
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

N. 124/2018 R.G.E.



Tribunale di Castrovillari
Sezione Esecuzioni immobiliari

Relazione di stima

Lotto unico

Consulente:
Dott.Arch. Giuseppe TONISSI

Lotto Unico

1.1 Descrizione

I beni in esame, sono ubicati nel comune di Spezzano Albanese, località Spezzano Albanese Terme. Sono facilmente raggiungibili attraverso l'[Autostrada A2](#), dagli svincoli di Spezzano Albanese-Sibari, Spezzano Albanese Terme e [Tarsia. Stazione ferroviaria](#) a 3 km, non presidiata e in stato di abbandono, con alcuni collegamenti tramite autobus verso [Castrovillari](#) e Spezzano Albanese. Si trovano a ridosso della S.S 283, e a pochi metri dall'ingresso delle Terme di Spezzano Albanese che sono una delle risorse del territorio. Nelle vicinanze è presente una zona industriale situata presso il quadrivio delle terme, incrocio tra la ex strada statale 19 e la S.S. delle Terme, ospita alcune attività industriali per circa 100 posti di lavoro complessivi.

Nel complesso i terreni hanno una conformazione regolare e pianeggiante, fronteggiante la SS 283. Allo stato attuale presenta una coltura prevalente a "uliveto", ed è abbastanza curato.

1.2 Dati generali

Descrizione:	Terreni
Ubicazione:	Spezzano Albanese Terme 87019 SPEZZANO ALBANESE
Confine Nord:	P/lla 84
Confine Sud:	SS 283
Confine Est:	P/lla 189 - 86
Confine Ovest:	P/lla 108

Dati catastali

Foglio	P/lla	Qualità	Classe	Consistenza
6	214	Seminativo	2	0151 mq
		Uliveto	2	2113 mq
6	215	Uliveto	2	2116 mq
6	216	Uliveto	2	1080 mq
7	217	Uliveto	2	1296 mq
6	218	Seminativo	2	0393 mq
		Uliveto	2	1051 mq

I beni oggetto di pignoramento risultano essere di piena proprietà del debitore esecutato e non si evincono altre quote attribuibili a diversi proprietari. Non risulta che sui beni gravino vincoli, artistici, storici, o di indivisibilità. Ricadono secondo, lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Spezzano Albanese (PRG, in "Zone turistiche-alberghiere Rta", come si evince dallo stralcio del PRG. Per tali aree si interviene a mezzo di singola Concessione Edilizia (ora Permesso di Costruire).

1.3 Valutazione

Calcolo del valore di trasformazione

- . Superficie fondiaria	mq 8200
- . Iff (Indice edificabilità fondiaria)	2 mc/mq
- . H (altezza massima del fabbricato)	10,5 m
- . Altezza media di un piano	3 m
- . Valore di mercato del fabbricato *	900 € al mq
- . Costo di costruzione**	290 € al mc

* Il valore di mercato è stato desunto dai dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2020 – 1° semestre. Tale dato è stato adeguato alla destinazione prevista dal PRG (Zone turistiche alberghiere).

** Il costo di costruzione è stato dedotto dal PREZZARIO TIPOLOGICO REGIONALE, con elementi correttivi che hanno tenuto conto della collocazione e degli elementi congiunturali.

Calcoli planovolumetrici

- Cubatura max fuori terra: $8200 \text{ mq} \times 2 \text{ mc/mq} = 16400 \text{ mc}$
- Superficie lorda totale di pavimento dei 3 piani = $16400/3 = 5466 \text{ mq}$
- Superficie commerciale: considerando una incidenza della sup. commerciale sulla sup. lorda del 90%: $5466 \times 0,95 = 5192 \text{ mq}$

Valutazione area edificabile

Valore del fabbricato da costruire (Vf) : $5192 \times 890 =$ € 4.620.880,00

Costo di costruzione del fabbricato del fabbricato (K): $16200 \times 270 =$ € 4.374.000,00

