p.lla 209** porzione AA qualità classe Seminativo 3 superficie 02 are 44 ca- reddito Dominicale € 0,50 Agrario € 0,25. Porzione AB Pascolo 2 superficie 01 are 23 ca reddito Dominicale €0,06 agrario € 0,03.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

Porzione AC Frutteto U superficie 02 are 63 ca reddito Dominicale €2,17 agrario € 1,36. *(superficie complessiva di mq 630)*

- **foglio n° 28 p.lla 210** porzione AA qualità classe Seminativo 3 superficie 00 are 54 ca- reddito Dominicale € 0,11 Agrario € 0,06. Porzione AB Agrumeto 2 superficie 00 are 86 ca reddito Dominicale €2,00 agrario € 0,95. *(superficie complessiva di mq 140)*

- **foglio n° 31 p.lla 112** qualità classe Uliveto 2 superficie 48 are 00 ca- reddito Dominicale € 24,79 Agrario € 19,83.

- **foglio n° 31 p.lla 113** qualità classe Pascolo U superficie 00 are 22 ca- reddito Dominicale € 0,01 Agrario € 0,01.

- **foglio n° 39 p.lla 224** qualità classe Pascolo U superficie 4 are 40 ca- reddito Dominicale € 0,23 Agrario € 0,11.

- **foglio n° 39 p.lla 225** porzione AA qualità classe Pascolo U superficie 15 are 53 ca- reddito Dominicale € 0,80 Agrario € 0,40. Porzione AB Pascolo Arb. 2 superficie 03 are 77 ca reddito Dominicale €0.19 agrario € 0,10. *(superficie complessiva di mq 1.930)*

- **foglio n° 39 p.lla 226** porzione AA qualità classe Incolt. Ster. superficie 03 are 44 ca. Porzione AB Pascolo U superficie 00 are 01 ca reddito Dominicale €0,01 agrario € 0,01. Porzione AC Pascolo Arb. 2 superficie 00 are 25 ca reddito Dominicale €0,01 agrario € 0,01. *(superficie complessiva di mq 370)*

- **foglio n° 39 p.lla 227** porzione AA qualità classe Pascolo U superficie 06 are 28 ca- reddito Dominicale € 0,32 Agrario € 0,16. Porzione AB Pascolo Cespug. U superficie 50 are 32 ca reddito Dominicale €1,30 agrario € 0,787. *(superficie complessiva di mq 5.660)*

- **foglio n° 42 p.lla 99** porzione AA qualità classe Agrumeto 2 superficie 35 are 39 ca- reddito Dominicale € 82,25 Agrario € 39,30. Porzione AB Pascolo U superficie 18 are 11 ca reddito Dominicale €0,94 agrario € 0,47. *(superficie complessiva di mq 5.350)*

- **foglio n° 42 p.lla 100** porzione AA qualità classe Pascolo U superficie 34 are 96 ca- reddito Dominicale € 1,81 Agrario € 0,90. Porzione AB Pascolo ARB 2 superficie 07 are 04 ca reddito Dominicale € 0,36 agrario € 0,18 *(superficie complessiva di mq 4.200)*

- **foglio n° 42 p.lla 101** qualità classe AREA FAB DM superficie 01 are 30 ca

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

- **foglio n° 42 p.lla 102** porzione AA qualità classe ULIVETO 2 superficie 11 are 58 ca- reddito Dominicale € 5,98 Agrario € 4,78. Porzione AB FRUTTETO U superficie 00 are 72 ca reddito Dominicale € 0,59 agrario € 0,37 *(superficie complessiva di mq 4.200)*

- **foglio n° 42 p.lla 103** porzione AA qualità classe ULIVETO 2 superficie 06 are 32 ca- reddito Dominicale € 3,26 Agrario € 2,61. Porzione AB PASCOLO ARB superficie 03 are 18 ca reddito Dominicale € 0,16 agrario € 0,08 *(superficie complessiva di mq 950)*

- **foglio n° 42 p.lla 104** porzione AA qualità classe AGRUMETO 2 superficie 04 are 36 ca- reddito Dominicale € 10,13 Agrario € 4,84. Porzione AB PASCOLO ARB superficie 59 are 44 ca reddito Dominicale € 3,07 agrario € 1,53 *(superficie complessiva di mq 6.380)*

