
Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIRIO NPL S.r.l.**

contro: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **85/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-04-2022 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PIERPAOLO VINCELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Locale artigianale

Esperto alla stima: Geom. FRANCESCO LENTINI
Codice fiscale: LNTFNC77S25C352Y
Partita IVA: 02216200796
Studio in: Viale Pio X 216E - 88100 88100
Telefono: 3393002248
Fax: 0961.777822
Email: francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it
Pec: francesco.lentini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Loc. Brazzano. - Magisano (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Locale artigianale

Corpo: Laboratorio

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

1 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] R* (1) Proprieta` per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 2 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] * (1) Proprieta` per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], foglio 24, particella 320, subalterno -, scheda catastale COSTITUZIONE del 31/12/1992 in atti dal 30/03/1993 (n. 7571/1992), indirizzo LOCALITA' BRAZZANO, scala -, interno -, piano T, comune E806, categoria C/3, classe 2, consistenza 600, superficie 386, rendita € 1.084,56

2. Stato di possesso

Bene: - Loc. Brazzano. - Magisano (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Locale artigianale

Corpo: Laboratorio

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Loc. Brazzano. - Magisano (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Locale artigianale

Corpo: Laboratorio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Loc. Brazzano. - Magisano (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Locale artigianale

Corpo: Laboratorio

Creditori Iscritti: SIRIO NPL S.r.l.

5 Comproprietari

.

Beni: - Loc. Brazzano. - Magisano (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Locale artigianale

Corpo: Laboratorio

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: - Loc. Brazzano. - Magisano (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Locale artigianale

Corpo: Laboratorio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Loc. Brazzano. - Magisano (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Locale artigianale

Corpo: Laboratorio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Loc. Brazzano. - Magisano (CZ) - 88050

Lotto: 001 - Locale artigianale

Valore complessivo intero: 68.285,00



Beni in Magisano (CZ)
Località/Frazione **Loc. Brazzano.**

Lotto: 001 - Locale artigianale

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: Laboratorio.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Magisano (CZ) CAP: 88050 frazione: Brazzano

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: regime di comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] R* (1)

Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] 2 [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED], foglio 24, particella 320, subalterno -, scheda catastale COSTITUZIONE del 31/12/1992 in atti dal 30/03/1993 (n. 7571/1992), indirizzo LOCALITA' BRAZZANO, scala -, interno -, piano T, comune E806, categoria C/3, classe 2, consistenza 600, superficie 386, rendita € 1.084,56

Derivante da: COSTITUZIONE del 31/12/1992 in atti dal 30/03/1993 (n. 7571/1992)

Confini: corte esclusiva per tutti e quattro i lati

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La p.lla 320 è stata generata a seguito di accatastamento per COSTITUZIONE del 31/12/1992 in atti dal 30/03/1993 (n. 7571/1992).

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale; si segnala altresì che detta unità immobiliare non stare realizzate chiusure di alcuni vani porta con pannello in cartongesso e realizzazione di una tettoia in aderenza al corpo di fabbrica che si estende per due lati dello stesso. Ai fini del trasferimento necessita la variazione catastale per la diversa distribuzione interno e lo smontaggio della tettoia.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



Comune montano in provincia di Catanzaro con più di milleduecento abitanti. Fa parte del Parco della Sila. Potrebbe derivare dal nome latino di persona Magisius o Maggisius con l'aggiunta del suffisso -anus che indica possesso. Fa parte della Comunità Montana della Presila Catanzarese e rientra Regione Agraria n. 3 - Sila Piccola Meridionale e nel Parco Nazionale della Sila. Il comune di Magisano confina con i comuni di Albi, Sellia, Sersale, Zagarise. Detto comune si compone di un centro storico posto in zona collinare a circa 600 mt s.l.m. e una frazione di San Pietro che dista a circa 2 km ; si trova nella presila catanzarese distante circa 20 dalla frazione del comune di Taverna (villaggio mancuso) a vocazione turistico/montano La zona in cui è ubicato l'immobile di trova in zona agricola collinare a circa 520 ml slm e distante circa 20 km dal capoluogo di regine e dal mare.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Comune (Buona), attività commerciali al dettaglio (Buona), ufficio postale (Buona), chiesa (Buona), aree ricreative (Buona), ristoranti (Buona), scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: centro abitato del comune di Magisano.

