

COMUNE DI SELLIA MARINA

Provincia di Catanzaro

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE

Lotto 1: Bene in Sellia Marina (CZ), località Finocchiaro n.6 , Piano Secondo
identificato al NCEU fg 20 part.524 sub.6 categoria A/4 (abitazione popolare).

Allegati:

Allegato A: Documentazione Fotografica;

Allegato B: Estratto di mappa Catastale;

Allegato C: Planimetria Catastale;

Allegato D: Visura Storico Catastale

Il perito

Arch. Ilario ZANGARI

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Ilario ZANGARI, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro col n. 1693, in qualità di tecnico incaricato dal Dott. Brognieri William in qualità di Liquidatore Giudiziale della Procedura da Sovraindebitamento n. 16/2019 - Tribunale di Catanzaro a procedere alla **Stima del più probabile valore di mercato** dell'immobile in agro nel Comune di Sellia Marina (CZ), località Finocchiaro numero 6, identificato al NCEU al foglio 20 particella 524 sub.6 di Categoria A/4, classe 2, vani 4, rendita Euro 144,61 intestato alla Signora [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].

Tutto ciò premesso, il 10/10/2022 alle ore 10.00, il sottoscritto, si è recato in località Finocchiaro di Sellia Marina (CZ), ove risulta ubicato l'immobile facente parte di uno stabile plurifamiliare.

Ai suddetti fini sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e precisamente: stato di conservazione, grado di rifiniture, posizione rispetto al centro urbano, sussistenza dei servizi primari etc.. Tutte qualità che, commisurate all'attuale andamento del mercato immobiliare, concorrono alla definizione della valutazione richiesta.

Da un primo impatto visivo, si nota che l'immobile è in discreto stato di conservazione. Esso risulta realizzato, presumibilmente, nei primi anni '80. Esternamente, l'intero stabile, necessiterebbe di lavori di restauro facciate in visibile stato di degrado. L'accesso all'unità avviene da corte condominiale in un'area pianeggiante a circa 400 mt dal mar Ionio. L'esposizione del fronte principale è verso Sud/Est con condizioni di irraggiamento solare e arieggiamento ideali.

Per quanto riguarda la provenienza degli atti catastali, le informazioni sullo stato di possesso e sulla conformità urbanistica degli immobili, il perito si esprime sulla scorta dei documenti forniti dalla parte committente e su documenti personalmente ricavati perchè già in suo possesso o estratti dalla banca dati catastale.

Pertanto, sulla base di quanto potuto rilevare in loco, il sottoscritto espone le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate.

In via preliminare si chiarisce quanto segue:

Il bene immobile, oggetto di stima, comprende n. 1 abitazione al piano secondo per come di seguito meglio specificato.

Lotto 1: BENE IMMOBILE IN SELLIA MARINA (CZ), LOCALITA' FINOCCHIARO,
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. **Abitazione di tipo popolare** in località Finocchiaro, 6 di Sellia Marina (CZ), identificato presso il Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano al foglio 20, particella 524, sub.6 – cat. A/4 classe 2, piano secondo, consistenza 4 vani, rendita € 144,61 in testa alla ditta:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], CF [REDACTED] proprietaria 1000/1000

All'immobile vi si accede da vano scala aperto da un lato; esso è composto da corridoio/disimpegno d'ingresso, un vano cucina/pranzo, n.2 stanze da letto ed un servizio igienico. Risulta, inoltre, disponibile un balcone esterno fruibile dal vano cucina/pranzo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Zona di piano strutturale Comunale, **Zona "TUC" – Tessuto urbano consolidato**

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 6 km dal centro urbano di Sellia Marina, circa 400 metri dal mare Ionio, 25 km dal capoluogo di provincia di Catanzaro.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, carente risulta l'urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: a poche centinaia di metri vi sono: zona turistica di Sellia Marina, stabilimenti balneari, bar/ristoro, Banca, Farmacia ed esercizi di vicinato vari.

3. STATO DI POSSESSO

Il fabbricato risulta libero da occupazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

il perito non entra nel merito.

Fognatura	presente
Idrico	presente
Riscaldamento/Raffrescamento	presente n.1 split a parete con unità esterna

Inoltre, dal punto di vista energetico si ricorda che, per il passaggio di proprietà dell'immobile (D.L. 63/2013), occorre produrre Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 (e successive modifiche), così come nei contratti di locazione.

