

Uff. 16.04-11

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

16.05.11

EL CANCELLERIA

Dr.ssa ~~ELLA MACRÌ~~

Inq. te 6

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**Banza Nazionale del Lavoro**  
contro

[REDACTED]

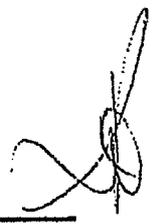
N. Gen. Rep. 000229/09

Giudice Dr. **Song Damiani**  
Custode Giudiziario [REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Roberto Arcadia*  
*iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 1539*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro*  
*C.F. RCDRT5A07C3520*

*con studio in Catanzaro (Catanzaro) Via Montecorvino 14*  
*telefono: 0961 722606*  
*cellulare: 340 2669287*  
*fax: 0961 722606*  
*email: ing.arcadia@libero.it*



Con incarico del 24 febbraio 2011 il sottoscritto Dr.Ing.Roberto Arcadia iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al progressivo 1539 ,è stato incaricato dalla Dr.ssa G.E. Song Damiani della redazione della presente relazione di consulenza tecnica al fine di stabilire il valore di mercato dei beni intestati al Sig. [redacted] nato a [redacted] [redacted]  
Con comunicazione per raccomandata A.R. del 02/03/2011 il sottoscritto CTU comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per la giornata del 16 marzo 2011 presso la Loc. Fieri del comune di Belcastro – luoghi nei quali si trovano parte dei beni pignorati.  
In data 16 marzo 2011 , come da allegato verbale di inizio operazioni peritali il sottoscritto CTU ha dato inizio alle operazioni peritali alla presenza del Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] al genitore [redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
Nel corso del sopralluogo è stato visionato e controllato il capannone pignorato di cui all'identificativo catastale – Fg.25 ; P.la 339 – Sub.2.  
Successivamente in data 9 aprile 2011 il sottoscritto CTU ritornava sui luoghi in cui sono presenti i lotti di terreno di proprietà di [redacted] effettuando anche la verifica delle colture presenti :  
Nelle particelle del Foglio 25 – 285 e 289 – risultano del tipo seminativo, essendo per lo più utilizzate per la coltivazione di orzo ,mentre le particelle 29 e 48 sono adibite a “pascoli cespugliati”.

**Beni in Belcastro (Catanzaro) Loc.Fieri Belcastro  
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Belcastro (Catanzaro) frazione Loc. Fieri Loc.Fieri Belcastro.

Superficie complessiva di circa mq 113949.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 48 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5610, - reddito agrario: 7,24 Euro, - reddito dominicale: 21,73 Euro.  
Coerenze: Il terreno è conforme nei confini e nella superficie riportati in Catasto Terreni.  
Note: Il terreno è pervenuto a [redacted] con atto di compravendita del 11/12/1996 - notaio L. Gissonna di Rende (Cs) dal [redacted] In data 27/07/2005 è stata effettuata la cancellazione del patto di riservato dominio a favore dell'ESA , annotata a margine del medesimo Atto.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 8 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 81310, - reddito agrario: 104,98, - reddito dominicale: 314,95.  
Coerenze: Il Terreno è conforme ai dati catastali sia nella superficie che nei confini.  
Note: Il terreno è pervenuto a [redacted] con atto di compravendita del 11/12/1996 - notaio L.Gissonna di Rende (Cs). In data 27/07/2005 è stata annotata la cancellazione del patto di riservato dominio in favore dell'ESA.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 368 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 1980, - reddito agrario: 7,67, - reddito dominicale: 11,76.  
Coerenze: Il Terreno è conforme ai dati catastali sia nella superficie sia nei confini.  
Note: Il terreno deriva ai coniugi [redacted] e [redacted] da Atto di compravendita dall' [redacted] del 15/03/1990 - notaio L.Gissonna di Rende (Cs) - In data 18/07/2002 è stata annotata la cancellazione del patto di riservato dominio in favore dell' [redacted]

Giudice Dr. Song Damiani

Perito: Ing. Roberto Arcadia

- terreni: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 29 qualità seminativo, classe U, superficie catastale 4000, - reddito agrario: 10,33 Euro, - reddito domenicale: 24,79 Euro.  
Coerenze: Il terreno è conforme nella superficie e nei confini ai dati riportati in Catasto.  
Note: Il terreno è pervenuto a [redacted] da atto di compravendita del 11/12/1996 dall' [redacted] - notario L. Gissona di Rende (Cs). In data 27 luglio 2005 è stata effettuata la cancellazione del patto di riservato dominio in favore dell' [redacted].
- terreni: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 285 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 19213, - reddito agrario: 49,61 Euro, - reddito domenicale: 119,07 Euro.  
Coerenze: Il terreno è conforme nella superficie e nei confini con i dati riportati in Catasto.  
Note: Il terreno è pervenuto a [redacted] con Delibera di subingresso rilasciata dall' [redacted] in data 8/02/1994 trascritta a Catanzaro il 23/03/1994
- terreni: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 289 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 7836, - reddito agrario: 20,23 Euro, - reddito domenicale: 48,56 Euro.  
Coerenze: Il terreno è conforme ai dati catastali nella superficie e nei confini.  
Note: Il terreno è pervenuto a [redacted] con Delibera di subingresso rilasciata dall' [redacted] in data 8/02/1994 trascritta a Catanzaro in data 23/03/1994.

