

TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare

promossa da
CASSIOPEA NPL SPA
Contro

[REDACTED]

173/16 R.G.Espr.

Giudice Dr.ssa Damiani Song

PERIZIA
LOTTO 2

Fabbricato rurale e terreno siti nel Comune di Simeri Crichi
Contrada Pettrara

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

**Fabbricato rurale e terreno siti nel Comune di Simeri Crichi
Contrada Petrara**

LOTTO 2

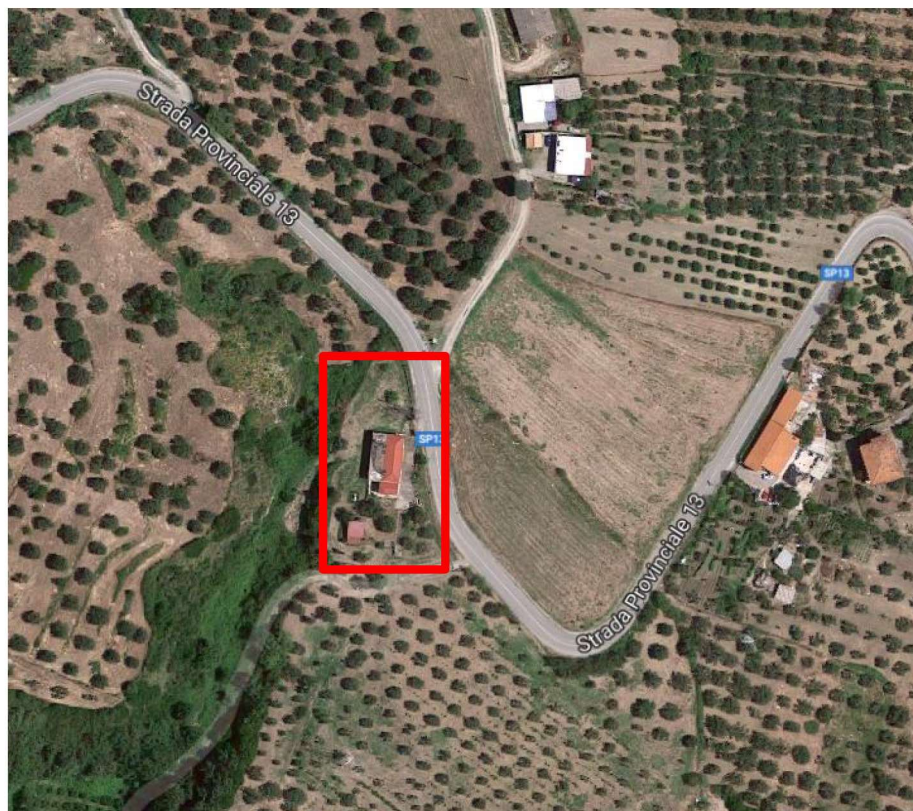
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del Signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] di un fabbricato rurale ubicato in Contrada Petrara del Comune di Simeri Crichi (CZ). Il bene in oggetto, **lotto 2**, è riportato al **foglio di mappa n. 19** del Catasto Fabbricati del Comune di Simeri Crichi, **particella n. 156** – Categoria A/3- Classe 1 - Consistenza 5 vani - Rendita Euro 222,08 – Piano T (*allegato n.1*).

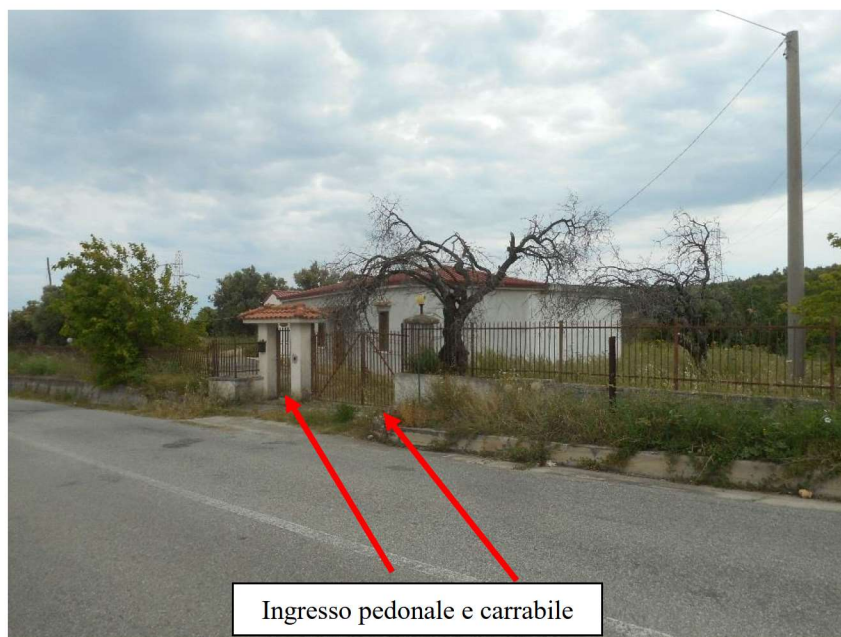
Intorno al fabbricato rurale si estende un terreno seminativo riportato al Catasto Terreni del Comune di Simeri Crichi al **foglio di mappa 19 particella 197** di 2.850 mq (*allegato n.2*).

