

---

**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Siena NPL 2018 s.r.l.**

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **106/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-05-2022 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LUCA MERCURI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - abitazione indipendente**

**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:** Villaggio Porto Rhoca - contrada Gebiola - Squillace (CZ) - 88069

**Lotto:** 001 - abitazione indipendente

**Corpo:** Abitazione a piano terra

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

\_\_\_\_\_\* (1)

Proprieta' 1/1, foglio 30, particella 256/257, subalterno 1/1, indirizzo contrada gebiola porto rocha, interno 5A/6A, piano T, comune I929, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5, superficie 182, rendita € 482,89

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Villaggio Porto Rhoca - contrada Gebiola - Squillace (CZ) - 88069

**Lotto:** 001 - abitazione indipendente

**Corpo:** Abitazione a piano terra

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Villaggio Porto Rhoca - contrada Gebiola - Squillace (CZ) - 88069

**Lotto:** 001 - abitazione indipendente

**Corpo:** Abitazione a piano terra

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Villaggio Porto Rhoca - contrada Gebiola - Squillace (CZ) - 88069

**Lotto:** 001 - abitazione indipendente

**Corpo:** Abitazione a piano terra

**Creditori Iscritti:** Siena NPL 2018 s.r.l.

## 5 Comproprietari

•

**Beni:** Villaggio Porto Rhoca - contrada Gebiola - Squillace (CZ) - 88069

**Lotto:** 001 - abitazione indipendente

**Corpo:** Abitazione a piano terra

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misura Penali

**Bene:** Villaggio Porto Rhoca - contrada Gebiola - Squillace (CZ) - 88069

**Lotto:** 001 - abitazione indipendente

**Corpo:** Abitazione a piano terra

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Villaggio Porto Rhoca - contrada Gebiola - Squillace (CZ) - 88069

**Lotto:** 001 - abitazione indipendente

**Corpo:** Abitazione a piano terra

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Villaggio Porto Rhoca - contrada Gebiola - Squillace (CZ) - 88069

**Lotto:** 001 - abitazione indipendente

**Valore complessivo intero:** 250.075,88

Beni in **Squillace (CZ)**  
Località/Frazione **contrada Gebiola**  
Villaggio Porto Rhoca

### **Lotto: 001 - abitazione indipendente**

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: Abitazione a piano terra.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Squillace (CZ) CAP: 88069 frazione: Gebbiola, Porto Rocha**

##### **Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] \* (1) Proprieta' 1/1, foglio 30, particella 256/257, subalterno 1/1, indirizzo contrada gebiola porto rocha, interno 5A/6A, piano T, comune I929, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5, superficie 182, rendita € 482,89

Derivante da: VARIAZIONE del 26/01/2018 Pratica n. CZ0006885 in atti dal 29/01/2018 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1010.1/2018)

Confini: p.lla 257, p.lla 256, p.lla 258, p.lla 914, p.lla 254

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: si dichiara la conformità catastale in quanto, nonostante siano presenti due volumi realizzati nell'area di corte, nel paragrafo della regolarità edilizia verrà indicato il costo per la loro demolizione e il ripristino dello stato autorizzato (planimetria catastale).

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con più di tremilacinquecento abitanti. Il patrono è Sant'Agazio. Il nome deriva da Skulletion, antica città greca chiamata Skullakion dai romani e divenuta poi Squillacium. confina con i comuni di Amaroni, Borgia, Girifalco, Montauero, Palermiti, Staletti, Vallefiorita e si compone delle frazioni di Squillace Marina e Fiasco Baldaya. L'abitazione indipendente, facente parte di un villeggio turistico, posta al piano terra con accesso da area esclusiva posta a confine della viabilità interna, di un fabbricato a un piano fuori terra ( le abitazioni sono poste a quote sfalsate lungo la collina del comune di Squillace) tutti a destinazione abitativa. Al villaggio turistico denominato "Porto Rhoca", di cui l'abitazione fa arte, si accede dalla strada provinciale accesso dalla strada Provinciale 162/2.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

**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:** Scuole (Buona), Chiese (Buona), attività di ristorazione (Buona), attività commerciali al dettaglio (Buona), Bar (Buona), piscina (Buona), campi sportivi (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuno.