A.1. :

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.  
Servizi della zona: 0.  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Botricello - Catanzaro - Crotona, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: nessuna, le attrazioni storiche presenti sono: nessuna.

## 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:
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
  - 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna
  - 4.2.2. Pignoramenti: Nessuna
  - 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:

€ 0,00

Giudice Dr. Song Damiani

Perito: Ing. Roberto Arcadia

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Belcastro (Catanzaro) frazione  
Loc. Fieri Loc. Fieri Belcastro.

Superficie complessiva di circa mq 113949.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 48 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5610, - reddito agrario: 7,24 Euro, - reddito domenicale: 21,73 Euro.  
Coerenze: Il terreno è conforme nei confini e nella superficie riportati in Catasto Terreni.  
Note: Il terreno è pervenuto a [redacted] con atto di compravendita del 11/12/1996 - notaio L. Gissonna di Rende (Cs) dal [redacted]. In data 27/07/2005 è stata effettuata la cancellazione del patto di riservato dominio a favore dell'ESA, annotata a margine del medesimo Atto.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 8 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 81310, - reddito agrario: 104,98, - reddito domenicale: 314,95.  
Coerenze: Il Terreno è conforme ai dati catastali sia nella superficie che nei confini.  
Note: Il terreno è pervenuto a [redacted] con atto di compravendita del 11/12/1996 - notaio L.Gissonna di Rende (Cs). In data 27/07/2005 è stata annotata la cancellazione del patto di riservato dominio in favore dell'ESA.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 368 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 1980, - reddito agrario: 7,67, - reddito domenicale: 11,76.  
Coerenze: Il Terreno è conforme ai dati catastali sia nella superficie sia nei confini.  
Note: Il terreno deriva ai coniugi [redacted] e [redacted] da Atto di compravendita dall' [redacted] del 15/03/1990 - notaio L.Gissonna di Rende (Cs) - In data 18/07/2002 è stata annotata la cancellazione del patto di riservato dominio in favore dell'ESA.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 29 qualità seminativo, classe U, superficie catastale 4000, - reddito agrario: 10,33 Euro, - reddito domenicale: 24,79 Euro.  
Coerenze: Il terreno è conforme nella superficie e nei confini ai dati riportati in Catasto.  
Note: Il terreno è pervenuto a [redacted] da atto di compravendita del 11/12/1996 dall' [redacted] notaio L. Gissonna di Rende (Cs). In data 27 luglio 2005 è stata effettuata la cancellazione del patto di riservato dominio in favore dell'ESA.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 285 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 19213, - reddito agrario: 49,61 Euro, - reddito domenicale: 119,07 Euro.  
Coerenze: Il terreno è conforme nella superficie e nei confini con i dati riportati in Catasto.  
Note: Il terreno è pervenuto a [redacted] 8/11/1934 con Delibera di subingresso rilasciata dall' [redacted] in data 8/02/1994 trascritta a Catanzaro il 23/03/1994
- terreni: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 289 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 7836, - reddito agrario: 20,23 Euro, - reddito domenicale: 48,56 Euro.  
Coerenze: Il terreno è conforme ai dati catastali nella superficie e nei confini.  
Note: Il terreno è pervenuto a [redacted] con Delibera di subingresso rilasciata dall' [redacted] in data 8/02/1994 trascritta a Catanzaro in data 23/03/1994.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia naturale

Le sistemazioni agrarie presenti sono quelle derivanti dalle normali lavorazioni periodiche.

I sistemi irrigui presenti sono costituiti da piccoli serbatoi di acqua localizzati

Le colture in atto sono: erbacee: 1.

Giudice Dr. Song Damiani

Perito: Ing. Roberto Arcadia

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Variante al Piano Regolatore Generale vigente: in forza di delibera di Giunta Comunale l'immobile è identificato nella zona E  
Norme tecniche ed indici: Zona E - Zone di Uso agricolo e forestale - Settore E.3.1 - Ambito E.1  
Zona di preminente interesse agricolo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	113.949,00	1,00	113.949,00
	Sup. reale lorda	113.949,00		113.949,00

**Accessori:**

A.1. :

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

**8.2. Fonti di informazione**

non esistono fonti di informazione

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Terreno agricolo**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

Il valore di stima a corpo è derivato dall'analisi di Atti di compravendita di beni simili realizzati nella zona in esame.

- Valore corpo:	€ 300.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 300.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 300.000,00

*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
Terreno agricolo	113.949,00	€ 4,00	€ 455.796,00
- Valore corpo:			€ 455.796,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 455.796,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 455.796,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo con annesso	113949	€ 377.898,00	€ 377.898,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Giudice Dr. Song Damiani

Perito: Ing. Roberto Arcadia

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:

€ 56.684,70

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:

€ 321.213,30

Relazione lotto 001 creata in data 08/05/2011  
Codice documento: E034-09-000229-001

Giudice Dr. Song Damiani

Perito: Ing. Roberto Arcadia

**Beni in Belcastro (Catanzaro) Loc. Fieri Belcastro  
Lotto 002**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Belcastro (Catanzaro) frazione Loc. Fieri Loc. Fieri Belcastro.

