

RELAZIONE DESCRITTIVA

Premesse

Questa relazione ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato di un Lotto di terreno identificato nel N.C.T. del Comune di Catanzaro, al foglio n. 88, particelle n°899, 1279, 1283, 1878, 1879, 1880(vedi visure allegate). Ai sensi della vigente normativa Urbanistica della città di Catanzaro, il lotto di terreno oggetto di perizia dell'estensione di complessivi mq. 11.523 ricade da accertamenti effettuati in Zona Territoriale Omogenea, **Z.T.O. D2**.

Per la stima del lotto di terreno, si è tenuto conto dello stato attuale del mercato immobiliare, della sua ubicazione, qualità e commerciabilità nella zona, oltre a tutte le altre condizioni, intrinseche ed estrinseche.

Per una lettura obiettiva della stima e per una migliore visione della stessa, di seguito si allegano i seguenti elaborati quale base di analisi del raffronto tecnico:

Allegato.1 (Elaborati Grafici)

Ortofoto, Corografia 1:5.000, Stralcio P.R.G. 1:5.000, Stralcio catastale 1:2.000;

Allegato.2(Documentazione Catastale)

Elenco Immobili, Elaborato Planimetrico, Visura Catastale;

Allegato.3 (Documentazione Fotografica)

Garanzia Immobile di Proprietà:

Amministrazione Provinciale di Catanzaro C.F. 80003090794

Verifica delle Regolarità Urbanistica

Il lotto di terreno oggetto di perizia, di estensione totale mq. 11.523,00,ricade nel vigente Piano Regolatore Generale nella zona territoriale omogenea Z.T.O.D2“(Attività Produttive per Nuovi Insediamenti)”

Le Zona Z.T.O. "D" sono destinate ad attività lavorative artigianali, commerciali e industriali che producono, trasformano e commercializzano beni di consumo, nonché nella misura strettamente necessaria, ad attività terziarie ed amministrative collegate.

Nel Piano Regolatore Generale vigente sono state individuate:

- Z.T.O. "D1" sono zone dove esistono attività produttive e sono consentiti interventi funzionali di completamento;
- Z.T.O. "D2" sono zone produttive di nuovo insediamento, in aree da urbanizzare.

Il terreno oggetto di perizia rientra nelle Z.T.O. "D2" ed è un lotto di terreno libero, in una zona che presenta opere di urbanizzazione primaria e secondaria consentendo, dopo l'entrata in vigore degli strumenti attuativi, di realizzare interventi edilizi mediante Concessione Edilizia.

Servitù e altri diritti reali

Dalla documentazione in atti non risulta la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene.

Accertamenti Catastali

Il Lotto di terreno oggetto di perizia è composto dalle seguenti particelle:

- Part.n°899, Seminativo, di superficie mq. 20, particella derivata dal frazionamento del 12/12/2002 prot. n. 334389 in atti dal 12/12/2002 (n.3600.1/2002);
- Part. n.°1279, Seminativo, di superficie mq. 1.510, particella derivata dal frazionamento del 20/12/2007 prot. n. CZ0352896 in atti dal 20/12/2007 (n.352896.1/2007);
- Part. n.°1283, Seminativo, di superficie mq. 900, particella derivata dal frazionamento del 20/12/2007 prot. n. CZ0352896 in atti dal 20/12/2007 (n.352896.1/2007);
- Part. n.°1878, Seminativo, di superficie mq. 6.755, particella derivata dal frazionamento del 16/04/2019 prot. n. CZ0030153 in atti dal 16/04/2019 (n.30153.1/2019);
- Part. n.°1879, Seminativo, di superficie mq. 406, particella derivata dal frazionamento del 16/04/2019 prot. n. CZ0030153 in atti dal 16/04/2019 (n.30153.1/2019);