- **foglio n° 42 p.lla 105** qualità classe PASCOLO ARB superficie 1ha 22 are 90 ca reddito Dominicale € 6,35 agrario € 3,17
- **foglio n° 42 p.lla 228** porzione AA qualità classe PASCOLO ARB superficie 03 are 60 ca- reddito Dominicale € 0,19 Agrario € 0,09. Porzione AB AGRUMETO 2 superficie 40 are 70 ca reddito Dominicale € 94,59 agrario € 45,19 *(superficie complessiva di mq 4.430)*

- **foglio n° 37 p.lla 81** porzione AA qualità classe AGRUMETO 2 superficie 32 are 30 ca- reddito Dominicale € 41,70 Agrario € 19,18. Porzione AB PASCOLO ARB 2 superficie 03 are 20 ca reddito Dominicale € 0,13 agrario € 0,07 *(superficie complessiva di mq 3.550)*

- **foglio n° 37 p.lla 112** qualità classe PASCOLO ARB 2 superficie 59 are reddito Dominicale € 2,44 Agrario € 1,22 *(superficie complessiva di mq 5.900)*

- **foglio n° 37 p.lla 113** qualità classe PASCOLO ARB 2 superficie 1 ha 06 are 70 ca reddito Dominicale € 4,41 Agrario € 2,20

- **foglio n° 37 p.lla 123** porzione AA qualità classe SEMINATIVO 2 superficie 55 are 12 ca- reddito Dominicale € 12,81 Agrario € 7,12. Porzione AB ULIVETO 1 superficie 40 are 08 ca reddito Dominicale € 24,84 agrario € 15,52 *(superficie complessiva di mq 9.520)*

- **foglio n° 37 p.lla 124** porzione AA qualità classe PASCOLO ARB 2 superficie 1 ha 36 are 50 ca- reddito Dominicale € 5,64 Agrario € 2,82.

- **foglio n° 37 p.lla 184** porzione AA qualità classe ULIVETO 2 superficie 90 are 99 ca- reddito Dominicale € 39,94 Agrario € 32,89. Porzione AB PASCOLO superficie 22 are 01 ca reddito Dominicale € 0,91agrario € 0,45 *(superficie complessiva di mq 11.300)*

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

- **foglio n° 37 p.lla 185** porzione AA qualità classe PASCOLO U superficie 98 ca- reddito Dominicale € 0,04 Agrario € 0,02. Porzione AB ULIVETO 2 superficie 21 are 12 ca reddito Dominicale € 9,27 agrario € 7,64 *(superficie complessiva di mq 2.210)*

- **foglio n° 37 p.lla 186** porzione AA qualità classe PASCOLO U superficie 20 are 40 ca- reddito Dominicale € 0,84 Agrario € 0,42.

- **foglio n° 37 p.lla 187** porzione AA qualità classe ULIVETO 2 superficie 34 are 20 ca - reddito Dominicale € 15,01 Agrario € 12,36. Porzione AB PASCOLO U superficie 01 are 40 ca reddito Dominicale € 0,06 agrario € 0,03 *(superficie complessiva di mq 3.560)*

- **foglio n° 37 p.lla 190** porzione AA qualità classe SEMINATIVO ARBOR 3 superficie 24 are 50 ca - reddito Dominicale € 5,69 Agrario € 2,15. Porzione AB ULIVETO 1 superficie 20 are reddito Dominicale € 12,39 agrario € 7,75 *(superficie complessiva di mq 4.450)*

- **foglio n° 37 p.lla 191** porzione AA qualità classe AGRUMETO 2 superficie 16 are 14 ca - reddito Dominicale € 20,84 Agrario € 9,59. Porzione AB PASCOLO ARB 2 superficie 22 are 86 ca reddito Dominicale € 0,94 agrario € 0,47 *(superficie complessiva di mq 3.900)*

- **foglio n° 37 p.lla 230** porzione AA qualità classe SEMINATIVO 2 superficie 32 are - reddito Dominicale € 7,44 Agrario € 4,13. Porzione AB INCOLT STER superficie 10 are 20 ca *(superficie complessiva di mq 4.220)*

- **foglio n° 37 p.lla 234** porzione AA qualità classe PASCOLO ARB 2 superficie 06 are 68 ca - reddito Dominicale € 0,28 Agrario € 0,14. Porzione AB INCOLT STER superficie 04 are 72ca *(superficie complessiva di mq 1.140)*

- **foglio n° 37 p.lla 262** porzione AA qualità classe ULIVETO 1 superficie 46 are - reddito Dominicale € 28,51 Agrario € 17,82. Porzione AB PASCOLO CESPUG 2 superficie 13 are 90 ca reddito Dominicale € 0,36 agrario € 0,22 *(superficie complessiva di mq 5.990)*

