

TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare

promossa da

CASSIOPEA NPL SPA
Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
173/16 R.G.Espr.

Giudice
Dr.ssa Damiani Song

PERIZIA
LOTTO 5

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 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

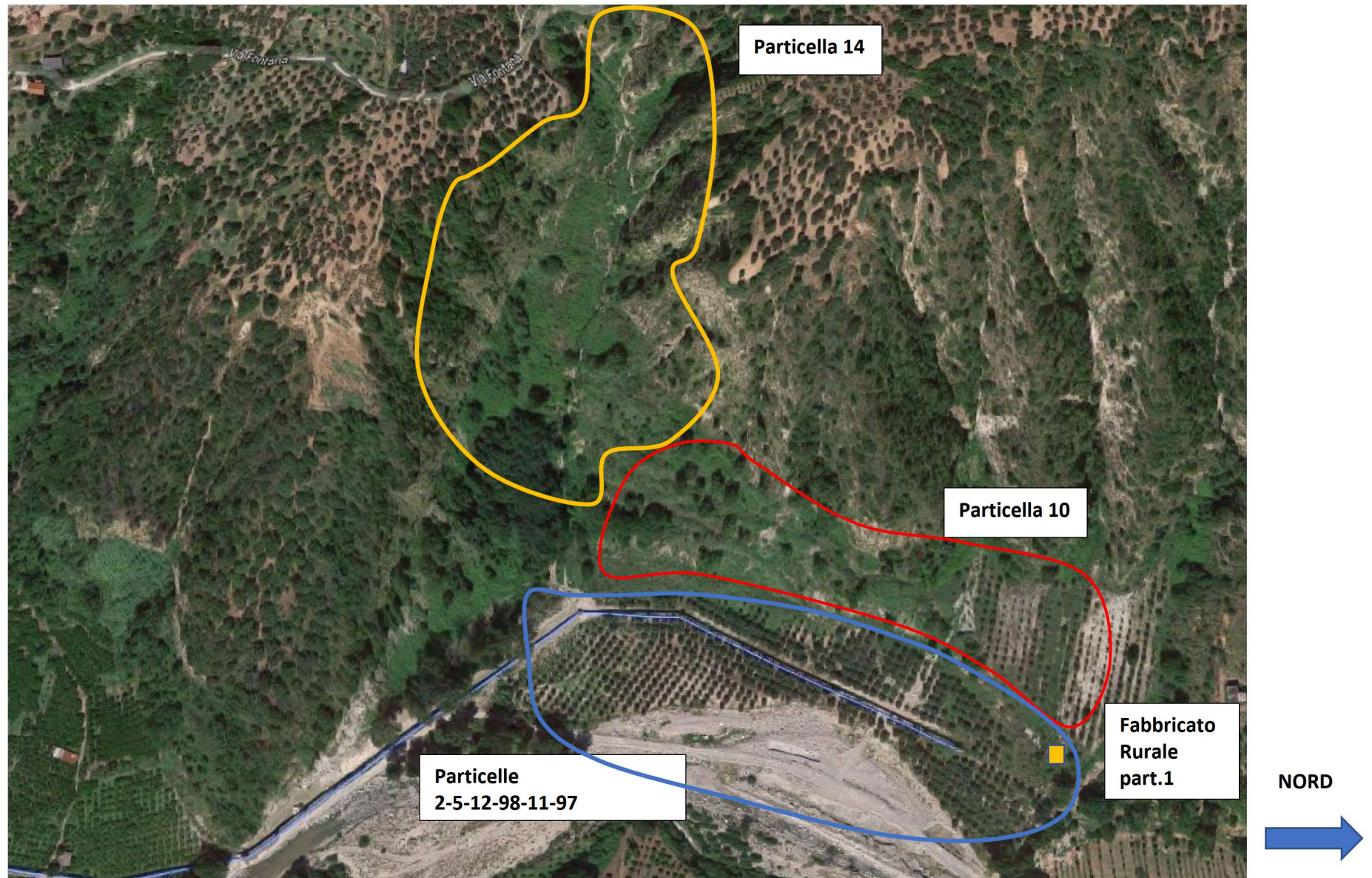
Piena proprietà del Signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], di terreni ubicati nel Comune di Simeri Crichi. I beni, **lotto 5**, sono riportati al Catasto Terreni del Comune di Simeri Crichi foglio di mappa n. **12** particelle n. **1, 2, 5, 10, 11, 12, 14, 97, 98, 19, 20** (*allegato n.1*).