Confina a Nord ed Est con Strada Provinciale 13, a Sud con particella 196 e 44, ad Ovest con particella 58 (*allegato n.3*).

1.1 RILIEVO FOTOGRAFICO DEL BENE



Ortofoto

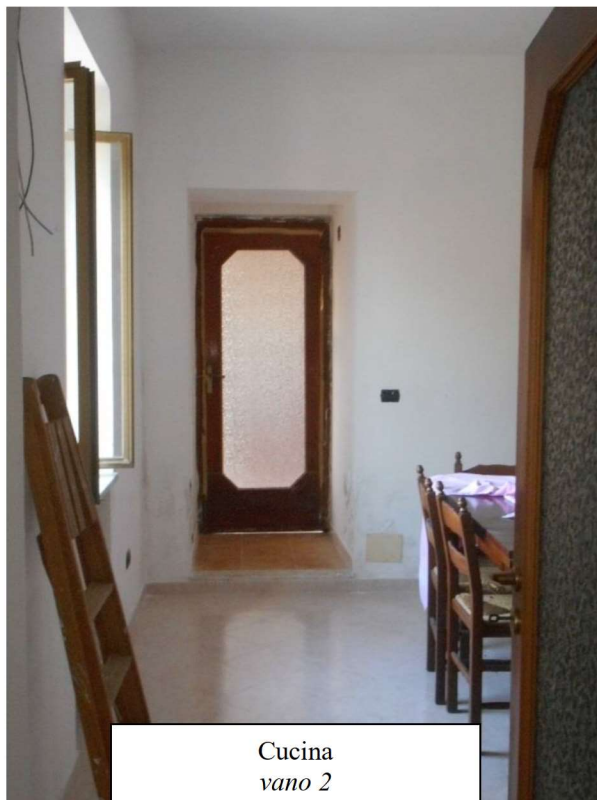


Ingresso pedonale e carrabile



Ingresso del fabbricato rurale





Cucina
vano 2



Cucina
vano 2



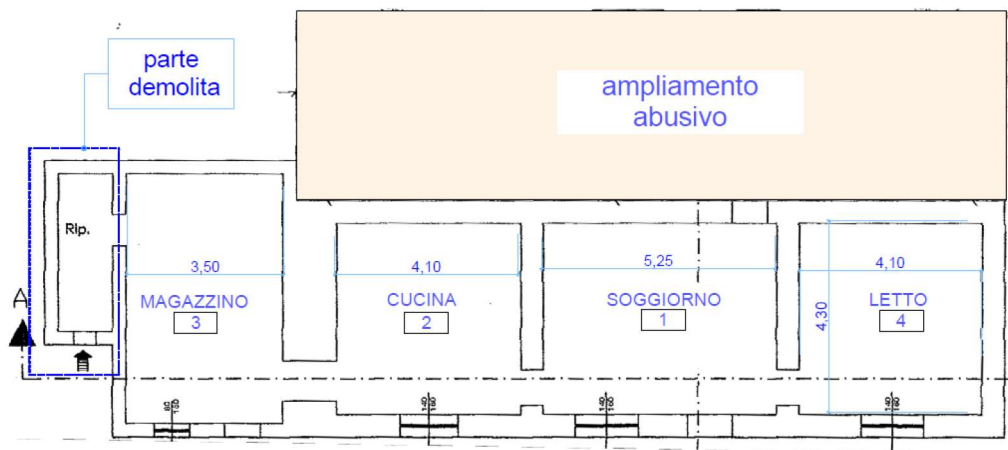
Magazzino
vano 3



Magazzino con ingresso anche
dall'esterno
vano 3



Planimetria stato di fatto



CORPO ABUSIVO

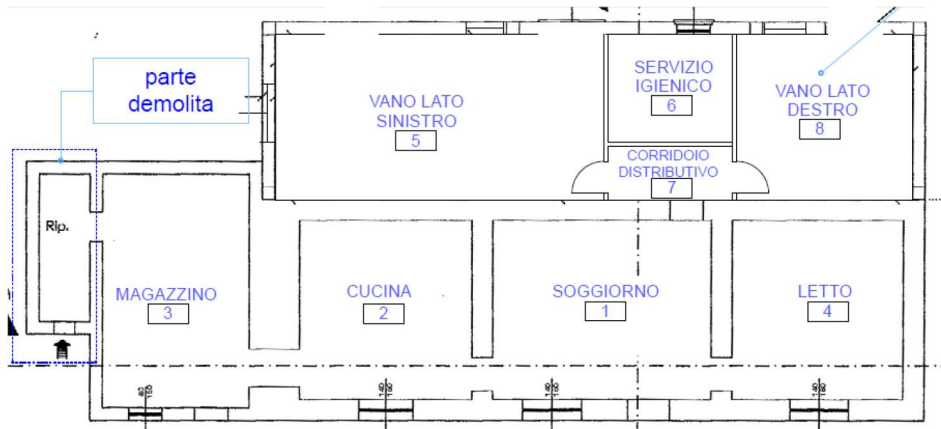






Planimetria stato di fatto con corpo abusivo

ampliamento abusivo





Deposito attrezzature -struttura in lamiera



Deposito attrezzature -struttura in blocchetti di cemento



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il fabbricato rurale e il terreno seminativo intorno, sono ubicati nel comune di Simeri Crichi.

Caratteristiche della zona: il fabbricato rurale è ubicato sulla Strada Provinciale 13, in zona periferica rispetto al centro del paese di Simeri Crichi. L'agglomerato è costituito da immobili con tipologia rurale circondato da terreni agricoli.

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:

Il fabbricato rurale è in possesso del Signor [REDACTED] [REDACTED] e non è occupato da terze persone, per come dichiarato dallo stesso in fase di sopralluogo.

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 [REDACTED] [REDACTED] cedeva in fitto il terreno in oggetto ed altri terreni siti nel Comune di Montauro, Petrizzi, Simeri Crichi al Signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. 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 [REDACTED] [REDACTED] cedeva in fitto il terreno in oggetto ed altri terreni siti nel Comune di Montauro, Petrizzi, Simeri Crichi al Signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il 3 [REDACTED].

Il contratto aveva validità di tre anni con scadenza il 30/06/2017 (*allegato n. 4*).