VALORE DELL'AREA EDIFICABILE: (Vf – K) = 4.672.00 – 4.373.000= € 246.880,00



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2021

Data: 09/02/2021 - Ora: 12.48.07

Segue

Visura n.: T229737 Pag: 1

Dati della richiesta	
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di SPEZZANO ALBANESE(Codice I895) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualita Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
								Dominicale	Agrario			
						ha	ca					
1	6	214		AA	SEMINATIVO	2	01	51	Euro 0,58	Euro 0,27		Annotazione
			AB	ULIVETO	2	21	13	Euro 6,55	Euro 4,37	Annotazione		
2	6	215		-	ULIVETO	2	21	16	Euro 6,56	Euro 4,37		Annotazione
3	6	216		-	ULIVETO	2	10	80	Euro 3,35	Euro 2,23		Annotazione
4	6	218		AA	SEMINATIVO	2	03	93	Euro 1,52	Euro 0,71		Annotazione
			AB	ULIVETO	2	10	51	Euro 3,26	Euro 2,17	Annotazione		



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2021

Data: 09/02/2021 - Ora: 12.49.33

Fine

Visura n.: T230826 Pag: 1

Dati della richiesta	
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di SPEZZANO ALBANESE(Codice I895) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualita Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
								Dominicale	Agrario			
						ha	ca					
1	6	217		-	ULIVETO	2	12	96	Euro 4,02	Euro 2,68		Annotazione
												Annotazione

Immobile 1: Annotazione: part. fraz. generata da tipo fraz. valido ai soli fini ultimo comma art. 18 legge 47/85 - variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro tariffario del comune

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

--

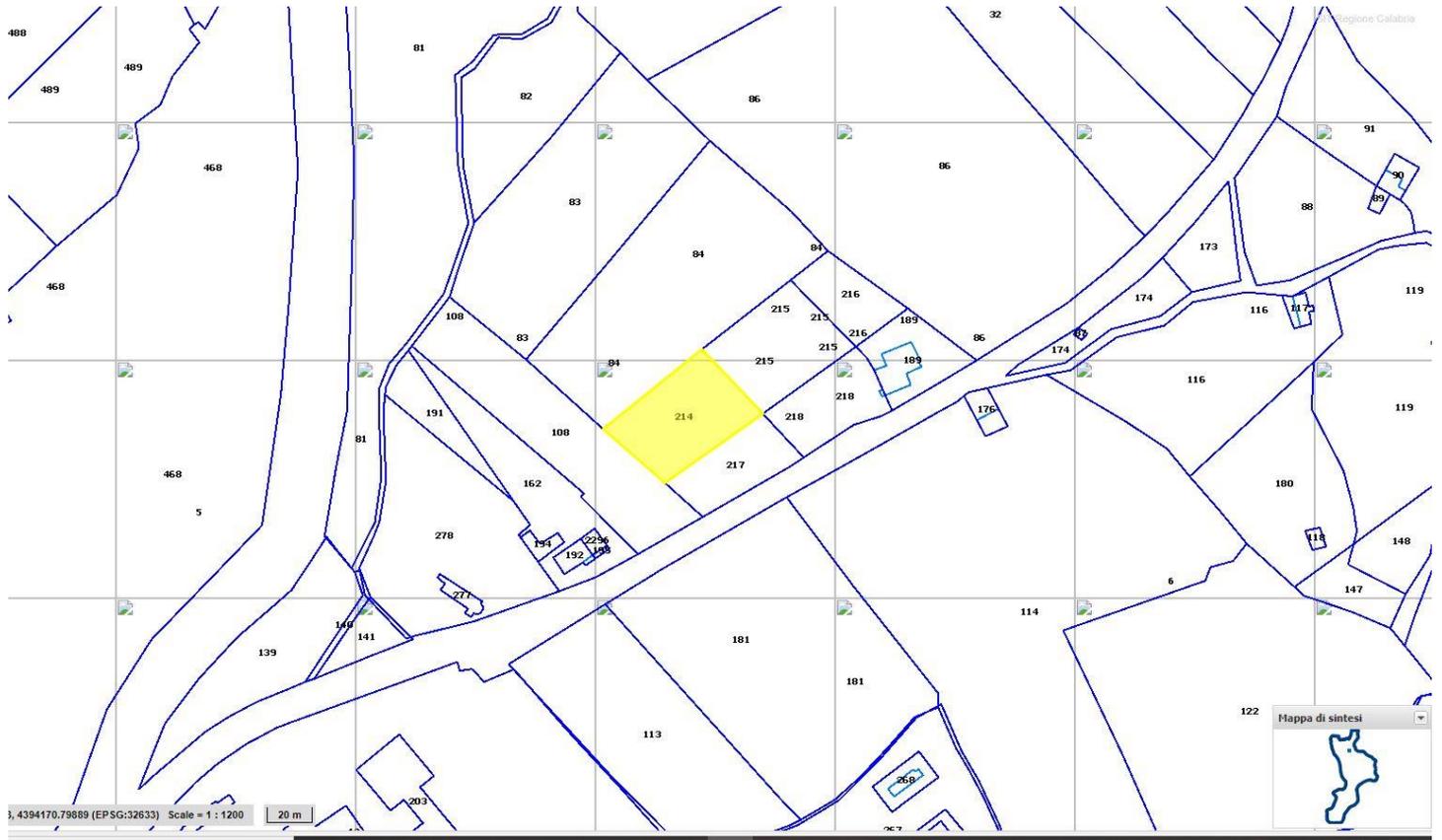
Unita immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