**Attrazioni storiche:** castello di squillace.

**Principali collegamenti pubblici:** bus comunale 500 mt, aeroporto Lamezia Terme 35 km, stazione centrale dei treni 35 km, Autostrada Sa-Rc svincolo Lamezia Terme 35, stazione FFSS Università 10 km, stazione FFSS catanzaro Lido 5 km, S.S. 106 RC-TA 500 mt, mare 500 mt

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: l'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED], in qualità di proprietaria.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna, verranno cancellate dalla procedura all'atto del trasferimento

##### 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 attiva; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000 ; A rogito di notaio Rocco Guglielmo in data 23/07/2004 ai nn. 113146/17281; Iscritto/trascritto a Catanzaro in data 24/07/2004 ai nn. 15429/3369 a favore di BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA, SOCIETA' PER AZIONI e contro [REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata; Derivante da: Concessione Mutuo; Importo ipoteca: L. 900000; Importo capitale: L. 300000 a favore di Monte dei Paschi Fondiario e Opere pubbliche s.p.a e contro [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1433 del 01/10/1993 (QUIETANZA E CONFERMA)

2. Annotazione n. 1434 del 01/10/1993 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

3. Annotazione n. 1501 del 02/10/1996 (RESTRIZIONE DI BENI)

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro [REDACTED];  
Derivante da: Pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 24/09/2021 ai nn. 5938 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 08/11/2021 ai nn. 15304/12738;

- Atto Giudiziario a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro [REDACTED];  
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 23/07/2015 ai nn. 1506 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 07/09/2015 ai nn. 10377/979;

#### 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:** 4.084,12. Pec del 16.03.2022 di riscontro da parte dell'amministratore di condominio

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - presenta di scale per l'accesso all'abitazione

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** 340,506 kwh/mqannuo

**Note Indice di prestazione energetica:** Sono presenti condizionatori e boiler elettrici per ACS ma non esiste il libretto impianto, pertanto l'A.P.E. dovrà essere redatto congiuntamente al libretto impianto prima della vendita

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** l'area su cui insiste l'immobile è sottoposto tutele ai sensi del D.Lgs 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** nessun procedimento in corso da parte dell'amministrazione comunale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dal 23/07/2004 al 22/02/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rocco Guglielmo, in data 23/07/2004, ai nn. 113415/17280; registrato a Catanzaro, in data 23/07/2004, ai nn. 2720/1T; trascritto a Catanzaro, in data 24/07/2004, ai nn. 15428/10060.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] \* (1) Proprieta' 1/1 dal 22/02/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Roberta Crispino, in data 22/02/2018, ai nn. 13805/9389; trascritto a Catanzaro, in data 26/02/2018, ai nn. 2742/2280.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di due vani in ampliamento all'abitazione originaria, il primo adibito a ingresso ed il secondo come vano doccia

Regolarizzabili mediante: ripristino

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di due vani in ampliamento all'abitazione originaria, il primo adibito a ingresso ed il secondo come vano doccia

lavori edili per il ripristino: € 7.000,00

scansioni amministrative : € 1.000,00

oneri professionali per sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sul fabbricato è stata rilasciata concessione edilizia nr. 44 del 11.10.1991 e successivamente su detto immobile sono state rilasciate D.I.A. prot. 3810 del 11.08.2000 e S.C.I.A. prot. 420 del 22.01.2018 (come riportato in atti).L'unità immobiliare in oggetto e si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Il comune ha rilasciato copia della C.E. 44/91 ma da attestato di non aver trovato in archivio le cartelle relative alla D.I.A. prot. 3810 del 11.08.2000 e S.C.I.A. prot. 420 del 22.01.2018; per tale motivo non si può esprimere giudizio di congruità edilizia (planimetria catastale corrispondente allo stato di fatto ma differente rispetto alla planimetria allegata al progetto originario per la diversa distribuzione degli spazi interni, fusione, veranda) ma si dichiarano le difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale e il costo di ripristino .