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 in oggetto diversi da quelli in atti e appresso riportati (*allegato n. 5*).

Ipoteca volontaria iscritta in data 9/07/1997 al n.1171 di formalità per lire 150.000.000, in dipendenza di atto a rogito del Notaio Maria Grazia Silvana Gemini del 8/07/1997 rep.n. 98379 a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA, a garanzia di un mutuo di 50.000.000 Lire gravante sulla particella identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Simeri Crichi al foglio n. 19 part. 156;**

Ipoteca legale iscritta il 22/11/2006 al n. 3888 di formalità per 35.863,30 Euro, in dipendenza di atto amministrativo in data 10/11/2006 rep. n. 16318, a favore di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI SPA per l'importo di 17.931,65 Euro, per la quota pari all'intera proprietà gravante sulla particella identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Simeri Crichi al foglio n. 19 part. 156;**

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, gravanti sulle particelle identificate al **Catasto Fabbricati del Comune di Simeri Crichi al foglio n. 19 part. 156 e Catasto Terreni del Comune di Simeri Crichi foglio di mappa 19 particella 197.**

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 19/11/2015 al n.10728 di formalità, in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Catanzaro del 10/08/2015 rep. n. 5505 a favore di "[REDACTED]" e successiva nota di trascrizione in rettifica del 27/11/2015 n.11052 di formalità gravante sulla porzione immobiliare identificata al **Catasto Terreni del Comune di Simeri Crichi foglio di mappa 19 particella 197.**

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 gravante sulle particelle identificate al **Catasto Fabbricati del Comune di Simeri Crichi al foglio n. 19 part. 156 e Catasto Terreni del Comune di Simeri Crichi foglio di mappa 19 particella 197** (*allegato 5.1*).

