

---

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

promossa da:

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **43/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-03-2022 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001 - Appartamento al  
P1, 002 - Appartamento al  
P2, 003 - Sottotetto deposito  
al P3, 004 - Sottotetto de-  
posito al P3, 005 - Sottotetto  
deposito al P3, 006 - Sot-  
totetto deposito al P3**

**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:** Via Manzoni (S.S. 106) - San Sostene (CZ) - 88060

**Lotto:** 001 - Appartamento al P1

**Corpo:** Appartamento a Piano primo sub 39

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

██████████ con sede in ██████████ (1) Proprieta' per 1/1, foglio 89, particella 1871, subalterno 39, scheda catastale COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006), indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, scala A, interno -, piano 1, comune I164, categoria A/3, classe 2, consistenza 4, superficie 70, rendita € 177,66

**Lotto:** 002 - Appartamento al P2

**Corpo:** Appartamento a Piano secondo sub 41

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

██████████ con sede in ██████████ (1) Proprieta' per 1/1, foglio 89, particella 1871, subalterno 41, scheda catastale COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006), indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, scala A, interno -, piano 1, comune I164, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5, superficie 98, rendita € 199,87

**Lotto:** 003 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 43

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

██████████ con sede in ██████████ (1) Proprieta' per 1/1, foglio 89, particella 1871, subalterno 43, scheda catastale COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006), indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, scala A, interno -, piano 1, comune I164, categoria C/2, classe 2, consistenza 44, superficie 48, rendita € 38,63

**Lotto:** 004 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 44

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

██████████ con sede in ██████████ (1) Proprieta' per 1/1, foglio 89, particella 1871, subalterno 44, scheda catastale COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006), indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, scala A, interno -, piano 1, comune I164, categoria C/2, classe 2, consistenza 68, superficie 75, rendita € 59,70

**Lotto:** 005 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 45

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

██████████ con sede in ██████████ (1) Proprieta' per 1/1, foglio 89, particella 1871, subalterno 45, scheda catastale COSTITUZIONE del 21/04/2006 pro-



tocollo n. C20043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006), indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, scala A, interno -, piano 1, comune I164, categoria C/2, classe 2, consistenza 64, superficie 70, rendita € 56,19

**Lotto:** 006 - Sottotetto depositato al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 46

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

██████████ con sede in ██████████ (1) Proprieta' per 1/1, foglio 89, particella 1871, subalterno 46, scheda catastale COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. C20043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006), indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, scala A, interno -, piano 1, comune I164, categoria C/2, classe 2, consistenza 51, superficie 58, rendita € 44,78

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Manzoni (S.S. 106) - San Sostene (CZ) - 88060

**Lotto:** 001 - Appartamento al P1

**Corpo:** Appartamento a Piano primo sub 39

**Possesso:** Occupato da ██████████ senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Occupato da soggetto avente preliminare di vendita non registrato. Immobile libero al decreto di trasferimento..

**Lotto:** 002 - Appartamento al P2

**Corpo:** Appartamento a Piano secondo sub 41

**Possesso:** Occupato da ██████████ senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Occupato da soggetto avente preliminare di vendita non registrato. Immobile libero al decreto di trasferimento..

**Lotto:** 003 - Sottotetto depositato al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 43

**Possesso:** Occupato da ██████████ senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Occupato da soggetto avente preliminare di vendita non registrato. Immobile libero al decreto di trasferimento..

**Lotto:** 004 - Sottotetto depositato al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 44

**Possesso:** Occupato da ██████████ senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Occupato da soggetto avente preliminare di vendita non registrato. Immobile libero al decreto di trasferimento..

**Lotto:** 005 - Sottotetto depositato al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 45

**Possesso:** Occupato da ██████████ senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Occupato da soggetto senza titolo. Immobile sarà libero al decreto di trasferimento..

**Lotto:** 006 - Sottotetto depositato al P3



**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 46  
**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Manzoni (S.S. 106) - San Sostene (CZ) - 88060

**Lotto:** 001 - Appartamento al P1

**Corpo:** Appartamento a Piano primo sub 39

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

**Lotto:** 002 - Appartamento al P2

**Corpo:** Appartamento a Piano secondo sub 41

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

**Lotto:** 003 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 43

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

**Lotto:** 004 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 44

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

**Lotto:** 005 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 45

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

**Lotto:** 006 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 46

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Manzoni (S.S. 106) - San Sostene (CZ) - 88060

**Lotto:** 001 - Appartamento al P1

**Corpo:** Appartamento a Piano primo sub 39

**Creditori Iscritti:** MAIOR SPV SRL

**Lotto:** 002 - Appartamento al P2

**Corpo:** Appartamento a Piano secondo sub 41

**Creditori Iscritti:** MAIOR SPV SRL

**Lotto:** 003 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 43

**Creditori Iscritti:** MAIOR SPV SRL

**Lotto:** 004 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 44

**Creditori Iscritti:** MAIOR SPV SRL



**Lotto:** 005 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 45  
**Creditori Iscritti:** MAIOR SPV SRL

**Lotto:** 006 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 46  
**Creditori Iscritti:** MAIOR SPV SRL

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Manzoni (S.S. 106) - San Sostene (CZ) - 88060

**Lotto:** 001 - Appartamento al P1

**Corpo:** Appartamento a Piano primo sub 39  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 002 - Appartamento al P2

**Corpo:** Appartamento a Piano secondo sub 41  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 003 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 43  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 004 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 44  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 005 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 45  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 006 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 46  
**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Manzoni (S.S. 106) - San Sostene (CZ) - 88060

**Lotto:** 001 - Appartamento al P1

**Corpo:** Appartamento a Piano primo sub 39  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Appartamento al P2

**Corpo:** Appartamento a Piano secondo sub 41  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 43



**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 44

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 45

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 46

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Manzoni (S.S. 106) - San Sostene (CZ) - 88060

**Lotto:** 001 - Appartamento al P1

**Corpo:** Appartamento a Piano primo sub 39

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 002 - Appartamento al P2

**Corpo:** Appartamento a Piano secondo sub 41

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 003 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 43

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 004 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 44

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 005 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 45

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 006 - Sottotetto deposito al P3

**Corpo:** Deposito a Piano terzo sottotetto sub 46

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Manzoni (S.S. 106) - San Sostene (CZ) - 88060

**Lotto:** 001 - Appartamento al P1

**Valore complessivo intero:** 74.100,00

**Lotto:** 002 - Appartamento al P2

**Valore complessivo intero:** 94.600,00



**Lotto:** 003 - Sottotetto deposito al P3

**Valore complessivo intero:** 22.450,00

**Lotto:** 004 - Sottotetto deposito al P3

**Valore complessivo intero:** 34.500,00

**Lotto:** 005 - Sottotetto deposito al P3

**Valore complessivo intero:** 33.450,00

**Lotto:** 006 - Sottotetto deposito al P3

**Valore complessivo intero:** 26.900,00



Beni in San Sostene (CZ)  
Località/Frazione  
Via Manzoni (S.S. 106)

