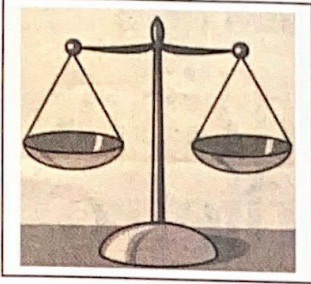


11/01/12



**TRIBUNALE DI CATANZARO**

**- ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
16.05.11  
IL CANCELLIERE

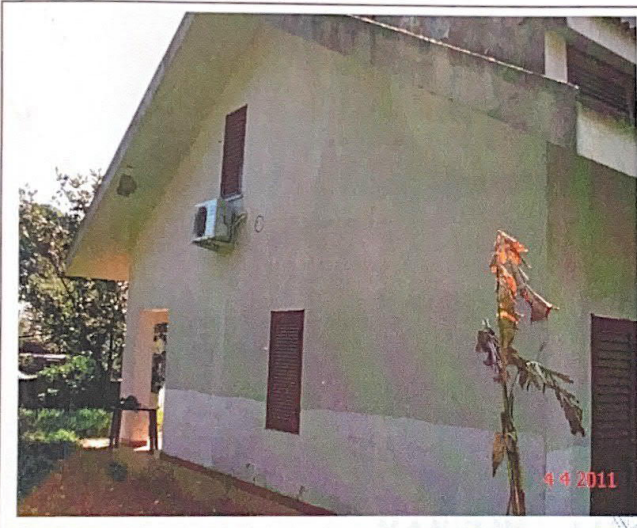
**COPIA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 133/2010 PROMOSSA DA :**

**ITALFONDIARIO SpA**

**CONTRO**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT.SSA SONG DAMIANI**



**IL C.T.U.**

**(Arch. Maurizio LONGO)**

*Longo*

**DATA**

**Maggio 2011**

**STUDIO TECNICO**

**Maurizio Longo  
Architetto**

**Tel. 338/1981490**

**Via Tagliamento, 15 – 88060 Montepaone Lido (CZ)**

# TRIBUNALE DI CATANZARO

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

## Esecuzione Immobiliare

**ITALFONDIARIO SpA**

**contro**

Sede legale: CATANZARO

N° Procedimento: 133/2010

**Giudice: D.SSA SONG DAMIANI**

## RAPPORTO DI STIMA DEI COMPENDEI IMMOBILIARI

**(N° 3 LOTTI)**

**Lotto n° 2**

**Terreno destinato a Servizi ed Attrezzature di livello Sovracomunale e Strade Primarie nel Comune di Catanzaro - Località "Cavaliere"**

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

**A. Terreno destinato a Servizi ed Attrezzature di livello Sovracomunale e Strade Primarie sito nel Comune di Catanzaro, Località "Cavaliere".**

Sulla base degli atti di causa risultano le seguenti Quote Esecutate:

- [REDACTED] proprietario per ½, in regime di comunione dei beni

Il Terreno, di superficie complessiva pari a circa 10100 mq, ricade in parte in Zona Territoriale Omogenea F3 (*Servizi ed Attrezzature di Livello Sovracomunale*) ed in parte in Strade Primarie previste. Il terreno risulta, comunque, sottoposto a Vincolo Ambientale (*vedasi paragrafi successivi*). Esso è ubicato in un'area periferica del Comune di Catanzaro (*località Cavaliere*). Si presenta pianeggiante ed incolto (*vedasi documentazione fotografica allegata*).

Il Terreno in questione risulta così identificato in Catasto:  
Foglio di Mappa n° 76:

- **particella n° 152**: qualità semin., classe 3, superf. Catastale: (*are 81- ca 00*).  
Reddito Domin.: € 20,92; Reddito Agrario: € 8,37.
- **particella n° 153**: qualità semin., classe 3, superf. Catastale: (*are 20- ca 00*).  
Reddito Domin.: € 5,16; Reddito Agrario: € 2,07.