- **foglio n° 37 p.lla 263** porzione A qualità classe SEMINATIVO 2 superficie 50 are - reddito Dominicale € 11,62 Agrario € 6,46. Porzione AB ULIVETO 2 superficie 44 are 40 ca reddito Dominicale € 19,49 agrario € 16,05 *(superficie complessiva di mq 9.440)*

- **foglio n° 37 p.lla 264** porzione A qualità classe SEMINATIVO 2 superficie 20 are - reddito Dominicale € 4,65 Agrario € 2,58 . Porzione AB ULIVETO 2 superficie 54 are 20 ca reddito Dominicale € 23,79 agrario € 19,59 *(superficie complessiva di mq 7.420)*

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

- **foglio n° 37 p.lla 265** porzione A qualità classe SEMINATIVO 2 superficie 82 are 40 ca - reddito Dominicale € 19,15 Agrario € 10,64. Porzione AB ULIVETO 2 superficie 22 are reddito Dominicale € 13,63 agrario € 8,52 *(superficie complessiva di mq 10.440)*

- **foglio n° 37 p.lla 266** porzione A qualità classe PASCOLO ARB 2 superficie 10 are 80 ca- reddito Dominicale € 0,45 Agrario € 0,22.

- **foglio n° 37 p.lla 267** porzione A qualità classe PASCOLO ARB 2 superficie 39 are 60 ca- reddito Dominicale € 1,64 Agrario € 0,82.

- **foglio n° 37 p.lla 268** porzione qualità classe INCOLT STER superficie 02 are

- **foglio n° 37 p.lla 269** porzione qualità classe INCOLT STER superficie 20 ca

Quesito nr. 6: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

I terreni sopra descritti di proprietà [redacted](1) Proprieta gli sono pervenuti con atto di COMPRAVENDITA del 04/02/2003 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 38154 e Atto di COMPRAVENDITA del 10/12/2002 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 36981.

Essendo i suddetti terreni di proprietà esclusiva non sarà pertanto necessario predisporre alcun progetto di divisione.

Quesito nr. 7: l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

7.1 Indagini dei titoli nel ventennio

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di ricostruirne la provenienza, si sono reperiti i seguenti titoli (allegati alla presente relazione):

1. COMPRAVENDITA del 04/02/2003 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 38154 a Favore di [redacted]

1. COMPRAVENDITA del 10/12/2002 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 36981 a Favore di [redacted]
e [redacted]

7.2 formalità, vincoli o oneri

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di accertare eventuali formalità, vincoli o oneri presenti sullo stesso, si sono reperite le seguenti formalità (si allegano note di trascrizioni):

- ***Terreno nel Comune di Guardavalle distinto al C.T. al foglio 31 p.lle 112 e 113:***
- ***Terreno nel Comune di Guardavalle distinto al C.T. al foglio 28 p.lle 161, 162, 210, 160, 209:***
- ***Terreno nel Comune di Guardavalle distinto al C.T. al foglio 39 p.lle 224, 225, 226, 227:***
- ***Terreno nel Comune di Guardavalle distinto al C.T. al foglio 42 p.lle 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 228***

- *1. ISCRIZIONE del 06/02/2003 - Registro Particolare 669 Registro Generale 2778 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 38154 del 04/02/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*
  Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1448 del 09/12/2022

- *2. TRASCRIZIONE del 06/02/2003 - Registro Particolare 1819 Registro Generale 2779 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 38154 del 04/02/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'*

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

- *3. ISCRIZIONE del 07/12/2012 - Registro Particolare 1333 Registro Generale 16683 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1709 del 26/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*

- *4. ISCRIZIONE del 02/10/2017 - Registro Particolare 1473 Registro Generale 12666 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1732/3017 del 22/09/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO*

- *5. ISCRIZIONE del 09/12/2022 - Registro Particolare 1448 Registro Generale 17521 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 38154 del 04/02/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*
- *Formalita di riferimento: Iscrizione n. 669 del 2003*

- *6. TRASCRIZIONE del 18/09/2025 - Registro Particolare 10943 Registro Generale 13654 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 2736 del 25/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

- ***Terreno nel Comune di Santa Caterina dello Ionio distinto al C.T. al foglio 27 p.lle 81, 187, 190, 191, 112, 113, 123, 124, 230, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 184, 185, 186, 234;***

- *1. ISCRIZIONE del 06/02/2003 - Registro Particolare 669 Registro Generale 2778 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 38154 del 04/02/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*
  Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1448 del 09/12/2022

- *2. TRASCRIZIONE del 06/02/2003 - Registro Particolare 1819 Registro Generale 2779 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 38154 del 04/02/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'*