### Lotto: 001 - Appartamento al P1

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: Appartamento a Piano primo sub 39.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Sostene (CZ) CAP: 88050, Via Manzoni (S.S.106)

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] \* (1) Proprietà per 1/1, foglio 89, particella 1871, subalterno 39, scheda catastale COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006), indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, scala A, interno -, piano 1, comune I164, categoria A/3, classe 2, consistenza 4, superficie 70, rendita € 177,66

Derivante da: COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006)

Confini: Distacco scala B, Via Manzoni, vano scala, sub. 58;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di un divisorio per la realizzazione di un ingresso, cucina, disimpegno.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Variazione Catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con più di milletrecento abitanti; è ai confini con la provincia di Vibo Valentia. Il nome riflette la devozione verso Sanctus Sosthenes, ossia San Sostene. Fa parte della Comunità Montana del Versante Jonico, della Regione Agraria n. 10 - Colline Litoranee di Soverato e Parco Naturale delle Serre. Confina con i comuni di Badolato, Brognaturo (VV), Cardinale, Davoli, Isca sullo Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano ed è

formato dalle frazioni Marina, Casolariti, Chiaranzano e Lacco. L'abitazione (appartamento) è posta al piano primo con accesso da scala condominiale, di un fabbricato a quattro piani fuori terra ( piano terra a destinazione negozi/magazzino, piano primo e secondo ad abitazione e il piano terzo a sottotetto deposito ) ed uno seminterrato ad uso magazzini, posto nel comune di San Sostene con accesso dalla Via Manzoni (S.S. 106).

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole (Buona), Chiese (Buona), attività di ristorazione (Buona), attività commerciali al dettaglio (Buona), Bar (Buona), Uffici (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Soverato, Davoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** centro storico comune di San Sostene.

**Principali collegamenti pubblici:** bus comunale 500 mt, aeroporto Lamezia Terme 65 km , Stazione centrale Lamezia terme 65 km, Autostrada Sa-Rc svincolo Lamezia Terme 65 km, S.S. 106 RC-TA 10 mt, Stazione FFSS 500 mt, Mare 500 mt

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED] senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Occupato da soggetto avente preliminare di vendita non registrato. Immobile libero al decreto di trasferimento..

### 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 MAIOR SPV SRL contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 24/05/2016 ai nn. 12844 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 06/04/2017 ai nn. 4490/566;

- verbale di pignoramento immobili a favore di MAIOR SPV SRL contro [REDACTED] - [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 02/03/2017 ai nn. 1147 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 13/04/2017 ai nn. 4817/3639;

##### 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 MAIOR SPV SRL contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione Mutuo; Importo ipoteca: € 2.200.000; Importo capitale: € 1.100.000 ; A rogito di Notaio Andreacchio in data 13/04/2005 ai nn. 53809/14802; Iscritto/trascritto a Catanzaro in data 15/04/2005 ai nn. 9251/2380

##### 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:** L'Attestato di Prestazione Energetica andrà eseguito prima della vendita dopo la realizzazione del l

**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:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1)

Proprieta' per 1/1 dal 13/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. Paola Gualtieri, in data 13/10/2003, ai nn. 132981/34043; trascritto a Ca-



tanzaro, in data 28/10/2003, ai nn. 20337/14509.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione complesso edilizi composto da tre corpi di fabbrica

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 7/2004

Numero pratica: Permesso di costruire in variante

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione complesso edilizi composto da due corpi di fabbrica

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/08/2007 al n. di prot. 30/2007

Numero pratica: Permesso di costruire in variante

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione complesso edilizi composto da due corpi di fabbrica

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/02/2006 al n. di prot. 03/2006

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006. Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di un divisorio per la realizzazione di un ingresso, cucina, disimpegno. Ai fini del trasferimento necessita una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo è quantificato in € 2500,00.

Diritti Segreteria e senzione: € 1.100,00

oneri professionali: € 1.400,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006.

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di un divisorio per la realizzazione di un ingresso, cucina, disimpegno.

Ai fini del trasferimento necessita una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo è quantificato in € 2500,00.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 : RESIDENZAILE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART 14 NTA ALLEGATE
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:	2,8 MC/MQ
Altezza massima ammessa:	13 ML
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	-

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006 . Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di un divisorio per la realizzazione di un ingresso, cucina, disimpegno. Ai fini del trasferimento necessita una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo verrà quantificato nel paragrafo Edilizio.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Note: Ai fini del trasferimento necessita una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo verrà quantificato nel paragrafo Edilizio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006 . Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di un divisorio per la realizzazione di un ingresso, cucina, disimpegno. Ai fini del trasferimento necessita una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo verrà quantificato nel paragrafo Edilizio.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento a Piano primo sub 39**

Trattasi di un appartamento in fabbricato condominiale, sito in via Manzoni (S.S. 106) del comune di San Sostene. Il fabbricato si sviluppa a quattro piani fuori terra ( piano terra a destinazione negozi/magazzino, piano primo e secondo ad abitazione e il piano terzo a sottotetto deposito ) ed uno seminterrato ad uso magazzini. L'edificio ha una struttura portante in c.a. in opera, rifiniture esterne con intonaco tinteggiato di colore giallo, infissi in alluminio con vetro camera provvisti di persiane anch'esse in alluminio; copertura a falde. Lo Stabile, nel suo complesso si compone di un corpo di fabbrica con tre vani scale, ed un area condominiale posta al piano terra, ( i parte cementata ed in parte in terra). Il fabbricato è costituito da circa 60 unità immobiliari ( tra residenziali e commerciali) alcune con accesso dal piano terra ed altre dal piano seminterrato. L'appartamento in questione identificato con il sub 39 p.la 1871 del foglio 8 del comune di San Sostene; nel dettaglio, si compone di un ingresso, disimpegno, cucina, due camere, 1bagni, ampio terrazzo. Le rifiniture sono del tipo normali (epoca di realizzazione anni 2006). Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente. Completa la proprietà un ampio terrazzo esterno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 39; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento a piano primo in buone condizioni di manutenzione e conservazione facente parte di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale edificato tra la fine degli anni 2006/2007. Sul fabbricato è stata rilasciato Permesso di Costruire nr. 07/2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante nr. 30/2007 .L'unità immobiliare in oggetto e si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Attualmente l'unità immobiliare è occupato dal sig. [REDACTED] in forza ad un preliminare di vendita non registrato ma sarà libera prima della data di vendita.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna ser-</b>



voscala: **assente** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

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

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindata** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **c.a.** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Con caldaia a camera stagna e termosifoni in alluminio
Stato impianto	utilizzato dall'abitante
Potenza nominale	24 kw
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
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
Collaudo ISPEL	-
Autocertificazione	-