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato rurale è costituito da una struttura in muratura composta da ingresso-soggiorno, cucina, magazzino, camera da letto ed un ampliamento nella parte retrostante costituito da 2 camere, un servizio igienico e il corridoio distributivo.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Simeri Crichi si evince che:

- con richiesta prot. n. 11383/2006-452/SPUN e successiva integrazione trasmessa dallo SPUN in data 08/03/2007 con prot. 1947/2007-93/Spun, il Signor [REDACTED] [REDACTED], richiedeva il rilascio per il permesso a costruire dell'ampliamento del fabbricato rurale, ottenendo parere positivo. Per il rilascio dell'autorizzazione il Signor [REDACTED] avrebbe dovuto:

- ✓ istituire un **vincolo di non edificazione** relativamente alla sola **superficie agraria asservita**, da trasciversi presso la conservatoria dei registri;
- ✓ corrispondere i diritti di segreteria ammontanti ad euro 154,94;
- ✓ corrispondere a titolo di contributo di costruzione, ove non dimostri la qualità di imprenditore agricolo, come definito dal comma 3, art. 17 del D.P.R. 6/06/2001 n.380:
- ✓ oneri per ampliamento fabbricato: 734,61 Euro;
- ✓ oneri per vano ad uso ripostiglio abusivo 21,08 euro (ad oggi demolito);
- ✓ n.2 marche da bollo da 14,62 euro

- Ad oggi non è stato rilasciato il permesso di costruire in quanto risulta disattesa la richiesta di integrazione fatta da parte del Comune (*allegati n. 6-7-8-12*).

Pertanto l'ampliamento risulta abusivo.

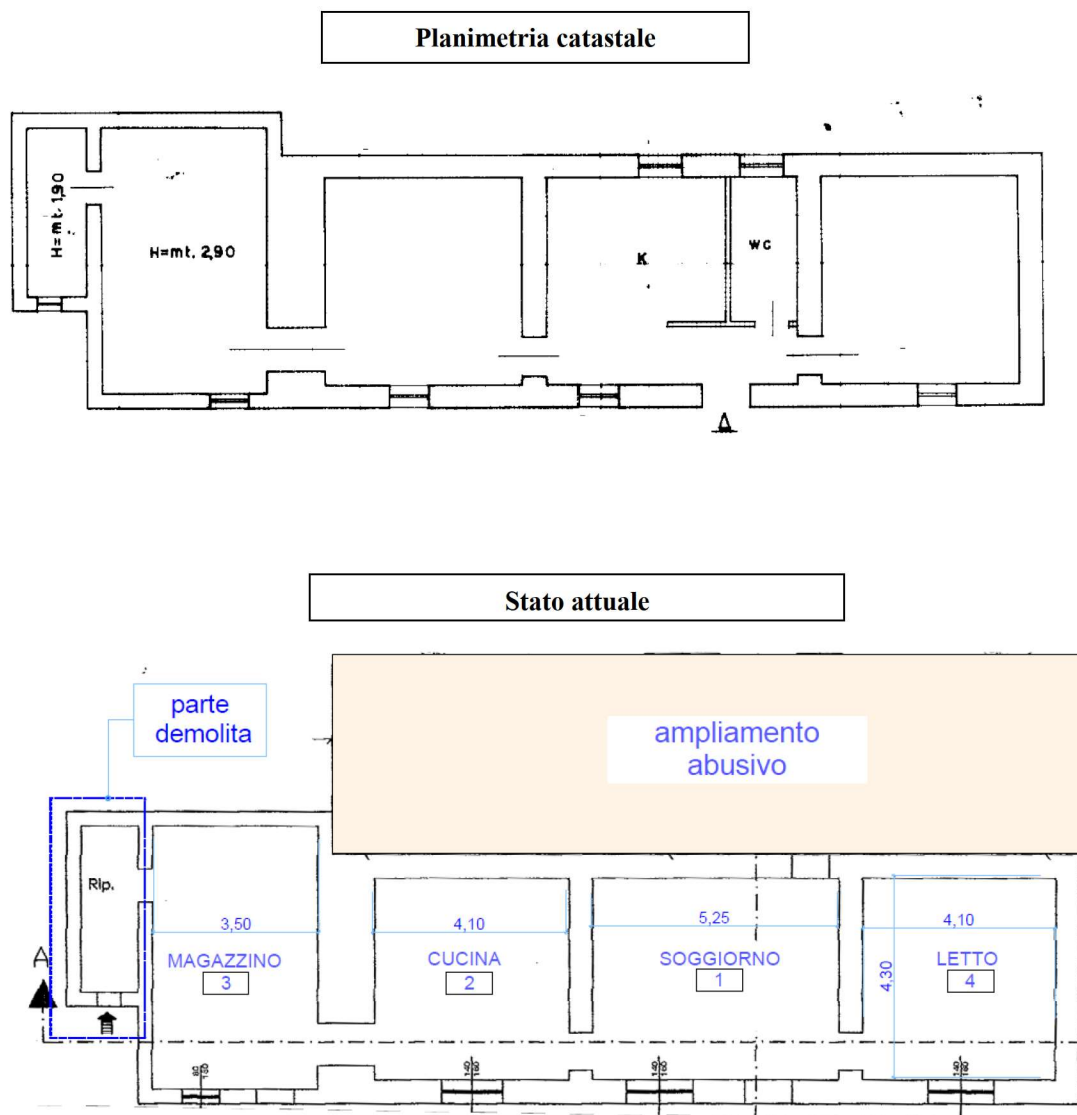
- All'interno del terreno pignorato, sono presenti n.2 depositi attrezzatura rispettivamente di circa 9 mq e 25 mq attigui tra loro (si veda rilievo fotografico). Il deposito da 9 mq ha una struttura in blocchetti di cemento ed altezza circa di 2 m, mentre quello da 25 mq presenta una struttura in lamiera grecata preverniciata di altezza media di circa 2,30 m.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Simeri Crichi non è emersa alcuna documentazione relativa ai manufatti adibiti a deposito presenti sul terreno.