- *3. ISCRIZIONE del 07/12/2012 - Registro Particolare 1333 Registro Generale 16683 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1709 del 26/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

- *4. ISCRIZIONE del 02/10/2017 - Registro Particolare 1473 Registro Generale 12666 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1732/3017 del 22/09/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO*

- *5. ISCRIZIONE del 09/12/2022 - Registro Particolare 1448 Registro Generale 17521 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 38154 del 04/02/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*
- *Formalita di riferimento: Iscrizione n. 669 del 2003*

- *6. TRASCRIZIONE del 18/09/2025 - Registro Particolare 10943 Registro Generale 13654 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 2736 del 25/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

7.3 eventuali spese condominiali non pagate

In considerazione che trattasi di terreni, non esiste condominio.

Quesito nr. 8: la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalla lettura dei certificati di destinazione urbanistica, si è potuto constatare quanto segue:

Comune di Guardavalle:

- terreni riportati al foglio di mappa 28 particelle 161, 162, 209, 210, ricadono in zona "*E VERDE AGRICOLO";*
- terreni riportati al foglio di mappa 31 p.lle 112 e 113 ricadono in zona "*E VERDE AGRICOLO"(P.LLA 112) e FABBRICATO DIRUTO (P.LLA 113);*

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

- terreni riportati AL foglio di mappa 39 p.lle 224, 225, 226 e 227, ricadono in zona "*E VERDE AGRICOLO";*
- terreni riportati al foglio di mappa 42 p.lle 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 228 , ricadono in zona "*E VERDE AGRICOLO";*

Su tutte le p.lle insiste il vincolo idrogeologico, sulle p.lle 224, 225, 226, 227 F 39; p.lle 161, 210 F 28; p.lle 99,100,101,102,103,104 F. 42 ricadono nel perimetro del Torrente Patella-Fiumarella L 42/04 (Paesaggistica); su alcune particelle del foglio 28, 31 e 39 ricadono in arre di Attenzione PGRA.

Le p.lle 161, 209 (parte) 160, 210 (interamente) F 28; p.lle 224,225,227 (parte) 226 (interamente) F 39; p.lle 99, 104 (parte) 228 (interamente F 42 ricadono in area sottoposte a P.A.I. (vedi stralcio CDU allegato)

Le suddette particelle non sono interessate da fuoco ma il comune non si esprime sulla presenza di gravami da usi civici.

Che le Particelle n 224-225-226-227 del Foglio di Mappa n. 39; le particelle n. 161-210 del foglio di mappa 28; le particelle n. 99-100-101-102-103-104 del foglio n. 42, ricadono all'interno del perimetro dei 150 metri dal "Torrente Patella - Fiumarella", per cui sussiste il Vincolo Tutore ai sensi del D.M. n° 42 del 22 Gennaio 2004, Art. 142, Lettera c) e comunque in caso di edificazione deve essere sottoposta a richiesta di N.O. Paesaggistica Ambientale.

Che le Particelle n. 160-209-210 del foglio di mappa n. 28, la particella n. 224 del foglio di mappa n.31, che la particella n. 101- ricadono totalmente all'interno delle **Aree di Attenzione PGRA,** mentre le particelle n. 161-162- del foglio di mappa n 28, la particella n.112 del foglio n. 31, le particelle n.225-226-227 del foglio di mappa n. 39 e le particelle n. 99-100-102-103-105 e 228 ricadono in parte all'interno delle **Aree di Attenzione PGRA secondo il Decreto del Segretario Generale n. 540 del 13/10/2020;**

Che le Particelle n.161-209 del foglio di mappa n. 28, che le particelle n. 224-225-227 del foglio di mappa n. 39, che le particelle n. 99-104-del foglio di mappa n. 42 ricadono in parte mentre le particelle n.160-210 del foglio di mappa n.28, che le particelle n.226 del foglio di mappa n.39 e la particella n. 228 del foglio di mappa n.42, ricadono interamente in area sottoposte al P.A.I. *Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L);*

Che le particelle, in prospetto sopra riportate, agli atti di questo ufficio non risultano essere state interessata da incendio. Per dette particelle non sussistono motivi ostativi ai sensi della legge 353 del 21.11.2000;

Si attesta l'inesistenza agli atti di questo comune di ricognizioni utili a certificare la sussistenza o meno di gravami usi civici sulla particella in prospetto riportata.