Contratto manutenzione	-
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	-
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Note Carri ponte	-

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	-

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie commerciale posta alla base per il calcolo del valore di mercato è dato dalla somma della superficie lorda dell'appartamento (compreso i muri esclusivi fino a cm 50, il 50% delle murature in comune) e la 30% della superficie dei balconi/terrazzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	67,00	0,30	20,10
		<b>124,00</b>		<b>77,10</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: San Sostene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800



## 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 San Sostene;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di San Sostene;



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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il parametro di mercato in zona per le abitazioni si aggira tra €/mq 900 e €/mq 1.100 mentre per i magazzini si aggira tra €/mq 450 e €/mq 550.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento a Piano primo sub 39. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.100,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	57,00	€ 1.000,00	€ 57.000,00
Terrazzo	20,10	€ 1.000,00	€ 20.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.100,00
Valore corpo			€ 77.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.100,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento a Piano primo sub 39	Abitazione di tipo economico [A3]	77,10	€ 77.100,00	€ 77.100,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
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 trova:	€ 74.100,00
---	-------------

### Lotto: 002 - Appartamento al P2

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: Appartamento a Piano secondo sub 41.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Sostene (CZ) CAP: 88050, Via Manzoni (S.S.106)

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] \* (1) Proprietà per 1/1, foglio 89, particella 1871, subalterno 41, scheda catastale COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006), indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, scala A, interno -, piano 1, comune I164, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5, superficie 98, rendita € 199,87

**Derivante da:** COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006)

**Confini:** sub 42, vano scala, sub 40, Via Manzoni;

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di un divisorio per la separazione dell'ingresso dalla cucina.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Variazione Catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con più di milletrecento abitanti; è ai confini con la provincia di Vibo Valentia. Il nome riflette la devozione verso Sanctus Sosthenes, ossia San Sostene. Fa parte della Comunità Montana del Versante Jonico, della Regione Agraria n. 10 - Colline Litoranee di Soverato e Parco Naturale delle Serre. Confina con i comuni di Badolato, Brognaturo (VV), Cardinale, Davoli, Isca sullo Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano ed è formato dalle frazioni Marina, Casolariti, Chiaranzano e Lacco. L'abitazione (appartamento) è posta al piano primo con accesso da scala condominiale, di un fabbricato a quattro piani fuori terra ( piano terra a destinazione negozi/magazzino, piano primo e secondo ad abitazione e il piano terzo a sottotetto deposito ) ed uno seminterrato ad uso magazzini, posto nel comune di San Sostene con accesso dalla Via Manzoni (S.S. 106).

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole (Buona), Chiese (Buona), attività di ristorazione (Buona), attività commerciali al dettaglio (Buona), Bar (Buona), Uffici (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Soverato, Davoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** centro storico comune di San Sostene.

**Principali collegamenti pubblici:** bus comunale 500 mt, aeroporto Lamezia Terme 65 km , Stazione centrale Lamezia terme 65 km, Autostrada Sa-Rc svincolo Lamezia Terme 65 km, S.S. 106 RC-TA 10 mt, Stazione FFSS 500 mt, Mare 500 mt

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Occupato da soggetto avente preliminare di vendita non registrato. Immobile libero al decreto di trasferimento..

#### 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 MAIOR SPV SRL contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 24/05/2016 ai nn. 12844 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 06/04/2017 ai nn. 4490/566;

- verbale di pignoramento immobili a favore di MAIOR SPV SRL contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 02/03/2017 ai nn. 1147 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 13/04/2017 ai nn. 4817/3639;

###### 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 MAIOR SPV SRL contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione Mutuo; Importo ipoteca: € 2.200.000; Importo capitale: € 1.100.000 ; A rogito di Notaio Andreacchio in data 13/04/2005 ai nn. 53809/14802; Iscritto/trascritto a Catanzaro in data 15/04/2005 ai nn. 9251/2380

###### 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:** L'Attestato di Prestazione Energetica andrà eseguito prima della vendita dopo la realizzazione del l**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:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] (1)  
 Proprietà per 1/1 dal 13/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. Paola Gualtieri, in data 13/10/2003, ai nn. 132981/34043; trascritto a Cantanzaro, in data 28/10/2003, ai nn. 20337/14509.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Permesso di costruire

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione complesso edilizi composto da tre corpi di fabbrica

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 7/2004

Numero pratica: Permesso di costruire in variante

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione complesso edilizi composto da due corpi di fabbrica

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/08/2007 al n. di prot. 30/2007

Numero pratica: Permesso di costruire in variante

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Per lavori: costruzione complesso edilizi composto da due corpi di fabbrica  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 18/02/2006 al n. di prot. 03/2006

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006. Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di un divisorio per la realizzazione di un ingresso, cucina, disimpegno. Ai fini del trasferimento necessita una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo è quantificato in € 2500,00.

Diritti Segreteria e senzione: € 1.100,00

oneri professionali: € 1.400,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006.

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di un divisorio per la separazione tra ingresso e la cucina.

Ai fini del trasferimento necessita una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo è quantificato in € 2500,00.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 : RESIDENZAILE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART 14 NTA ALLEGATE
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:	2,8 MC/MQ
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	13



Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Altro:	-

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006. Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di un divisorio per la separazione dell'ingresso dalla cucina. Ai fini del trasferimento necessita una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo verrà quantificato nel paragrafo Edilizio.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Note: Ai fini del trasferimento necessita una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo verrà quantificato nel paragrafo Edilizio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006. Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di un divisorio per la separazione dell'ingresso dalla cucina. Ai fini del trasferimento necessita una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo verrà quantificato nel paragrafo Edilizio.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento a Piano secondo sub 41**

Trattasi di un appartamento in fabbricato condominiale, sito in via Manzoni (S.S. 106) del comune di San Sostene. Il fabbricato si sviluppa a quattro piani fuori terra ( piano terra a destinazione negozi/magazzino, piano primo e secondo ad abitazione e il piano terzo a sottotetto deposito ) ed uno seminterrato ad uso magazzini. L'edificio ha una struttura portante in c.a. in opera, rifiniture esterne con intonaco tinteggiato di colore giallo, infissi in alluminio con vetro camera provvisti di persiane anch'esse in alluminio; copertura a falde. Lo Stabile, nel suo complesso si compone di un corpo di fabbrica con tre vani scale, ed un area condominiale posta al piano terra, ( i parte cementata ed in parte in terra). Il fabbricato è costituito da circa 60 unità immobiliari ( tra residenziali e commerciali) alcune con accesso dal piano terra ed altre dal piano seminterrato. L'appartamento in questione identificato con il sub 41 p.ila 1871del foglio 8 del comune di San Sostene; nel dettaglio, si compone di un ingresso, cucina, ripostiglio, corridoio, due camere, 1bagni, un terrazzo. Le rifiniture sono del tipo normali (epoca di realizzazione anni 2006). Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia



per ambiente. Completa la proprietà un balcone.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 41; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento a piano secondo in buone condizioni di manutenzione e conservazione facente parte di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale edificato tra la fine degli anni 2006/2007. Sul fabbricato è stata rilasciato Permesso di Costruire nr. 07/2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante nr. 30/2007. L'unità immobiliare in oggetto e si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Attualmente l'unità immobiliare è occupato dal sig.ra [REDACTED] in forza ad un preliminare di vendita non registrato ma sarà libera prima della data di vendita.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