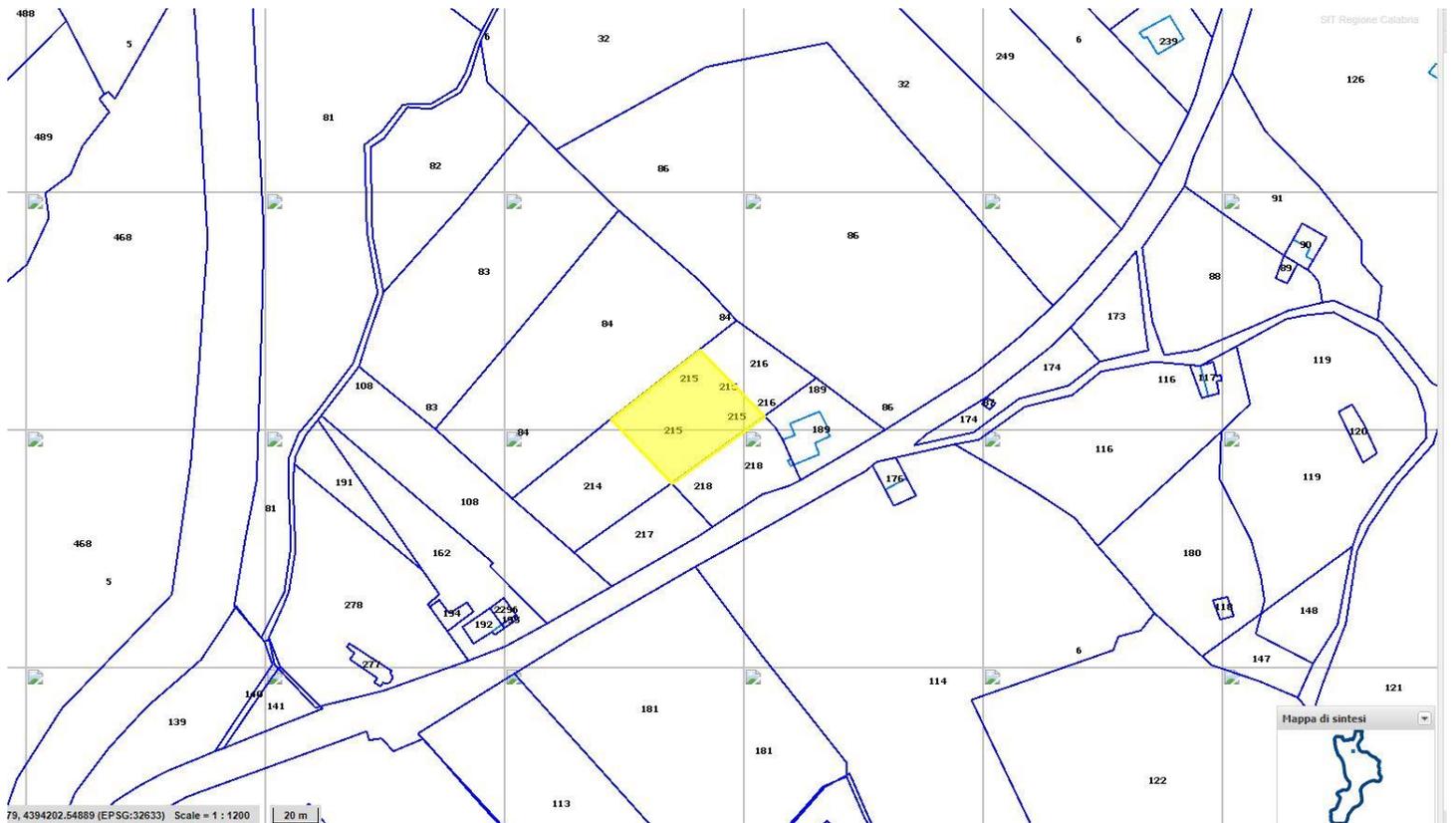
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