Foglio di mappa n. 12 particelle n.:

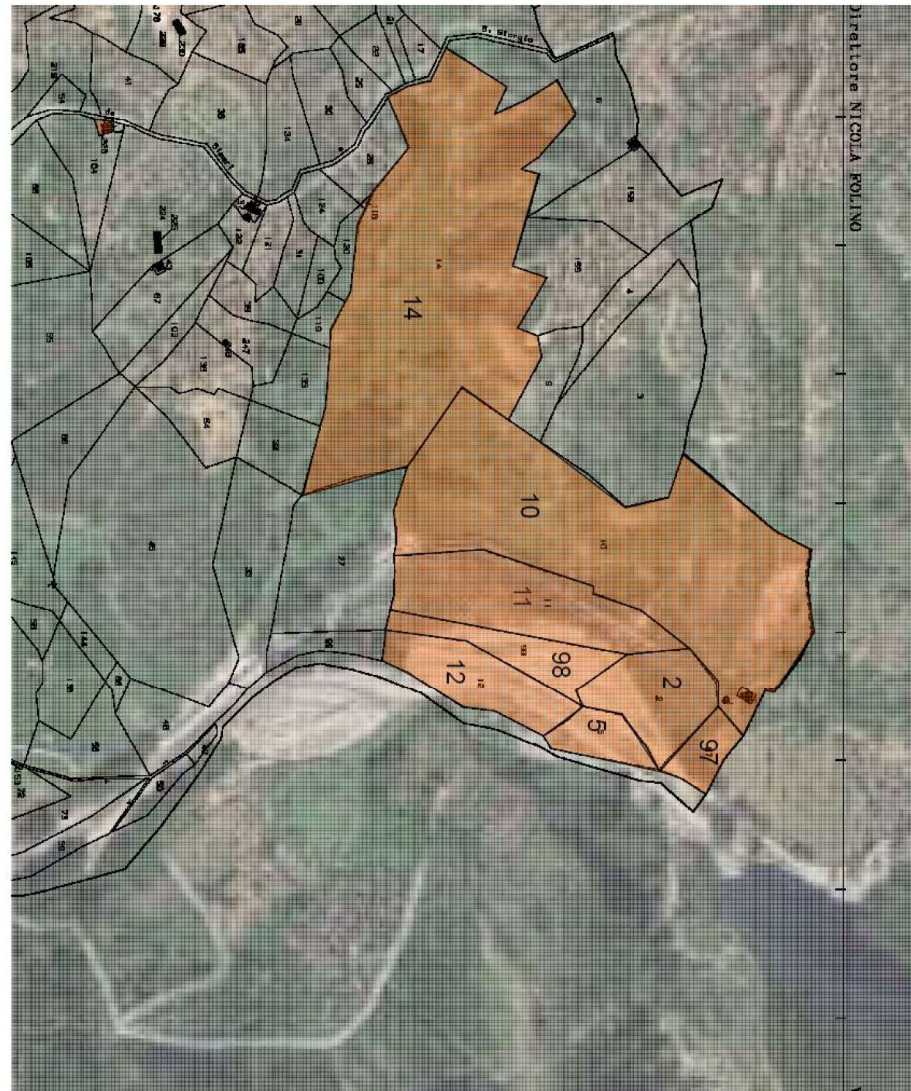
- 1 fabbricato rurale 92 mq
- 2 AA uliveto cl 2 ha 00.58.28, rd euro 34,61, ra euro 22,57
- 2 AB pascolo arb , cl 1, ha 00.00.02, rd euro 0,01, ra euro 0,01
- 5 uliveto cl 2 ha 00.24.70, rd euro 14,67, ra euro 9,57
- 10 uliveto cl 2, ha 03.53.90, rd euro 210,19, ra euro 137,08
- 11 AA uliveto cl 2, ha 01.04.39, rd euro 62,00, ra euro 40,43
- 11 AB pascolo cl 2, ha 00.00.01, rd euro 0,01, ra euro 0,01
- 12 uliveto cl 2, ha 00.57.90, rd euro 34,39, ra euro 22,43
- 14 uliveto cl 2, ha 03.90.30, rd euro 231,81, ra euro 151,18
- 97 AA agrumeto cl 1, ha 00.12.40, rd euro 50,27, ra euro 13,77
- 97 AB pascolo arb. cl 1, ha 00.07.50, rd euro 0,77, ra euro 0,58
- 98 uliveto cl 2, ha 00.39.30, rd euro 23,34, ra euro 15,22
- 19 seminativo arb cl 3, ha 00.01.50, rd euro 0,35, ra euro 0,15
- 20 uliveto cl 2, ha 00.18.90, rd euro 11,23, ra euro 7,32