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>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</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>blindata</b> condizioni: <b>buone</b>



Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
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>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</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 polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Con caldaia a camera stagna e termosifoni in alluminio
Stato impianto	utilizzato dall'abitante
Potenza nominale	24 kw
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
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
Collaudo ISPEL	-
Autocertificazione	-
Contratto manutenzione	-
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	-
Denuncia ISPEL in data	0000-00-00
Note Carri ponte	-

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	-

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie commerciale posta alla base per il calcolo del valore di mercato è dato dalla somma della superficie lorda dell'appartamento (compreso i muri esclusivi fino a cm 50, il 50% delle murature in comune) e la 30% della superficie dei balconi/terrazzo.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	22,00	0,30	6,60
		<b>113,00</b>		<b>97,60</b>

**Criteria 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: San Sostene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

**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 Catanzato - Comune di San Sostene;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di San Sostene;

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 per le abitazioni si aggira tra €/mq 900 e €/mq 1.100 mentre per i magazzini si aggira tra €/mq 450 e €/mq 550.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Appartamento a Piano secondo sub 41. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	91,00	€ 1.000,00	€ 91.000,00
Terrazzo	6,60	€ 1.000,00	€ 6.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.600,00
Valore corpo			€ 97.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.600,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento a Piano secondo sub 41	Abitazione di tipo economico [A3]	97,60	€ 97.600,00	€ 97.600,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

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 trova: € 94.600,00

**Lotto: 003 - Sottotetto deposito al P3**

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: Deposito a Piano terzo sottotetto sub 43.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Sostene (CZ) CAP: 88050, Via Manzoni (S.S.106)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ con sede in ██████████\* (1) Proprietà per 1/1, foglio 89, particella 1871, subalterno 43, scheda catastale COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006), indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, scala A, interno -, piano 1, comune I164, categoria C/2, classe 2, consistenza 44, superficie 48, rendita € 38,63

Derivante da: COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006)

Confini: vano scala, Via Manzoni; sub 44.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: lo stato di fatto è conforme divisione riportata nella planimetria catastale ma differente la destinazione d'uso (attualmente usata come abitazione). non necessita variazione catastale in quanto è necessario il ripristino della destinazione originaria.

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

Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con più di milletrecento abitanti; è ai confini con la

provincia di Vibo Valentia. Il nome riflette la devozione verso Sanctus Sosthenes, ossia San Sostene. Fa parte della Comunità Montana del Versante Jonico, della Regione Agraria n. 10 - Colline Litoranee di Soverato e Parco Naturale delle Serre. Confina con i comuni di Badolato, Brognaturo (VV), Cardinale, Davoli, Isca sullo Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano ed è formato dalle frazioni Marina, Casolariti, Chiaranzano e Lacco. Il deposito ( attualmente utilizzato come appartamento) è posta al piano terzo sottotetto con accesso da scala condominiale, di un fabbricato a quattro piani fuori terra ( piano terra a destinazione negozi/magazzino, piano primo e secondo ad abitazione e il piano terzo a sottotetto deposito ) ed uno seminterrato ad uso magazzini, posto nel comune di San Sostene con accesso dalla Via Manzoni (S.S. 106).

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole (Buona), Chiese (Buona), attività di ristorazione (Buona), attività commerciali al dettaglio (Buona), Bar (Buona), Uffici (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Soverato, Davoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** centro storico comune di San Sostene.

**Principali collegamenti pubblici:** bus comunale 500 mt, aeroporto Lamezia Terme 65 km , Stazione centrale Lamezia terme 65 km, Autostrada Sa-Rc svincolo Lamezia Terme 65 km, S.S. 106 RC-TA 10 mt, Stazione FFSS 500 mt, Mare 500 mt

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED] senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Occupato da soggetto avente preliminare di vendita non registrato. Immobile libero al decreto di trasferimento..

### 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 MAIOR SPV SRL contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 24/05/2016 ai nn. 12844 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 06/04/2017 ai nn. 4490/566;

- verbale di pignoramento immobili a favore di MAIOR SPV SRL contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 02/03/2017 ai nn. 1147 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 13/04/2017 ai nn. 4817/3639;

##### 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 MAIOR SPV SRL contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione Mutuo; Importo ipoteca: € 2.200.000; Importo capitale: € 1.100.000 ; A rogito di Notaio Andreacchio in data 13/04/2005 ai nn. 53809/14802; Iscritto/trascritto a Catanzaro in data 15/04/2005 ai nn. 9251/2380

#### 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:** L'Attestato di Prestazione Energetica non è necessario per locali deposito

**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:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1)  
 Proprietà per 1/1 dal 13/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. Paola Gualtieri, in data 13/10/2003, ai nn. 132981/34043; trascritto a Cantanzaro, in data 28/10/2003, ai nn. 20337/14509.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione complesso edilizi composto da tre corpi di fabbrica

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 7/2004

Numero pratica: Permesso di costruire in variante

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione complesso edilizi composto da due corpi di fabbrica

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/08/2007 al n. di prot. 30/2007

Numero pratica: Permesso di costruire in variante

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione complesso edilizi composto da due corpi di fabbrica

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/02/2006 al n. di prot. 03/2006

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006 . Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas. Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio impianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore è contabilizzato in € 3.000,00.

Oneri di impresa per smontaggio impianti: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006 .

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas.

Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio impianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore è contabilizzato in € 3.000,00.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 : RESIDENZAILE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART 1 4NTA ALLEGATE
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:	2,8 MC/MQ
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	13 ML
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Altro:	-

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fan-



no parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006 . Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas. Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio impianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore verrà contabilizzato nel paragrafo edilizio.

Descrizione delle opere da sanare: ripristino stato dei luoghi

Note: Ai fini del trasferimento necessita una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo verrà quantificato nel paragrafo Edilizio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006 . Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas. Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio impianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore verrà contabilizzato nel paragrafo edilizio.

#### Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Deposito a Piano terzo sottotetto sub 43**

Trattasi di un locale deposito in fabbricato condominiale, sito in via Manzoni (S.S. 106) del comune di San Sostene. Il fabbricato si sviluppa a quattro piani fuori terra ( piano terra a destinazione negozi/magazzino, piano primo e secondo ad abitazione e il piano terzo a sottotetto deposito ) ed uno seminterrato ad uso magazzini. L'edificio ha una struttura portante in c.a. in opera, rifiniture esterne con intonaco tinteggiato di colore giallo, infissi in alluminio con vetro camera provvisti di persiane anch'esse in alluminio; copertura a falde. Lo Stabile, nel suo complesso si compone di un corpo di fabbrica con tre vani scale, ed un area condominiale posta al piano terra, ( i parte cementata ed in parte in terra). Il fabbricato è costituito da circa 60 unità immobiliari ( tra residenziali e commerciali) alcune con accesso dal piano terra ed altre dal piano seminterrato.



