
Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **151/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SONG DAMIANI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Sellia Marina, 002
- Sellia Marina, 003 - Sellia
Marina, 004 - Catanzaro

Esperto alla stima: SERGIO LAMANNA
Codice fiscale: LMNSRG55R26C352A
Partita IVA: 00745970798
Studio in: VIA LE PIO X 216/E - 88100 Catanzaro (81)
Telefono: 0961777822
Fax: 0961777822
Email: sergiolamanna@libero.it
Pec: sergio.lamanna@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via delle Orchidee , 5 - Ruggero - Sellia Marina (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Sellia Marina

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

FRUTTO PER 1/2 IN COMUNIONE DEI BENI CON

----- USU-

foglio 17, particella 1610, subalterno 3, indirizzo LOCALITA'
RUGGERO, piano TERRA , comune SELLIA MARINA , categoria A/3, classe 2, consistenza 3 VANI
, superficie 51 tot. 46 escl. aree scoperte, rendita € 154.94

Lotto: 002 - Sellia Marina

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

NUDA PROPRIETA' PER 1/1 IN REGI-
ME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 17, particella 1610, subalterno 5, indirizzo LOCALITA'
RUGGERO, piano PRIMO, comune SELLIA MARINA , categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5
VANI , superficie 87 tot. 79 escl. aree scoperte, rendita € 232,41

Lotto: 003 - Sellia Marina

Corpo: C

Categoria: Deposito [D]

NUDA PROPRIETA' PER 1/1 IN REGI-
ME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 17, particella 1610, subalterno 8, indirizzo LOCALITA'
RUGGERO, piano SECONDO SOTTOTETTO, comune SELLIA MARINA , categoria A/3, classe 2,
consistenza 5 VANI , superficie 63 tot. 61 escl. aree scoperte, rendita € 258.23

Bene: via G. Barrio n° 14 - Fiumarella - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 004 - Catanzaro

Corpo: D

Categoria: Magazzino [M]

MODA PROPRIETA PER 1/1 IN REGI-
 , foglio 45, particella 121, subalterno 41, indirizzo VIA GABRIELE
 BARRIO,14, piano TERRA , comune Catanzaro, categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq, su-
 perficie 54 mq, rendita € 255,59

2. Stato di possesso

Bene: via delle Orchidee , 5 - Ruggero - Sellia Marina (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Sellia Marina

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Sellia Marina

Corpo: B

Possesso: Occupato da dai genitori dell'esecutato senza alcun titolo.

Lotto: 003 - Sellia Marina

Corpo: C

Possesso: Occupato da dai genitori dell'esecutato senza alcun titolo.

Bene: via G. Barrio n° 14 - Fiumarella - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 004 - Catanzaro

Corpo: D

Possesso: Occupato da Genitori dell'esecutato senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via delle Orchidee , 5 - Ruggero - Sellia Marina (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Sellia Marina

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Sellia Marina

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Sellia Marina

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via G. Barrio n° 14 - Fiumarella - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 004 - Catanzaro

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via delle Orchidee , 5 - Ruggero - Sellia Marina (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Sellia Marina

Lotto: 002 - Sellia Marina

Lotto: 003 - Sellia Marina

Bene: via G. Barrio n° 14 - Fiumarella - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 004 - Catanzaro

Corpo: D

Creditori Iscritti: !

5. Comproprietari

Bene: via delle Orchidee , 5 - Ruggero - Sellia Marina (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Sellia Marina

Corpo: A

Comproprietari:

E

Lotto: 002 - Sellia Marina

Corpo: B

Comproprietari:

Lotto: 003 - Sellia Marina

Corpo: C

Comproprietari:

Bene: via G. Barrio n° 14 - Fiumarella - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 004 - Catanzaro

Corpo: D

Comproprietari:

6. Misure Penali

Bene: via delle Orchidee , 5 - Ruggero - Sellia Marina (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Sellia Marina

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Sellia Marina

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Sellia Marina

Corpo: C

Misure Penali: NO

Bene: via G. Barrio n° 14 - Fiumarella - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 004 - Catanzaro

Corpo: D

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via delle Orchidee , 5 - Ruggero - Sellia Marina (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Sellia Marina

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Sellia Marina

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Sellia Marina

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via G. Barrio n° 14 - Fiumarella - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 004 - Catanzaro

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via delle Orchidee , 5 - Ruggero - Sellia Marina (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Sellia Marina

Valore complessivo intero: 31.785,60

Lotto: 002 - Sellia Marina

Valore complessivo intero: 20.668,25

Lotto: 003 - Sellia Marina

Valore complessivo intero: 13.647,25

Bene: via G. Barrio n° 14 - Fiumarella - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 004 - Catanzaro

Valore complessivo intero: 30.077,50

Beni in Sellia Marina (CZ)
Località/Frazione Ruggero
via delle Orchidee, 5

Lotto: 001 - Sellia Marina

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sellia Marina (CZ) CAP: 88060 frazione: RUGGERO, VIA DELLE ORCHIDEE, 5

Note: APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA CON PORTICO ESCLUSIVO E CORTE GIARDINO COMUNE

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: :

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Comproprietario:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: :

12

NUDA PROPRIETA'

PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 17, particella 1610, subalterno 3, indirizzo LOCALITA' RUGGERO, piano TERRA, comune SELLIA MARINA, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 VANI, superficie 51 tot. 46 escl. aree scoperte, rendita € 154.94

Derivante da: ATTO PUBBLICO

GUGLIELMO ROCCO

CATANZARO - DONAZIONE ACCETTATA N.

Millesimi di proprietà di parti comuni: CORTE COMUNE GIARDINO

Confini: CORTE COMUNE -GIARDINO SU TRE LATI E APPARTAMENTO IN TESTA,

|

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La località Ruggero fa parte del comune di Sellia Marina, in provincia di Catanzaro, nella regione Calabria. La frazione o località di Ruggero dista 3/4 chilometri dal medesimo comune di Sellia Marina di cui essa fa parte.. Dello stesso fanno parte anche le frazioni o località di Calabricata, Cardusa Feudo de Seta, La Petrizia, Piano D'Agazio, Pirainetto, Sena, Serra, Torrazzo e Uria tutti in un

raggio di circa 5 km. La frazione o località di Ruggero sorge a 10 metri sul livello del marre Jonio. L'intera località, nella sua maggioranza risulta edificata ed la parte rimanete è destinata alla agri-coltura non intensiva

Caratteristiche zona: periferica marina normale

Area urbanistica: agricola - residenziale con parcheggi interni - al lotto.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: tutti a circa 5;km (sufficienti)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali turistiche

Importanti centri limitrofi: capoluogo Selli Marina a circa 4 Km.