Composto da Un unico volume dell'altezza interna di 4,50 mt posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 372

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 25 mappale 339 subalterno 2, categoria C3, classe 4, superficie catastale 372, composto da vani Unico locale, posto al piano T, - rendita: 672,43 Euro, - registrata all'UTE con la scheda I

Coerenze: L'edificio è conforme per superficie e confini con i dati riportati in Catasto

Note: Nella verifica effettuata sui luoghi, si è constatato che l'edificio viene utilizzato dal [REDACTED] per svolgere piccole attività di riparazione meccanica e di carpenteria metallica relativi ai mezzi agricoli.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile inserito nei beni pignorati si trova in una particella limitrofa all'abitazione del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] che risulta essere il genitore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] che è il soggetto destinatario del procedimento di esecuzione immobiliare.

Caratteristiche zona: periferica industriale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: 0.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Botricello - Catanzaro - Crotone, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: costa - castello di Isola Capo Rizzuto, le attrazioni storiche presenti sono: nessuna.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (10 Km).

**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:

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti: Nessuna

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non sono state riscontrate irregolarità o non conformità con le caratteristiche e la superficie registrata nel Catasto Fabbricati, regolarizzabili mediante

Giudice Dr. Song Damiani

Perito: Ing. Roberto Arcadia

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00  
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Non esistono spese  
condominiali.  
Ulteriori avvertenze: Non esistono vincoli applicati dalla Pubblica Amministrazione

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario dal 07/11/2006 ad oggi in  
forza di atto di compravendita a firma di M.Capocasale - notaio - Crotona in data  
26/10/2006 ai nn. 102138 registrato a Catanzaro in data 07/11/2006 ai nn. 13978

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Fg.25 P.lla 339 Sub 2 intestata a [redacted] Condono edilizio tratto dal decreto  
DL 269/2003 presentata in data 13/07/2007 rilasciata in data 13/07/2007 l'igibilità è stata  
rilasciata in data 13/07/2007 L'edificio adibito ad attività di tipo industriale si presenta in buono  
stato di manutenzione generale e viene utilizzato per effettuare piccole riparazioni meccaniche  
a veicoli utilizzati in agricoltura

**Descrizione di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Belcastro (Catanzaro) frazione Loc. Fieri Loc.  
Fieri Belcastro.  
Composto da Un unico volume dell'altezza interna di 4,50 mt posto al piano Terra sviluppa una  
superficie lorda complessiva di circa mq 372  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 339 subalterno 2,  
categoria C3, classe 4, superficie catastale 372, composto da vani Unico locale, posto al piano T, -  
rendita: 672,43 Euro, - registrata all'UTE con la scheda 1  
Coerenze: L'edificio è conforme per superficie e confini con i dati riportati in Catasto  
Note: Nella verifica effettuata sui luoghi, si è constatato che l'edificio viene utilizzato dal [redacted]  
per svolgere piccole attività di riparazione meccanica e di carpenteria metallica relativi ai mezzi  
agricoli.  
L'edificio è stato costruito nel 2002, ristrutturato nel non ricorre  
L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di interno, ha un'altezza interna di circa 4,50  
mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Manufatto di tipo industriale	Sup. reale netta	372,00	1,00	372,00
	Sup. reale netta	372,00		372,00

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: acciaio, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: manuale,  
condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Song Damiani

Perito: Ing. Roberto Arcadia

*Infissi esterni:* tipologia: ante scorrevoli e fissi, materiale: alluminio, protezione: inesistente, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Criterio della ricerca del più probabile valore di mercato ; Criterio di stima sintetica.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Catanzaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Catanzaro -Crotone - data la posizione limitrofa alla provincia di Crotone e a caratteristiche di manufatti simili ., Atti dell'Associazione Italiana dei Periti del Catasto / Riviste specializzate presso la sede dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro..

### 8.3. Valutazione corpi

A.

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

Il valore determinato è la media di valori di beni simili oggetto di compravendita negli ultimi tre anni.

- Valore corpo:	€ 105.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 105.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 105.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Manufatto di tipo industriale	372,00	€ 470,00	€ 174.840,00
- Valore corpo:			€ 174.840,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 174.840,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 174.840,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		372	€ 139.920,00	€ 139.920,00

### 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:

€ 20.988,00

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

Giudice Dr. Song Damiani

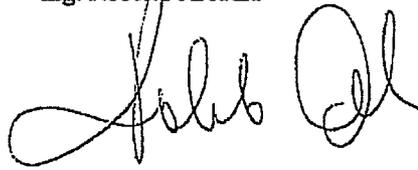
Perito: Ing. Roberto Arcadia

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

€ 118.932,00

Relazione lotto 002 creata in data 08/05/2011  
Codice documento: E034-09-000229-002

il perito  
Ing. Roberto Arcadia



Giudice Dr. Song Damiani

Perito: Ing. Roberto Arcadia

**BIGLIETTO DI CANCELLERIA**

*Elenco dei soggetti e delle parti*

- Ing. Roberto Arcadia (Perito)

