

Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.

promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro ~~_____~~

TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare

promossa da

CASSIOPEA NPL SPA
Contro

~~_____~~
173/16 R.G.Espr.

Giudice
Dr.ssa Damiani Song

PERIZIA
LOTTO 5

Terreni siti nel Comune di Simeri Crichi

Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Angotti
iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 2567
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 2283
C.F. NGTRFL83E69C352C P.Iva 03090820790

CON STUDIO IN CATANZARO VIA DEI TULIPANI 131/B

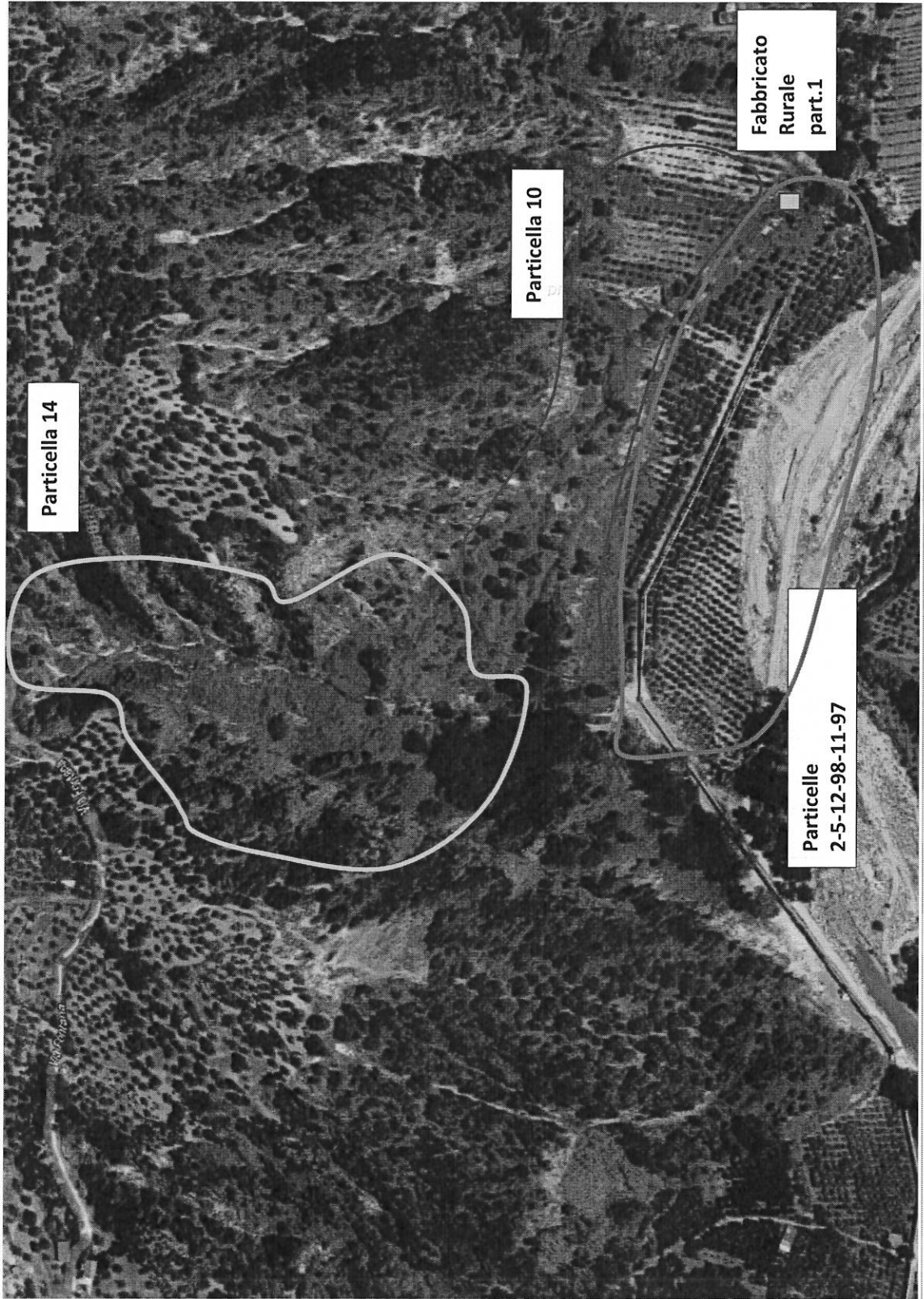
cellulare: 329.6231091

email: raffaellangotti@libero.it
pec: raffaella.angotti@ingpec.eu

Giudice Dr.ssa Damiani Song
Perito: Ing. Raffaella Angotti

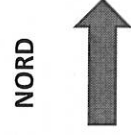
Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro

Schematizzazione dei terreni:



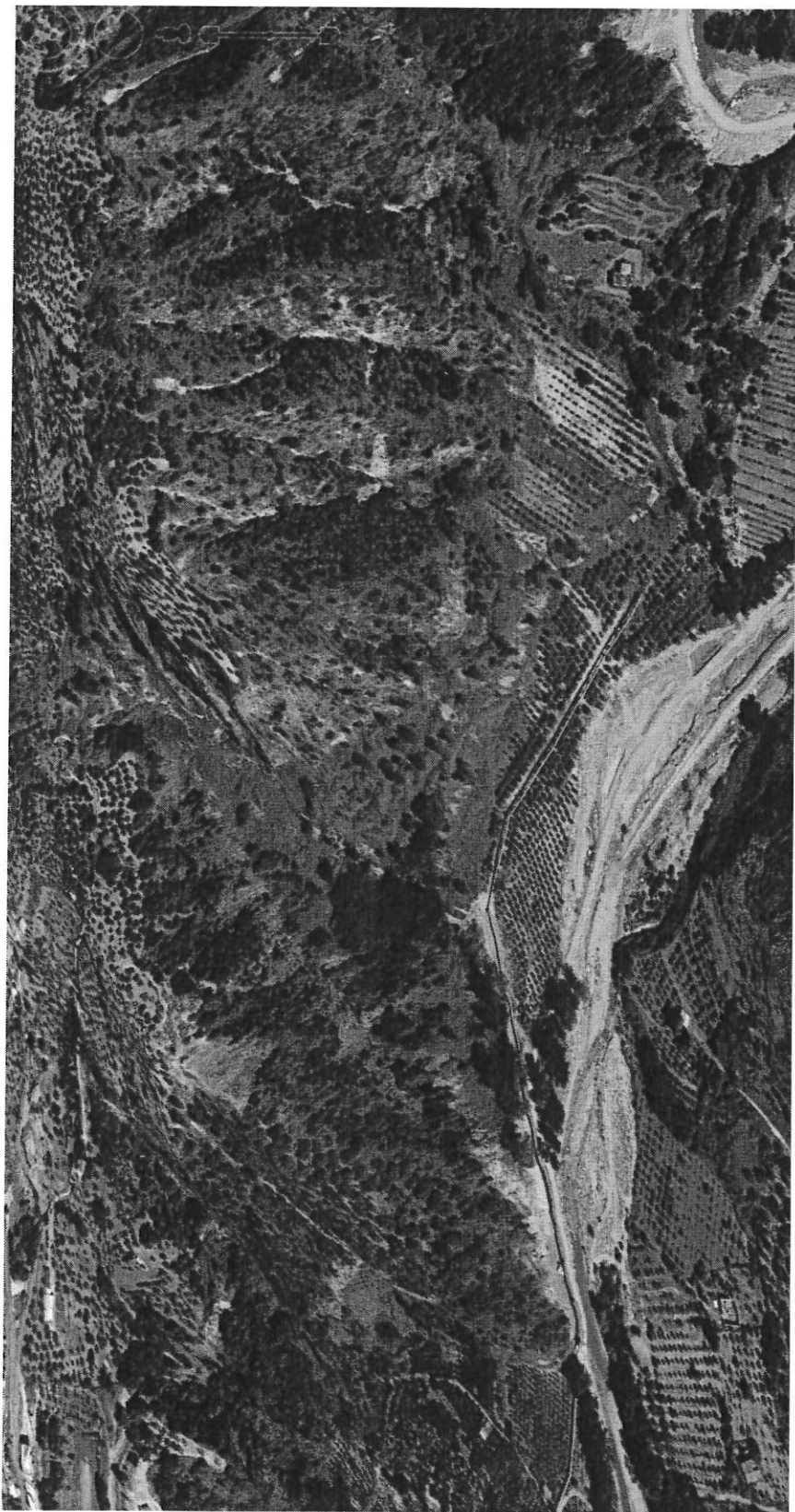
Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro

Sovrapposizione catastale - ortofoto



Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G. Espr.
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro ~~_____~~

Vista 3D:



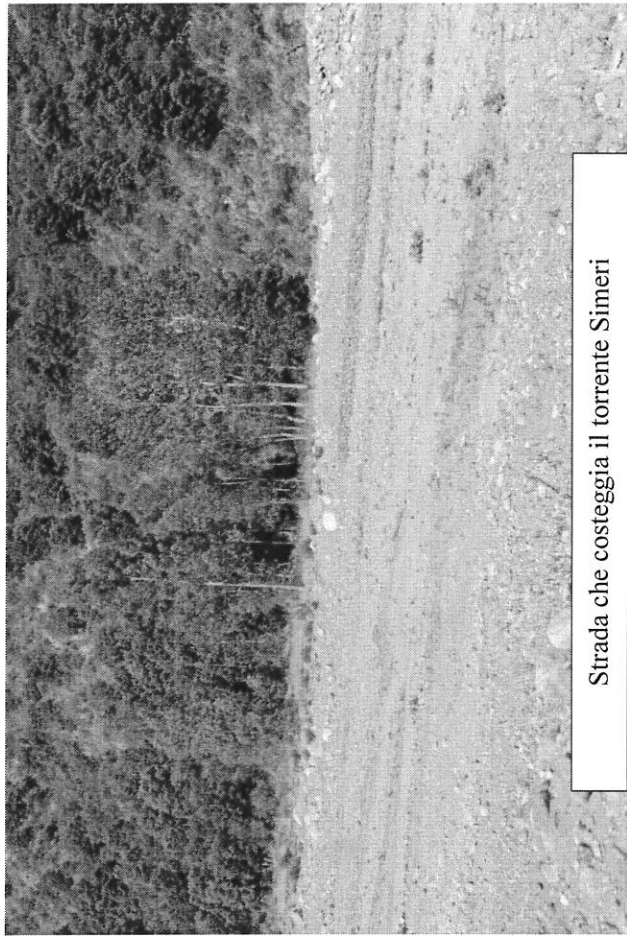
NORD



Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro

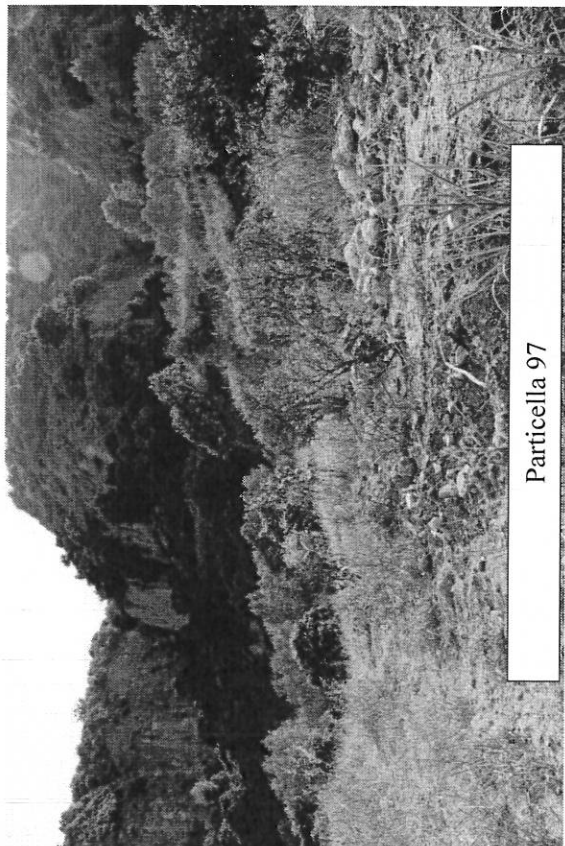


Strada di accesso che costeggia il torrente Simeri

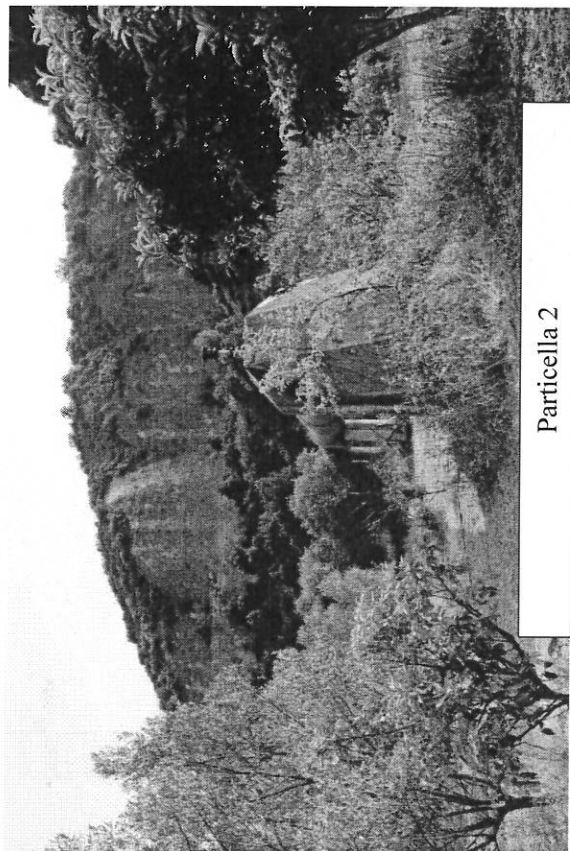


Strada che costeggia il torrente Simeri

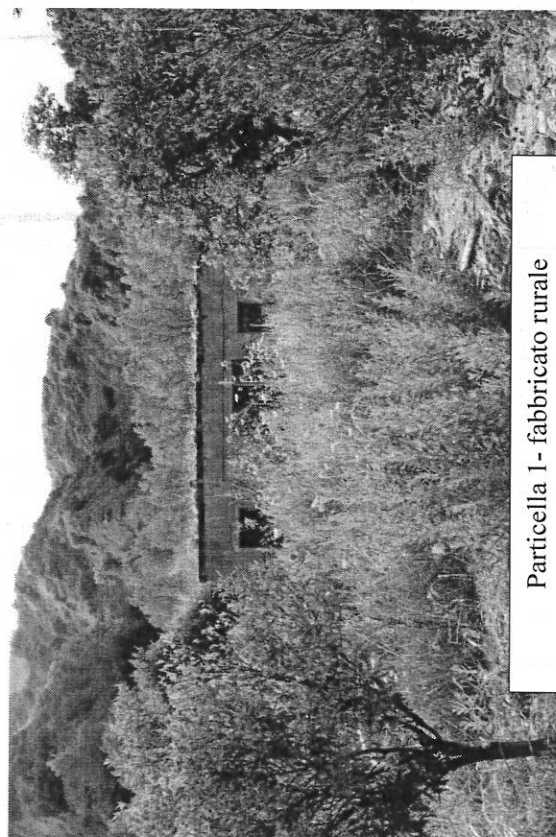
Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro



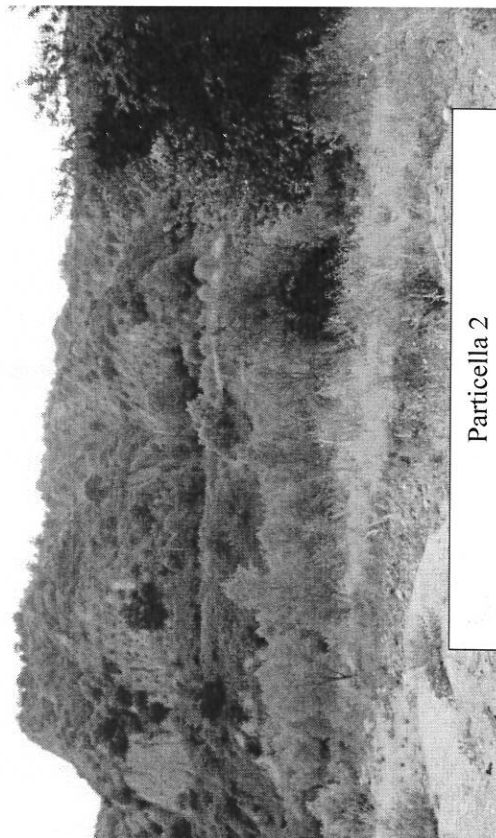
Particella 97



Particella 2



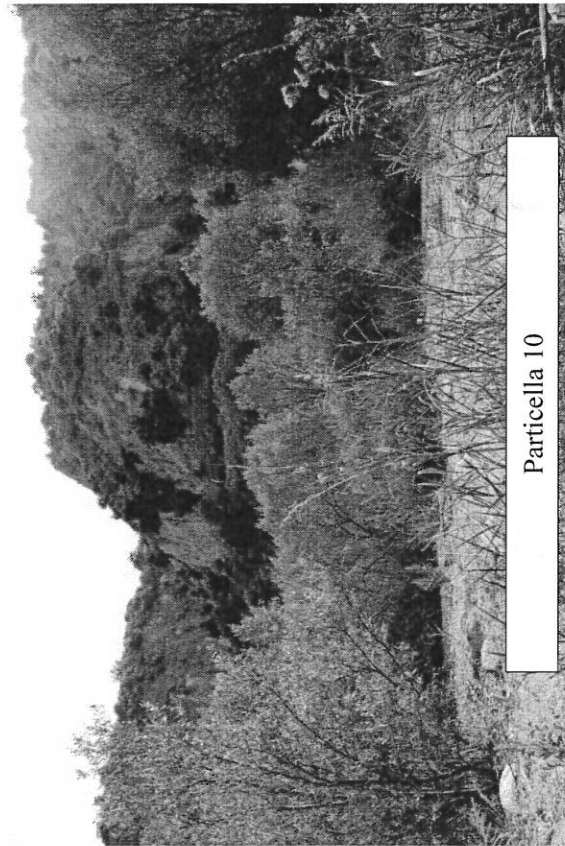
Particella 1 - fabbricato rurale



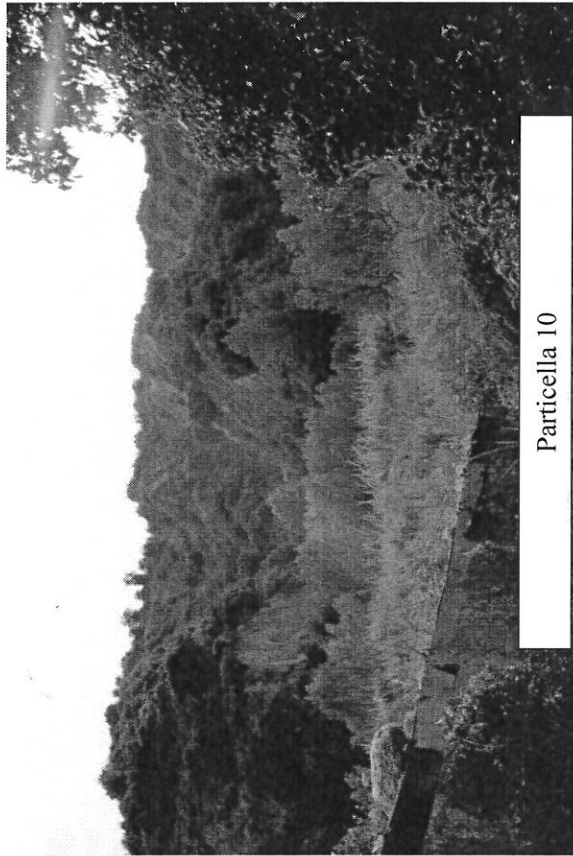
Particella 2

Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.

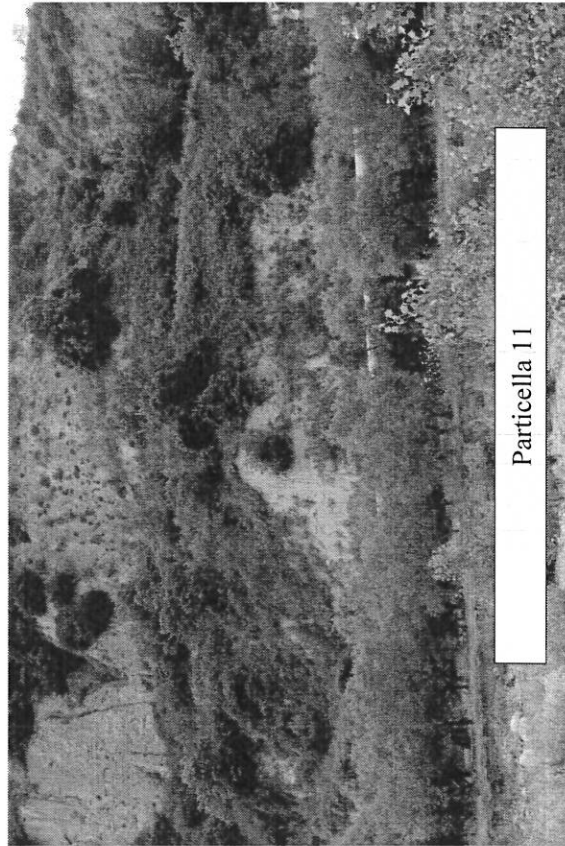
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro



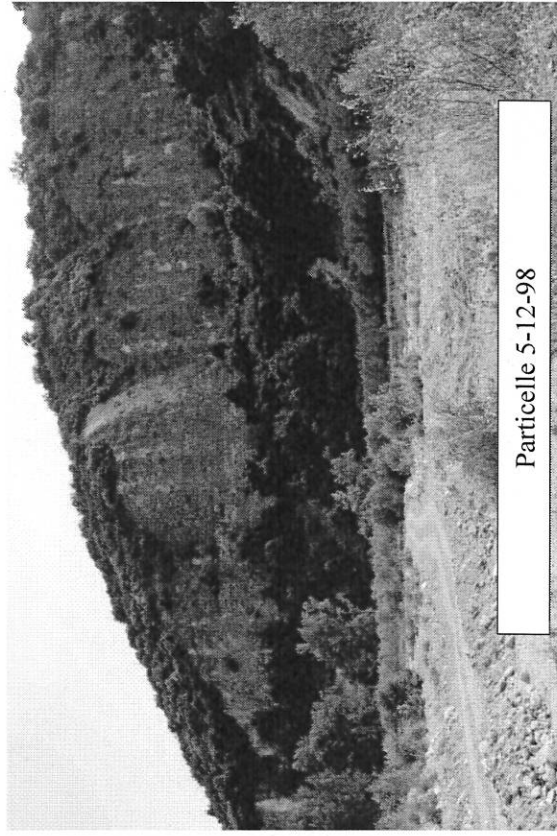
Particella 10



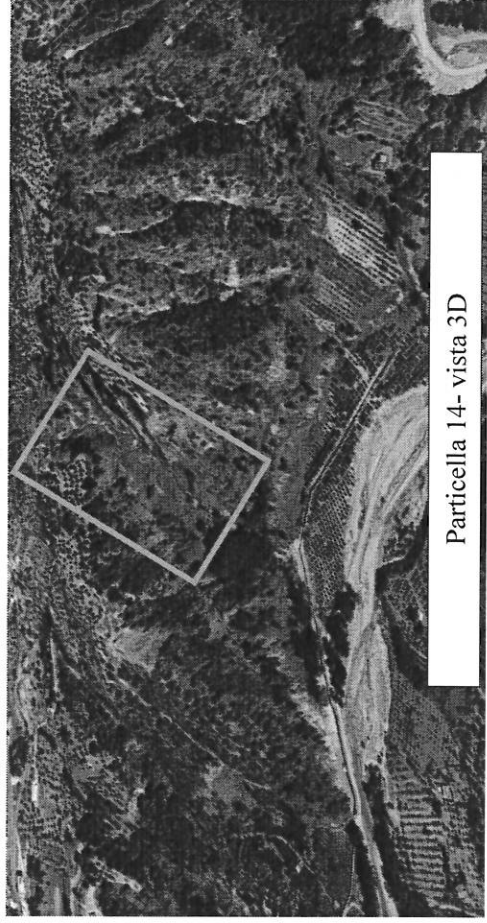
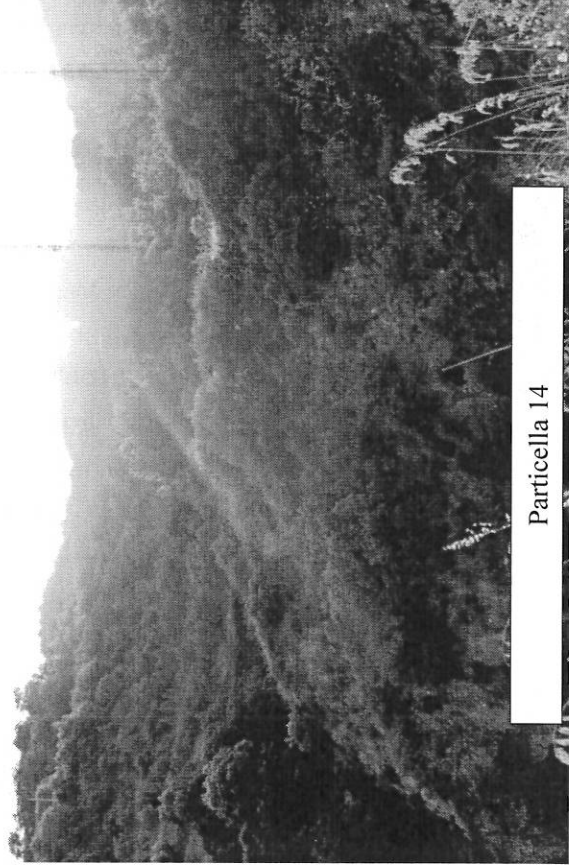
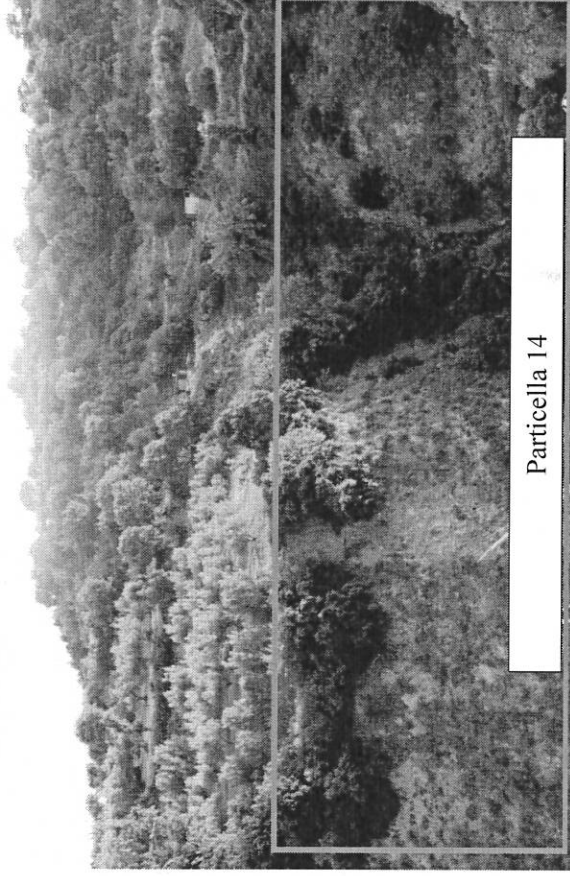
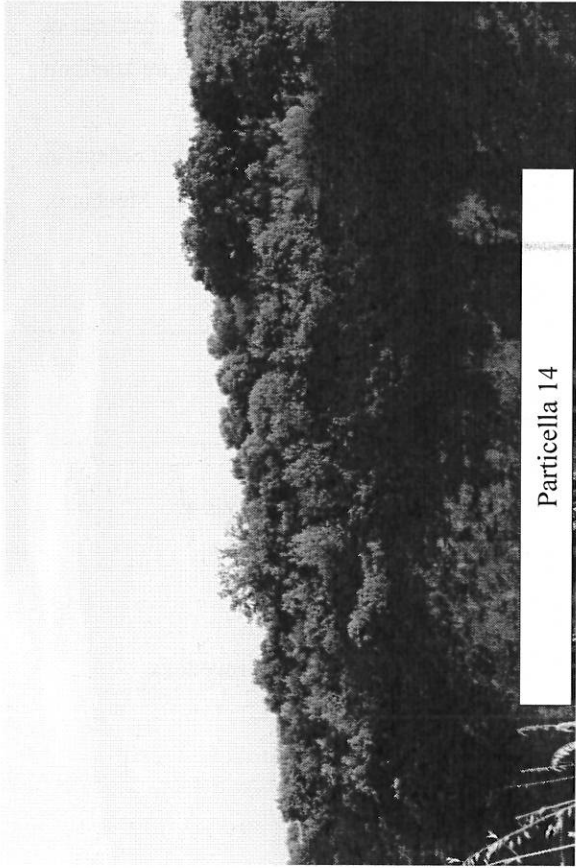
Particella 10



Particella 11



Particelle 5-12-98



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I terreni sono posti vicino il torrente Simeri, in zona periferica rispetto al centro del paese.

Caratteristiche della zona: i terreni sono ubicati in zona periferica rispetto al centro del paese di Simeri Crichi. L'agglomerato è costituito da terreni con destinazione agricola.

Servizi della zona: Nel centro del paese sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: scuole, farmacia, posta.

Caratteristiche zone limitrofe: Il Comune di Simeri Crichi è posto ad 11 Km dal capoluogo di regione. Tramite la Strada Provinciale 13 e sul suo proseguimento si possono raggiungere i limitrofi paesi Sellia, Zagarise., etc.

Collegamenti pubblici: mezzi pubblici quali autobus consentono la mobilità nei centri limitrofi e nel centro della città.

3. STATO DI POSSESSO:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme sono stati registrati n. 2 contratti:

- atto n. 860 serie 3T del 17/09/2014 con il quale il Signor ~~XXXXXXXXXXXX~~ cedeva in fitto tutti i terreni in oggetto, ed altri terreni siti nel Comune di Simeri Crichi, Montauro, Petrizzi, al Signor ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ il ~~20/05/1975~~. Il contratto aveva validità di tre anni con scadenza il 09/09/2017;

- atto n.1238 serie 3T del 08/07/2015 con il con il quale il Signor Chiodo Vincenzo cedeva in fitto tutti i terreni in oggetto, ed altri terreni siti nel Comune di Simeri Crichi, Montauro, Petrizzi, al Signor ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ il ~~20/05/1975~~.