7.1.2 Calcolo Superficie convenzionale vendibile

Nel determinare le superfici si applica la Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" che definisce i criteri di computo della "superficie convenzionale vendibile"

Le superfici del lotto di vendita sono così quantificate:

Destinazione	Sup.Lorda(mq)	Coeff.	Sup.comm.(mq)	Esposizione	Condizioni
abitazione	80,50	100%	80,50	Sud/est	sufficienti
balcone	43,90	25%	10,97	"	sufficienti
totale	124,40		91,47		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di Stima

Il sottoscritto perito, dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche del sito da stimare, ha ritenuto opportuno valutare detto immobile sotto l'aspetto economico del "*più probabile valore di mercato*".

A tale scopo è stata redatta la stima **comparativa**.

8.1.2 Stima Comparativa

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è stata comparata con immobili di zona.

Il valore immobiliare resta definito dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato alla data attuale.

Dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio, per la zona specifica, si rilevano le quotazioni immobiliari, aggiornate al 1° semestre 2022, per abitazioni il valore di mercato per abitazioni economiche in stato normale è compreso tra 720 e gli 880 €/mq (fonte: <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/>)

Nel borsino immobiliare nazionale (fonte: <http://www.borsinoimmobiliare.it/>), la zona interessata ha per le abitazioni un valore medio pari a 590 €/mq

Inoltre, è stato richiesto parere presso le agenzie immobiliari di zona, in seno ai riferimenti di mercato per le compravendite immobiliari della zona interessata dalla stima.

8.1.3 Prezzo base d'asta del lotto

Si ritiene equo attribuire, viste anche le condizioni in cui versa l'immobile, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche, un valore di mercato medio in cifra tonda di **€ 700 al mq.**

Il valore resta determinato in mq 91,47 x € 700/mq = € 64'029 in cifra tonda

€ 64'000,00 (sessantaquattromila/00).

9.CONCLUSIONI

Si fa comunque presente che tale giudizio di stima, che attribuisce all'immobile il valore sopra indicato, ha carattere puramente previsionale, significando che il valore effettivo di vendita può concretizzarsi in una somma che può essere anche sensibilmente diversa, in relazione al particolare e contingente momento economico.

Catanzaro lì 25/11/2022

Il perito

(Arch. Ilario Zangari)



ALLEGATO "A" DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Unità immobiliare in oggetto