I terreni identificati dalle **particelle n. 1, 2, 5, 10, 11, 12, 14, 97, 98, 19, 20** confinano a Nord con le particelle 9,159,6 e con altro foglio di mappa, a Sud con particelle 99, 27, 32,135, 119, 120,118, 119, 26, ad Ovest con particelle 13,3,9, ad Est con altro foglio di mappa;
i terreni identificati dalle **particelle 19,20** confinano a Nord con particelle 18, 15, 16, ad Est con particelle n. 24 Sud con particelle 28,23, ad Ovest con particella 23 (*allegato n.2*).

Schematizzazione dei terreni:



Sovrapposizione catastale - ortofoto



Vista 3D:



NORD



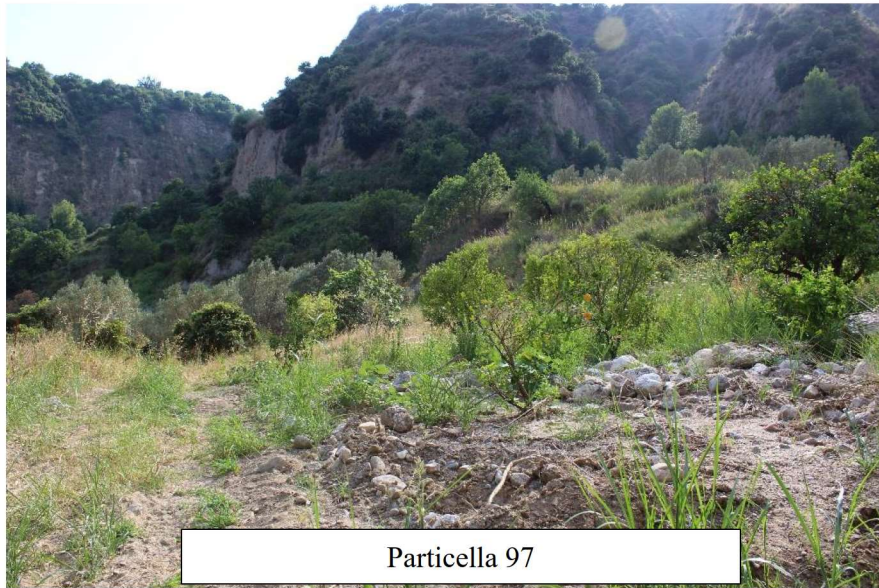


Strada di accesso che costeggia il torrente Simeri



Strada che costeggia il torrente Simeri

Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro [REDACTED] [REDACTED]



