

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

ELENCO ALLEGATI

LOTTO 6

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

Terreni siti nel Comune di Simeri Crichi

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del Signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e della Signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], di terreni ubicati nel Comune di Simeri Crichi.

I beni, **lotto 6**, sono riportati al Catasto Terreni del Comune di Simeri Crichi **foglio di mappa n. 10 particelle n. 38, 39, 56, 67 (allegato n.1).**

Foglio di mappa n. 10 particelle n.:

38 seminativo arb cl 3, ha 00.16.20 rd euro 3,76, ra euro 1,59

39 bosco ceduo cl U, ha 00.13.10, rd euro 0,68, ra euro 0,41

56 AA uliveto cl 2, ha 02.09.00, rd euro 124,13, ra euro 80,95

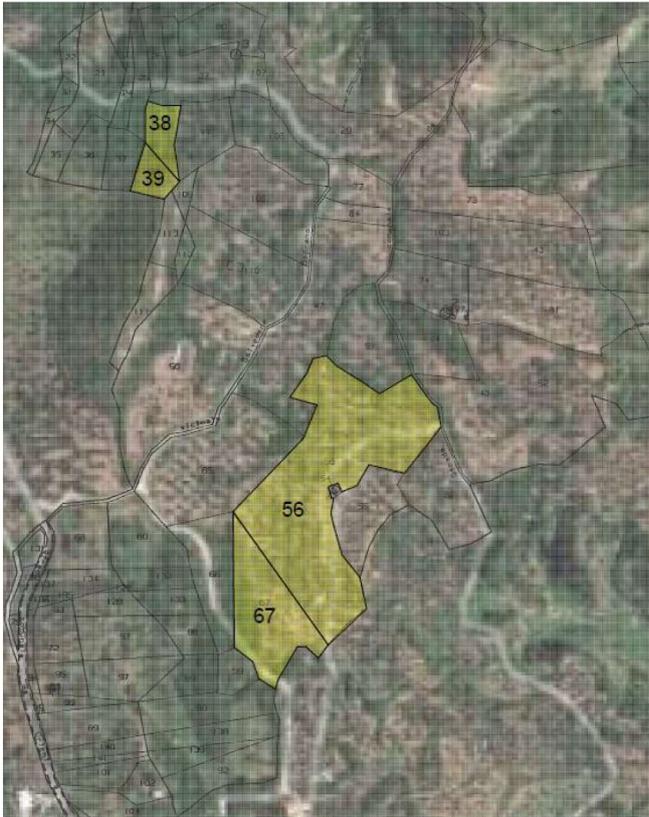
56 AB seminativo arb cl 1, ha 00.12.40, rd euro 6,40, ra euro 2,56

67 AA uliveto cl 2, ha 00.69.70, rd euro 41,40, ra euro 27,00

I terreni identificati dalle particelle 38-39 confinano a Nord con particelle 25,27, ad Est con particelle 33, 105, a Sud con particella 113 e altro foglio di mappa, ad Ovest con particella 37 e 25.

I terreni identificati dalle particelle 56-67 confinano a Nord con particelle 47,51 foglio di mappa 10, ad Est con particella n.55 foglio di mappa 10 e con particelle 13, 15, 18, del foglio di mappa 12, a Sud con particella n. 23 del foglio di mappa 10 e con particelle 59, 90 del foglio di mappa 10, ad Ovest con particelle n. 66, 65 del foglio di mappa 10 (*allegato n.2*).

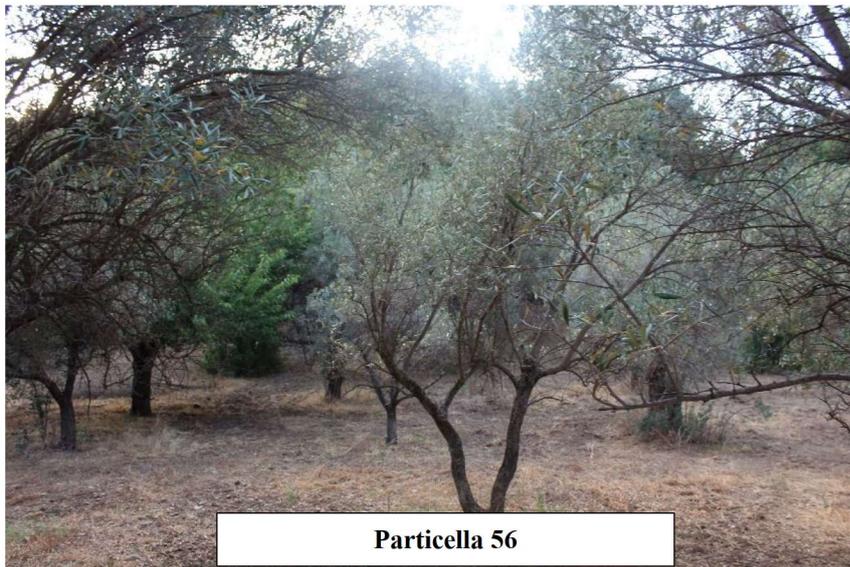
RILIEVO FOTOGRAFICO



Sovrapposizione catastale-ortofoto



Ortofoto



Particella 56





2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I terreni sono ubicati in zona periferica rispetto al centro del paese.