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco
Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email
francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

Comune di Santa Caterina dello Ionio:

I terreni riportati al foglio di mappa 37 particelle 81, 187, 190, 191, 112, 113, 123, 124, 230, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 184, 185, 186 e 234, ricadono in zona "*E1 ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE";*

Su tutte le p.lle insiste il vincolo di natura idrogeologico Forestale e non insistono gravami di usi civici

CERTIFICA

Che l' area di cui fa parte il terreno sito in agro del Comune di Santa Caterina dello Ionio , distinto in catasto al foglio di mappa 37 part.lle n.ri 81, 187, 190, 191, 112, 113, 123, 124, 230, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 184, 185, 186 e 234, nei vigenti strumenti urbanistici comunali, ha la seguente destinazione urbanistica con le seguenti prescrizioni:

ZTO E1 (Zone Agricole Produttive)

Le norme tecniche d'attuazione relativamente alla normativa prevista per le zone agricole del Comune di Santa Caterina dello Ionio sono adeguate con quella prevista per le dette zone dalla legge regionale 16/04/2002 n.19 e s.m.i. giusta delibera di C.C. 27 del 23/05/2017, e con le disposizioni approvate con delibera di C.C. n. 15 del 26/07/2024 .

Che detto terreno è sottoposto ai vincoli tutori di natura Idrogeologico Forestale di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 e s.m.i.;

S attesta l'inesistenza di gravami usi civici sulle particelle sopra riportate.

Per quanto esposto in detto paragrafo, mentre per i terreni ricadenti nel comune di Santa Caterina dello Ionio non sussistono gravami da uso civico, per i terreni ricadenti il comune di Guardavalle, non avendo avuto riscontro sulla presenza di detto vincoli (mancata ricognizione da parte del comune) non si esprime giudizio in merito; per la verifica dell'esistenza del suddetto vincolo si dovrebbe dare mandato ad un P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) che ne certifichi la presenza e nel caso di presenza se ne quantifichi il costo di affrancazione.

***Si fa altresì presente che nell'atto di vendita del 10/12/2002 rep 36981 la parte venditrice per le p.lle 224, 225, 226, 227 del foglio 39; p.lle 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 228 del foglio di mappa 42 del Comune di Guardavalle ne dichiara l'assenza*:**

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

- La Parte Alienante garantisce che i beni alienati le spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli, come si è detto, e che i beni stessi sono perfettamente liberi da trascrizioni pregiudizievoli, enfiteusi, livelli, canoni, da oneri reali in genere, da vincoli e gravami qualsiasi, da privilegi ed ipoteche..----------

Quesito nr. 9: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Accertamenti Urbanistica

Dalla lettura dei certificati di destinazione urbanistica, si è potuto constatare quanto segue:

Comune di Guardavalle:

- terreni riportati al foglio di mappa 28 particelle 161, 162, 209, 210, ricadono in zona "*E VERDE AGRICOLO*";

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

- terreni riportati al foglio di mappa 31 p.lle 112 e 113 ricadono in zona "*E VERDE AGRICOLO"(P.LLA 112) e FABBRICATO DIRUTO (P.LLA 113);*
- terreni riportati AL foglio di mappa 39 p.lle 224, 225, 226 e 227, ricadono in zona "*E VERDE AGRICOLO";*
- terreni riportati al foglio di mappa 42 p.lle 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 228 , ricadono in zona "*E VERDE AGRICOLO";*

Su tutte le p.lle insiste il vincolo idrogeologico, sulle p.lle 224, 225, 226, 227 F 39; p.lle 161, 210 F 28; p.lle 99,100,101,102,103,104 F. 42 ricadono nel perimetro del Torrente Patella-Fiumarella L 42/04 (Paesaggistica); su alcune particelle del foglio 28, 31 e 39 ricadono in arre di Attenzione PGRA.
Le p.lle 161, 209 (parte) 160, 210 (interamente) F 28; p.lle 224,225,227 (parte) 226 (interamente) F 39; p.lle 99, 104 (parte) 228 (interamente F 42 ricadono in area sottoposte a P.A.I. (vedi stralcio CDU allegato)
Le suddette particelle non sono interessate da fuoco ma il comune non si esprime sulla presenza di gravami da usi civici.

Che le Particelle n 224-225-226-227 del Foglio di Mappa n. 39; le particelle n. 161-210 del foglio di mappa 28; le particelle n. 99-100-101-102-103-104 del foglio n. 42, ricadono all'interno del perimetro dei 150 metri dal "Torrente Patella - Fiumarella", per cui sussiste il Vincolo Tutore ai sensi del D.M. n° 42 del 22 Gennaio 2004, Art. 142, Lettera c) e comunque in caso di edificazione deve essere sottoposta a richiesta di N.O. Paesaggistica Ambientale.