Il deposito in questione identificato con il sub 43 p.la 1871 del foglio 8 del comune di San Sostene; nel dettaglio, si compone di un una cantina, un deposito, disimpegno, 1 bagno e d un balcone.. Le rifiniture sono del tipo normali (epoca di realizzazione anni 2006). Attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas.

Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino. Completa la proprietà un balcone.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 43; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: il locale deposito posto al piano terzo in buone condizioni di manutenzione e conservazione facente parte di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale edificato tra la fine degli anni 2006/2007. Sul fabbricato è stata rilasciato Permesso di Costruire nr. 07/2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante nr. 30/2007 .L'unità immobiliare in oggetto e si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Attualmente l'unità immobiliare è occupato dal sig.ri [REDACTED] in forza ad un preliminare di vendita non registrato ma sarà libera prima della data di vendita.

Attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas.

Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

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

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



Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</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>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</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>blindata</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
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>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>



Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Con caldaia a camera stagna e termosifoni in alluminio
Stato impianto	utilizzato dall'abitante
Potenza nominale	24 kw
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
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
Collaudo ISPEL	-
Autocertificazione	-



Contratto manutenzione	-
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	-
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Note Carri ponte	-

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	-

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie commerciale posta alla base per il calcolo del valore di mercato è dato dalla somma della superficie lorda del locale deposito (compreso i muri esclusivi fino a cm 50, il 50% delle murature in comune) e la 30% della superficie dei balconi/terrazzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	13,00	0,30	3,90
		<b>60,00</b>		<b>50,90</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: San Sostene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Locale Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 460



## 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 San Sostene;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di San Sostene;



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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il parametro di mercato in zona per le abitazioni si aggira tra €/mq 900 e €/mq 1.100 mentre per i magazzini si aggira tra €/mq 450 e €/mq 550.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Deposito a Piano terzo sottotetto sub 43. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.450,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	47,00	€ 500,00	€ 23.500,00
Terrazzo	3,90	€ 500,00	€ 1.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.450,00
Valore corpo			€ 25.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.450,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Deposito a Piano terzo sottotetto sub 43	Magazzini e locali di deposito [C2]	50,90	€ 25.450,00	€ 25.450,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
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 trova:	€ 22.450,00
---	-------------

### Lotto: 004 - Sottotetto deposito al P3

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: Deposito a Piano terzo sottotetto sub 44.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Sostene (CZ) CAP: 88050, Via Manzoni (S.S.106)

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] \* (1) Proprietà per 1/1, foglio 89, particella 1871, subalterno 44, scheda catastale COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006), indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, scala A, interno -, piano 1, comune I164, categoria C/2, classe 2, consistenza 68, superficie 75, rendita € 59,70

**Derivante da:** COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006)

**Confini:** sub 45, vano scala, sub 43.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: lo stato di fatto è conforme divisione riportata nella planimetria catastale ma differente la destinazione d'uso (attualmente usata come abitazione). non necessita variazione catastale in quanto è necessario il ripristino della destinazione originaria.

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

Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con più di milletrecento abitanti; è ai confini con la provincia di Vibo Valentia. Il nome riflette la devozione verso Sanctus Sosthenes, ossia San Sostene. Fa parte della Comunità Montana del Versante Jonico, della Regione Agraria n. 10 - Colline Litoranee di Soverato e Parco Naturale delle Serre. Confina con i comuni di Badolato, Brognaturo (VV), Cardinale, Davoli, Isca sullo Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano ed è formato dalle frazioni Marina, Casolariti, Chiaranzano e Lacco. Il deposito ( attualmente utilizzato come appartamento) è posta al piano terzo sottotetto con accesso da scala condominiale, di un fabbricato a quattro piani fuori terra ( piano terra a destinazione negozi/magazzino, piano primo e secondo ad abitazione e il piano terzo a sottotetto deposito ) ed uno seminterrato ad uso magazzini, posto nel comune di San Sostene con accesso dalla Via Manzoni (S.S. 106).

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole (Buona), Chiese (Buona), attività di ristorazione (Buona), attività commerciali al dettaglio (Buona), Bar (Buona), Uffici (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Soverato, Davoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** -

**Attrazioni storiche:** centro storico comune di San Sostene.

**Principali collegamenti pubblici:** bus comunale 500 mt, aeroporto Lamezia Terme 65 km , Stazione centrale Lamezia terme 65 km, Autostrada Sa-Rc svincolo Lamezia Terme 65 km, S.S. 106 RC-TA 10 mt, Stazione FFSS 500 mt, Mare 500 mt

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** [REDACTED] senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Occupato da soggetto avente preliminare di vendita non registrato. Immobile libero al decreto di trasferimento..



#### 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 MAIOR SPV SRL contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 24/05/2016 ai nn. 12844 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 06/04/2017 ai nn. 4490/566;

- verbale di pignoramento immobili a favore di MAIOR SPV SRL contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 02/03/2017 ai nn. 1147 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 13/04/2017 ai nn. 4817/3639;

###### 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 MAIOR SPV SRL contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione Mutuo; Importo ipoteca: € 2.200.000; Importo capitale: € 1.100.000 ; A rogito di Notaio Andreacchio in data 13/04/2005 ai nn. 53809/14802; Iscritto/trascritto a Catanzaro in data 15/04/2005 ai nn. 9251/2380

###### 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:** L'Attestato di Prestazione Energetica non è necessario per locali deposito

**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:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] (1)  
 Proprieta' per 1/1 dal 13/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. Paola Gualtieri, in data 13/10/2003, ai nn. 132981/34043; trascritto a Catanzaro, in data 28/10/2003, ai nn. 20337/14509.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Permesso di costruire

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Permesso a costruire

**Per lavori:** costruzione complesso edilizi composto da tre corpi di fabbrica

**Oggetto:** nuova costruzione

**Rilascio in data** 26/05/2004 al n. di prot. 7/2004

**Numero pratica:** Permesso di costruire in variante

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

**Per lavori:** costruzione complesso edilizi composto da due corpi di fabbrica

**Oggetto:** variante

**Rilascio in data** 07/08/2007 al n. di prot. 30/2007

**Numero pratica:** Permesso di costruire in variante

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

**Per lavori:** costruzione complesso edilizi composto da due corpi di fabbrica

**Oggetto:** variante

**Rilascio in data** 18/02/2006 al n. di prot. 03/2006



**7.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006. Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas. Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio impianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore è contabilizzato in € 3.000,00.