Caratteristiche della zona: 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 [REDACTED] [REDACTED] cedeva in fitto tutti i terreni in oggetto ed altri terreni siti nel Comune di Simeri Crichi, Montauro, Petrizzi, al Signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [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 tutti i terreni in oggetto ed altri terreni siti nel Comune di Simeri Crichi, Montauro, Petrizzi, al Signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED].

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 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 ad ½ indiviso dei beni in oggetto.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 19/11/2015 al n. 10728 di formalità, in dipendenza di atto esecutivo a ministero del Tribunale di Catanzaro del 10/08/2015 rep. 5505 a favore di "[REDACTED]" con sede a [REDACTED], con nota di trascrizione rettificata 27/11/2015 n.11.052 di formalità per la quota pari ad ½ indiviso delle particelle 38-39 foglio di mappa 10.

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 ad ½ indiviso dei beni in oggetto (*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 alcune documento relativo ai terreni in oggetto.

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, non è stato eseguito un rilievo topografico degli appezzamenti di terreno per valutare l'esatta estensione dei confini, per non aggravare ulteriormente le spese della procedura esecutiva.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

6.2 I beni sono di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno del Signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e della Signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

6.3 Precedenti proprietari

I terreni identificati al foglio di mappa 10 particelle 67 e 56 sono pervenuti al Signor [REDACTED] [REDACTED] e alla Signora [REDACTED] [REDACTED] dalla Signora [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per atto del Notaio Rosa Gallelli di Soverato in data 18/01/1982 rep.n. 4994 trascritto presso la Conservatoria dei registri di Catanzaro il 17/02/1982 al volume 2991 di formalità.

I terreni al foglio di mappa 10 particelle 38 e 39 sono pervenuti al Signor [REDACTED] [REDACTED] e alla Signora [REDACTED] [REDACTED] dal Signor [REDACTED] [REDACTED], per atto del Notaio Iadvida Palage di Lamezia Terme in data 31/05/1990 rep.n. 149543 trascritto presso la Conservatoria dei registri di Catanzaro il 13/06/1990 al volume 8833 di formalità (*allegato n. 4*).

7. PRATICHE EDILIZIE

Destinazione urbanistica:

I terreni ricadono 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. 7-8*).

Descrizione del bene:

Ai terreni in oggetto si accede per mezzo di strade interpoderali della frazione Simeri, attraversando altre proprietà private alcune volte recintate e pertanto attualmente non accessibili.

I terreni in oggetto risultano essere ubicati in zone impervie, con presenza di cespugli ed alberature spontanee, che rendono difficile persino la percorribilità pedonale.

I terreni identificati dalle particelle 56 e 67 presentano un andamento del terreno per lo più pianeggiante coltivate con piante d’ulivo.

Ai terreni identificati dalle particelle 38 e 39 non è stato possibile accedervi per la presenza di barriere lungo le strade interpoderali che ne hanno impedito l’accesso, pertanto la valutazione verrà eseguita sulla base di quanto riportato sulle planimetrie catastali.

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.), e 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 (allegato 9).

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
10	38	1620	semnativo arb	//	€ 4,00	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,52	€ 2,10	€ 3.401,22
10	39	1310	bosco ceduo	//	€ 1,50	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,52	€ 0,79	€ 1.031,39
10	56	20900	uliveto	uliveto	€ 8,00	0,8	0,9	1	0,8	0,9	0,52	€ 4,15	€ 86.676,48
10	56	1	semnativo arb	uliveto	€ 4,00	0,8	0,9	1	0,9	0,8	0,52	€ 2,07	€ 2,07
10	67	6970	uliveto	uliveto	€ 8,00	0,8	0,9	1	1	0,9	0,65	€ 5,18	€ 36.132,48
TOTALE												€	127.243,65

Valore di diritto (1/2 di proprietà)

€ 63.500,00.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazione per mancanza di garanzia da possibili vizi 15%

€9.525,00.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€54.000,00.

Catanzaro 13/11/2017

Il CTU

Ing. Raffaella Angotti