Via Montecorvino 14  
Catanzaro (Catanzaro)  
telefono: 0961 722606  
fax: 0961 722606  
cellulare: 340 2669287  
email: [ing.arcadia@libero.it](mailto:ing.arcadia@libero.it)

Giudice Dr. Song Damiani

Perito: Ing. Roberto Arcadia



## BIGLIETTO DI CANCELLERIA

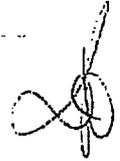
### *Elenco dei soggetti e delle parti*

- Ing. Roberto Arcadia (Perito)

Via Montecorvino 14  
Catanzaro (Catanzaro)  
telefono: 0961 722606  
fax: 0961 722606  
cellulare: 340 2669287  
email: [ing.arcadia@libero.it](mailto:ing.arcadia@libero.it)

Giudice Dr. Song Damiani

Perito: Ing. Roberto Arcadia



## ELENCO DOCUMENTAZIONE

*Elenco della documentazione presente nel fascicolo*

- nota di trascrizione	X
- estratto mappa	X
- certificato catastale attuale	X
- certificato ipotecario	X
- relazione notarile	X
- certificato di destinazione urbanistica	X
- scheda catastale	X
- affissione all'albo del Tribunale	X
- pubblicazione sul FAL	X
- avviso ai creditori	X
- avviso ai comproprietari	X
- Planimetria catastale Magazzino Loc.Fieri Belcastro	X
- Visura Fg.25 P.IIa 339 Sub 2 C3 Belcastro	X
- Visura Fg.25 P.IIa 48 Terreni Belcastro	X
- Visura Fg.25 P.IIa 8 Terreni Belcastro	X
- Visura Fg.25 P.IIa 368 Terreni Belcastro	X
- Dichiarazione notarile della certificazione storico-ipotecaria ventennale	X