Oneri di impresa per smontaggio impianti: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006 .

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas.

Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio impianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore è contabilizzato in € 3.000,00.

**7.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 : RESIDENZAILE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART 1 4NTA ALLEGATE



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:	2,8 MC/MQ
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	13 ML
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Altro:	-

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006. Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas. Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio impianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore verrà contabilizzato nel paragrafo edilizio.

Descrizione delle opere da sanare: ripristino stato dei luoghi

Note: Ai fini del trasferimento necessita una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo verrà quantificato nel paragrafo Edilizio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006. Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas. Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio im-



pianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore verrà contabilizzato nel paragrafo edilizio.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Deposito a Piano terzo sottotetto sub 44**

Trattasi di un locale deposito in fabbricato condominiale, sito in via Manzoni (S.S. 106) del comune di San Sostene. Il fabbricato si sviluppa a quattro piani fuori terra ( piano terra a destinazione negozi/magazzino, piano primo e secondo ad abitazione e il piano terzo a sottotetto deposito ) ed uno seminterrato ad uso magazzini. L'edificio ha una struttura portante in c.a. in opera, rifiniture esterne con intonaco tinteggiato di colore giallo, infissi in alluminio con vetro camera provvisti di persiane anch'esse in alluminio; copertura a falde. Lo Stabile, nel suo complesso si compone di un corpo di fabbrica con tre vani scale, ed un area condominiale posta al piano terra, ( i parte cementata ed in parte in terra). Il fabbricato è costituito da circa 60 unità immobiliari ( tra residenziali e commerciali) alcune con accesso dal piano terra ed altre dal piano seminterrato. Il deposito in questione identificato con il sub 44 p.lla 1871del foglio 8 del comune di San Sostene; nel dettaglio, si compone di un una cantina, un deposito, disimpegno, ripostiglio, 1 bagno e d un balcone.. Le rifiniture sono del tipo normali (epoca di realizzazione anni 2006). Attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas.

Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino. Completa la proprietà un balcone.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 44; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: il locale deposito posto al piano terzo in buone condizioni di manutenzione e conservazione facente parte di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale edificato tra la fine degli anni 2006/2007. Sul fabbricato è stata rilasciato Permesso di Costruire nr. 07/2004 e successi-



vo Permesso di Costruire in Variante nr. 30/2007 .L'unità immobiliare in oggetto e si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Attualmente l'unità immobiliare è occupato dal sig. [REDACTED] in forza ad un preliminare di vendita non registrato ma sarà libera prima della data di vendita. Attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas. Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

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>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</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>blindata</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Con caldaia a camera stagna e termosifoni in alluminio
Stato impianto	utilizzato dall'abitante
Potenza nominale	24 kw
Impianto a norma	SI



Esiste la dichiarazione di conformità	NO
---------------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
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
Collaudo ISPEL	-
Autocertificazione	-
Contratto manutenzione	-
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	-
Denuncia ISPEL in data	0000-00-00
Note Carri ponte	-

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	-

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie commerciale posta alla base per il calcolo del valore di mercato è dato dalla somma della superficie lorda del locale deposito (compreso i muri esclusivi fino a cm 50, il 50% delle murature in comune) e la 30% della superficie dei balconi/terrazzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	69,00	1,00	69,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	20,00	0,30	6,00
		<b>89,00</b>		<b>75,00</b>

**Criteria 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: San Sostene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Locale Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 460

## 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 gran-



di 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 San Sostene;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di San Sostene;

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 per le abitazioni si aggira tra €/mq 900 e €/mq 1.100 mentre per i magazzini si aggira tra €/mq 450 e €/mq 550.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Deposito a Piano terzo sottotetto sub 44. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	69,00	€ 500,00	€ 34.500,00
Terrazzo	6,00	€ 500,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.500,00
Valore corpo			€ 37.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.500,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Deposito a Piano terzo sottotetto sub 44	Magazzini e locali di deposito [C2]	75,00	€ 37.500,00	€ 37.500,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

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 trova:

**€ 34.500,00****Lotto: 005 - Sottotetto deposito al P3**

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: Deposito a Piano terzo sottotetto sub 45.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Sostene (CZ) CAP: 88050, Via Manzoni (S.S.106)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] \* (1) Proprietà per 1/1, foglio 89, particella 1871, subalterno 45, scheda catastale COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006), indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, scala A, interno -, piano 1, comune I164, categoria C/2, classe 2, consistenza 64, superficie 70, rendita € 56,19

Derivante da: COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006)

Confini: terrazzo altra ditta, sub 46, vano scala, sub 44.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: lo stato di fatto è conforme divisione riportata nella planimetria catastale ma differente la destinazione d'uso (attualmente usata come abitazione). non necessita variazione catastale in quanto è necessario il ripristino della destinazione originaria.

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

Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con più di milletrecento abitanti; è ai confini con la provincia di Vibo Valentia. Il nome riflette la devozione verso Sanctus Sosthenes, ossia San Sostene. Fa parte della Comunità Montana del Versante Jonico, della Regione Agraria n. 10 - Colline Litoranee di Soverato e Parco Naturale delle Serre. Confina con i comuni di Badolato, Brognaturo (VV), Cardinale, Davoli, Isca sullo Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano ed è formato dalle frazioni Marina, Casolariti, Chiaranzano e Lacco. Il deposito (attualmente utilizzato come appartamento) è posta al piano terzo sottotetto con accesso da scala condominiale, di un fabbricato a quattro piani fuori terra ( piano terra a destinazione negozi/magazzino, piano primo e secondo ad abitazione e il piano terzo a sottotetto deposito ) ed uno seminterrato ad uso magazzini, posto nel comune di San Sostene con accesso dalla Via Manzoni (S.S. 106).



**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole (Buona), Chiese (Buona), attività di ristorazione (Buona), attività commerciali al dettaglio (Buona), Bar (Buona), Uffici (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Soverato, Davoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** -

**Attrazioni storiche:** centro storico comune di San Sostene.

**Principali collegamenti pubblici:** bus comunale 500 mt, aeroporto Lamezia Terme 65 km , Stazione centrale Lamezia terme 65 km, Autostrada Sa-Rc svincolo Lamezia Terme 65 km, S.S. 106 RC-TA 10 mt, Stazione FFSS 500 mt, Mare 500 mt

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED] senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Occupato da soggetto senza titolo. Immobile sarà libero al decreto di trasferimento..