Attrazioni paesaggistiche: mare Jonio a circa 100 ml.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: strada SS 106 Reggio Calabria - Taranto 4 km, FSI Regio Calabria-Taranto 4 km, strade comunali 50 ml

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- contro _____ ; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMEN-TO IMMOBILIARE ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 27/10/2018 ai nn. 7161/2018 iscritto/trascritto a Catanzaro (81) in data 28/11/2018 ai nn. 15459/12174; L'IPOTECA RIGUARDA SIA I BENI SITI IN SELLIA MARINA FOGLIO 17 PARTICELLA N. 1610 SUBB. NN. 3-5 E 8 CHE QUELLO SITO IN CATANZARO FOGLIO 45 PARTICELLA 121 SUB. N. 41.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 112/84

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA PER FERIE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/10/1984 al n. di prot. -

Rilascio in data 20/12/1984 al n. di prot. 112/84

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: OPERE CONSISTENTI UN UN FABBRICATO A DESTINAZIONE "RESIDENZE TURISTICHE" SU UN LOTTO DI 1000 MQ COSTITUITO DA DUE APPARTAMENTI A PIANO TERRA ; DUE APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO CON ACCESSI ATTRAVERSO SCALE STERNE ESCLUSIVE E DUE STENDITOI A PIANO SECONDO SOTTOTETTO CON ACCESSO DA SCALA ESTERNA E PORTICO COMUNE AI DUE STENDITOI. TETTO DI COPERTURA A FALDE INCLINATE PER TUTTO IL PERIMETRO . DA ATTESTAI GIACENTI NELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SELLIA MARINA I LAVORI SONO STATI INIZIATI IN DATA 25.01.1985 E CHE IN DATA 19.08.1986 I LAVORI ERANO IN CORSO E CHE A TUTTO OGGI NON RISULTANO CONCLUSI.PER QUANTO EVIDENZIATO DAL CERTIFICATO COMUNALE RILASCIATOMI NON ESISTONO ALCUN ATTO OVE SI POSSA STABILIRE LA CHIUSURA E AGIBILITÀ' DEGLI APPARTAMENTI.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Regionale n.21091 del 28.12.2005 acquisito il 03.02.2006 n. 982
Zona omogenea:	TUC Territorio Urbano Consolidato - At Attrezzature turistiche e ricettive - Pt Attività ricettive turistiche/Alberghiere - R Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	scheda di riferimento n. 6 (allegata)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.25 mq/mq
Altezza massima ammessa:	non espressa

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

APPARTAMENTO COSTITUITO DA UN PORTICO COPERTO PAVIMENTATO, DA UNA SALA INGRESSO SOGGIORNO - PRANZO CUCINA, DISIMPEGNO, WC CON DOCCIA, DUE CAMERE DA LETTO E CON CORTE COMUNE GIARDINO- PARCHEGGIO AUTO

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: : - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Comproprietario: quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **62,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1984/1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: c.a. condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: c.a. condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: c.a.

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: c.a. ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **scarse**

Note: IN CORSO DI DEFINIZIONE

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**

Travi materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**

condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: serrande in alluminio materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti Note: I PIANI SOVRASTANTI SONO IN CORSO DI DEFINIZIONE
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: I PIANI SOVRASTANTI SONO IN CORSO DI DEFINIZIONE
Manto di copertura	materiale: cemento armato coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti Note: TETTO A FALDE INCLINATE E TEGOLE IN LATERO CEMENTO
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti Note: LE MURATURE RISULTANO FINITE AL PIANO TERRA E IN PARTE AL PIANO PRIMO E IN CORSO DI DEFINIZIONE IN PARTE AL PIANO PRIMO E TUTTO IL PIANO SECONDO
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti Note: LA PAVIMENTAZIONE FRONTE PALAZZINA E IN GHIAIA (AREA PARCHEGGIO) LA PARTE POSTERIORE E LATERALE HA UNA DESTINAZIONE ORTO E GIARDINO
Portone di ingresso	tipologia: a una anta materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti Note: I PIANI SOVRASTANTI SONO IN CORSO DI DEFINIZIONE
Rivestimento	ubicazione: wc materiale: ceramica e intonaco condizioni: buone Note: I PIANI SOVRASTANTI SONO IN CORSO DI DEFINIZIONE
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica e intonaco condizioni: buone Note: I PIANI SOVRASTANTI SONO IN CORSO DI DEFINIZIONE
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: al rustico condizioni: pessime Note: SCALA IN CEMENTO ARMATO AD UNA RAMPA DI COLLEGAMENTO DEI PIANI SOVRASTANTI
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: POSIZIONATO SUL CANCELLO DEL LOTTO E SERVE TUTTI GLI APPARTAMENTI DELLA PALAZZINA
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: SOLO AL PIANO TERRA Note: I PIANI SOVRASTANTI SONO IN CORSO DI DEFINIZIONE
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: pozzo perdente ispezionabilità: scarsa condizioni: scarse conformità: con certificato di collaudo
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: SOLO AL PIANO TERRA

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

APPARTAMENTO POSTO A PIANO TERRA CON CORTE COMUNE RECINTATA ED ACCESSO DIRETTO DA PORTICO PAVIMENTATO ESCLUSIVO; COMPOSTA DA INGRESSO-SOGGIORNO ANGIOLO COTTURA, DISIMPEGNO, WC CON DOCCIA E DUE CAMERE DA LETTO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
portico	superf. esterna lorda	16,00	0,35	5,60
appartamento	superf. esterna lorda	46,00	1,00	46,00
		62,00		51,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Suburbana/fascia litoranea

