

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 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

Terreno sito nel Comune di Montauro

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del Signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], 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



Accesso all'area dalla SP 117



Particella 17



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 [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 [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 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] [REDACTED].

6.2 Precedenti proprietari

Il terreno in oggetto è pervenuto al Signor [REDACTED] [REDACTED] dalla Signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], 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 09/10/1696 al volume 6064 Registro particolare n. 15209 (*allegato n. 4*).

7. PRATICHE EDILIZIE

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

Destinazione urbanistica:

Il bene oggetto di vendita ricade nel Comune di Montauro 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