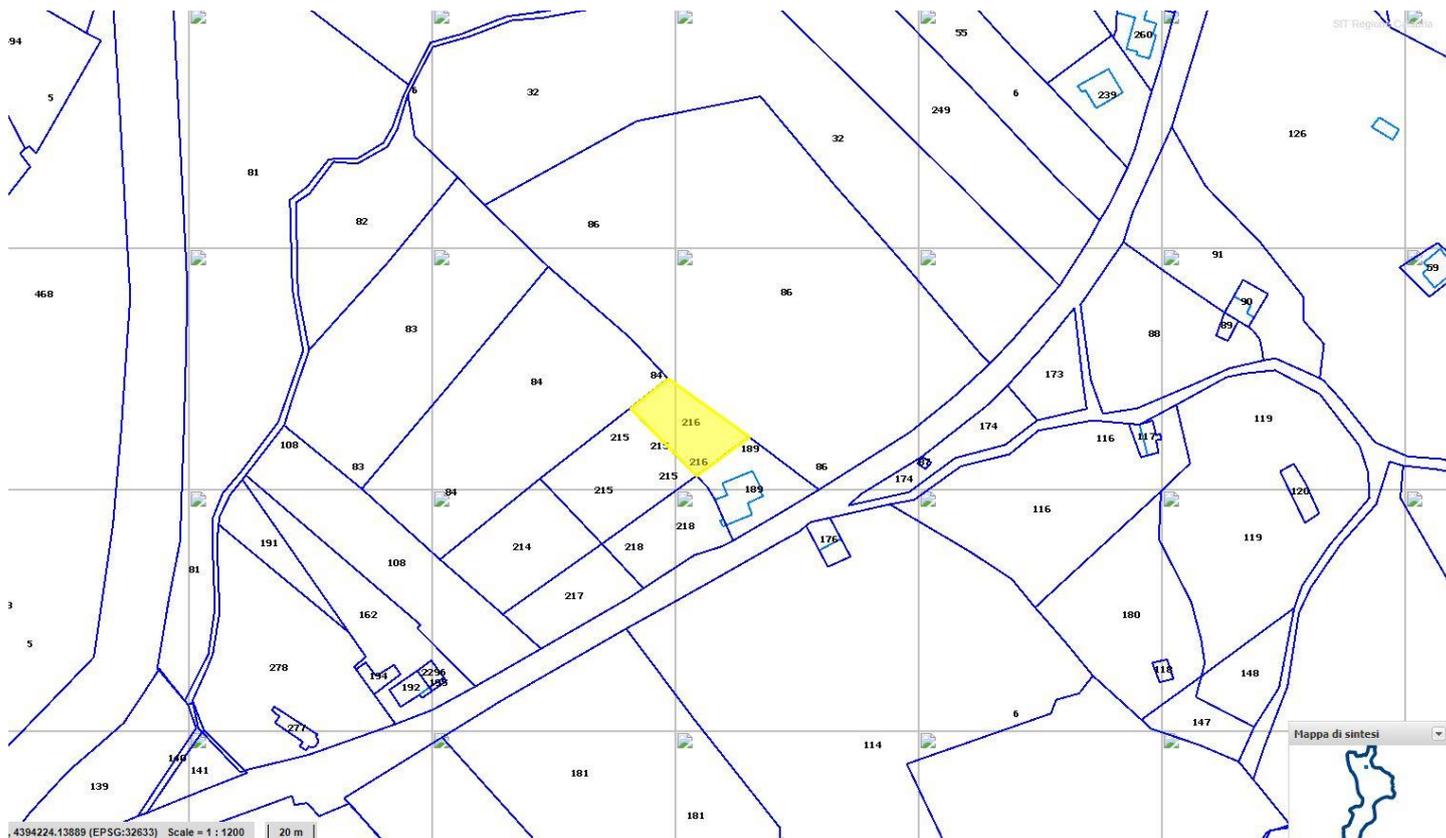
Planimetria p/lla 214



Planimetria P/lla 215



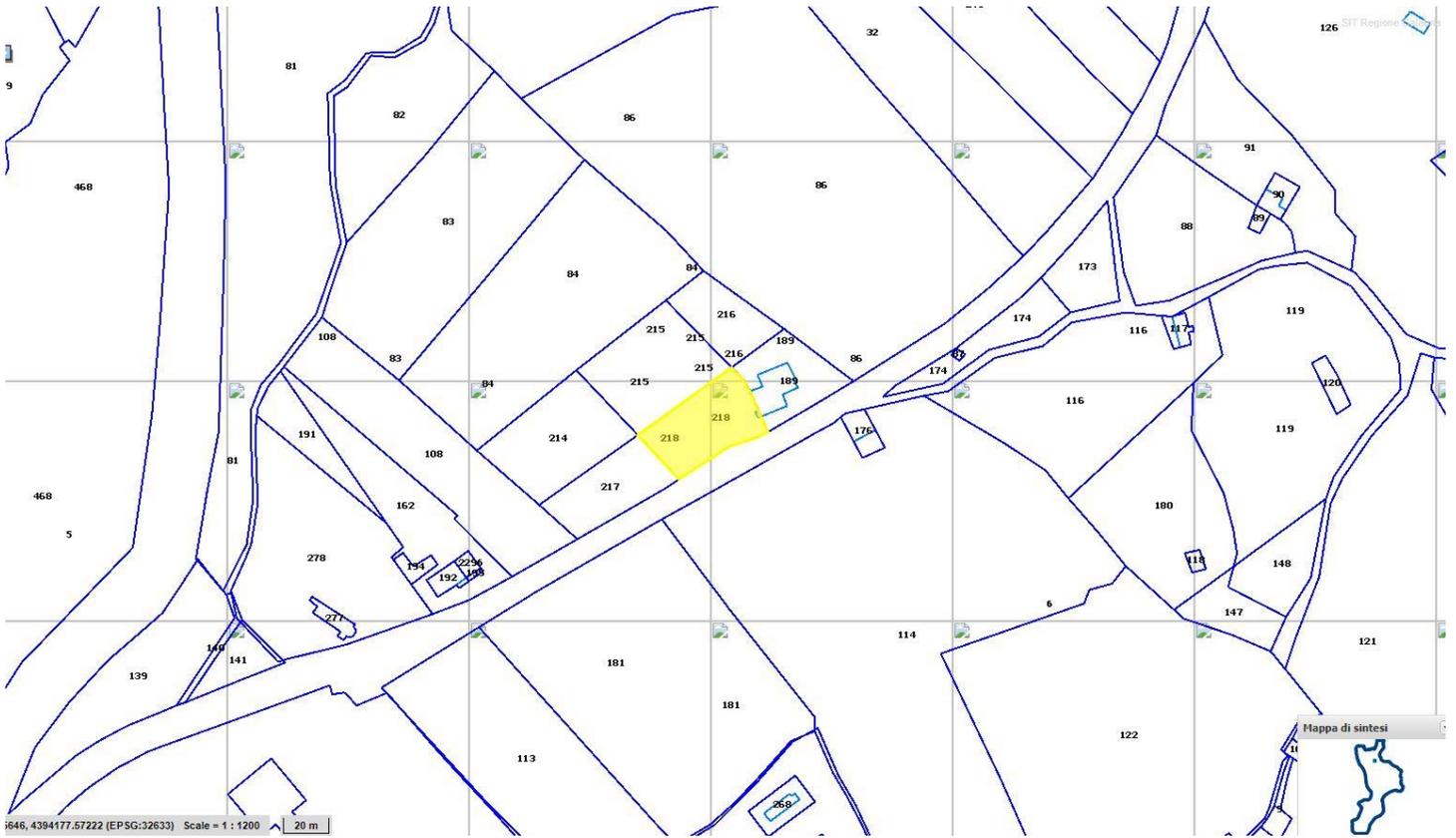
Planimetria P/lla 216



Planimetria P/lla 217



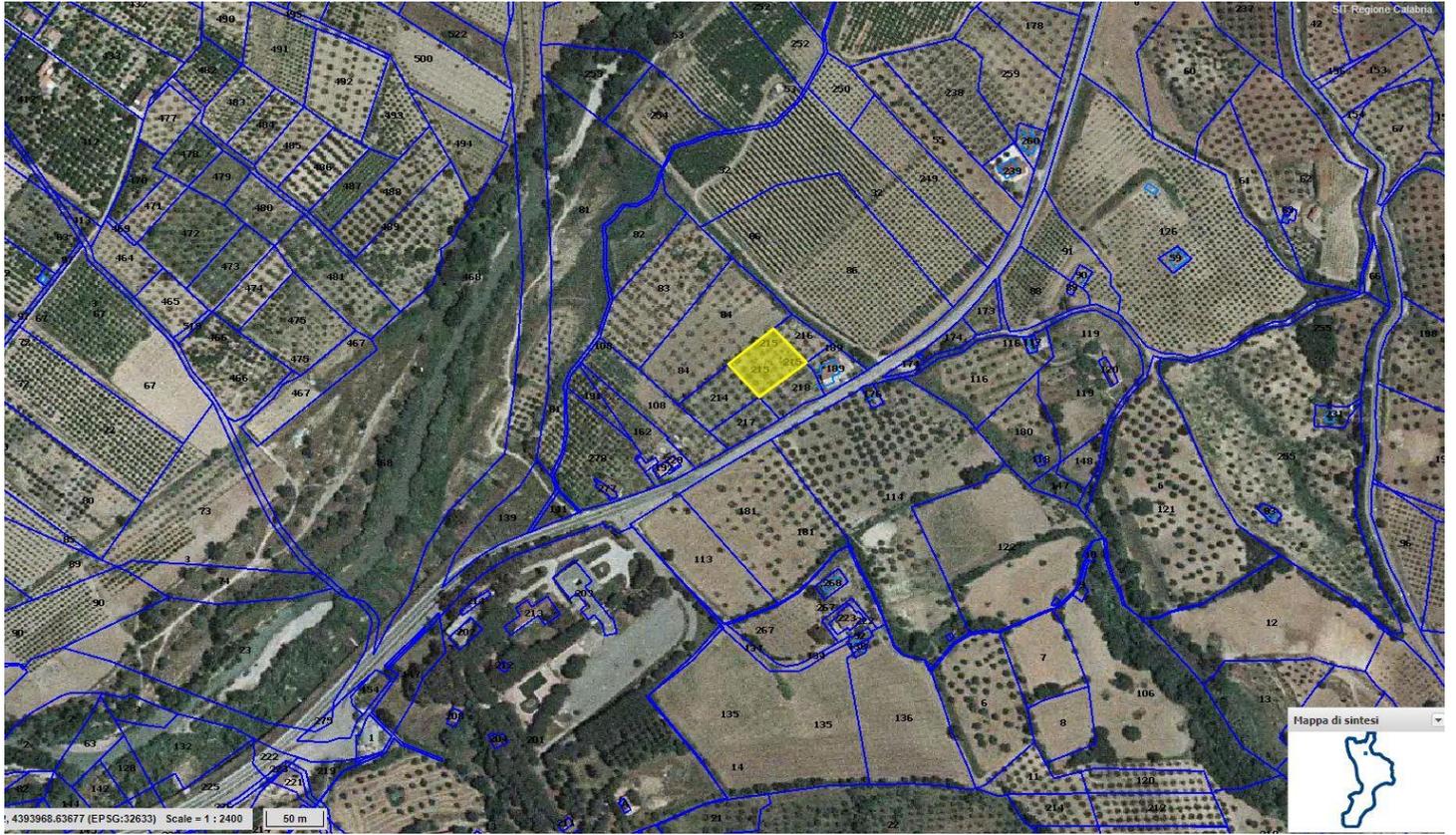
Planimetria P/lla 218



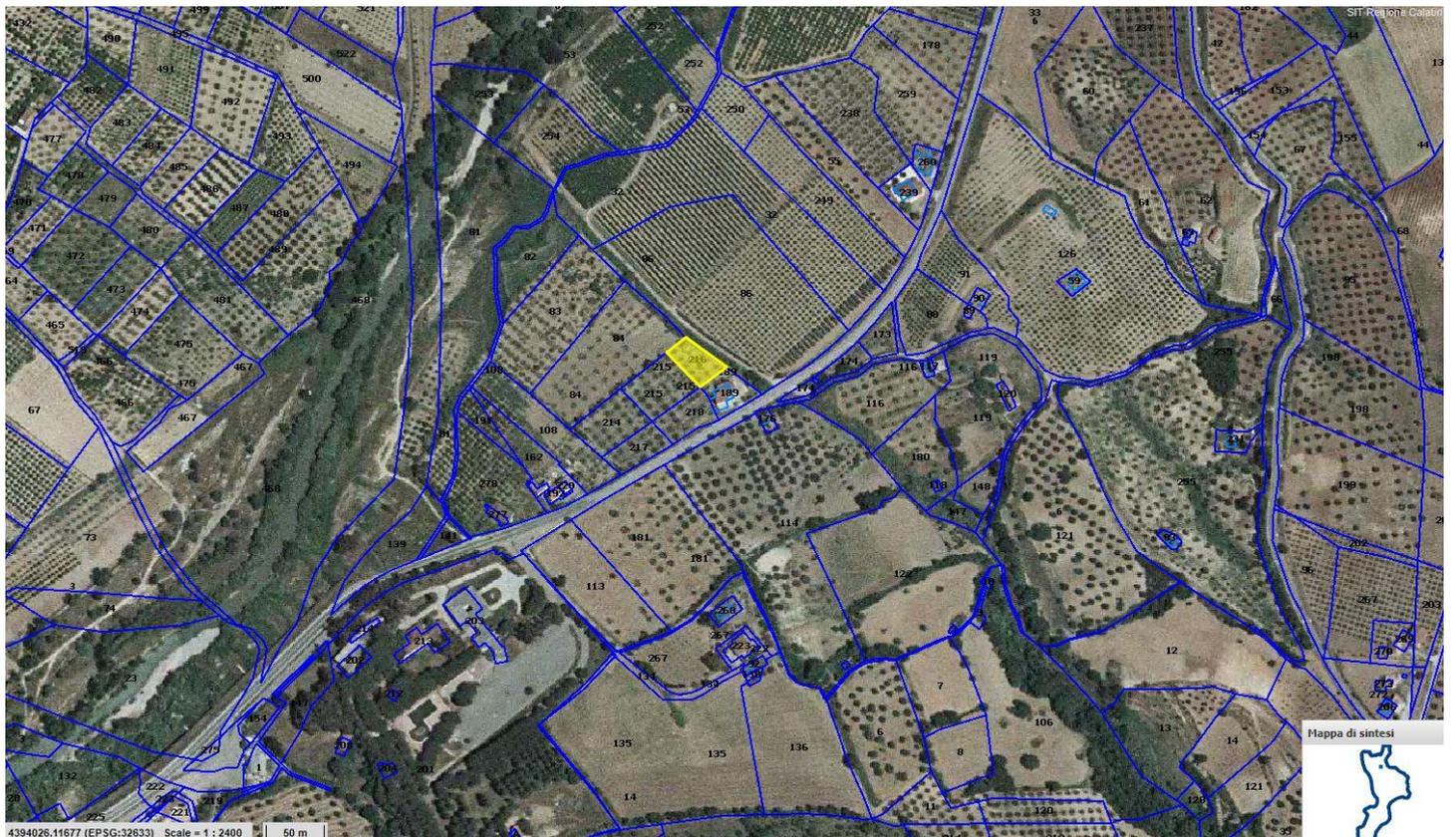
Ortofoto P/lla 214



Ortofoto P/lla 215



Ortofoto P/lla 216



Ortofoto P/lla 217



Ortofoto P/lla 218





Art. 24

Zone turistiche-alberghiere Rta