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 880

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato sulla media dei valori di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili presenti in zona, ricalibrato da coefficienti di rettifica scaturenti dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali manutenzione, posizione, esposizione, natura, destinazione urbanistica, presenza di eventuali vincoli etc., nonché, dalla situazione di invendibilità degli immobili visto il calo delle vendite degli immobili uso abitativo e non. Da ricerche e sopralluoghi esperiti nella zona e nelle aree antistanti il sito in oggetto, si riscontrano molte offerte e poche domande. Tale analisi mi è stata confermata dalle agenzie immobiliari intervistate. Il valore venale di mercato è scaturito dal prodotto della superficie commerciali, calcolata a lordo delle superfici principale (camere stanze ect.) e ragguagliando le superfici degli accessori (vano scala esclusivo- terrazzo- balconi etc).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di CATANZARO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di CATANZARO;

Uffici del registro di CATANZARO;

Ufficio tecnico di SELLIA MARINA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BF STUDIO IMM. di BARBARA FRANCESCO; MODULOR CASA SRL; AGENZIA IMM. PASSAFARO; OMI AGENZIA DEL TERRITORIO ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 720/ €800/ €900;

Altre fonti di informazione: RICERCHE ON LINE E TECNICI IN SITO.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.408,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato sulla media dei valori di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili presenti in zona, ricalibrato da coefficienti di rettifica scaturenti dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali manutenzione, posizione, esposizione, natura, destinazione urbanistica, presenza di eventuali vincoli etc., nonché, dalla situazione di

invendibilità degli immobili visto il calo delle vendite degli immobili uso abitativo e non . Da ricerche e sopralluoghi esperiti nella zona e nelle aree antistanti il sito in oggetto, si riscontrano molte offerte e poche domande. Tale analisi mi è stata confermata dalle agenzie immobiliari intervistate. Il valore venale di mercato è scaturito dal prodotto della superficie commerciali, calcolata a lordo delle superfici principale (camere stanze ect.) e ragguagliando le superfici degli accessori (vano scala esclusivo- terrazzo- balconi etc).

VALORE NUDA PROPRIETÀ' € 31.786,00; VALORE USUFRUTTO € 13.622,40; VALORE STIMA € 45.408,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
portico	5,60	€ 880,00	€ 4.928,00
appartamento	46,00	€ 880,00	€ 40.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.408,00
Valore corpo			€ 45.408,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.408,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.622,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	51,60	€ 45.408,00	€ 13.622,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

USUFRUTTO SU CORPO A € -13.622,40

Giudizio di comoda divisibilità: risultano già divisi

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €31.785,60

Lotto: 002 - Sellia Marina

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sellia Marina (CZ) CAP: 88060 frazione: RUGGERO, VIA DELLE ORCHIDEE, 5

Note: (CATASTALMENTE FINITO, DI FATTO IN CORSO DI COSTRUZIONE-DEFINIZIONE) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN CORSO DI DEFINIZIONE CON DUE CAMERE CON PORTICO ESCLUSIVO E CORTE - GIARDINO COMUNE - . ACCESSO DA SCALA ESTERNA COMUNE -

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Comproprietario:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

A PROPRIETA'

PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 17, particella 1610, subalterno 5, indirizzo LOCALITA' RUGGERO, piano PRIMO, comune SELLIA MARINA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 VANI, superficie 87 tot. 79 escl. aree sconerte. rendita € 232,41

Derivante da: ATTO PUBBLICO DEL ... ANTE GUGLIELMO ROCCO
CATANZARO - DONAZIONE ACCETTATA N. 4986.1/2012

Millesimi di proprietà di parti comuni: CORTE COMUNE GIARDINO

Confini: CORTE COMUNE -GIARDINO SU TRE LATI E APPARTAMENTO IN TESTA A
SUB. 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il subalterno catastalmente risulta finito, di fatto è in corso di costruzione/ definizione

Regolarizzabili mediante: docfa di variazione

Descrizione delle opere da sanare: ripristino allo stato attuale, in corso di definizione e/o costruzione F/3 F/4

variazione da finito a in corso di definizione: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: STATO DI FATTO RISULTA IN CORSO DI COSTRUZIONE/DEFINIZIONE, MENTRE, CATASTALMENTE RISULTA FINITO PERTANTO, BISOGNA RIPORTARE ALLO STATO PROGETTUALE U.I "ABITAZIONE CON LOGGIA POSTERIORE". (VEDASI NOTE EDILIZIA

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La località Ruggero fa parte del comune di Sellia Marina, in provincia di Catanzaro, nella regione Calabria. La frazione o località di Ruggero dista 3/4 chilometri dal medesimo comune di Sellia Marina di cui essa fa parte.. Dello stesso fanno parte anche le frazioni o località di Calabricata, Cardusa Feudo de Seta, La Petrizia, Piano D'Agazio, Pirainetto, Sena, Serra, Torrazzo e Uria tutti in un raggio di circa 5 km. La frazione o località di Ruggero sorge a 10 metri sul livello del marre Jonio. L'intera località, nella sua maggioranza risulta edificata ed la parte rimanete è destinata alla agricoltura non intensiva

Caratteristiche zona: periferica marina normale

Area urbanistica: agricola - residenziale con parcheggi interni - al lotto.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: tutti a circa 5;km (sufficienti)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali turistiche

Importanti centri limitrofi: capoluogo Selli Marina a circa 4 Km.

Attrazioni paesaggistiche: mare Jonio a circa 100 ml.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: strada SS 106 Reggio Calabria - Taranto 4 km, FSI Regio Calabria-Taranto 4 km, strade comunali 50 ml

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da dai genitori dell'esecutato senza alcun titolo.

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:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: IN CORO DI COSTRUZIONE /DEFINIZIONE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

IL LOTTO DI
TERRENO DI MQ. 1000 SUCCESSIVAMENTE EDIFICATO dal 20/12/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO BARBIERI ANTONIO , in data 20/12/1980, ai nn. 59933/178; registrato a Catanzaro, in data 09/01/1981, ai nn. 135/l; trascritto a Catanzaro (81), in data 16/01/1981, ai nn. 945/2876.

Titolare/Proprietario:

DONANO IL LOTTO EDIFICATO E L'INTERO STABILE IN SELLA MARINA E LE UNICHE IMMOBILIARI SITI IN CATANZARO AI FIGLI (COPIA ATTO DI DONAZIONE ALLEGATO) dal 17/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO ROCCO GUGLIELMO, in data , ai nn. , registrato a Catanzaro, in data ai nn.