Giudice Dr. Song Damiani

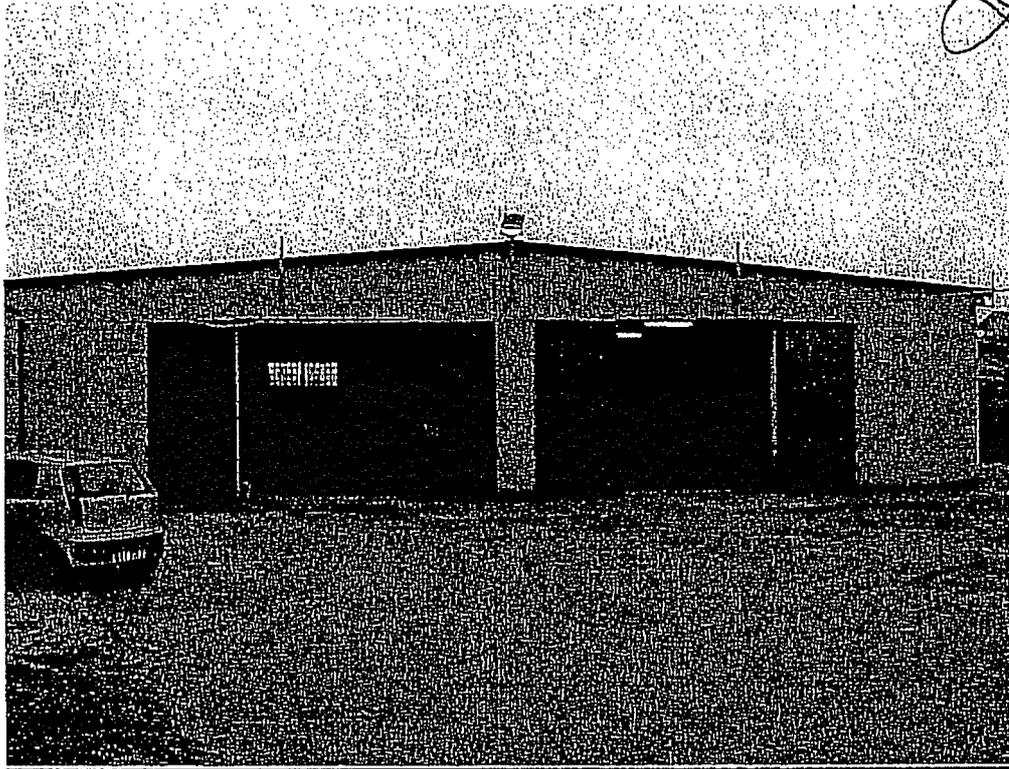
Perito: Ing. Roberto Arcadia



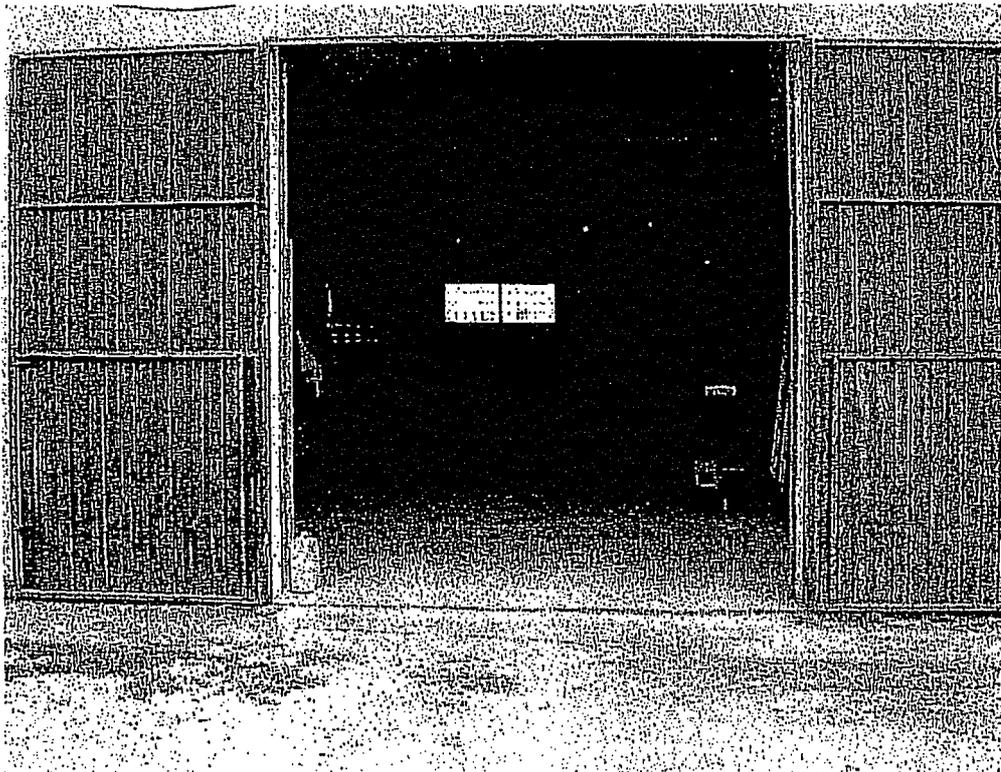
**Allegato N.1**  
*Procedura di Esecuzione Immobiliare BNL* [REDACTED]

**Documentazione Fotografica**  
*(documentazione allegata solamente al fascicolo cartaceo)*

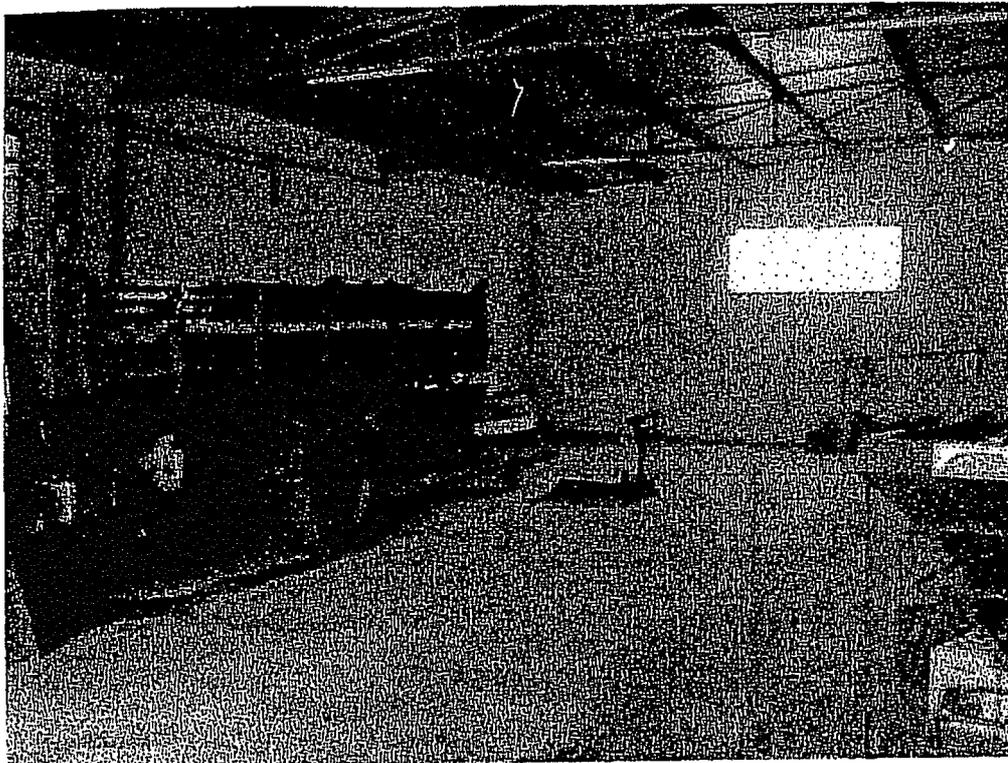
Documentazione fotografica



**Figura 1 : L'entrata del capannone sito in Loc. Fieri - Belcastro (Cz). ( Fg. 25 P.lla 339 sub 2)**



**Figura 2 : Particolare della zona di entrata del magazzino.**



Handwritten signature or initials.

**Figura 3 :Particolare della zona interna del capannone.**



Handwritten signature or initials.