Particella 97



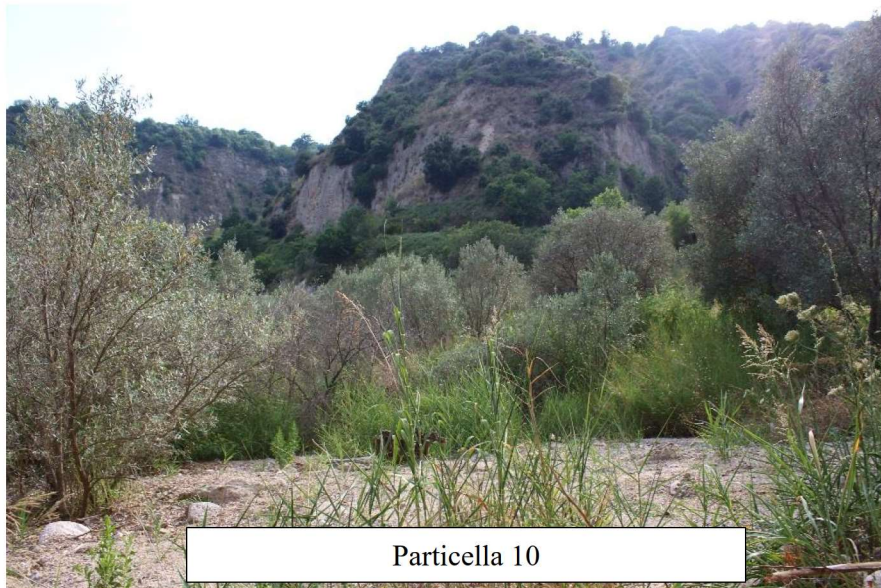
Particella 2



Particella 1- fabbricato rurale



Particella 2



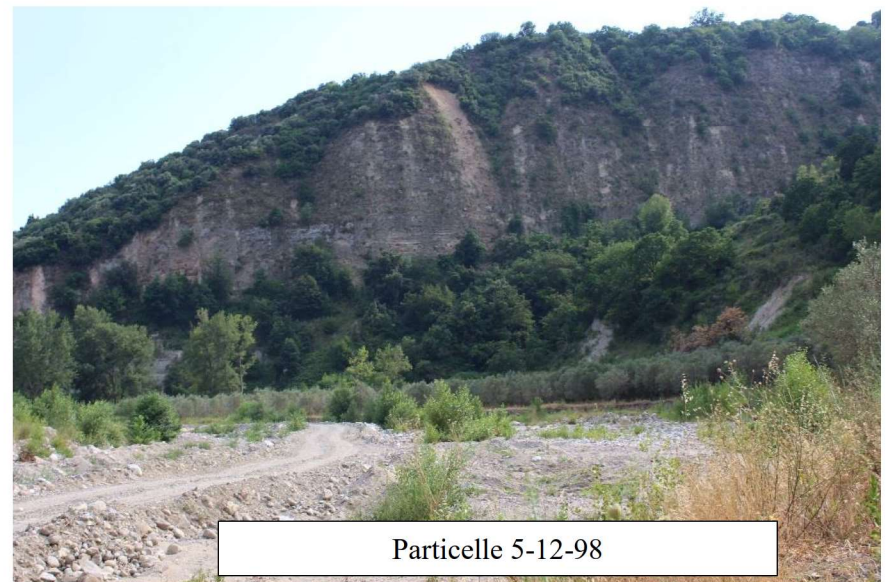
Particella 10



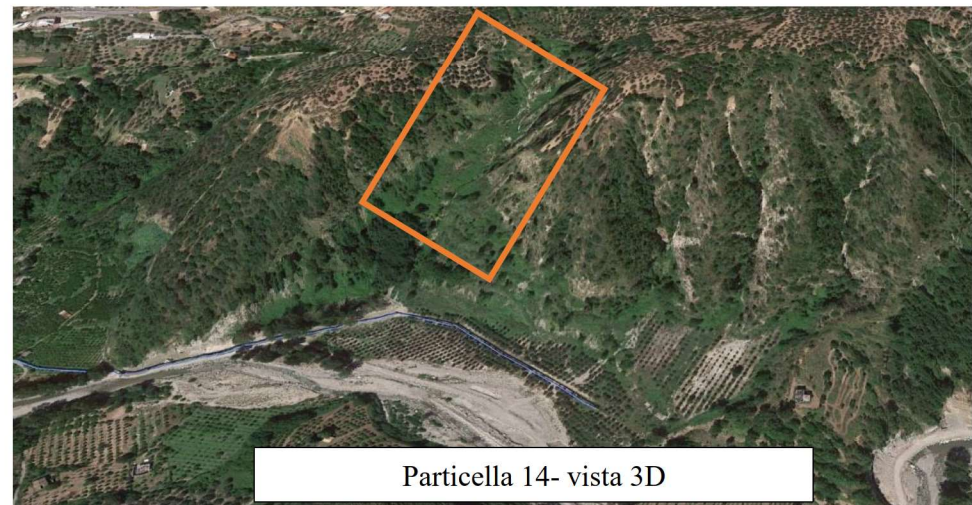
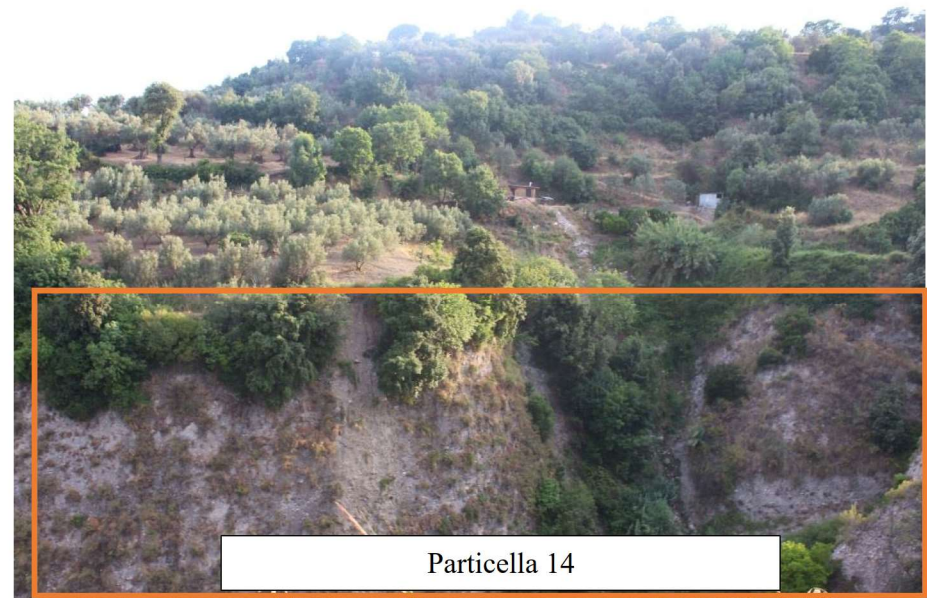
Particella 10



Particella 11



Particelle 5-12-98



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I terreni sono posti vicino il torrente Simeri, in zona periferica rispetto al centro del paese.

Caratteristiche della zona: i terreni sono ubicati in zona periferica rispetto al centro del paese di Simeri Crichi. 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 [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 [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:

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*).

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, né sul fabbricato rurale.

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

- I beni sono di piena proprietà del Signor [REDACTED].

6.2 Precedenti proprietari

Relativamente alle particelle 1, 2, 5, 10, 11, 12, 14, 97, 98:

I terreni sono pervenuti al Signor [REDACTED] [REDACTED] dal Signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Andreacchio di Soverato in data 30/01/2004 rep. 45754, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Catanzaro il 09/02/2004 al n. 1755 di formalità.

Relativamente alle particelle 19 e 20:

I terreni sono pervenuti al Signor [REDACTED] [REDACTED] dalla Signora [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per atto a rogito del Notaio Carmen Infantino in data 03/03/2006 rep.n. 35495 trascritto presso la Conservatoria dei registri di Catanzaro il 17/03/2006 al n. 3525 di formalità (*allegato n. 4*).

7. PRATICHE EDILIZIE

Non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa ai terreni in oggetto.

Destinazione urbanistica:

I terreni ricadono nel Comune di Simeri Crichi il cui strumento urbanistico vigente è il "Piano regolatore generale e regolamento edilizio nel Comune di Simeri Crichi" approvato con decreto n.260 del 11/05/1998.

In particolare, i beni in oggetto ricadono in Zona E – zona agricola (*allegato n. 7-8*).

Descrizione del bene:

Ai terreni identificati dalle **particelle n. 1, 2, 5, 10, 11, 12, 14, 97, 98**, si accede dalla strada provinciale che collega il centro abitato di Simeri Crichi con la frazione Simeri.