Foto 1: Prospetto con esposizione a Sud/ovest



Unità immobiliare in oggetto

Foto 2: Prospetto principale esposto a sud/est

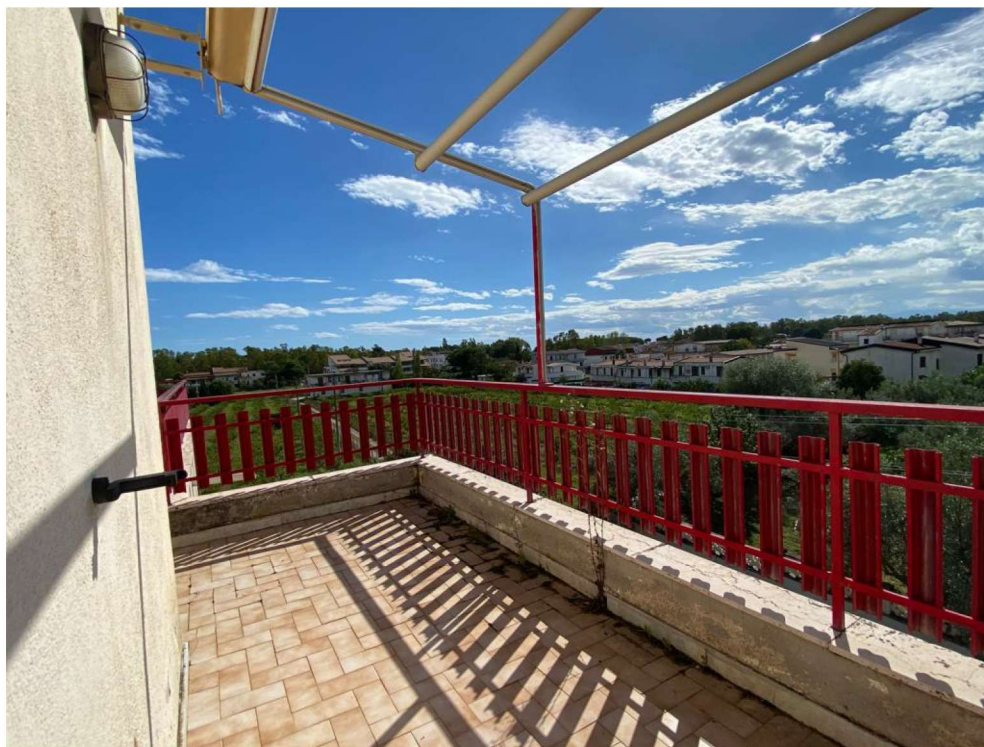


Foto 3: balcone





Foto 4: servizio igienico



Foto 5: cucina/pranzo





Foto 6: cucina/pranzo



Foto 7: camera letto



Foto 8: camera letto



Foto 9: vista verso la pineta ed il mar ionio



MODULARIO
F. n. g. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

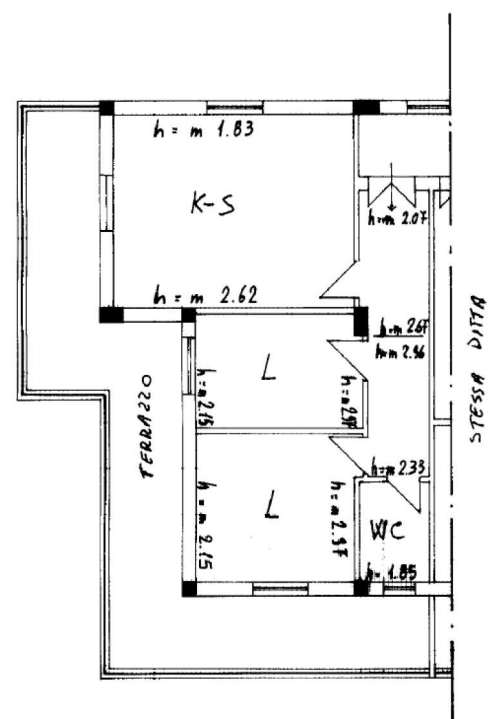
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1958, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SELLIA MARINA (CE) ~~DE~~ LOC. FINOCCHIARA
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

PIANTA SOTTOTETTO
(SECONDO)



foglio di mappa n. 20
part.lla n. 524 sub. 6

RIF. TIPO MAPPALE n. 3988 del 26/10/88



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal ING. FRANCESCO CANINO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di CATANZARO

DATA

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 24/10/1989 - Richiedente: ZNGLR181820C352C Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2023 - Comune di SELLIA MARINA(1590) - < Foglio 20 - Particella 524 - Subalterno 6 >
LOCALITA' FINOCCHIARA Piano 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2022

Situazione degli intestati dal 15/10/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA Atto del 15/10/1991 Pubblico ufficiale NOT.MELACRINIS Sede LAMEZIA TERME (CZ) Repertorio n. 97562 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2734.1/1992 in atti dal 24/06/1993			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 15/10/1991
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/01/1989			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Indice

PREMESSA.....	2
Lotto 1: BENE IMMOBILE IN SELLIA MARINA (CZ), LOCALITA' FINOCCHIARO,.....	3
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	3
Lotto 001.....	3
1.IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
2.DESCRIZIONE SOMMARIA	3
3.STATO DI POSSESSO	3
4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	3
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	3
il perito non entra nel merito.	3
4.2.1 Iscrizioni.....	4
n.23843 del RG, presentazione n.42 del 23/11/2000.	4
4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale.....	4
4.3.1 Conformità urbanistico edilizia.....	4
5.DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	4
7.1.1 Verifica Impianti esistenti anche con riferimento alla situazione energetica	4
7.1.2 Calcolo Superficie convenzionale vendibile	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	5
8.1 Criterio di Stima	5
8.1.2 Stima Comparativa	5
8.1.3 Prezzo base d'asta del lotto	6
9.CONCLUSIONI	6

Allegati:

Allegato A: Documentazione Fotografica;

Allegato B: Estratto di mappa Catastale;

Allegato C: Planimetria Catastale;

Allegato D: Visura Catastale.