Coerenze:

Sul terreno non sono presenti coltivazioni di tipo seminativo.

**Intestatari** (sulla base delle visure catastali in atti):

- [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

*Caratteristiche zona*: zona a servizi e residenziale, esterna al centro abitato di Catanzaro.

*Caratteristiche zone limitrofe*:

nelle zone limitrofi sono presenti in parte attività di tipo artigianale-commerciale e industriale ed in parte residenziale.

Per quanto riguarda i servizi di urbanizzazione primaria la zona è servita da strade asfaltate e nelle vicinanze sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria.

*Servizi offerti dalla zona*: sono presenti attività commerciali. Il terreno in esame si trova, comunque, a poca distanza dalle frazioni abitate.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Da quanto visivamente osservato in fase di sopralluogo il terreno è risultato libero da persone e/o cose.

**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:*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* presenza di **Vincolo Ambientale** per come meglio esplicitato nei paragrafi successivi.

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

**4.2.1. Trascrizioni:**

Verbale di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Catanzaro a favore di **Intesa SanPaolo SpA (Torino) contro [REDACTED]** trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 20.07.2010 ai nn. R.G. n° 12787, R.P. n° 8250 e successiva nota a rettifica trascritta a Catanzaro il 6.10.2010 ai nn. R.G. n° 16115, R.P. n° 10447.

**4.2.2. Iscrizioni:**

Ipoteca legale derivante da atto pubblico amministrativo emesso da **Equitalia E.TR. SpA (Cosenza) contro [REDACTED]** iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 22.04.2008 al n° 1036 R.P..

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia:* -----

4.3.2. *Conformità catastale:*

Il Terreno in questione risulta così identificato in Catasto:

Foglio di Mappa n° 76:

**particella n° 152:** qualità semin., classe 3, superf. catastale (*are 81- ca 00*).  
Reddito Domin.: € 20,92; Reddito Agrario: € 8,37.

**particella n° 153:** qualità semin., classe 3, superf. catastale (*are 20- ca 00*).  
Reddito Domin.: € 5,16; Reddito Agrario: € 2,07.

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

*Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* -----

*Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:* -----

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* -----

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

Sulla base degli atti di causa risultano proprietari del bene i seguenti soggetti:

- [REDACTED]; proprietario per ½ i regime di comunione dei beni;

- [REDACTED]; proprietario per ½ in regime di comunione dei beni;

**Precedenti proprietari**

Sulla base degli atti di causa, risultano precedenti proprietari del bene in questione i seguenti soggetti :

per la particella 152: [REDACTED]

per la particella 153: [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **Terreno** di cui al punto A

**Terreno destinato a Servizi ed Attrezzature di livello Sovracomunale e Strade Primarie** sito nel Comune di Catanzaro, Località "Cavaliere".

Sulla base degli atti di causa risultano le seguenti Quote Esecutate:

- [REDACTED]; proprietario per ½, in regime di comunione dei beni.

Il Terreno, di superficie complessiva pari a circa 10100 mq, ricade in parte in Zona Territoriale Omogenea F3 (*Servizi ed Attrezzature di Livello Sovracomunale*) ed in parte in Strade Primarie previste. Il terreno risulta, comunque, sottoposto a Vincolo Ambientale (*vedasi paragrafi successivi*). Esso è ubicato in un'area periferica del Comune di Catanzaro (*località Cavaliere*). Si presenta pianeggiante ed incolto (*vedasi documentazione fotografica allegata*).

Il Terreno in questione risulta così identificato in Catasto:

Foglio di Mappa n° 76:

- **particella n° 152**: qualità semin., classe 3, superf. Catastale: (*are 81- ca 00*).  
Reddito Domin.: € 20,92; Reddito Agrario: € 8,37.
- **particella n° 153**: qualità semin., classe 3, superf. Catastale: (*are 20- ca 00*).  
Reddito Domin.: € 5,16; Reddito Agrario: € 2,07.