I terreni si estendono dalla sommità collinare, in particolare per le particelle 14 e 10, fino a degradare verso il torrente Simeri. Trattasi di terreni con pendenze variabili a volte anche molto accentuate.

I terreni a valle, invece, identificati dalle particelle 2, 5, 11, 12, 97, 98, presentano una conformazione del terreno per lo più pianeggiante.

In particolare:

- le particelle 12, 5, 98 sono state erose dalle acque del fiume Simeri pertanto non sono ben identificati i confini;
- la particella 2 è coltivata ad uliveto solo per circa il 65%, la restante parte è stata anch'essa erosa dal fiume;
- la particella 10 è in parte occupata da sottobosco ed in parte coltivata ad uliveto;
- le particelle 2 e 11 sono attraversate da condotte di acqua per uso irriguo di proprietà del consorzio Jonio-Catanzarese. In merito a ciò, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate, presso l'Ufficio Tecnico del Comune non è stato rinvenuto nessun documento attestante eventuale servitù.

I terreni identificati dalle particelle **19, 20** hanno una conformazione per lo più pianeggiante.

Il fabbricato rurale identificato dalla particella 1 versa in cattivo stato di manutenzione, la presenza di arbusti spontanei ha impedito l'ingresso per poter meglio valutare lo stato dei luoghi.

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.), ed 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.

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	COLTURA CATASTALE	COLTURA REALE	PREZZO (Euro/mq)	coefficiente di distanza centro abitato	coefficiente di altimetria	coefficiente di giacitura	coefficiente di estensione	coefficiente di configurazione	COEFF GLOBALE	PREZZO EFFETTIVO	PREZZO COMPLESSIVO
12	1	92	fabbricato rurale	fabbricato rurale	€ 30,00								€ 2.760,00
12	2	5828	uliveto	uliveto	€ 8,00	0,8	0,9	0,9	1	1	0,65	€ 5,18	€ 30.212,35
12	2	2	pascolo	uliveto	€ 4,00	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,52	€ 2,10	€ 4,20
12	5	2470	uliveto	fiume/zona incolta	€ 1,00	0,8	0,9	1	1	0,9	0,65	€ 0,65	€ 1.600,56
12	10	35390	uliveto	uliveto/seminativo	€ 8,00	0,8	0,9	0,8	0,7	0,8	0,32	€ 2,58	€ 91.323,19
12	11	10439	uliveto	uliveto	€ 10,00	0,8	0,9	0,9	0,8	0,9	0,47	€ 4,67	€ 48.704,20
12	11	1	pascolo	uliveto	€ 4,00	0,8	0,9	0,9	0,8	0,9	0,47	€ 1,87	€ 1,87
12	12	5790	uliveto	fiume/zona incolta	€ 1,00	0,8	0,9	1	1	0,9	0,65	€ 0,65	€ 3.751,92
12	14	39030	uliveto	sottobosco	€ 1,50	0,8	0,8	0,7	0,7	0,8	0,25	€ 0,38	€ 14.687,77
12	97	1240	agrumeto	agrumeto	€ 3,00	0,8	0,9	1	0,9	0,9	0,58	€ 1,75	€ 2.169,50
12	97	750	pascolo	agrumeto	€ 3,00	0,8	0,9	1	0,9	0,9	0,58	€ 1,75	€ 1.312,20
12	98	3930	uliveto	fiume/zona incolta	€ 1,00	0,8	0,9	0,8	1	0,9	0,52	€ 0,52	€ 2.037,31
12	19	150	seminativo arb	seminativo	€ 4,00	0,8	0,9	0,8	0,9	0,9	0,47	€ 1,87	€ 279,94
12	20	1890	uliveto	uliveto	€ 8,00	0,8	0,9	0,9	1	0,8	0,52	€ 4,15	€ 7.838,21
TOTALE												€ 206.683,21	

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazione per mancanza di garanzia da possibili vizi 10% € 21.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
€ 185.000,00.

Catanzaro 13/11/2017

Il CTU

Ing. Raffaella Angotti