Che le Particelle n. 160-209-210 del foglio di mappa n. 28, la particella n. 224 del foglio di mappa n.31, che la particella n. 101- ricadono totalmente all'interno delle **Aree di Attenzione PGRA,** mentre le particelle n. 161-162- del foglio di mappa n 28, la particella n.112 del foglio n. 31, le particelle n.225-226-227 del foglio di mappa n. 39 e le particelle n. 99-100-102-103-105 e 228 ricadono in parte all'interno delle **Aree di Attenzione PGRA secondo il Decreto del Segretario Generale n. 540 del 13/10/2020;**

Che le Particelle n.161-209 del foglio di mappa n. 28, che le particelle n. 224-225-227 del foglio di mappa n. 39, che le particelle n. 99-104-del foglio di mappa n. 42 ricadono in parte mentre le particelle n.160-210 del foglio di mappa n.28, che le particelle n.226 del foglio di mappa n.39 e la particella n. 228 del foglio di mappa n.42, ricadono interamente in area sottoposte al P.A.I. *Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L);*

Che le particelle, in prospetto sopra riportate, agli atti di questo ufficio non risultano essere state interessata da incendio. Per dette particelle non sussistono motivi ostativi ai sensi della legge 353 del 21.11.2000;

Si attesta l'inesistenza agli atti di questo comune di ricognizioni utili a certificare la sussistenza o meno di gravami usi civici sulla particella in prospetto riportata.

In considerazione che nel terreno riportato alla p.lla 112 del foglio di mappa 31 insiste un manufatto in blocchetti utilizzato come ricovero animali privo di titolo edilizio accertato **si quantifica un costo di € 5.000,00 per la demolizione e messa in pristino.**

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

Comune di Santa Caterina dello Ionio:

I terreni riportati al foglio di mappa 37 particelle 81, 187, 190, 191, 112, 113, 123, 124, 230, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 184, 185, 186 e 234, ricadono in zona "*E1 ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE";*

Su tutte le p.lle insiste il vincolo di natura idrogeologico Forestale e non insistono gravami di usi civici

CERTIFICA

Che l' area di cui fa parte il terreno sito in agro del Comune di Santa Caterina dello Ionio , distinto in catasto al foglio di mappa 37 part.lle n.ri 81, 187, 190, 191, 112, 113, 123, 124, 230, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 184, 185, 186 e 234, nei vigenti strumenti urbanistici comunali, ha la seguente destinazione urbanistica con le seguenti prescrizioni:

ZTO E1 (Zone Agricole Produttive)

Le norme tecniche d'attuazione relativamente alla normativa prevista per le zone agricole del Comune di Santa Caterina dello Ionio sono adeguate con quella prevista per le dette zone dalla legge regionale 16/04/2002 n.19 e s.m.i. giusta delibera di C.C. 27 del 23/05/2017, e con le disposizioni approvate con delibera di C.C. n. 15 del 26/07/2024 .

Che detto terreno è sottoposto ai vincoli tutori di natura Idrogeologico Forestale di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 e s.m.i.;

Si attesta l'inesistenza di gravami usi civici sulle particelle sopra riportate.

In considerazione che nel terreno riportato alla p.lla 191 del foglio di mappa 37 insiste un manufatto in blocchetti utilizzato come ricovero animali privo di titolo edilizio accertato **si quantifica un costo di € 5.000,00 per la demolizione e messa in pristino.**

Quesito nr. 10: verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)

Trattandosi di terreni non è previsto la redazione di .A.P.E. (attestato prestazione energetica)

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Calcolo del valore di mercato e determinazione del lotto di vendita

In riferimento al valore unitario determinato nel quesito nr. 4, al fine di rendere comprensibile la determinazione del valore di mercato, anche in considerazione del numero delle particelle, della sue estensione e colture insistente; si riporta di seguito tabella riassuntiva :