Attrazioni paesaggistiche: nessuno.

Attrazioni storiche: nessuno.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km, aeroporto 50 km, stazione centrale FFSS 50 km, svincolo A2 Sa-Rc 48 km, S.S. 106 20 km, strada comunale 100 mt, Strada Statale 109 100 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dei debitori eseguiti ma all'interno non veniva svolta alcuna attività.

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:

- verbale di pignoramento immobili a favore di SIRIO NPL S.r.l. contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE in data 06/07/2021 ai nn. 4176 iscritto/trascritto a CATANZARO in data 22/07/2021 ai nn. 10162/8411;

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:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di SIRIO NPL S.r.l. contro [REDACTED],
[REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000 ; A rogito di NOTAIO ANANIA GENNARO in data 15/12/2008 ai nn. 68654/20450; Iscritto/trascritto a CATANZARO in data 24/12/2008 ai nn. 20839/3162

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: Immobile isolato a destinazione artigianale

Millesimi di proprietà: 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: immobile isolato a destinazione artigianale

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 217,19 KWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Classe esegerica G - vedi A.P.E. allegato alla C.T.U.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Dal CDU non si evince che l'immobile sia soggetto al presente vincolo

Avvertenze ulteriori: Dal CDU non si evince che l'immobile sia soggetto al presente vincolo

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Comune di Maginaso al 04/07/2007 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Lamezia Terme, in data 08/07/2004, ai nn. 931/2004; trascritto a Catanzaro, in data 15/12/2008, ai nn. 20213/13551.

Note: ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE - Pubblico ufficiale



TRIBUNALE Repertorio 931/2004 del 08/07/2004 - TRASCRIZIONE del 15/12/2008 - Registro Particolare 13551 Registro Generale 20213 Il comune di Magisano negli anni 1963/1967 ha eseguito espropriazione per pubblica utilità per la realizzazione di un mattatoio; a seguito di decadenza/difformità del titolo l'amministrazione ha provveduto ad eseguire usucapione nei confronti degli intestatari del terreno

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] * (1) Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] 2 [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] dal 04/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Segretario Comunale di Magisano, in data 04/07/2007, ai nn. 3/2007; trascritto a Catanzaro, in data 02/08/2007, ai nn. 14142/8561.

Note: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Pubblico ufficiale STEFANIA BONGIOVANNI
SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 3/2007 del 04/07/2007 - TRASCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 8561 Registro Generale 14142

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Immobile Edificato in data antecedente dall'amministrazione Comunale di Magisano

Intestazione: Comune di Magisano

Tipo pratica: Opere in parziale difformità da titoli edilizia rilasciati ante 01/09/67 (art.48-L.R.16/08)

Per lavori: Costruzione di un mattatoio

NOTE: Il comune di Magisano prima della vendita ha attribuito una destinazione catastale C/3 (laboratorio per arti e mestieri)

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni con la chiusura di alcuni vani porta e apertura di altri, realizzazione di un tramezzo per l'inserimento di una doccia a servizio del bagno del personale; è stata realizzata una tettoia a confine e che occupa i due lati sud, est e parte del nord.

Regolarizzabili mediante: In parte con sanatoria e in parte con ripristino

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni con la chiusura di alcuni vani porta e apertura di altri, realizzazione di un tramezzo per l'inserimento di una doccia a servizio del bagno del personale; ripristino area su cui è stata realizzata una tettoia a confine e che occupa i due lati sud, est e parte del nord.