### 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 MAIOR SPV SRL contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 24/05/2016 ai nn. 12844 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 06/04/2017 ai nn. 4490/566;

- verbale di pignoramento immobili a favore di MAIOR SPV SRL contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 02/03/2017 ai nn. 1147 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 13/04/2017 ai nn. 4817/3639;

##### 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 MAIOR SPV SRL contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione Mutuo; Importo ipoteca: € 2.200.000; im-



porto capitale: € 1.100.000 ; A rogito di Notaio Andreacchio in data 13/04/2005 ai nn. 53809/14802; Iscritto/trascritto a Catanzaro in data 15/04/2005 ai nn. 9251/2380

**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:** L'Attestato di Prestazione Energetica non è necessario per locali deposito

**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:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1)

Proprietà per 1/1 dal 13/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. Paola Gualtieri, in data 13/10/2003, ai nn. 132981/34043; trascritto a Catanzaro, in data 28/10/2003, ai nn. 20337/14509.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Permesso di costruire



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione complesso edilizi composto da tre corpi di fabbrica

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 7/2004

Numero pratica: Permesso di costruire in variante

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione complesso edilizi composto da due corpi di fabbrica

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/08/2007 al n. di prot. 30/2007

Numero pratica: Permesso di costruire in variante

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione complesso edilizi composto da due corpi di fabbrica

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/02/2006 al n. di prot. 03/2006

## 7.1 Conformità edilizia:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006. Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas. Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria ( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio impianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore è contabilizzato in € 3.000,00.

Oneri di impresa per smontaggio impianti: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006 .

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas.



Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio impianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore è contabilizzato in € 3.000,00.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 : RESIDENZAILE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART 1 4NTA ALLEGATE
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:	2,8 MC/MQ
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	13 ML
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Altro:	-

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006 . Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas. Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio impianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore verrà contabilizzato nel paragrafo edilizio.



Descrizione delle opere da sanare: ripristino stato dei luoghi

Note: Ai fini del trasferimento necessita una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo verrà quantificato nel paragrafo Edilizio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006. Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas. Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario, elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio impianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore verrà contabilizzato nel paragrafo edilizio.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Deposito a Piano terzo sottotetto sub 45**

Trattasi di un locale deposito in fabbricato condominiale, sito in via Manzoni (S.S. 106) del comune di San Sostene. Il fabbricato si sviluppa a quattro piani fuori terra ( piano terra a destinazione negozi/magazzino, piano primo e secondo ad abitazione e il piano terzo a sottotetto deposito ) ed uno seminterrato ad uso magazzini. L'edificio ha una struttura portante in c.a. in opera, rifiniture esterne con intonaco tinteggiato di colore giallo, infissi in alluminio con vetro camera provvisti di persiane anch'esse in alluminio; copertura a falde. Lo Stabile, nel suo complesso si compone di un corpo di fabbrica con tre vani scale, ed un area condominiale posta al piano terra, ( i parte cementata ed in parte in terra). Il fabbricato è costituito da circa 60 unità immobiliari ( tra residenziali e commerciali) alcune con accesso dal piano terra ed altre dal piano seminterrato. Il deposito in questione identificato con il sub 45 p.la 1871 del foglio 8 del comune di San Sostene; nel dettaglio, si compone di un una cantina, un deposito, ripostiglio, 1 bagno e due balconi. Le rifiniture sono del tipo normali (epoca di realizzazione anni 2006). Attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas. Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario, elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino. Completa la proprietà un balcone.



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 45; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: il locale deposito posto al piano terzo in buone condizioni di manutenzione e conservazione facente parte di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale edificato tra la fine degli anni 2006/2007. Sul fabbricato è stata rilasciato Permesso di Costruire nr. 07/2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante nr. 30/2007. L'unità immobiliare in oggetto e si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Attualmente l'unità immobiliare è occupato dal sig.ri [REDACTED] in forza ad un preliminare di vendita non registrato ma sarà libera prima della data di vendita.

Attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas.

Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

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>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</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>blindata</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
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>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</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 polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Con caldaia a camera stagna e termosifoni in alluminio
Stato impianto	utilizzato dall'abitante
Potenza nominale	24 kw
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
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
Collaudo ISPEL	-
Autocertificazione	-
Contratto manutenzione	-
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	-
Denuncia ISPEL in data	0000-00-00
Note Carri ponte	-

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	-



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie commerciale posta alla base per il calcolo del valore di mercato è dato dalla somma della superficie lorda del locale deposito (compreso i muri esclusivi fino a cm 50, il 50% delle murature in comune) e la 30% della superficie dei balconi/terrazzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	23,00	0,30	6,90
		<b>89,00</b>		<b>72,90</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: San Sostene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Locale Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 460

**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 San Sostene;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di San Sostene;

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 per le abitazioni si aggira tra €/mq 900 e €/mq 1.100 mentre per i magazzini si aggira tra €/mq 450 e €/mq 550.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Deposito a Piano terzo sottotetto sub 45. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.450,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	66,00	€ 500,00	€ 33.000,00
Terrazzo	6,90	€ 500,00	€ 3.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 36.450,00
Valore corpo	€ 36.450,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 36.450,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.450,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Deposito a Piano terzo sottotetto sub 45	Magazzini e locali di deposito [C2]	72,90	€ 36.450,00	€ 36.450,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
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 trova:	<b>€ 33.450,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 006 - Sottotetto deposito al P3**

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: Deposito a Piano terzo sottotetto sub 46.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Sostene (CZ) CAP: 88050, Via Manzoni (S.S.106)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] \* (1) Proprietà per 1/1, foglio 89, particella 1871, subalterno 46, scheda catastale COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006), indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, scala A, interno -, piano 1, comune I164, categoria C/2, classe 2, consistenza 51, superficie 58, rendita € 44,78

Derivante da: COSTITUZIONE del 21/04/2006 protocollo n. CZ0043997 in atti dal 21/04/2006 COSTITUZIONE (n. 765.1/2006)

Confini: terrazzo altra ditta, via Manzoni, vano scala, sub 45.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: lo stato di fatto è conforme divisione riportata nella planimetria catastale ma differente la destinazione d'uso (attualmente usata come abitazione). non necessita variazione catastale in quanto è necessario il ripristino

della destinazione originaria.

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

Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con più di milletrecento abitanti; è ai confini con la provincia di Vibo Valentia. Il nome riflette la devozione verso Sanctus Sosthenes, ossia San Sostene. Fa parte della Comunità Montana del Versante Jonico, della Regione Agraria n. 10 - Colline Litoranee di Soverato e Parco Naturale delle Serre. Confina con i comuni di Badolato, Brognaturo (VV), Cardinale, Davoli, Isca sullo Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano ed è formato dalle frazioni Marina, Casolariti, Chiaranzano e Lacco. Il deposito ( attualmente utilizzato come appartamento) è posta al piano terzo sottotetto con accesso da scala condominiale, di un fabbricato a quattro piani fuori terra ( piano terra a destinazione negozi/magazzino, piano primo e secondo ad abitazione e il piano terzo a sottotetto deposito ) ed uno seminterrato ad uso magazzini, posto nel comune di San Sostene con accesso dalla Via Manzoni (S.S. 106).

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole (Buona), Chiese (Buona), attività di ristorazione (Buona), attività commerciali al dettaglio (Buona), Bar (Buona), Uffici (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Soverato, Davoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** centro storico comune di San Sostene.