Titolare/Proprietario:

IL LOTTO EDIFICATO AI FIGLI QUOTE DELL'INTERO STABILE dal 17/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO ROCCO GUGLIELMO, in data 17/04/2012, ai nn. 146.915/28.671; registrato a Catanzaro, in data 06/05/2012, ai nn. 2678/1T.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 112/84

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA PER FERIE
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 05/10/1984 al n. di prot. -
 Rilascio in data 20/12/1984 al n. di prot. 112/84
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: OPERE CONSISTENTI UN UN FABBRICATO A DESTINAZIONE "RESIDENZE TURISTICHE" SU UN LOTTO DI 1000 MQ COSTITUITO DA DUE APPARTAMENTI A PIANO TERRA ; DUE APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO CON ACCESSI ATTRAVERSO SCALE STERNE ESCLUSIVE E DUE STENDITOI A PIANO SECONDO SOTTOTETTO CON ACCESSO DA SCALA ESTERNA E PORTICO COMUNE AI DUE STENDITOI. TETTO DI COPERTURA A FALDE INCLINATE PER TUTTO IL PERIMETRO . DA ATTESTAI GIACENTI NELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SELLIA MARINA I LAVORI SONO STATI INIZIATI IN DATA 25.01.1985 E CHE IN DATA 19.08.1986 I LAVORI ERANO IN CORSO E CHE A TUTTO OGGI NON RISULTANO CONCLUSI.PER QUANTO EVIDENZIATO DAL CERTIFICATO COMUNALE RILASCIATOMI NON ESISTONO ALCUN ATTO OVE SI POSSA STABILIRE LA CHIUSURA E AGIBILITÀ' DEGLI APPARTAMENTI.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione edile parte fondale
 Regularizzabili mediante: opere di demolizione per ripristino logge posteriori
 opere di demolizione per ripristino loggia posteriori: € 500,00
 oneri professionali e diritti comunali per permesso di costruire: € 900,00
 Oneri Totali: € 1.400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: no

Note generali sulla conformità: CONCESSIONE (VEDASI ART. 4 LEGGE N. 10/1977) di conseguenza priva di ogni forma di collaudo di qualsiasi natura, a ciò, si aggiungono ulteriore discrepanze tra quanto realizzato e quanto autorizzato (chiusura delle loggia posteriore e diversità prospettica. Si evidenzia che la chiusura della loggia posteriore comporta un aumento di volumetria allo stato attuale non sanabile pertanto, bisogna ripristinare lo stato dei luoghi per come concesso (da volume a loggia aperta).

Si evidenzia altresì che dalla data 22/02/1999 alla data 01/06/2011 l'intero immobile è stato accatastato e variato .

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Regionale n.21091 del 28.12.2005 acquisito il 03.02.2006 n. 982
Zona omogenea:	TUC Territorio Urbano Consolidato - At Attrezzature turistiche e ricettive - Pt Attività ricettive turistiche/Alberghiere - R Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	scheda di riferimento n. 6 (allegata)

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.25 mq/mq
Volume massimo ammesso:	non espressa

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note:

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B**

L'U.I. E' COSTITUITA DA UN PORTICO COPERTO NON PAVIMENTATO, DA UNA SALA PRINCIPALE E DUE CAMERE . GLI INFISSI INTERNI ED ESTERNI SONO DEL TIPO " CANTIERE", ESISTE UN IMPIANTO ELETTRICO "PRECARIO" E NON ESISTONO IMPIANTI IDRICI E FOGNATI. LE DUE TRAMEZZATURE SONO PARZIALMENTE INTONACATE A CEMENTO. LE PARETI ESTERNE SONO FINITE E INTONACATE. LA SCALA D'ACCESSO COMUNE E' ALLA STATO GREZZO. NON ESISTONO PAVIMENTAZIONI

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto
Comproprietario - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **106,00**

E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **1984/1985**

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **B**; ha un'altezza utile interna di circa m. **3.05**

L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: **MEDIOGRE**

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**
Note: **IN CORSO DI COSTRUZIONI**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **c.a.** ubicazione: **esterna** servo-scala: **assente** condizioni: **scarse**
Note: **IN CORSO DI DEFINIZIONE**

Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
Travi	materiale: c.a.
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno materiale protezione: legno condizioni: scarse Note: SONO DEL TIPO CANTIERE
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse Note: SONO DEL TIPO CANTIERE
Manto di copertura	materiale: cemento armato coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti Note: TETTO A FALDE INCLINATE E TEGOLE IN LATERO CEMENTO
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: scarse Note: LE MURATURE IN CORSO DI COSTRUZIONE
Rivestimento	Note: INESISTENTI
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: al rustico condizioni: scarse Note: SCALA IN CEMENTO ARMATO AD UNA RAMPA DI COLLEGAMENTO DEI PIANI SOVRASTANTI
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: POSIZIONATO SUL CANCELLO DEL LOTTO E SERVE TUTTI GLI APPARTAMENTI DELLA PALAZZINA
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: scarse Note: IMPIANTO PRECARIO
Fognatura	Note: INESISTENTE
Idrico	Note: INESISTENTE
Impianti (conformità e certificazioni)	

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

APPARTAMENTO POSTO A PIANO PRIMO CON CORTE COMUNE RECINTATA ED ACCESSO DIRETTO DA PORTICO ESCLUSIVO NON PAVIMENTATO ; COMPOSTA DA UNA SALA PRINCIPALE, DUE CAMERE E UN BALCONCINO POSTO IN ADERENZA ALLA SCALA COMUNE ESTERNA

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
portico	superf. esterna lorda	28,00	0,35	9,80
appartamento	superf. esterna lorda	76,50	1,00	76,50
balcone	superf. esterna lorda	1,50	0,30	0,45
		106,00		86,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Suburbana/fascia litoranea
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: abitazione tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 720
Valore di mercato max (€/mq): 880

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato sulla media dei valori di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili presenti in zona, ricalibrato da coefficienti di rettifica scaturenti dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali manutenzione, posizione, esposizione, natura, destinazione urbanistica, presenza di eventuali vincoli etc., nonché, dalla situazione di invendibilità degli immobili visto il calo delle vendite degli immobili uso abitativo e non. Da ricerche e sopralluoghi esperiti nella zona e nelle aree antistanti il sito in oggetto, si riscontrano molte offerte e poche domande. Tale analisi mi è stata confermata dalle agenzie immobiliari intervistate. Il valore venale di mercato è scaturito dal prodotto della superficie commerciali, calcolata a lordo delle superfici principale (camere stanze ect.) e ragguagliando le superfici degli accessori (vano scala esclusivo- terrazzo- balconi etc).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di CATANZARO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di CATANZARO;

Uffici del registro di CATANZARO;

Ufficio tecnico di SELLIA MARINA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BF STUDIO IMM. di BARBARA FRANCESCO; MODULOR CASA SRL; AGENZIA IMM. PASSAFARO; OMI AGENZIA DEL TERRITORIO ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 720/ €800/ €900;

Altre fonti di informazione: RICERCHE ON LINE E TECNICI IN SITO.