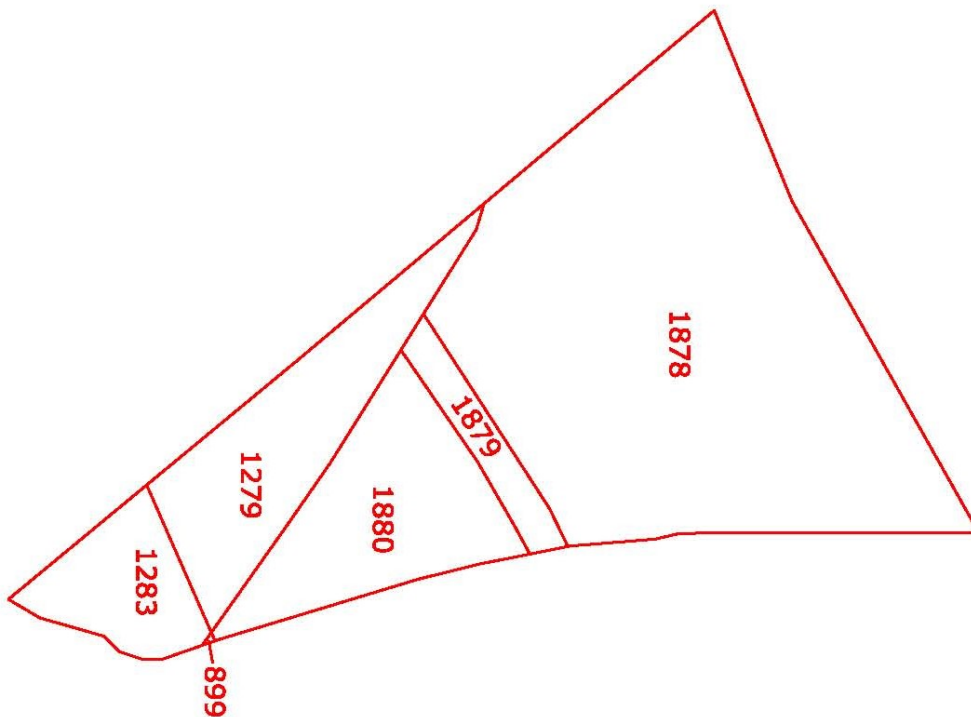
- Part. n.°1880, Seminativo, di superficie mq. 1549, particella derivata dal frazionamento del 16/04/2019 prot. n. CZ0030153 in atti dal 16/04/2019 (n.30153.1/2019);

Descrizione

Il terreno oggetto della presente relazione tecnica, alla fine di un rilievo visivo, metrico e fotografico, ha consentito di riscontrare che trattasi di un Lotto di terreno di forma geometrica irregolare.

Il terreno è facilmente identificabile sul posto poiché i confini sono materializzati, con una recinzione in legno e ferro delimita il confine con la Ferrovia a Ovest, i confini a Est e a Sud sono materializzati dal marciapiede lato strada da dove si accede al lotto di terreno, l'unico confine non materializzato è a Nord, che risulta limitante con un lotto di terreno identificato nel N.C.T. con particella 601 e particella 773 appartenente ad altro foglio di mappa n.81, sempre del Comune di Catanzaro.

PARTICOLARE LOTTO CATASTALE





Il terreno si presenta con vegetazione spontanea, morfologicamente pianeggiante, ma con delle caratteristiche che non valorizzano il terreno stesso:

- la sua geometria irregolare che non consente di avere un lotto edificatorio FUNZIONALE;
- Il confine lato Ovest con le Ferrovie della Calabria.

Giudizio sull'ubicazione, Collegabilita', Opere di urbanizzazione, etc.:

BUONA l'ubicazione del terreno, sorge in una Zona Periferica, che negli anni è stata oggetto di trasformazioni urbanistiche programmate, consentendo la realizzazione di numerosi edifici destinati ad attività lavorative artigianali, commerciali, industriali, ecc., fornita dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è ben collegata con le principali vie di comunicazione tramite la strada provinciale, strada comunale con nuovo ammodernamento della strada statale SS.106 e strade interne di comunicazione a servizio dei diversi insediamenti industriali e con presenza di lotti di terreno liberi.

Il terreno allo stato attuale risulta libero, versa in condizioni discrete, necessita solo di una pulizia del cappello vegetativo spontaneo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Il Dirigente

Dott. Ing. Eugenio Costanzo