Il contratto aveva validità di tre anni con scadenza il 30/06/2017 (*allegato n. 3*).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Dal certificato ipocatastale a firma del Notaio Fabio Orlandi, non sono emersi diritti, vincoli ed oneri giuridici sui beni diversi da quelli in atti e appresso riportati (*allegato n. 4*):

Ipoteca giudiziale iscritta in data 13/07/2009 al n.1886 di formalità per 27.800,00 Euro in dipendenza del decreto ingiuntivo a ministero del Tribunale di Catanzaro in data 29/04/2009 rep. n.1519, a favore di Banca 24-7 Spa per l'importo di 17.406,33 Euro, oltre interessi per 7.832,85 Euro e spese per 2.560,82 Euro, per la quota pari all'intera proprietà.

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 25/10/2016 al n. 10846 di formalità in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Catanzaro del 12/09/2016 rep. n. 4945/2016 a favore di Cassiopea N.P.L. Spa per la somma di 39.219,82 Euro per la quota pari all'intera proprietà (*allegato n.5*).

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Simeri Crichi non è stato rinvenuto alcuno documento relativo ai terreni in oggetto, né sul fabbricato rurale.

4.3.2. Conformità catastale:

I terreni sono stati valutati per come riportati sull'estratto di mappa e per l'estensione presente sulla visura catastale. Così come più volte ribadito, per non aggravare ulteriormente le spese della procedura esecutiva, non è stato eseguito un rilievo topografico degli appezzamenti di terreno per valutare l'esatta estensione dei confini.


5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese per imposta IMU anno 2014	€ 1.090,16
Interessi del 30% su spese per imposta IMU anno 2014	€ 327,05
Spese per imposta IMU anno 2015	€ 1.090,16
Interessi del 30% su spese per imposta IMU anno 2014	€ 327,05
Totale	€ 2.834,42

(*allegato n. 6*)
(*foglio 10 particelle n. 38-39-56-57, foglio 12 particelle n. 2-5-10-11-97-98-12-14-19-20*)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

- I beni sono di piena proprietà del Signor 

6.2 Precedenti proprietari

Relativamente alle particelle 1, 2, 5, 10, 11, 12, 14, 97, 98:

I terreni sono pervenuti al Signor ~~XXXXXXXXXX~~ dal Signor Giglio Giuseppe nato a Catanzaro il 15/12/1949 con atto a rogito del Notaio Andreacchio di Soverato in data 30/01/2004 rep. 45754, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Catanzaro il 09/02/2004 al n. 1755 di formalità.

Relativamente alle particelle 19 e 20:

I terreni sono pervenuti al Signor ~~XXXXXXXXXX~~ dalla Signora Maria Teresa Cimino nato a Simeri Crichi il 17/09/1934, per atto a rogito del Notaio Carmen Infantino in data 03/03/2006 rep.n. 35495 trascritto presso la Conservatoria dei registri di Catanzaro il 17/03/2006 al n. 3525 di formalità (*allegato n. 4*).

7. PRATICHE EDILIZIE

Non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa ai terreni in oggetto.

Destinazione urbanistica:

I terreni ricadono nel Comune di Simeri Crichi il cui strumento urbanistico vigente è il "Piano regolatore generale e regolamento edilizio nel Comune di Simeri Crichi" approvato con decreto n.260 del 11/05/1998.

In particolare, i beni in oggetto ricadono in Zona E – zona agricola (*allegato n. 7-8*).

Descrizione del bene:

Ai terreni identificati dalle **particelle n. 1, 2, 5, 10, 11, 12, 14, 97, 98**, si accede dalla strada provinciale che collega il centro abitato di Simeri Crichi con la frazione Simeri.

I terreni si estendono dalla sommità collinare, in particolare per le particelle 14 e 10, fino a degradare verso il torrente Simeri. Trattasi di terreni con pendenze variabili a volte anche molto accentuate.

I terreni a valle, invece, identificati dalle particelle 2, 5, 11, 12, 97, 98, presentano una conformazione del terreno per lo più pianeggiante.

In particolare:

- le particelle 12, 5, 98 sono state erose dalle acque del fiume Simeri pertanto non sono ben identificati i confini;
- la particella 2 è coltivata ad uliveto solo per circa il 65%, la restante parte è stata anch'essa erosa dal fiume;
- la particella 10 è in parte occupata da sottobosco ed in parte coltivata ad uliveto;
- le particelle 2 e 11 sono attraversate da condotte di acqua per uso irriguo di proprietà del consorzio Jonio-Catanzarese. In merito a ciò, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate, presso l'Ufficio Tecnico del Comune non è stato rinvenuto nessun documento attestante eventuale servitù.

I terreni identificati dalle particelle **19, 20** hanno una conformazione per lo più pianeggiante.

Il fabbricato rurale identificato dalla particella 1 versa in cattivo stato di manutenzione, la presenza di arbusti spontanei ha impedito l'ingresso per poter meglio valutare lo stato dei luoghi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI TERRENI:

8.1. Criterio di Stima

Il prezzo unitario (€/mq) è stato valutato in base a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni (posizione, altimetria, configurazione, giacitura, estensione, ecc.), ed anche alla presenza di possibili vizi.

Verrà pertanto utilizzato un coefficiente che terrà conto di quanto sopra esposto, di seguito ne viene meglio specificato l'utilizzo:

Parametro	Descrizione	COEFF.
Distanza centro abitato	Buona	1
	Normale	0,9
	Cattiva	0,8
Altimetria	Pianura	1
	Collina	0,9
	Montagna	0,8
Configurazione	Regolare	1
	Normale	0,9
	Irregolare	0,8
Giacitura	Pianeggiante	1
	Medio	0,9
	Acclive	0,8
	Molto scosceso	0,7
Estensione	Piccolo appezzamento	0,9
	Medio appezzamento	1
	Grande appezzamento	0,8
	Appezzamento molto grande	0,7

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari operanti nella zona; professionisti (Geometri, Periti Edili, Architetti, Ingegneri) di personale conoscenza operanti nella zona.