8.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.097,50.

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato sulla media dei valori di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili presenti in zona, ricalibrato da coefficienti di rettifica scaturenti dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali manutenzione, posizione, esposizione, natura, destinazione urbanistica, presenza di eventuali vincoli etc., nonché, dalla situazione di

invendibilità degli immobili visto il calo delle vendite degli immobili uso abitativo e non. Da ricerche e sopralluoghi esperiti nella zona e nelle aree antistanti il sito in oggetto, si riscontrano molte offerte e poche domande. Tale analisi mi è stata confermata dalle agenzie immobiliari intervistate. Il valore venale di mercato è scaturito dal prodotto della superficie commerciali, calcolata a lordo delle superfici principale (camere stanze ect.) e ragguagliando le superfici degli accessori (vano scala esclusivo- terrazzo- balconi etc). Si attribuisce un valore venale per metro quadro di € 352,00 pari a al 40% sul valore a mq finito.

VALORE NUDA PROPRIETÀ' € 22.468,25; VALORE USUFRUTTO € 9.629,25; VALORE STIMA € 32.097,50

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
portico	9,80	€ 370,00	€ 3.626,00
appartamento	76,50	€ 370,00	€ 28.305,00
balcone	0,45	€ 370,00	€ 166,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.097,50
Valore corpo			€ 32.097,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.097,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.629,25

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo economico [A3]	86,75	€ 32.097,50	€ 9.629,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
USUFRUTTO SU CORPO B	€ -9.629,25

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€20.668,25
---	-------------------

Lotto: 003 - Sellia Marina

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Deposito [D] sito in Sellia Marina (CZ) CAP: 88060 frazione: RUGGERO, VIA DELLE ORCHIDEE, 5
 Note: (CATASTALMENTE FINITO, DI FATTO IN CORSO DI COSTRUZIONE-DEFINIZIONE) DEPOSITO - LAVANDERIA E' POSTO AL PIANO PRIMO NON HA MURATURE INTERNE NE DI DIVISIONE CON IL CONFINANTE , SI ACCEDE DA PORTICO COMUNE ATTRAVERSO UNA SCALA IN C.A. ESTERNA COMUNE CON DIRITTO SULLA CORTE - GIARDINO COMUNE -

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Comproprietario:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

C352H USUFRUTTO PER 1/2 IN COMUNIONE DEI BENI CON

FRUTTO PER 1/2 IN COMUNIONE DEI BENI CON

NUDA PROPRIETA'

PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 17, particella 1610, subalterno 8, indirizzo LOCALITA' RUGGERO, piano SECONDO SOTTOTETTO, comune SELLIA MARINA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 VANI, superficie 63 tot. 61 escl. aree scoperte, rendita € 258.23

Derivante da: ATTO PUBBLICO DEL

ROGANTE GUGLIELMO ROCCO

CATANZARO - DONAZIONE ACCETTATA

Millesimi di proprietà di parti comuni: CORTE COMUNE GIARDINO

Confini: CORTE COMUNE -GIARDINO SU TRE LATI E APPARTAMENTO IN TESTA A

SCALA COMUNE

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il subalterno catastalmente risulta finito, di fatto è in corso di costruzione/ definizione

Regularizzabili mediante: docfa di variazione

Descrizione delle opere da sanare: ripristino allo stato attuale, in corso di definizione e/o costruzione F/3 F/4

variazione da finito a in corso di definizione: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: STATO DI FATTO RISULTA IN CORSO DI COSTRUZIONE/DEFINIZIONE, MENTRE, CATASTALMENTE RISULTA FINITO PERTANTO, BISOGNA RIPORTARE ALLO STATO PROGETTUALE U.I "LAVANDERIA-STIRERIA CON LOGGIA POSTERIORE". (VEDASI NOTE EDILIZIA)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La località Ruggero fa parte del comune di Sellia Marina, in provincia di Catanzaro, nella regione Calabria. La frazione o località di Ruggero dista 3/4 chilometri dal medesimo comune di Sellia Marina di cui essa fa parte. Dello stesso fanno parte anche le frazioni o località di Calabricata, Cardusa Feudo de Seta, La Petrizia, Piano D'Agazio, Pirainetto, Sena, Serra, Torrazzo e Uria tutti in un raggio di circa 5 km. La frazione o località di Ruggero sorge a 10 metri sul livello del mare Jonio. L'intera località, nella sua maggioranza risulta edificata ed la parte rimanente è destinata alla agricoltura non intensiva

Caratteristiche zona: periferica marina normale

Area urbanistica: agricola - residenziale con parcheggi interni - al lotto.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: tutti a circa 5;km (sufficienti)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali turistiche

Importanti centri limitrofi: capoluogo Selli Marina a circa 4 Km.

Attrazioni paesaggistiche: mare Jonio a circa 100 ml.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: strada SS 106 Reggio Calabria - Taranto 4 km, FSI Regio Calabria-Taranto 4 km, strade comunali 50 ml

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da dai genitori dell'esecutato senza alcun titolo.