**Figura 4 : Il fondo del terreno coltivato a "pascoli cespugliati". (Fig.25 - P.lle 29 e 48)**



**Figura 5 : Il Fondo del terreno coltivato ad orzo.(Fig.25 -- P.lle 289 e 285)**



**Figura 6 : Il Fondo del terreno coltivato ad orzo.( Fig.25 . P.lle 289 e 285)**

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**SEZIONE CIVILE**

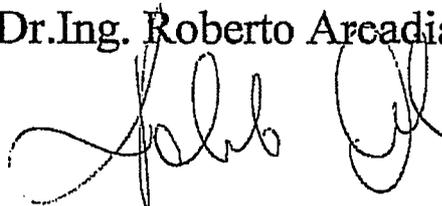
Consulenza Tecnica d'Ufficio

*Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 229/09*

BNL c/o 

ALLEGATI

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
Dr. Ing. Roberto Arcadia





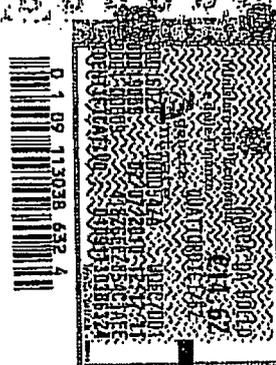
# COMUNE DI BELCASTRO

(Prov. di Catanzaro)

## AREA TECNICA

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 28

(ART. 30 D.P.R. n.380 del 06.06.2001)



#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta presentata il 10/05/2010 prot. nr.1871 dal Notaio Dott. Paola Gualtieri da Catanzaro, con la quale si richiede certificato di destinazione urbanistica relativi ai terreni distinti in catasto :

il foglio n. 25 particelle n. 8-29-48-285-289-368;

gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune, VARIANTE P.R.G.

#### CERTIFICA

le prescrizioni urbanistiche di questo Comune riguardanti l'area distinta a catasto :TERRENO  
il foglio n. 25 particelle n. 8-29-48-285-289;

#### DESTINAZIONE DEL TERRENO:

per la totalità della superficie: ZONA E. ZONE DI USO AGRICOLO E FORESTALE - SETTORE  
B.1- AMBITO E.1. Zona di preminente interesse agricolo.

il foglio n. 25 particella n. 368;

#### DESTINAZIONE DEL TERRENO:

per la totalità della superficie: ZONA D. Settore D.2.1. - Località Fieri - Ambito D.2 ZONE DI  
LUPPO INDUSTRIALE . SU DETTA PARTICELLA INSISTONO MANUFATTI EDILIZI NON CENSITI  
L'AGENZIA DEL TERRITORIO E DI CUI NON SI CONOSCE LA LEGITTIMITA' URBANISTICA.

Le norme Tecniche d'Attuazione risultano come da allegati.

Il presente si rilascia per gli usi consentiti

residenza Municipale, 02.07.2010

IL RESP. AREA TECNICA  
(geom. Aquino Rocca)

SETTORE D.2.1. LOCALITÀ FIERI

SCHEMA D.2.1

ZONA D. ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AMBITO D.2 ZONE DI SVILUPPO INDUSTRIALE

CLASSIFICAZIONE AREA : AREA URBANIZZABILE.

Finalizzazione

Zona destinata al Piano per gli Insediamenti Produttivi - P.I.P. (Industriali, artigianali e commerciali).

Sono ammessi: edifici ed attrezzature commerciali, industriali, artigianali e terziari direzionali, compresi i punti di media e grande distribuzione. Sono ammesse inoltre residenze per il personale di custodia e/o del titolare dell'azienda per un massimo di 1/10 della cubatura.

Sono escluse: abitazioni, stalle o attività non pertinenti agli impianti produttivi.

di intervento

In questa zona l'edificazione avviene attraverso il P.I.P. (di iniziativa Pubblica o Privata), da leggersi ai sensi della legge n.865/71 e succ.

metri urbanistici

- a) Sm - 10.000 mq o intero comparto (proprietà contigue dello stesso proprietario), purchè non inferiore a 5.000 mq.
- b) Rc - 0,40 mq/mq
- c) H - 15,00 m
- d) Df - H max con minimo assoluto di 10,00 m.
- e) Dc - 1/2 di H con minimo assoluto di 5,00 m.
- f) Ds - 5,00 m. per strade con larghezza inferiore a 7,00 m  
- 7,50 m per strade con larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m.  
- 10,00 m per strade con larghezza superiore a 15,00 m.

Nel caso di strade inferiori a 7,00 m deve rispettarsi il punto C.3 delle vigenti norme sismiche. (Limitazione dell'altezza in funzione della larghezza stradale).

- g) Ip - 1/100

standard

Pari al 20% dell'intera superficie territoriale, da destinare a spazi pubblici o a parcheggi (questi ultimi non meno del 30%). oltre a 30 mq/ab per le porzioni residenziali.

Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (di edifici previsti) la dotazione è di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi in aggiunta a quella prevista dalla legge n.122/89.

note particolari

Sono vietati gli impianti produttivi non conformi alle norme di impatto ambientale. Sono a carico degli utilizzatori dei lotti tutti gli oneri necessari al trattamento e smaltimento rifiuti speciali inquinanti.