8.3. Valutazione delle superfici

La valutazione dei terreni, verrà eseguita sulla base delle descrizioni sopra riportate e sulla base dello stato dei luoghi dei terreni.

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	COLTURA CATASTALE	COLTURA REALE	PREZZO (Euro/mq)	coeff distanza centro abitato	coeff di altimetria	coeff di giacitura	coeff di estensione	coeff di configurazione	COEFF GLOBALE	PREZZO EFFETTIVO	PREZZO COMPLESSIVO
12	1	92	fabbricato rurale	fabbricato rurale	€ 30,00							€	2.760,00
12	2	5828	uliveto	uliveto	€ 8,00	0,8	0,9	0,9	1	1	0,65	€ 5,18	€ 30.212,35
12	2	2	pascolo	uliveto	€ 4,00	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,52	€ 2,10	€ 4,20
12	5	2470	uliveto	fiume/zona incolta	€ 1,00	0,8	0,9	1	1	0,9	0,65	€ 0,65	€ 1.600,56
12	10	35390	uliveto	uliveto/seminativo	€ 8,00	0,8	0,9	0,8	0,7	0,8	0,32	€ 2,58	€ 91.323,19
12	11	10439	uliveto	uliveto	€ 10,00	0,8	0,9	0,9	0,8	0,9	0,47	€ 4,67	€ 48.704,20
12	11	1	pascolo	uliveto	€ 4,00	0,8	0,9	0,9	0,8	0,9	0,47	€ 1,87	€ 1,87
12	12	5790	uliveto	fiume/zona incolta	€ 1,00	0,8	0,9	1	1	0,9	0,65	€ 0,65	€ 3.751,92
12	14	39030	uliveto	sottobosco	€ 1,50	0,8	0,8	0,7	0,7	0,8	0,25	€ 0,38	€ 14.687,77
12	97	1240	agrumeto	agrumeto	€ 3,00	0,8	0,9	1	0,9	0,9	0,58	€ 1,75	€ 2.169,50
12	97	750	pascolo	agrumeto	€ 3,00	0,8	0,9	1	0,9	0,9	0,58	€ 1,75	€ 1.312,20
12	98	3930	uliveto	fiume/zona incolta	€ 1,00	0,8	0,9	0,8	1	0,9	0,52	€ 0,52	€ 2.037,31
12	19	150	seminativo arb	seminativo	€ 4,00	0,8	0,9	0,8	0,9	0,9	0,47	€ 1,87	€ 279,94
12	20	1890	uliveto	uliveto	€ 8,00	0,8	0,9	0,9	1	0,8	0,52	€ 4,15	€ 7.838,21
TOTALE												€ 206.683,21	

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazione per mancanza di garanzia da possibili vizi 10% € 21.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 185.000,00.

Catanzaro 13/11/2017

Il CTU

Ing. Raffaella Angotti



Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.

promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro ~~_____~~

TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare

promossa da

CASSIOPEA NPL SPA

Contro

~~_____~~
173/16 R.G.Espr.

Giudice Dr.ssa Damiani Song

PERIZIA
LOTTO 4

Terreno sito nel Comune di Montauro

Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Angotti

iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 2567

iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 2283

C.F. NGTRFL83E69C352C P.Iva 03090820790

CON STUDIO IN CATANZARO VIA DEI TULIPANI 131/B

cellulare: 329.6231091

email: raffaellangotti@libero.it

pec: raffaella.angotti@ingpec.eu

Giudice Dr.ssa Damiani Song
Perito: Ing. Raffaella Angotti

Terreno sito nel Comune di Montauro

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del Signor ~~CRICOR S.p.A.~~, di un terreno ubicato in Contrada Zalarmichello del Comune di Montauro. Il bene, **lotto 4**, è riportato al Catasto Terreni del Comune di Montauro foglio di mappa del **n.10 particella 17** (*allegato n.1*).

Foglio di mappa n. 10 particella n.17:

17 AA uliveto cl 3 ha 00.07.00, rd euro 2,53, ra euro 2,17

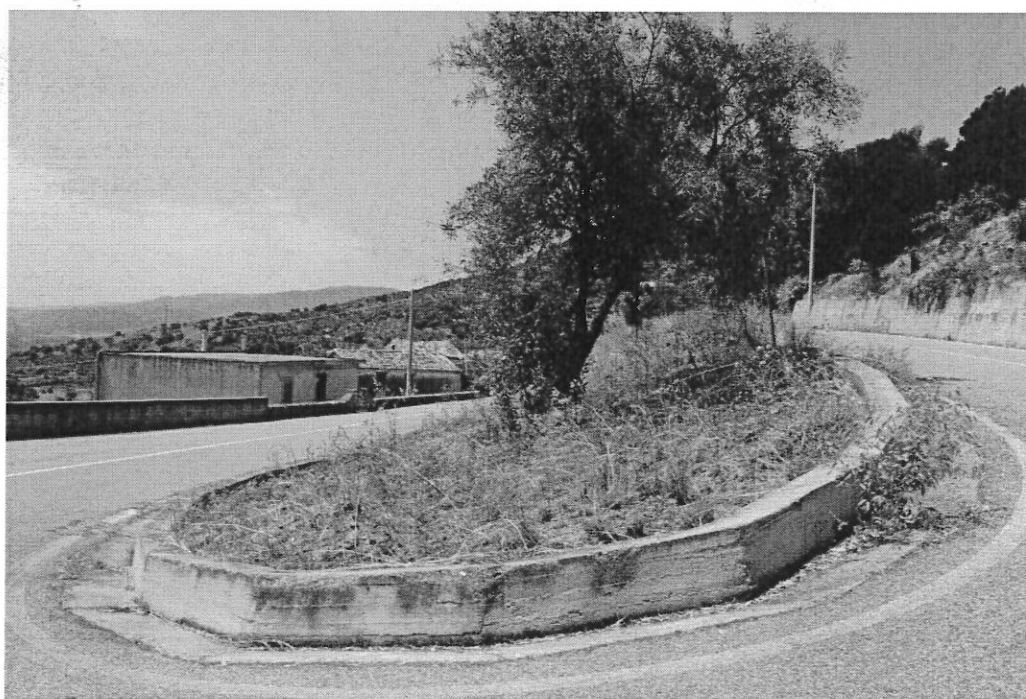
17 AB pascolo arb , cl U, ha 00.08.60, rd euro 1,55, ra euro 0,49

Il terreno confina a Nord, ad Ovest e ad Est con la strada Provinciale SP 117, a Sud con altro foglio di mappa (*allegato n.2*).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Ortofoto



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il terreno è posto a circa 2 Km dall'ex strada Provinciale che collega Montauro centro con Montauro Scalo.