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:

- contro _____, Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 27/10/2018 ai nn. 7161/2018 iscritto/trascritto a Catanzaro (81) in data 28/11/2018 ai nn. 15459/12174; L'IPOTECA RIGUARDA SIA I BENI SITI IN SELLIA MARINA FOGLIO 17 PARTICELLA N. 1610 SUBB. NN. 3-5 E 8 CHE QUELLO SITO IN CATANZARO FOGLIO 45 PARTICELLA 121 SUB. N. 41.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: IN CORO DI COSTRUZIONE /DEFINIZIONE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

TERRENO DI MQ. 1000 SUCCESSIVAMENTE EDIFICATO dal 20/12/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO BARBIERI ANTONIO, in data ; registrato a Catanzaro, in data 09/01/1981, ai nn. 135/l; trascritto a Catanzaro (81), in data

Titolare/Proprietario:

IL LOTTO EDIFICATO E L'INTERO STABILE IN SELLIA MARINA E LE UNITA' IMMOBILIARI SITI IN CATANZARO AI FIGLI (COPIA ATTO DI DONAZIONE ALLEGATO) dal 17/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO ROCCO GUGLIELMO, in data , ai nr ; registrato a Catanzaro, in data , ai nr

Titolare/Proprietario:

CATO AI FIGLI DELL'INTERO STABILE dal ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO ROCCO GUGLIELMO, in data , ai nr ; registrato a Catanzaro, in data

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 112/84

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA PER FERIE
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 05/10/1984 al n. di prot. -
 Rilascio in data 20/12/1984 al n. di prot. 112/84
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: OPERE CONSISTENTI UN UN FABBRICATO A DESTINAZIONE "RESIDENZE TURISTICHE" SU UN LOTTO DI 1000 MQ COSTITUITO DA DUE APPARTAMENTI A PIANO TERRA ; DUE APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO CON ACCESSI ATTRAVERSO SCALE STERNE ESCLUSIVE E DUE STENDITOI A PIANO SECONDO SOTTOTETTO CON ACCESSO DA SCALA ESTERNA E PORTICO COMUNE AI DUE STENDITOI. TETTO DI COPERTURA A FALDE INCLINATE PER TUTTO IL PERIMETRO . DA ATTESTAI GIACENTI NELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SELLIA MARINA I LAVORI SONO STATI INIZIATI IN DATA 25.01.1985 E CHE IN DATA 19.08.1986 I LAVORI ERANO IN CORSO E CHE A TUTTO OGGI NON RISULTANO CONCLUSI.PER QUANTO EVIDENZIATO DAL CERTIFICATO COMUNALE RILASCIATOMI NON ESISTONO ALCUN ATTO OVE SI POSSA STABILIRE LA CHIUSURA E AGIBILITÀ' DEGLI APPARTAMENTI.

7.1 Conformità edilizia:

Deposito [D]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione edile parte fondale
 Regularizzabili mediante: opere di demolizione per ripristino logge posteriori
 opere di demolizione per ripristino loggia posteriore: € 500,00
 onorario professionali spese e diritti comunali per permesso di costruire : € 900,00
 Oneri Totali: € 1.400,00
 Note: l' importo è comprensivo sia della demolizione della loggia corpo B che del corpo C

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: no

Note generali sulla conformità: CONCESSIONE N. 112/84 (VEDASI ART. 4 LEGGE N. 10/1977) di conseguenza priva di ogni forma di collaudo di qualsiasi natura, a ciò, si aggiungono ulteriore discrepanze tra quanto realizzato e quanto autorizzato (chiusura delle loggia posteriore e diversità prospettica. Si evidenzia che la chiusura della loggia posteriore comporta un aumento di volumetria allo stato attuale non sanabile pertanto, bisogna ripristinare lo stato dei luoghi per come concesso (da volume a loggia aperta).
 Si evidenzia altresì che dalla data 22/02/1999 alla data 01/06/2011 l'intero immobile è stato accatastato e variato .

7.2 Conformità urbanistica:

Deposito [D]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Regionale n.21091 del 28.12.2005 acquisito il 03.02.2006 n. 982
Zona omogenea:	TUC Territorio Urbano Consolidato - At Attrezzature turistiche e ricettive - Pt Attività ricettive turistiche/Alberghiere - R Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	scheda di riferimento n. 6 (allegata)

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.25 mq/mq
Volume massimo ammesso:	non espressa

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: L'intero stabile non rispetta le distanze dai confini nord e nord est, nel nuovo R.E. devono 5.00 ml. Diversa ubicazione all'interno del lotto rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla titolo abilitativo scaduto. I lotto terreno risulta geometricamente diverso da quello riportato negli elaborati grafici della C.E.

Descrizione: Deposito [D] di cui al punto C

IL LOTTO E' COSTITUITO DA UN PORTICO COPERTO COMUNE (ACCESSO COMUNE) NON PAVIMENTATO; DA UNA GRANDE SALA NON PAVIMENTATA CON PRESENZA DI PILASTRI GREZZI . L'INTERO E' COMPRENSIVO DELLA PARTE IDENTIFICATA CATASTALMENTE COL SUB. 7 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO) E DELLA LOGGIA CHIUSA DA RIPRISTINARE . GLI INFISSI INTERNI ED ESTERNI SONO DEL TIPO " CANTIERE", LE PARETI ESTERNE NON SONO INTONACATE TA. LA SCALA D'ACCESSO COMUNE E' ALLA STATO GREZZO.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto
Comproprietario: Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 65,50

E' posto al piano: PRIMO SOTTOTETTO

L'edificio è stato costruito nel: 1984/1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: C; ha un'altezza utile interna di circa m. 1.90/2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: E

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: c.a. condizioni: scarse
Note: IN CORSO DI COSTRUZIONI

Copertura tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Fondazioni tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.

Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servo- scala: assente condizioni: scarse Note: IN CORSO DI DEFINIZIONE
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno materiale protezione: legno condizioni: scarse Note: SONO DEL TIPO CANTIERE
Manto di copertura	materiale: cemento armato coibentazione: guaina bituminosa condi- zioni: sufficienti Note: TETTO A FALDE INCLINATE E TEGOLE IN LATERO CEMENTO
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rive- stimento: al rustico condizioni: scarse Note: LE MURATURE IN CORSO DI COSTRUZIONE
Rivestimento	Note: INESISTENTI
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: al rustico condizioni: scarse Note: SCALA IN CEMENTO ARMATO AD UNA RAMPA DI COLLEGAMEN- TO DEI PIANI SOVRASTANTI

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

APPARTAMENTO POSTO A PIANO PRIMO CON CORTE COMUNE RECINTATA ED ACCESSO DIRETTO DA PORTICO ESCLUSIVO NON PAVIMENTATO ; COMPOSTA DA UNA SALA PRINCIPALE, DUE CAMERE E UN BALCONCINO POSTO IN ADERENZA ALLA SCALA COMUNE ESTERNA

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito-lavanderia	superf. esterna lorda	62,00	1,00	62,00
balcone	superf. esterna lorda	3,50	0,30	1,05
		65,50		63,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Suburbana/fascia litoranea

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 340

Valore di mercato max (€/mq): 400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato sulla media dei valori di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili presenti in zona, ricalibrato da coefficienti di rettifica scaturenti dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali manutenzione, posizione, esposizione,

natura, destinazione urbanistica, presenza di eventuali vincoli etc., nonché, dalla situazione di invendibilità degli immobili visto il calo delle vendite degli immobili uso abitativo e non . Da ricerche e sopralluoghi esperiti nella zona e nelle aree antistanti il sito in oggetto, si riscontrano molte offerte e poche domande. Tale analisi mi è stata confermata dalle agenzie immobiliari intervistate. Il valore venale di mercato è scaturito dal prodotto della superficie commerciali, calcolata a lordo delle superfici principale (camere stanze ect.) e ragguagliando le superfici degli accessori (vano scala esclusivo- terrazzo- balconi etc).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di CATANZARO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di CATANZARO;

Uffici del registro di CATANZARO;

Ufficio tecnico di SELLIA MARINA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BF STUDIO IMM. di BARBARA FRANCESCO; MODULOR CASA SRL; AGENZIA IMM. PASSAFARO; OMI AGENZIA DEL TERRITORIO ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 340/ €400/ €450;

Altre fonti di informazione: RICERCHE ON LINE E TECNICI IN SITO.

8.3 Valutazione corpi:

C. Deposito [D]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.067,50.

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato sulla media dei valori di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili presenti in zona, ricalibrato da coefficienti di rettifica scaturiti dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali manutenzione, posizione, esposizione, natura, destinazione urbanistica, presenza di eventuali vincoli etc., nonché, dalla situazione di invendibilità degli immobili visto il calo delle vendite degli immobili uso abitativo e non . Da ricerche e sopralluoghi esperiti nella zona e nelle aree antistanti il sito in oggetto, si riscontrano molte offerte e poche domande. Tale analisi mi è stata confermata dalle agenzie immobiliari intervistate. Il valore venale di mercato è scaturito dal prodotto della superficie commerciali, calcolata a lordo delle superfici principale (camere stanze ect.) e ragguagliando le superfici degli accessori (vano scala esclusivo- terrazzo- balconi etc). Si attribuisce un valore venale per metro quadro di € 352,00 pari a al 40% sul valore a mq finito.

VALORE NUDA PROPRIETÀ' € 15.447,25; VALORE USUFRUTTO € 6.620,25; VALORE STIMA € 22.067,50

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
deposito-lavanderia	62,00	€ 350,00	€ 21.700,00
balcone	1,05	€ 350,00	€ 367,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.067,50
Valore corpo	€ 22.067,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.067,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.620,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

C	Deposito [D]	63,05	€ 22.067,50	€ 6.620,25
---	--------------	-------	-------------	------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
USUFRUTTO SU CORPO C	€ -6.620,25
Giudizio di comoda divisibilità:	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€13.647,25
---	-------------------

Beni in Catanzaro (CZ)
Località/Frazione Fiumarella
via G. Barrio n° 14

Lotto: 004 - Catanzaro

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D.

Magazzino [M] sito in Catanzaro (CZ) CAP: 88100 frazione: RIONE DE FILIPPIS, VIA G. BARRIO , 14

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:

Comproprietario:	- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto
Comproprietario:	- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione

PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 45, particella 121, subalterno 41, indirizzo VIA GABRIELE BARRIO,14, piano TERRA, comune Catanzaro, categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq, superficie 54 mq, rendita € 255,59

Derivante da: Voltura d'ufficio del 17/04/2012 prot. in atti dal 16.05.2012 rep. n. 146915 rogante Guglielmo Rocco - Catanzaro -

Confini: nord -est sub. 36; est e sud -ovest sub. 42 e a

ovest spazio condominiale a uso parcheggio
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il rione De Filippis, nato negli anni 50/60 per effetto della costruzione del ponte Morandi, oggi è parte integrante della città capoluogo Catanzaro. Di fatti, il rione si può ritenere parte centrale dell'intera città. E' lo snodo viario più importante, soprattutto, per il fatto che collega al centro cittadino di Catanzaro ai quartieri popolosi di Gagliano e Materdomini, e non in ultimo per mezzo delle viabilità interne, collega le strade statali per il mar Tirreno (Lamezia Terme, Tiriolo, Marcellinara) e le strade per il mar Jonio (Catanzaro Lido, Soverato, Simeri Crichi etc)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: albergo - Benny Hotel (buona), rifornimento di carburante (buona), ipermercati (buona), Agenzia delle Entrate (buona), chiese (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: centro capoluogo Catanzaro.

Attrazioni paesaggistiche: Ponte Morandi.

Attrazioni storiche: Castello Normanno.

Principali collegamenti pubblici: bus di linea eestra urbani 200 ml, bus comunali 200 ml

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Genitori dell'esecutato senza alcun titolo.

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:

- Pignoramento a favore di

Derivante da _____, A rogito di Tribunale di Catanzaro in data _____ iscritto/trascritto a Catanzaro (81) in data 28/11/2018 ai nn. 15459/12174; L'IPOTECA RIGUARDA SIA I BENI SITI IN SELLIA MARINA FOGLIO 17 PARTICELLA N. 1610 SUBB. NN. 3-5 E 8 CHE QUELLO SITO IN CATANZARO FOGLIO 45 PARTICELLA 121 SUB. N. 41.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Regolari
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

(COPIA ATTO DI DONAZIONE ALLEGATO) al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO ROCCO GUGLIELMO, in data _____, registrato a Catanzaro, in da'

2678/1T.