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

|                                  |                                                          |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato                                          |
| In forza della delibera:         | Piano di lottizzazione adottato con DD 75 del 30.09.1989 |

|                                                                 |                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zona omogenea:                                                  | C21 residenziale - piano di zona: zona C21 residenziale - destinazione d'uso principale: residenze; secondaria: commercio al dettaglio |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Vedi Stralcio N.T.A. allegate                                                                                                          |
| Immobile soggetto a convenzione:                                | SI                                                                                                                                     |
| Se sì, di che tipo?                                             | Piano di lottizzazione adottato con DD 75 del 30.09.1989                                                                               |
| Estremi delle convenzioni:                                      | cessione di aree                                                                                                                       |
| Obblighi derivanti:                                             | Non specificato                                                                                                                        |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI                                                                                                                                     |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                                                                     |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                                                                                                     |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 0.4939 mc/mc/0,40 mc/mq                                                                                                                |
| Rapporto di copertura:                                          | 0.20 m/mq                                                                                                                              |
| Altezza massima ammessa:                                        | 7,5 mt                                                                                                                                 |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                                                                                                                                     |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | NO                                                                                                                                     |

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di due vani in ampliamento all'abitazione originaria, il primo adibito a ingresso ed il secondo come vano doccia

Regolarizzabili mediante: ripristino

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di due vani in ampliamento all'abitazione originaria, il primo adibito a ingresso ed il secondo come vano doccia

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Sul fabbricato è stata rilasciata concessione edilizia nr. 44 del 11.10.1991 e successivamente su detto immobile sono state rilasciate D.I.A. prot. 3810 del 11.08.2000 e S.C.I.A. prot. 420 del 22.01.2018 (come riportato in atti). L'unità immobiliare in oggetto e si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Il comune ha rilasciato copia della C.E. 44/91 ma da attestato di non aver trovato in archivio le cartelle relative alla D.I.A. prot. 3810 del 11.08.2000 e S.C.I.A. prot. 420 del 22.01.2018; per tale motivo non si può esprimere giudizio di congruità edilizia (planimetria catastale corrispondente allo stato di fatto ma differente rispetto alla planimetria allegata al progetto originario per la diversa distribuzione degli spazi interni, fusione, veranda) ma si dichiarano le difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale e il costo di ripristino.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione a piano terra**

Trattasi di un abitazione indipendente (villetta a schiera) , sito in contrada Gebbiola - villaggio Porto Rhoca del comune di Squillace. Il fabbricato si sviluppa su un unico piani fuori terra e fa parte di un villaggio turistico denominato "Porto Rhoca" con unità immobiliari per lo più a residenziale e con al suo interno strutture ricettive (albergo) e servizi condominiali e privati (campo da tennis, piscina, anfiteatro etc . L'edificio ha una struttura portante in muratura, rifiniture esterne con intonaco tinteggiato di colore giallo ocre, infissi in alluminio con vetro singolo provvisti di persiane in alluminio; copertura piana con guaina isolante. L'unità immobiliare oggetto di valutazione , nel suo complesso si compone di due corpi di fabbrica a schiera uniti , oltre ad un area esclusiva e millesimi di proprietà sulle parti condominiali . All'unità immobiliare si può accedere da due viabilità interne ( una principale e una secondaria). L'appartamento in questione identificato con la p.lla 256 sub.1 graffata con la p.lla 257 sub. 1 del foglio 30 del comune di Squillace; nel dettaglio, si compone di un ingresso - corridoio, cucina-pranzo, 4 camere, 3 bagni, 2 ripostigli una ampia veranda e giardino su entrambi i lati dell'abitazione. Le rifiniture sono del tipo normali (epoca di realizzazione anni 2000'). Gli impianti presenti sono boiler elettrici per acqua calda sanitaria, idraulico, fognario , elettrico e condizionamento per il riscaldamento e raffrescamento; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in sufficienti condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura è di colore bianco. Completa la proprietà una quota parte delle aree condominiali.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **282,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