## SCHEDA E.3.1

**SETTORE E.3.1. AREE DI COLTIVAZIONE E PARTI DEL TERRITORIO NON INTERESSATE DA ALTRE DESTINAZIONI**

**ZONA E. ZONE DI USO AGRICOLO E FORESTALE**

**AMBITO E.1. ZONE DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO**

**CLASSIFICAZIONE AREA : AREA AGRICOLO - FORESTALE**

### Destinazione

Zona destinata ad uso agricolo del territorio.

- Sono ammessi: residenze rurali, fabbricati per servizi turistici - ricettivi e ristorazione legati al mondo agricolo, costruzioni ad uso agricolo destinate a magazzini, stalle, laboratori ad uso agricolo, fienili, rimesse per macchine ed attrezzature agricole, fabbricati destinati alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- Sono escluse: tutte le attività edilizie non connesse con l'agricoltura o con la conduzione dei fondi agricoli.

### Tipo di intervento

In questa zona l'edificazione avviene con intervento diretto, con concessione edilizia singola.

### Parametri urbanistici:

- a) If - 0,013 mq/mq per le residenze
- If - 0,1 mc/mq per gli ammessi agricoli
- b) H - 7,50 m
- c) Df - 10,00 m fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti senza interposizione di strade o spazi aperti al pubblico. In quest'ultimo caso la distanza precedente deve eventualmente uniformarsi a quanto prescritto dalle norme sismiche e comunque mai inferiore a 10,00 m.
- d) Dc - 5,00 m.
- e) Ds. - come previsto dal D.M. 1/4/68 n.1404 e succ. modi, ed inter. dal D.L.vo n.285 del 30/4/92 e DPR n.147 del 26/4/93 (Nuovo codice della strada e regolamento attuativo).
- f) V - Il volume massimo per le residenze pari a 1000 mc.
- g) Ip - 1/50 nei lotti edificati.

### Forme particolari

Per le case rurali esistenti è consentito l'ampliamento del 20% della volumetria esistente per consentire adeguamenti agli impianti tecnologici e alle normative igienico - sanitarie.

Sono consentite altezze maggiori per strutture a silos, serbatoi idrici, o per particolari attività connesse con la conduzione agricola del fondo.

Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima, i vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici di utilizzazione aziendale o produttiva dovranno essere trascritti presso competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire con l'annotazione degli asservimenti avvenuti.

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2011

Dati della richiesta	Comune di BELCASTRO ( Codice: A736)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO	
Unità immobiliare	Foglio: 25 Particella: 339	
	Dati relativi all'immobile selezionato	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		25	339	2			C/3	4	372 m <sup>2</sup>	Euro 672,43	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2007 n. 15943 .1/2007 in atti dal 19/11/2007 (protocollo n. CZ0296612) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo											
Annotazioni											
CONTRADA FIERI n. 14 piano: 1; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

## INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 13798 .1/2006 in atti dal 07/11/2006 Repertorio n. : 102138 Rogante: CAPOCASALE MARIO Sede: CROTONE COMPRAVENDITA			

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CATANZARO Richiedente: C TU ARCADIA ROBERTO

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0206851 del 13/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Belcastro

Contrada Fieri

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 339

Subalterno: 2

Compilata da:

Pinto Gianfranco

Iscritto all'albo:

Geometri

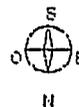
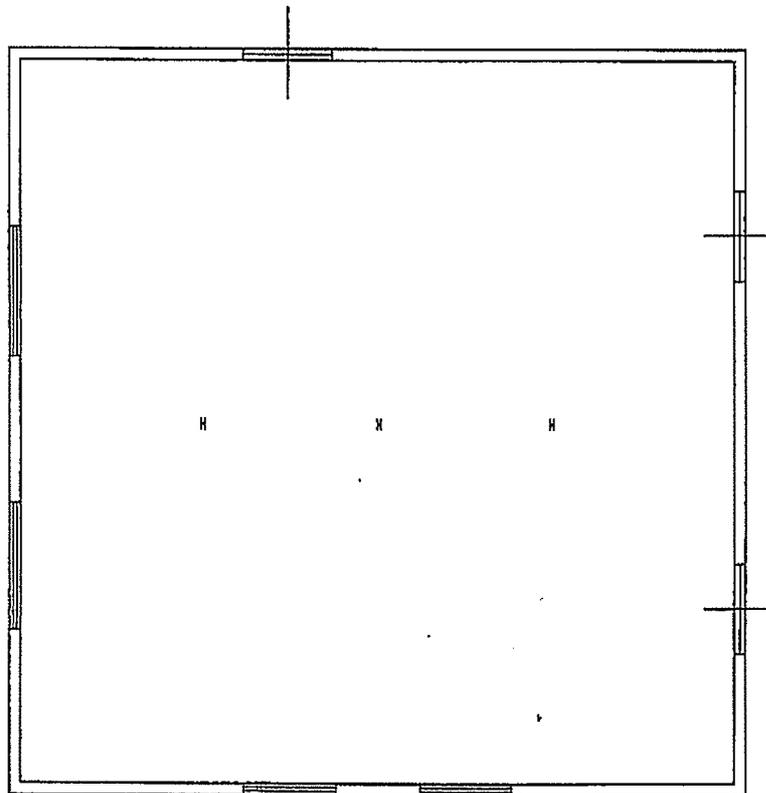
Prov. Crotona