4.3.2. Conformità catastale:

Tra la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo si evidenziano le seguenti differenze:

- allo stato attuale il vano ripostiglio è stato demolito;
- il vano wc presente sulla planimetria catastale è stato demolito e il soggiorno è stato pertanto ampliato.
- sulla planimetria catastale non è riportato il corpo abusivo (allegato n. 9).



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie mensili di gestione dell'immobile ovvero annue	€ 0,00 €0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese per imposta IMU da anno 2012 a 2017	€ 2.222,00
Interessi del 30% su spese per imposta IMU da anno 2012 a 2017	€ 666,00
TARSU dal 2007 al 2012	€ 753,00
Interessi del 30% su spese per imposta TARSU da anno 2007 a 2012	€ 225,90
Canone idrico dal 2007 al 2012 (allegato n. 10)	€ 1.747,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

- L'immobile e il terreno circostante sono di piena proprietà del Signor [REDACTED].

6.2 Precedenti proprietari

- Il Signor [REDACTED] ha acquistato i beni in oggetto dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Maria Grazia Silvana Gemini di Catanzaro in data 27/09/2006 rep. n.138902 trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 3/10/2006 al n.12030 di formalità. (allegato n.5).

7. PRATICHE EDILIZIE

Il bene in oggetto è stato realizzato ed ampliato in diverse epoche.

- Il fabbricato principale, come si evince dalla relazione tecnica a firma dell'Ing. Merenda è stato costruito prima del 1977. L'allora proprietario Signor [REDACTED], nel 1977 inoltra al comune di Simeri Crichi domanda di ampliamento di un fabbricato esistente per la realizzazione di una stanza da letto e di un locale da adibire a deposito scorte e derrate, ottenendo concessione n.289 del 19.12.1977 (allegato n.11).

- Il Signor [REDACTED] ha presentato il 22.12.2006 con prot.n. 11383/2006-452/Spun e successiva integrazione prot. n. 1947/2007-93/Spun, la richiesta per il rilascio del permesso di costruire per l'ampliamento del fabbricato rurale (allegato n.12). L'ampliamento è stato realizzato ma il Comune non ha tutt'oggi rilasciato il permesso di costruire in quanto il richiedente ha disatteso le richieste del Comune.

- Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Simeri Crichi non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Destinazione urbanistica:

Il bene ricade nel Comune di Simeri Crichi il cui strumento urbanistico vigente è “Piano regolatore generale e regolamento edilizio nel Comune di Simeri Crichi” approvato il con decreto n.260 del 11/05/1998.

In particolare, il bene in oggetto ricade in Zona E – zona agricola (*allegato n.13-17*).

Divisione in natura dei beni

Nel caso in esame trattandosi di un fabbricato rurale con corte di pertinenza il bene risulta unico e non divisibile.

Descrizione del bene:

La superficie lorda complessiva, considerata ai fini della valutazione del compendio in questione, è quella del corpo principale in muratura presente sulla planimetria catastale.