L'unità immobiliare è identificata con il numero: p.lla 256 sub.1 graffata con la p.lla257 sub.1 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: abitazione posta al piano terra in discrete condizioni di manutenzione e conservazione facente parte di un fabbricato monofamiliare a schiera a destinazione residenziale inserito all'interno di un villaggio turistico, edificato nei primi anni 90'. Sul fabbricato è stata rilasciata concessione edilizia nr. 44 del 11.10.1991 e successivamente su detto immobile sono state rilasciate D.I.A. prot. 3810 del 11.08.2000 e S.C.I.A. prot. 420 del 22.01.2018 (come riportato in atti).L'unità immobiliare in oggetto e si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Il comune ha rilasciato copia della C.E. 44/91 ma da attestato di non aver trovato in archivio le cartelle relativa alla D.I.A. prot. 3810 del 11.08.2000 e S.C.I.A. prot. 420 del 22.01.2018; per tale motivo non si potrà esprimere giudizio di congruità edilizia.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

|                     |                                                                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solai               | tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature par-allele</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Strutture verticali | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>                                                             |
| Travi               | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>                                                             |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |                                                                                                                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cancello            | tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>                                                       |
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                          |
| Manto di copertura  | coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                                 |
| Pareti esterne      | materiale: <b>a doppia foder</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>                                                               |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                                    |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipánico</b> condizioni: <b>buone</b>                     |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                     |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                    |

**Impianti:**

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Condizionamento | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>                                              |
| Elettrico       | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>                                                                                                                                 |
| Fognatura       | tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |
| Idrico          | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>                                              |

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

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
|---------------------------|----|

|                                                             |      |
|-------------------------------------------------------------|------|
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 1991 |
| Impianto a norma                                            | SI   |
| 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        | SI                                                         |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI                                                         |
| Note                                                        | non esiste dichiarazione di conformità e libretto impianto |

**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 |
|---------------------------------------------|----|

| Destinazione    | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione      | sup lorda di pavimento | 115,00                      | 1,00   | 115,00                 |
| veranda         | sup lorda di pavimento | 60,00                       | 0,30   | 18,00                  |
| corte esclusiva | sup lorda di pavimento | 107,00                      | 0,30   | 32,10                  |
|                 |                        | <b>282,00</b>               |        | <b>165,10</b>          |

**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: 1-2021

Zona: Squillace

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820

Valore di mercato max (€/mq): 1200

**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).

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro comune di Squillace;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Squillace;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Bosino Immobiliare, [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), etc;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il parametro di mercato in zona si aggira tra €/mq 1400 e €/mq 1600.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Abitazione a piano terra. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 264.160,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione                                        | 115,00                        | € 1.600,00             | € 184.000,00              |
| veranda                                           | 18,00                         | € 1.600,00             | € 28.800,00               |
| corte esclusiva                                   | 32,10                         | € 1.600,00             | € 51.360,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 264.160,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 264.160,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 264.160,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 264.160,00              |

### Riepilogo:

| <i>ID</i>                | <i>Immobile</i>                | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Abitazione a piano terra | Abitazione di tipo civile [A2] | 165,10                  | € 264.160,00                         | € 264.160,00                  |

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 10.000,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:                     | € 0,00      |
| oneri condominiali scaduti                                    | € -4.084,12 |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 250.075,88**

Data generazione:  
04-08-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. FRANCESCO LENTINI**