**Intestatari** (sulla base delle visure catastali in atti):

- [REDACTED]; proprietario per ½ in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED]; proprietario per ½ in regime di comunione dei beni;

#### **Caratteristiche Urbanistiche:**

Secondo i vigenti Strumenti Urbanistici del Comune di Catanzaro il suddetto appezzamento di terreno ricade in parte in "Zona Territoriale Omogenea F3 (*Servizi ed Attrezzature di Livello Sovracomunale*) ed in parte in Strade Primarie previste per quanto riguarda la particella 152 e. in "Zona Territoriale Omogenea F3 (*Servizi ed Attrezzature di Livello Sovracomunale*) per quanto riguarda la particella 153. Relativamente ad ulteriori specificazioni circa la destinazione urbanistica della suddetta area, alla sua edificabilità, agli interventi urbanistici ed edilizi in essa consentiti ed ai parametri urbanistici ed edilizi che regolamentano l'area in questione si rimanda integralmente alle "*Norme Tecniche d'Attuazione*" allegate al Certificato di Destinazione Urbanistica estrapolato dagli atti di causa ed allegato alla presente Relazione.

Il terreno in questione è, comunque, sottoposto a **Vincolo Ambientale** (*vedasi certificato di destinazione urbanistica estrapolato dagli atti di causa ed allegato alla presente relazione*) ed infatti dal certificato di destinazione urbanistica allegato agli atti di causa risulta che le particelle di terreno in questione sono interessate dalla perimetrazione di un'area soggetta al vincolo di cui all'art. 142 – 1° comma – lettera "C" del D. L.vo 22 gennaio 2004 n° 42 (*distanza Fiume 150 mt*).

Destinazione	Superficie (mq)	Superf. Edificabile.	Volumetria
Terreno destinato a Servizi ed Attrezzature di livello Sovracomunale e Strade Primarie	10100	Vedi N.T.A. allegate	Indice di F.T.: 1,00 mc/mq

#### **Caratteristiche descrittive:**

Il terreno in esame è morfologicamente pianeggiante. Su di esso non insistono coltivazioni. Confina, lungo un lato, con una strada asfaltata. Il terreno è ubicato in una zona esterna al centro abitato di Catanzaro.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N° 2:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Si utilizza il **criterio di stima sintetico-comparativo**.

Il metodo di stima sintetico-comparativo giunge al valore del terreno applicando alla consistenza vendibile del cespite i correnti prezzi unitari praticati sul mercato immobiliare della località in cui si trova il bene e riferiti a terreni assimilabili a quello in esame per consistenza, ubicazione in relazione anche alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, ai vincoli cui è soggetto ed alle sue caratteristiche topografiche e geomorfologiche.

Tale metodo, quindi, tiene, naturalmente, in debito conto i vincoli a cui è soggetto il bene, le sue condizioni nonché l'esistenza o meno di particolari pregi e infrastrutture a servizio del bene stesso mediante l'applicazione di opportune riduzioni o amplificazioni del valore del cespite al fine di adeguare le risultanze del mercato alla concreta valutazione del bene stimando.

**Prezzo unitario di mercato: 60,00 €/mq**

**8.2. Fonti di informazione**

Indagini di mercato effettuate su beni assimilabili a quello in esame.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

	Immobile	Superf. (mq)	Valore complessivo del bene	Valore di diritto relativamente alla quota di 1/2 (€)
A.	Terreno destinato a Servizi ed Attrezzature di livello Sovracomunale e Strade Primarie	10100	606.000,00 euro	303.000,00 euro

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore di diritto del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e/o altro:

30.300,00 euro

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**8.5. Prezzo a base d'asta del bene (Lotto n° 2)**

Valore del bene al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova *(relativamente alla quota di 1/2 in testa ad [REDACTED])*

**272.700,00 euro**

*(Diconsi euro Duecentosettantaduemilasettecento/00)*