N. 262

n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA  
h.= mt. 4,50



# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2011

Data: 02/05/2011 - Ora: 08.53.07  
 Visura n.: CZ0115913 Pag: 1

Fine

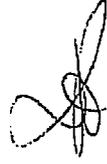
<b>Dati della richiesta</b>	Comune di BELCASTRO ( Codice: A736)		
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di CATANZARO		
	Foglio: 25 Particella: 8		

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduc	Reddito				
1	25	8		-	SEMINATIVO 2	8 13 10		<table border="1"> <tr> <td>Dominicale</td> <td>Euro 314,95</td> </tr> <tr> <td>Agrario</td> <td>Euro 104,98</td> </tr> </table>	Dominicale	Euro 314,95	Agrario	Euro 104,98	Tabella di variazione del 09/01/2006 n. 1519 .1/2006 in atti dal 09/01/2006 (protocollo n. CZ0001635) <b>VARIAZIONE DI COLTURA RICHIESTA DALLA PARTE</b>
Dominicale	Euro 314,95												
Agrario	Euro 104,98												
Notifica				Partita									

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 13798 .1/2006 in atti dal 07/11/2006 Repertorio n. : 102138 Rogante: CAFOCASALE				
MARIO Sede: CROTONE COMPRAVENDITA				



Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CATANZARO Richiedente: C TU ARCADIA ROBERTO

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2011

Data: 02/05/2011 - Ora: 08.53.24

Fine

Visura n.: CZ0115914 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di BELCASTRO ( Codice: A736)		
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di CATANZARO		
	Foglio: 25 Particella: 48		

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	25	48		-	SEMINATIVO 2	56 10		Dominicale Euro 21,73	Agrario Euro 7,24	Tabella di variazione del 09/01/2006 n. 1519 .1/2006 in atti dal 09/01/2006 (protocollo n. CZ0001635) VARIAZIONE DI COLTURA RICHIESTA DALLA PARTE
Notifica				Partita						

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 13798 .1/2006 in atti dal 07/11/2006 Repertorio n. : 102138 Rogante: CAPOCASALE MARIO Sede: CROTONE COMPRA VENDITA				

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CATANZARO Richiedente: C TU ARCADIA ROBERTO

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2011

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di BELCASTRO ( Codice: A736)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di CATANZARO Foglio: 25 Particella: 368

**Immobile**

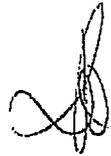
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	25	368		-	ULIVETO 2	19 80		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 11,76</td> <td style="width: 50%;">Agnario Euro 7,67</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 11,76	Agnario Euro 7,67	FRAZIONAMENTO del 12/07/2004 n. 164120 .1/2004 in atti dal 12/07/2004 (protocollo n. CZ0164120)
Dominicale Euro 11,76	Agnario Euro 7,67										

**Notifica**

**INTESTATO**

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 6689 .1/2005 in atti dal 08/06/2005 Repertorio n. : 64265 Roggiante: ANANIA GENNARO		(1) Proprietà per 1/1
	Sede: LAMEZIA TERME COMPRAVENDITA		

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CATANZARO    Richiedente: C TU ARCADIA ROBERTO



*[Handwritten mark]*

Verbale di inizio operazioni peritali.  
 L'anno 2011 il giorno 15 del mese di marzo  
 alle ore 15,00 in località Fieri, 25 del  
 territorio del comune di Belcastro, sono ini-  
 ziate le operazioni <sup>peritali</sup> relative al Procedimento  
 di Esenzione Immobiliare n° 229/09 nei con-  
 fronti del Sig. **[redacted]** alle  
 presenza oltre che del sottoscritto ero  
 dei Sigg.:

- **[redacted]**, genitore del Sig. **[redacted]**
- **[redacted]**, in qualità di diret-  
 to interessato

Il ero unitamente si presenti. La per-  
 in visione del comune ad uso agricolo  
 delle superficie utile complessive di  
 circa 100 mq con sottoterra costituito  
 da struttura metallica e lamiera grezza  
 esistente. Per quanto riguarda i  
 terreni oggetto del finanziamento, si ef-

Attua l'inizio del sopralluogo in quanto a  
 corso delle ultime fatiche, gli stessi  
 non sono praticabili.

Il Sig. **[redacted]** dichiara di

essere iniziato a pagare in date 28/10/2007  
e 20/11/2007 che però, poi, non ha continuato  
a tale riguardo produrre copie delle ricevute  
dei relativi bonifici.

Il CTU dopo aver effettuato opportuni rilievi  
fotografici del capannoni (interni ed  
esterni), riunisce le operazioni e breves  
terminare e previa comunicazione preventiva  
mediante cellulare. A tale scopo il  
Sig. [redacted] dichiara di essere  
reperibile alle reti telefoniche: [redacted]  
e [redacted].

Letto, confermato e sottoscritto il  
presente verbale si chiude alle ore  
16,35 -

[redacted]

La parte debitrice

[redacted]



chiede il presente verbale. Letto, confer-  
mato e sottoscritto.

Lo fece



Il  
pub. Ch