diritti segreteria e sanzioni amministrative: € 1.100,00

oneri professionali per sanatoria: € 1.500,00

oneri per smontaggio tettoia: € 3.900,00

Oneri Totali: € 6.500,00

Note: Da una lettura dei documenti forniti, non essendoci copie dei progetti all'epoca della costruzione (anno 1963/1967), si fa riferimento agli elaborati catastali (planimetria di accatastamento redatta dall'Amministrazione Comunale) si nota una diversa distribuzione degli spazi interni con la chiusura di alcuni vani porta e apertura di altri, realizzazione di un tramezzo per l'inserimento di una doccia a servizio del bagno del personale e una tettoia a confine e che occupa i due lati sud, est e parte del nord. Per quanto sopra esposto si segnala difformità urbanistiche sanabili (sanatori per la diversa distribuzione degli spazi interni) e difformità da ripristinare (smontaggio della tettoia). Per quanto riguarda



la realizzazione della tettoia visto l'epoca e tipologia costruttiva (ancorata al muto perimetrale del fabbricato e non isolata) e delle attuali norme sismiche (hanno imposto verifica e parametri più stringenti), oltre alla normativa urbanistica (distanza dei confini ect) si è valutato che il costo di ripristino sia più vantaggioso di quello della sanatoria. Il costo da sostenere per le attività sopra descritte è quantificato in € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Da una lettura dei documenti forniti, non essendoci copie dei progetti all'epoca della costruzione (anno 1963/1967), si fa riferimento agli elaborati catastali (planimetria di accatastamento redatta dall'Amministrazione Comunale) si nota una diversa distribuzione degli spazi interni con la chiusura di alcuni vani porta e apertura di altri, realizzazione di un tramezzo per l'inserimento di una doccia a servizio del bagno del personale e una tettoia a confine e che occupa i due lati sud, est e parte del nord.

Per quanto sopra esposto si segnala difformità urbanistiche sanabili (sanatori per la diversa distribuzione degli spazi interni) e difformità da ripristinare (smontaggio della tettoia).

Per quanto riguarda la realizzazione della tettoia visto l'epoca e tipologia costruttiva (ancorata al muto perimetrale del fabbricato e non isolata) e delle attuali norme sismiche (hanno imposto verifica e parametri più stringenti), oltre alla normativa urbanistica (distanza dei confini ect) si è valutato che il costo di ripristino sia più vantaggioso di quello della sanatoria.

Il costo da sostenere per le attività sopra descritte è quantificato in € 6.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale nr. 158 del 20.02.1997
Zona omogenea:	E - Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate al CDU
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03/0.50
Rapporto di copertura:	1/4
Altezza massima ammessa:	6,70/8,00
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattasi di immobile costruito



	dall'amministrazione comunale con destinazione originaria a Mattaio e successivamente venduto con destinazione C/3 (Laboratorio arti e mestieri)
--	--

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni con la chiusura di alcuni vani porta e apertura di altri, realizzazione di un tramezzo per l'inserimento di una doccia a servizio del bagno del personale e una tettoia a confine e che occupa i due lati sud, est e parte del nord. Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni con la chiusura di alcuni vani porta e apertura di altri, realizzazione di un tramezzo per l'inserimento di una doccia a servizio del bagno del personale

Note: Da una lettura dei documenti forniti, non essendoci copie dei progetti all'epoca della costruzione (anno 1963/1967), si fa riferimento agli elaborati catastali (planimetria di accatastamento redatta dall'Amministrazione Comunale) si nota una diversa distribuzione degli spazi interni con la chiusura di alcuni vani porta e apertura di altri, realizzazione di un tramezzo per l'inserimento di una doccia a servizio del bagno del personale e una tettoia a confine e che occupa i due lati sud, est e parte del nord. Per quanto sopra esposto si segnala difformità urbanistiche sanabili (sanatori per la diversa distribuzione degli spazi interni) e difformità da ripristinare (smontaggio della tettoia). Per quanto riguarda la realizzazione della tettoia visto l'epoca e tipologia costruttiva (ancorata al muro perimetrale del fabbricato e non isolata) e delle attuali norme sismiche (hanno imposto verifica e parametri più stringenti), oltre alla normativa urbanistica (distanza dei confini ect) si è valutato che il costo di ripristino sia più vantaggioso di quello della sanatoria.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: l'immobile è conforme alla destinazione che l'amministrazione ha attribuito prima della vendita. le difformità riscontrate verranno quantificate nel capitolo edilizio