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	COLTURA	SUPERF.	VALORE UNITRIO €	VALORE €
GUARDAVALLE	28	160	SEMINATIVO	420	0,7	294
GUARDAVALLE	28	161	FRUTTETO	3070	1,8	5526
GUARDAVALLE	28	162	SEMINATIVO	3920	0,7	2744
GUARDAVALLE	28	209	SEMINATIVO	630	0,7	441
GUARDAVALLE	28	210	SEMINATIVO	140	0,7	98
GUARDAVALLE	31	112	ULIVETO	4800	1,8	8640
GUARDAVALLE	31	113	FAB. RURALE	22	50	1100
GUARDAVALLE	39	224	PASCOLO	440	0,26	114,4
GUARDAVALLE	39	225	PASCOLO	1930	0,26	501,8
GUARDAVALLE	39	226	PASCOLO	370	0,26	96,2
GUARDAVALLE	39	227	PASCOLO	5660	0,26	1471,6
GUARDAVALLE	42	99	PASCOLO	5350	0,26	1391
GUARDAVALLE	42	100	PASCOLO	4200	0,26	1092
GUARDAVALLE	42	101	AREA FAB. DEMOLITO	130	50	6500
GUARDAVALLE	42	102	ULIVETO	1230	1,8	2214
GUARDAVALLE	42	103	ULIVETO	950	1,8	1710
GUARDAVALLE	42	104	PASCOLO	6380	0,26	1658,8
GUARDAVALLE	42	105	PASCOLO	12290	0,26	3195,4
GUARDAVALLE	42	228	PASCOLO	4430	0,26	1151,8
SANTA CATERINA IONIO	37	81	AGRUMETO	3550	3,2	11360
SANTA CATERINA IONIO	37	112	PASCOLO	5900	0,26	1534
SANTA CATERINA IONIO	37	113	PASCOLO	10670	0,26	2774,2
SANTA CATERINA IONIO	37	123	ULIVETO	9520	1,8	17136
SANTA CATERINA IONIO	37	124	PASCOLO	13650	0,26	3549
SANTA CATERINA IONIO	37	184	ULIVETO	11300	1,8	20340
SANTA CATERINA IONIO	37	185	ULIVETO	2210	1,8	3978
SANTA CATERINA IONIO	37	186	PASCOLO	2040	0,26	530,4
SANTA CATERINA IONIO	37	187	ULIVETO	3560	1,8	6408
SANTA CATERINA IONIO	37	190	ULIVETO	4450	1,8	8010
SANTA CATERINA IONIO	37	191	PASCOLO	3900	0,26	1014
SANTA CATERINA IONIO	37	230	SEMINATIVO	4220	0,7	2954
SANTA CATERINA IONIO	37	234	PASCOLO	1140	0,26	296,4
SANTA CATERINA IONIO	37	262	ULIVETO	5990	1,8	10782
SANTA CATERINA IONIO	37	263	ULIVETO	9440	1,8	16992
SANTA CATERINA IONIO	37	264	ULIVETO	7420	1,8	13356
SANTA CATERINA IONIO	37	265	SEMINATIVO	10440	0,7	7308
SANTA CATERINA IONIO	37	266	PASCOLO	1080	0,26	280,8
SANTA CATERINA IONIO	37	267	PASCOLO	3960	0,26	1029,6
SANTA CATERINA IONIO	37	268	INCOLTO	200	0,26	52
SANTA CATERINA IONIO	37	269	INCOLTO	20	0,26	5,2
				171022		169629,6

A tale valore andranno detratti i costi di regolarizzazione (demolizione immobili abusivi) per un importo di vendita pari a € 169.629,00 - € 10.000,00 = € 159.629,00 **in c.t. 160.000,00**

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

Lo scrivente, al fine di eseguire ulteriori accertamenti sul valore di mercato determinato eseguirà il calcolo del valore di mercato con il metodo di capitalizzazione del Reddito (che nel caso specifico è il canone di locazione annuo percepito pari a € 1600).

Con un canone di locazione annuo percepito pari a € 1600 ed un tasso di capitalizzazione del reddito pari al 1% annuo avremo un valore pari a € 160.000,00 (1600/1%).

Il valore scaturito come è possibile vedere, è in linea con il valore determinato con i comparativi attribuiti; anche se tale accertamento è stato eseguito, come appena detto, solo al fine di verificare una congruità del valore di mercato calcolato con il metodo comparativo (in quanto quest'ultimo è scaturito da una sola contrattazione e per lo più eseguita tra due soggetti tra essi fratelli).