Sono quelle aree che per la loro posizione possono svolgere un ruolo definito dall'attivazione di iniziative comunque connesse alla ricettività ed alla ristorazione.

Sono situate a margini della Superstrada delle Terme, per la loro posizione possono svolgere un duplice ruolo: di servizio ai notevoli flussi di traffico stradale e di supporto ricettivo-alberghiero alla vicina zona termale.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dall'art.6 della legge n°217 del 17.05.1983 che qui si intende riportato integralmente; in queste zone si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'art.8 della citata legge n° 217 che, pertanto, diviene elemento di riferimento per quant'altro non previsto esplicitamente nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

È ammessa la destinazione d'uso residenziale solo e soltanto se riferita alla residenza stabile dell'esercente le attività alberghiere o ristorative e della sua famiglia.

In queste zone si interviene a mezzo di singola Concessione Edilizia nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- If (fabbricabilità fondiaria)	= 2,0 mc/mq
- H (altezza massima)	= 10,5 ml
- N (numero dei piani)	=3 + mansarda e/o seminterrato
- Ds (distacco dal filo stradale)	= 10 ml – eventuali recinzioni alle strutture a ml 3
- Df (distacco tra i fabbricati)	= 10,5 ml
- Dc (distacco dai confini)	= 5,5 ml
- P (parcheggi pubblici)	= 20 mq/150mc
- P (parcheggi privati)	= 20 mq/150mc (norma integrata dal Presidente della G.R. con decreto n. 161/97)

La parte scoperta del lotto asservito dovrà essere adeguatamente sistemata a verde.

Gli allacciamenti alla viabilità principale dovranno ottenere i preventivi nulla-osta da parte dell'Autorità competente titolare di tale potere.

Restano, comunque, a carico del richiedente la singola Concessione tutte le opere di urbanizzazione direttamente connesse allo svolgersi delle attività per le quali essa viene richiesta, compreso quello relativo allo smaltimento dei liquami fognari, anche a mezzo

Immagine descrittiva

Accesso terreni corsia Sud SS 283



Accesso terreni corsia Nord SS 283