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **Laboratorio**

fabbricato a un piano fuori terra sito nel Comune di Magisano loc. Brazzano. Il cespite è posto a piano terra ed è identificata all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Magisano foglio n° 24 p.la 320 Categoria C/3 classe 2 consistenza mq 600,00 superficie Catastale totale mq 386,00 rendita € 1.084,56; Il Fabbricato confina per tutti e quattro i lati con corte esclusiva e si accede dalla strada comunale che si innesta dalla S.S. 109 della Sila Piccola. L'immobile ha una destinazione "laboratorio" sviluppato su un unico piano fuori terra, con struttura in muratura portante e copertura piana il latero cemento, sito in area semicentrale ai pressi del centro abitato di Magisano.

L'unità immobiliare adibita a laboratorio si compone di un ingresso, corridoio, 8 ambienti (alcuni collegati tra di loro) nr. 2 bagni (di cui uno per il personale) ed un'area esterna cementata destinata a parcheggio. La stessa si presenta con rifiniture sufficienti risalenti nei fine anni '90'; si compone di piastrelle in ceramica di colore marrone in tutta la struttura; gli infissi sono in ferro (sia le finestre che le porte di accesso) ed in legno quelli interni. È provvisto di impianto elettrico del tipo in parte sottotraccia ed in parte a vista; è privo di impianto termico (esiste una sola stufa a gas) e di acqua calda sanitaria. Esternamente il fabbricato si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione interna e scendenti esterne (caduta intonaci sulle facciate e nei cornicioni).



All'unità immobiliare si accede da ampia area esterna esclusiva.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: regime di comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **624,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: antecedente 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Magisano Foglio 24 p.la 320; ha un'altezza utile interna di circa m. 350

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso il fabbricato, nonostante non venga esercitata al suo interno alcuna attività, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione; nell'area esterna sono presenti opere difformi al titolo edilizio abilitativo di cui alcune verranno contabilizzati i costi di ripristino (tettoia in acciaio realizzata lungo due lati dal fabbricato) mentre al suo interno sono presenti diverse distribuzioni interne (divisione interna e/o apertura o chiusura vani porta) per i quali verranno quantificati i costi della sanatoria.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Solai tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

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

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**



rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti**Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-



Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adequamento	-
Note	non esiste impianto termico, di condizionamento e ACS.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non esiste impianto termico, di condizionamento e ACS.

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:

il calcolo delle consistenze dei fabbricati sono stati desunti dai rilievi metrici e celerimetrici mentre per l'area circostante si sono desunte dalle superfici riportati in visura

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	329,00	1,00	329,00
Corte pavimentata	sup lorda di pavimento	295,00	0,10	29,50
		624,00		358,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°-2021

Zona: Magisano

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Laboratorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 300

Valore di mercato max (€/mq): 370

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative



fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione. Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione. Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati). Si terrà conto anche dell'attuale mercato immobiliare della zona che dal 2008 come nel resto dell'Italia ha subito una considerevole riduzione del valore di vendita, con riduzione altresì di domanda e offerta. In particolare (anche se non riguarda in particolare il caso in esame) la maggiore perdita si è avuta nel settore residenziale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro - Comune di Magisano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Magisano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I., Borsino Immobiliare etc;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il parametro di mercato in zona per laboratori si aggira tra €/mq 160 e €/mq 260.

8.3 Valutazione corpi:

Laboratorio. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.285,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	329,00	€ 210,00	€ 69.090,00
Corte pavimentata	29,50	€ 210,00	€ 6.195,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.285,00
Valore corpo			€ 75.285,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.285,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.285,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Laboratorio	Laboratori per arti e mestieri [C3]	358,50	€ 75.285,00	€ 75.285,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 68.285,00



trova:

Data generazione:
16-12-2021

L'Esperto alla stima
Geom. FRANCESCO LENTINI