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO:

- *Terreno nel Comune di Guardavalle distinto al C.T. al foglio 28 p.lle 161, 162, 210, 160, 209:*
- *Terreno nel Comune di Guardavalle distinto al C.T. al foglio 39 p.lle 224, 225, 226, 227*
- *Terreno nel Comune di Guardavalle distinto al C.T. al foglio 42 p.lle 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 228*

-Terreno nel Comune di Santa Caterina dello Ionio distinto al C.T. al foglio 27 p.lle 81, 187, 190, 191, 112, 113, 123, 124, 230, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 184, 185, 186, 234;

Valore Lotto : complessiva di mq **mq 171.022,00** ed un importo pari a **€ 160.000,00**

Catanzaro li 14/12/2025

Il C.T.U.
Lentini Geometra Francesco



Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	COLTURA	SUPERF.	VALORE UNITRIO €	VALORE €	NOTE SUL VALORE APPLICATO
GUARDAVALLE	28	160	SEMINATIVO	420	0,7	294	NELLE PARTICELLE
GUARDAVALLE	28	161	FRUTTETO	3070	1,8	5526	CON DIVERSE
GUARDAVALLE	28	162	SEMINATIVO	3920	0,7	2744	COLTURE SI E'
GUARDAVALLE	28	209	SEMINATIVO	630	0,7	441	SCELTA QUELLA
GUARDAVALLE	28	210	SEMINATIVO	140	0,7	98	MAGGIORMENTE
GUARDAVALLE	31	112	ULIVETO	4800	1,8	8640	PRESENTE O IL
GUARDAVALLE	31	113	FAB. RURALE	22	50	1100	VALORE
GUARDAVALLE	39	224	PASCOLO	440	0,26	114,4	MAGGIORMENTE
GUARDAVALLE	39	225	PASCOLO	1930	0,26	501,8	RAPPRESENTATIVO
GUARDAVALLE	39	226	PASCOLO	370	0,26	96,2	ANCHE IN FORZA
GUARDAVALLE	39	227	PASCOLO	5660	0,26	1471,6	ALLA SUA
GUARDAVALLE	42	99	PASCOLO	5350	0,26	1391	ACCESSIBILITA' E
GUARDAVALLE	42	100	PASCOLO	4200	0,26	1092	POSSIBILITA' DI
GUARDAVALLE	42	101	AREA FAB. DEMOLITO	130	50	6500	ESSERE COLTIVATO
GUARDAVALLE	42	102	ULIVETO	1230	1,8	2214	SENZA DIFFICOLTA'
GUARDAVALLE	42	103	ULIVETO	950	1,8	1710	AI FINI DEL
GUARDAVALLE	42	104	PASCOLO	6380	0,26	1658,8	CALCOLO DEL
GUARDAVALLE	42	105	PASCOLO	12290	0,26	3195,4	VALORE DI
GUARDAVALLE	42	228	PASCOLO	4430	0,26	1151,8	MERCATO IN
SANTA CATERINA IONIO	37	81	AGRUMETO	3550	3,2	11360	CONSIDERAZIONE
SANTA CATERINA IONIO	37	112	PASCOLO	5900	0,26	1534	DELLA SCARSA
SANTA CATERINA IONIO	37	113	PASCOLO	10670	0,26	2774,2	DOMANDA
SANTA CATERINA IONIO	37	123	ULIVETO	9520	1,8	17136	PRESENTE IN ZONA
SANTA CATERINA IONIO	37	124	PASCOLO	13650	0,26	3549	SI APPLICHERANNO I
SANTA CATERINA IONIO	37	184	ULIVETO	11300	1,8	20340	VALORI MINIMI
SANTA CATERINA IONIO	37	185	ULIVETO	2210	1,8	3978	PRESENTI NELL'ODA
SANTA CATERINA IONIO	37	186	PASCOLO	2040	0,26	530,4	
SANTA CATERINA IONIO	37	187	ULIVETO	3560	1,8	6408	
SANTA CATERINA IONIO	37	190	ULIVETO	4450	1,8	8010	
SANTA CATERINA IONIO	37	191	PASCOLO	3900	0,26	1014	
SANTA CATERINA IONIO	37	230	SEMINATIVO	4220	0,7	2954	
SANTA CATERINA IONIO	37	234	PASCOLO	1140	0,26	296,4	
SANTA CATERINA IONIO	37	262	ULIVETO	5990	1,8	10782	
SANTA CATERINA IONIO	37	263	ULIVETO	9440	1,8	16992	
SANTA CATERINA IONIO	37	264	ULIVETO	7420	1,8	13356	
SANTA CATERINA IONIO	37	265	SEMINATIVO	10440	0,7	7308	
SANTA CATERINA IONIO	37	266	PASCOLO	1080	0,26	280,8	
SANTA CATERINA IONIO	37	267	PASCOLO	3960	0,26	1029,6	
SANTA CATERINA IONIO	37	268	INCOLTO	200	0,26	52	
SANTA CATERINA IONIO	37	269	INCOLTO	20	0,26	5,2	
				171022		169629,6	

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5af0db9c17bd92af41fe1bddd41ed746