**Principali collegamenti pubblici:** bus comunale 500 mt, aeroporto Lamezia Terme 65 km , Stazione centrale Lamezia terme 65 km, Autostrada Sa-Rc svincolo Lamezia Terme 65 km, S.S. 106 RC-TA 10 mt, Stazione FFSS 500 mt, Mare 500 mt

## 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:

- verbale di pignoramento immobili a favore di MAIOR SPV SRL contro [REDACTED] -  
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 24/05/2016 ai nn. 12844 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 06/04/2017 ai nn. 4490/566;

- verbale di pignoramento immobili a favore di MAIOR SPV SRL contro [REDACTED] -  
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 02/03/2017 ai nn. 1147 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 13/04/2017 ai nn. 4817/3639;



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 MAIOR SPV SRL contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione Mutuo; Importo ipoteca: € 2.200.000; Importo capitale: € 1.100.000 ; A rogito di Notaio Andreacchio in data 13/04/2005 ai nn. 53809/14802; Iscritto/trascritto a Catanzaro in data 15/04/2005 ai nn. 9251/2380

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:** L'Attestato di Prestazione Energetica non è necessario per locali deposito



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:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] \* (1)  
 Proprietà per 1/1 dal 13/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. Paola Gualtieri, in data 13/10/2003, ai nn. 132981/34043; trascritto a Cantanzaro, in data 28/10/2003, ai nn. 20337/14509.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione complesso edilizi composto da tre corpi di fabbrica

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 7/2004

Numero pratica: Permesso di costruire in variante

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione complesso edilizi composto da due corpi di fabbrica

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/08/2007 al n. di prot. 30/2007

Numero pratica: Permesso di costruire in variante

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione complesso edilizi composto da due corpi di fabbrica

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/02/2006 al n. di prot. 03/2006

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006. Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas. Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in



buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio impianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore è contabilizzato in € 3.000,00.

Oneri di impresa per smontaggio impianti: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006 .

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas.

Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio impianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore è contabilizzato in € 3.000,00.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 : RESIDENZAILE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 14 N.T.A. ALLEGATE
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:	2,80 MC/MQ
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	13
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-



Altro:	-
--------	---

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006 . Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas. Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio impianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore verrà contabilizzato nel paragrafo edilizio.

Descrizione delle opere da sanare: ripristino stato dei luoghi

Note: Ai fini del trasferimento necessita una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo verrà quantificato nel paragrafo Edilizio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Dalla lettura dei titoli edilizi forniti dall'impresa costruttrice [REDACTED] (debitore esecutato), si è potuto accertare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire nr. 07/2004 del 26.05.2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante in sanatoria nr. 03/2006 del 25.02.2006 . Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas. Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino Il costo di ripristino stato dei luoghi con smontaggio impianti ( impianti esterni e terminali interni) e chiusura contatore verrà contabilizzato nel paragrafo edilizio.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Deposito a Piano terzo sottotetto sub 46**

Trattasi di un locale deposito in fabbricato condominiale, sito in via Manzoni (S.S. 106) del comune di San Sostene. Il fabbricato si sviluppa a quattro piani fuori terra ( piano terra a destinazione negozi/magazzino, piano primo e secondo ad abitazione e il piano terzo a sottotetto deposito ) ed uno seminterrato ad uso



magazzini. L'edificio ha una struttura portante in c.a. in opera, rifiniture esterne con intonaco tinteggiato di colore giallo, infissi in alluminio con vetro camera provvisti di persiane anch'esse in alluminio; copertura a falde. Lo Stabile, nel suo complesso si compone di un corpo di fabbrica con tre vani scale, ed un area condominiale posta al piano terra, ( in parte cementata ed in parte in terra). Il fabbricato è costituito da circa 60 unità immobiliari ( tra residenziali e commerciali) alcune con accesso dal piano terra ed altre dal piano seminterrato. Il deposito in questione identificato con il sub 46 p.lla 1871 del foglio 8 del comune di San Sostene; nel dettaglio, si compone di un una cantina, un deposito, ripostiglio, 1 bagno e due balconi. Le rifiniture sono del tipo normali (epoca di realizzazione anni 2006). Attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas.

Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino. Completa la proprietà un balcone.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 46; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: il locale deposito posto al piano terzo in buone condizioni di manutenzione e conservazione facente parte di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale edificato tra la fine degli anni 2006/2007. Sul fabbricato è stata rilasciato Permesso di Costruire nr. 07/2004 e successivo Permesso di Costruire in Variante nr. 30/2007 .L'unità immobiliare in oggetto e si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Attualmente l'unità immobiliare è libero.

Attualmente l'unità immobiliare, in difformità al titolo edilizio rilasciato, è utilizzato come abitazione; anche se l'attuale legge regionale ( Piano Casa) prevede il recupero dei sottotetti, per poterlo autorizzare la norma prevede la conformità al titolo rilasciato e per tale motivo nonché ai fini della vendita è necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio dei terminali degli impianti e delle macchine esterne con chiusura alimentazione gas.

Gli impianti presenti sono caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria( funzionante ma privo di libretto impianto e verifica annuale), idraulico, fognario , elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres mentre la tinteggiatura si differenzia per ambiente; come su detto essendo un locale a destinazione magazzino non è previsto l'utilizzazione di alcun tipo di impianto (escluso quello elettrico) e pertanto è necessario il suo ripristino

### Caratteristiche descrittive:



**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

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>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</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>blindata</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
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>rispettoso delle vigenti normative</b>



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona**  
condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**  
condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Con caldaia a camera stagna e termosifoni in alluminio
Stato impianto	utilizzato dall'abitante
Potenza nominale	24 kw
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
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
Collaudo ISPEL	-
Autocertificazione	-
Contratto manutenzione	-
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	-
Denuncia ISPEL in data	0000-00-00
Note Carri ponte	-

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	-

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie commerciale posta alla base per il calcolo del valore di mercato è dato dalla somma della superficie lorda del locale deposito (compreso i muri esclusivi fino a cm 50, il 50% delle murature in comune) e la 30% della superficie dei balconi/terrazzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	26,00	0,30	7,80
		<b>78,00</b>		<b>59,80</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: San Sostene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Locale Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 460



## 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 San Sostene;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;



Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di San Sostene;

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 per le abitazioni si aggira tra €/mq 900 e €/mq 1.100 mentre per i magazzini si aggira tra €/mq 450 e €/mq 550.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Deposito a Piano terzo sottotetto sub 46. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	52,00	€ 500,00	€ 26.000,00
Terrazzo	7,80	€ 500,00	€ 3.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.900,00
Valore corpo			€ 29.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.900,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito a Piano terzo sottotetto sub 46	Magazzini e locali di deposito [C2]	59,80	€ 29.900,00	€ 29.900,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

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 trova: € 26.900,00

Data generazione:

21-12-2021

L'Esperto alla stima  
Geom. FRANCESCO LENTINI