L'unità immobiliare è ubicata in Contrada Petrara del Comune di Simeri Crichi, ed è costituita da 4 vani, magazzino, soggiorno, cucina, camera da letto, per una superficie complessiva di circa 100,00 mq. L'altezza media interna è di 3,00 m (*allegato n.14*).

La parte ampliata viene ritenuta abusiva e non computabile al fine della stima immobiliare in quanto per la realizzazione dell'ampliamento è necessario asservire altro terreno agricolo per il raggiungimento dell'unità culturale minima (art. 51 comma 5 Legge Regione Calabria n.19/2002); verrà pertanto previsto il costo per la sua demolizione, così come verrà computato il costo per lo smantellamento dei manufatti adibiti a deposito.

Le finiture interne sono in mediocre stato di manutenzione, si evidenzia la presenza di forte umidità che potrebbe compromettere la salubrità degli ambienti, oltre alla presenza di rilevanti lesioni strutturali sui muri portanti (*allegato n.15*).

Calcolo delle superfici:

Oggetto	Parametro	Valore reale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
Appartamento (P.T)	sup. Commerciale	100,00	1,00	100,00
Totale		100,00		160,00

La superficie viene arrotondata a **mq 100,00**.

*La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, secondo il D.P.R. 138 del 23/3/1998 viene computata nella misura del:

- 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali;
 - 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- La superficie di area scoperta o assimilata di pertinenza dell'unità immobiliare viene computata nella misura del:
- 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto;
 - 2% per la parte eccedente.

Caratteristiche degli elementi costituenti l'immobile:

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	-
<i>Struttura verticale</i>	muratura
<i>Solai</i>	Putrelle e tavelloni
Componenti edilizi	
<i>Infissi esterni</i>	Alluminio
<i>Infissi interni</i>	Porte in legno tamburato
<i>Manto di copertura</i>	Copertura a padiglione
<i>Pareti esterne</i>	Muratura
<i>Pavimento interno</i>	Gres porcellanato
<i>Tinteggiatura interna</i>	Cond. mediocre
Impianti	
<i>Elettrico</i>	Tipologia: sottotraccia
<i>Idrico</i>	Tipologia: sottotraccia
<i>Riscaldamento</i>	Presenza di caldaia

In riferimento al risparmio energetico, considerate le caratteristiche strutturali ed edilizie del bene, si può affermare che sostituendo gli infissi esistenti con quelli a taglio termico, installando una caldaia a condensazione, realizzando un cappotto esterno al fabbricato si potrebbe migliorare l'efficiamento energetico dell'unità immobiliare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1. Criterio di Stima

La stima è stata effettuata attraverso il procedimento sintetico comparativo, assumendo quale parametro tecnico la superficie reale o commerciale (comprensiva della superficie occupata dai muri interni e perimetrali) e utilizzando i coefficienti di ragguaglio per il calcolo delle superfici pertinentziali, secondo il D.P.R. n. 138 del 23.3.1998.

Le murature vengono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare, nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero e sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Il prezzo unitario (€/mq) è stato valutato in base a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (posizione, esposizione, affacci, rifiniture, piano, ecc.).

Tenuto conto dello stato in cui versa l'immobile, dell'ubicazione, del mercato immobiliare del Comune di Simeri Crichi, è stato ritenuto congruo utilizzare un valore di 450,00 €/mq.

Per la valutazione del terreno agricolo, trattandosi di un seminativo, così come riportato nella visura catastale, considerata la potenzialità della vicinanza alla strada principale SP. 13, nonché

alla città di Catanzaro che al centro del paese di Simeri Crichi, si può attribuire un valore di circa 8,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari operanti nella zona; professionisti (Geometri, Periti Edili, Architetti, Ingegneri) di personale conoscenza operanti nella zona; Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (*allegato n.16*).

8.3. Valutazione delle superfici

Oggetto	Sup. equivalente [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore intero [€]	Valore di diritto [€]
Immobile	100,00	450,00	45.000,00	45.000,00
Terreno	2.850,00	8,00	22.800,00	22.800,00
TOTALE	//	//	//	67.800,00

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 nel biennio anteriore alla vendita € 10.170,00

Oneri per la demolizione del corpo abusivo e smantellamento deposito attrezzature € 3.000,00

Oneri per l'accatastamento dell'immobile come nello stato di fatto (CILA al Comune e spese Agenzia del Territorio) € 3.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dei beni in oggetto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
€ 52.000,00.

Catanzaro 13/11/2017

Il CTU
Ing. Raffaella Angotti