Titolare/Proprietario:

UN VANO TERRENO CON LATISTANTE PICCOLA PORZIONE AVENTE UNA ALTEZZA DI METRI 2 E CENTIMETRI OTTANTA ETC **proprietario/i ante ventennio** al **12/10/1983**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CAPOCASALE GIULIO, in data 5284/2114; registrato a CROTONE, in data Note: TRATTASI DI VENDITA E DIVISIONE TRA

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 601/1968
 Intestazione:
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 13/02/1968 al n. di prot. 601
 Abitabilità/agibilità in data 25/08/1971 al n. di prot. 3837

Numero pratica: 7950
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN AMMEZZATO ALL'INTERNO DI UN PIANO TERRA ESISTENTE
 Oggetto: ristrutturazione
 Presentazione in data 25/06/1987 al n. di prot. 18672
 Rilascio in data 01/12/2008 al n. di prot. 106191
 Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.
 NOTE: OPERA REALIZZATA ALL'INTERNO DEL SUB. 32 OGGI SUB. 41 FOGLIO 45 PARTICELLA N. 121 COMUNE CATANZARO (VEDASI VISURA STORICA CATASTALE ALLEGATA)

7.1 Conformità edilizia:**Magazzino [M]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: REALIZZAZIONE DI UN VANO WC A PIANOTERRA E FORO NEL SOLAIO CON REALIZZO DI UNA SCALA IN FERRO PER RENDERE FRUIBILE IL LOCALE DEPOSITO, OGGETTO DI PIGNORAMENTO , CON L'APPARTAMENTO SOVRASTANTE DI PROPRIETA' DEI GENITORI E FRATELLO

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA E RELATIVO DEPOSITO AL GENIO CIVILE IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: RIPRISTINO ALLO STATO ORIGINARIO DELL'UNITA' POSTA AL PIANO TERRA (MAGAZZINO) CON CHIUSURA VANO SCALA

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA: € 600,00

DEPOSITO CON VERIFICA STATICA GENIO CIVILE : € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.600,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: OPERA MURARIA PER CHIUSURA VANO SCALA

Regolarizzabili mediante: OPERA EDILE IN SITO

CHIUSURA VANO SCALA INSISTENTE NEL SOLAIO INTERMEDIO : € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzino [M]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	d.d.g. N. 14350 DEL 08.11.2002
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - ZONA RESIDENZIALE SATURA - INTERVENTI AMMESSI IN B1 SONO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ORDINARIA; RESTAURO CONSERVATIVO; RISANAMENTO CONSERVATIVO; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA; RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA; DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E NUOVA EDIFICAZIONE

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzino [M]** di cui al punto **D**

magazzino- deposito composto da wc e soppalco in ferro

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Comproprietario:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **54,50**

E' posto al piano: **TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **1970/1973**

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **A**; ha un'altezza utile interna di circa m. **4.00/1.90**

L'intero fabbricato è composto da n. **7** piani complessivi di cui fuori terra n. **7** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: **SUFFICIENTE**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **da normalizzare**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **da normalizzare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **ser-
rande in alluminio** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficien-
ti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **lamiera di alluminio** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica e intonaco** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elektrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da
normalizzare** conformità: **da collaudare**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi i PVC e ce-
mento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabi-
lità : **sufficiente** condizioni: **da normalizzare** conformità:
da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008/2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

TRATTASI DI UN LOCALE DEPOSITO, IN PARTE SOPPALCATO, CON PICCOLO WC. L'ACCESSO E' DIRETTO DA AREA CONDOMINIALE - PARCHEGGIO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup reale lorda	54,50	1,00	54,50
		54,50		54,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1

Zona: CATANZARO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: C/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 670

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato sulla media dei valori di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili presenti in zona, ricalibrato da coefficienti di rettifica scaturiti dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali manutenzione, posizione, esposizione, natura, destinazione urbanistica, presenza di eventuali vincoli etc., nonché, dalla situazione di invendibilità degli immobili visto il calo delle vendite degli immobili uso abitativo e non . Da ricerche e sopralluoghi esperiti nella zona e nelle aree antistanti il sito in oggetto, si riscontrano molte offerte e poche domande. Tale analisi mi è stata confermata dalle agenzie immobiliari intervistate.

Il valore venale di mercato è scaturito dal prodotto della superficie commerciali, calcolata a lordo delle superfici principale (camere stanze, wc ect.) e raggugiando le superfici degli accessori se esietnti(vano scala esclusivo- terrazzo- balconi etc).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di CATANZARO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di CATANZARO;

Uffici del registro di CATANZARO;

Ufficio tecnico di CATANZARO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BF STUDIO IMM. di BARBARA FRANCESCO; MODULOR CASA SRL; AGENZIA IMM. PASSAFARO; OMI AGENZIA DEL TERRITORIO ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 650/800 (MAGAZZINI/DEPOSITO);

Altre fonti di informazione: RICERCHE ON LINE E TECNICI IN SITO.

8.3 Valutazione corpi:

D. Magazzino [M]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.325,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato sulla media dei valori di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili presenti in zona, ricalibrato da coefficienti di rettifica scaturiti dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali manutenzione, posizione, esposizione, natura, destinazione urbanistica, presenza di eventuali vincoli etc., nonché, dalla situazione di invendibilità degli immobili visto il calo delle vendite degli immobili uso abitativo e non . Da ri-

cerche e sopralluoghi esperiti nella zona e nelle aree antistanti il sito in oggetto, si riscontrano molte offerte e poche domande. Tale analisi mi è stata confermata dalle agenzie immobiliari intervistate.

Il valore venale di mercato è scaturito dal prodotto della superficie commerciali, calcolata a lordo delle superfici principale (camere stanze, wc ect.) e ragguagliando le superfici degli accessori se esistenti (vano scala esclusivo- terrazzo- balconi etc).

VALORE NUDA PROPRIETÀ' € 32.427,50 VALORE USUFRUTTO € 13.897,50; VALORE STIMA € 46.325,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
DEPOSITO	54,50	€ 850,00	€ 46.325,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.325,00
Valore corpo			€ 46.325,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.325,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.897,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	Magazzino [M]	54,50	€ 46.325,00	€ 13.897,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.350,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
USUFRUTTO SU CORPO A	€ -13.897,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€30.077,50
---	------------

Data generazione:
16-01-2020

L'Esperto alla stima
SERGIO LAMANNA