Caratteristiche della zona: il terreno è ubicato a ridosso della strada SP 117 con tessuto prettamente agricolo, a pochi chilometri dal centro del paese.

Servizi della zona: Nel centro del paese sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: scuole, farmacia, posta.

Caratteristiche zone limitrofe: Il Comune di Montauro, dista circa 35 Km dal capoluogo di regione, ed è bene collegato ad esso per mezzo della Nuova Strada Statale 106. Tramite la SP 117 è invece ben collegato con il comune di Montepaone.

Collegamenti pubblici: mezzi pubblici quali la ferrovia e autobus consentono la mobilità nei centri limitrofi e nel centro della città.

3. STATO DI POSSESSO:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme sono stati registrati n. 2 contratti:

- atto n. 860 serie 3T del 17/09/2014 con il quale il Signor ~~CLAUDIO~~ cedeva in fitto il terreno in oggetto ed altri terreni siti nel Comune di Montauro, Petrizzi, Simeri Crichi al Signor ~~TEODORO~~. Il contratto aveva validità di tre anni con scadenza il 09/09/2017;

- atto n.1238 serie 3T del 08/07/2015 con il con il quale il Signor ~~CLAUDIO~~ cedeva in fitto il terreno in oggetto ed altri terreni siti nel Comune di Montauro, Petrizzi, Simeri Crichi al Signor ~~S.~~.

Il contratto aveva validità di tre anni con scadenza il 30/06/2017 (allegato n. 3).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

Giudice Dr.ssa Damiani Song
Perito: Ing. Raffaella Angotti

4.2.1. Iscrizioni:

Dal certificato ipocatastale a firma del Notaio Fabio Orlandi, non sono emersi diritti, vincoli ed oneri giuridici sui beni diversi da quelli in atti e appresso riportati (*allegato n. 4*):

Ipoteca giudiziale iscritta in data 13/07/2009 al n.1886 di formalità per 27.800,00 Euro in dipendenza del decreto ingiuntivo a ministero del Tribunale di Catanzaro in data 29/04/2009 rep. n.1519, a favore di B@nca 24-7 Spa per l'importo di 17.406,33 Euro, oltre interessi per 7.832,85 Euro e spese per 2.560,82 Euro, per la quota pari all'intera proprietà.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento esattoriale trascritto in data 20/03/1998 al n.4647 di formalità, in dipendenza di atto amministrativo del 20/03/1998 rep.n. 19/97 a favore di ETR spa con sede in Cosenza, per la quota pari all'intera proprietà dei beni in oggetto.

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 25/10/2016 al n. 10846 di formalità in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Catanzaro del 12/09/2016 rep. n. 4945/2016 a favore di Cassiopea N.P.L. Spa per la somma di 39.219,82 Euro per la quota pari all'intera proprietà (*allegato n.5-6*).

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montauro non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa al terreno in oggetto.

4.3.2. Conformità catastale:

Il terreno è stato valutato per come riportato sull'estratto di mappa e per l'estensione presente sulla visura catastale. Non è stato eseguito un rilievo topografico dell'appezzamento di terreno per valutare l'esatta estensione dei confini, così come più volte ribadito, per non aggravare ulteriormente le spese della procedura esecutiva.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese per imposta IMU anno 2015 e anno 2017 (<i>allegato n.7</i>)	Totale	€ 10,46
--	--------	---------

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

- Il bene è di piena proprietà del Signor [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari

Il terreno in oggetto è pervenuto al Signor ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ dalla Signor ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ a a Montaurò il 15/08/1894, per atto del Notaio Vincenzo Gallelli di Soverato in data 22/09/1969 rep.n. 63123 trascritto presso la Conservatoria dei registri di Catanzaro il 09/10/1966 al volume 6064 Registro particolare n. 15209 (*allegato n. 4*).

7. PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montaurò non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa al terreno in oggetto.

Destinazione urbanistica:

Il bene oggetto di vendita ricade nel Comune di Montaurò il cui strumento urbanistico vigente è il PSC adottato con delibera del C.C. n. 16 del 31/07/2015 e relativo regolamento edilizio (*allegato n. 8*).

Così' come dichiarato nel certificato di destinazione urbanistica la particella 17 del foglio di mappa 10 ricade interamente in ambito Agricolo "E".

La particella su menzionata è sottoposta a vincolo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i. (*allegato n. 9*).

Descrizione del bene:

La particella oggetto di vendita è una fascia di terreno stretta e lunga, circondata da tre parti dalla strada provinciale SP117, con andamento del terreno per lo più' scosceso. Per circa la metà della sua estensione è incolta e sono presenti arbusti di tipo spontaneo, nell'altra metà invece sono presenti alberi d'ulivo. L'ingresso alla particella avviene dalla strada provinciale SP 117 (si veda rilievo fotografico).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI TERRENI:

8.1. Criterio di Stima

Il prezzo unitario (€/mq) è stato valutato in base a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni (posizione, esposizione, altimetria, estensione, ecc.).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari operanti nella zona; professionisti (Geometri, Periti Edili, Architetti, Ingegneri) di personale conoscenza operanti nella zona.

8.3. Valutazione delle superfici

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	COLTURA	PREZZO (Euro/mq)	PREZZO COMPLESSIVO (Euro)
10	17	700	ULIVETO	€ 8,00	€ 5.600,00
		860	PASCOLO ARB	€ 3,00	€ 2.580,00
TOTALE					€ 8.180,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazione per mancanza di garanzia da possibili vizi 10% € 818,00.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
€ 7.400,00.

Catanzaro 13/11/2017

Il CTU

Ing. Raffaella Angotti

