

Allegato

Ud. 8.5.14

TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Credito Cooperativo Centro Calabria
contro



N. Gen. Rep. 97/2013

Giudice Dr. Damiani Song

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giocchino Miriello
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 1489
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1755
C.F. NRU.GCH61R29G439N - P.Iva 02547350799

con studio in Pentone (Catanzaro) Corso De Laurenzi, 50
telefono: 0961925469
cellulare: 3202516240
fax: 0961925469
email: arch.g.miriello@alice.it

Deposito in Tribunale
14.4.14
A. Songi
Catanzaro

Deposito in Tribunale
14.4.14
A. Songi
Catanzaro



**Beni in Sersale (Catanzaro) Via Sila
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila.
Composto da n. 2 laboratori artigianali, uno adibito a laboratorio infissi in alluminio con annesso locale wc e vano adibito a ufficio e l'altro adibito a laboratorio di falegnameria con annesso locale di servizio. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 394,9
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 28 mappale 21 subalterno 2, categoria C3, classe 2, composto da vani 354 mq, posto al piano T, - rendita: 219,39.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione artigianale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe: artigianali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Sila.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene
Il bene identificato al NCEU al foglio 28 particella 21 subalterno 2, è occupato per 1/2 da [REDACTED] (laboratori di falegnameria) e per 1/2 da [REDACTED] (laboratori infissi in alluminio), in virtù di divisione giudiziale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di mutuo a favore di **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. A R.L. CON SEDE IN CROPANI (CZ)**, contro [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Notaio Paola Gualtieri in data 03/08/1999 ai nn. 115601 di rep. iscritto a Catanzaro in data 06/08/1999 ai nn. 2408 R.P.

importo ipoteca: L. 300.000.000

importo capitale: L. 100.000.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA CON SEDE IN CROPANI (CZ)**, contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in data 06/07/2010 ai nn. 2338/2010 di rep. iscritto a Catanzaro in data 07/04/2011 ai nn. 929 R.P.

importo ipoteca: € 70.000,00

importo capitale: € 35.241,03

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo a favore di Equitalia E.TR. S.p.a. con sede in Cosenza contro [REDACTED] a firma di Equitalia E.TR.S.p.A. con sede in Cosenza in data 29/04/2010 ai nn. 3752 di rep. trascritto a Catanzaro in data 03/05/2010 ai nn. 4616 R.P.

Pignoramento derivante da Verbale emesso dal Tribunale di Catanzaro a favore di Centro Cooperativo Centro Calabria con sede in Cropani (CZ) contro [REDACTED]

a firma di Tribunale di Catanzaro in data 18/04/2014 ai nn. 959/2013 di rep. trascritto a Catanzaro in data 24/04/2013 ai nn. 4168 R.P.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile, da concessione edilizia in sanatoria n. 25/1995 del 17/05/1995, pratica edilizia n. 101 b/94, n. 6135 del 8/11/1994 di prot., doveva essere interrato lungo i fronti nord-est e sud-ovest. Alla data del sopralluogo risultano non interrati. Inoltre risulta realizzato sul fronte sud-ovest un piccolo ampliamento non previsto nella concessione di cui sopra. regolarizzabili mediante ripristino dello stato dei luoghi per come previsto nella concessione edilizia in sanatoria n. 25/1995 del 17/05/1995, pratica edilizia n. 101 b/94, n. 6135 del 8/11/1994 di prot.,

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile risulta diviso in due unità adibite a laboratori artigianali. regolarizzabili mediante Variazione catastale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica edilizia N. 3 del 1983 per lavori di Costruzione di fabbricato per uso artigianale intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 05/02/1983- n. prot. 551 rilasciata in data 29/04/1983- n. prot. 6 l'agibilità è stata rilasciata in data 25/01/1985- n. prot. 3/83 Il certificato di agibilità risulta rilasciato per il solo piano adibito a laboratorio

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla realizzazione del piano terra adibito a laboratorio artigianale e del piano primo adibito a esposizione, verniciatura e direzione.

P.E. n. Pratica edilizia N. 101 b/94 per lavori di Sopraelevazione di un piano adibito a esposizione relativo al secondo piano di un fabbricato intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 08/11/1994- n. prot. 6135 rilasciata in data 17/05/1995- n. prot. 25/1995

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla sopraelevazione del piano secondo (sottotetto)

Descrizione **laboratorio artigianale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila.

Composto da n. 2 laboratori artigianali, uno adibito a laboratorio infissi in alluminio con annesso locale wc e vano adibito a ufficio e l'altro adibito a laboratorio di falegnameria con annesso locale di servizio. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **394,9**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 21 subalterno 2, categoria C3, classe 2, composto da vani 354 mq, posto al piano T, - rendita: 219,39.

L'edificio è stato costruito nel 1983, ristrutturato nel 1995

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 4,50.

L'unità immobiliare risulta divisa bonariamente, tra [REDACTED]

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Z.T.O. D - Zona per gli insediamenti produttivi

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio di falegnameria	Sup. reale lorda	199,95	1,00	199,95
Laboratorio infissi in alluminio	Sup. reale lorda	194,95	1,00	194,95
	Sup. reale lorda	394,90		394,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inesistente, condizioni: pessime.

Riferito limitatamente a: tale tipologia di infisso è riferita al laboratorio di falegnameria.

Infissi interni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: tale tipologia di infisso è riferito al laboratorio lavorazione alluminio.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: calcestruzzo, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo con altri immobili con caratteristiche simili ubicati nella stessa zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Comune di Sersale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Catanzaro, Nella valutazione si è tenuto debito conto di tutti i parametri possibili, in special modo dell'ubicazione che risulta essere in un contesto molto periferico rispetto alla città di Catanzaro e pure distante dall'asse viario della SS 106 Jonica.

Da ciò ne consegue una modestissima appetibilità in ordine a possibili transazioni.

8.3. Valutazione corpi

A. laboratorio artigianale

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 130.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 130.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 130.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Laboratorio di falegnameria	199,95	€ 350,00	€ 69.982,50
Laboratorio infissi in alluminio	194,95	€ 350,00	€ 68.232,50
	394,90		€ 138.215,00

- Valore corpo:	€ 138.215,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 138.215,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 138.215,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	laboratorio artigianale	394,9	€ 134.107,50	€ 134.107,50

8.4. Adeguali e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione percentuale: Non conformità urbanistica	€ 20.116,12
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.410,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 100.580,62

**Beni in Sersale (Catanzaro) Via Sila
 Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila.
 Composto da Da zona notte composta da disimpegno, n. 3 camere e bagno; zona giorno composta da ingresso, vano soggiorno, cucina e vano annesso e wc. posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 176,9

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 28 mappale 21 subalterno 3, categoria A/2, classe 1, composto da vani 8, posto al piano 1, - rendita: 202,45.

Coerenze: All'unità immobiliare risulta annessa porzione del subalterno 5 non registrata come ampliamento del subalterno 3 per una superficie di mq 23,20 circa di vani e mq 5,70 circa di balcone. Tale porzione annessa risulta valutata nel sub originale.

Inoltre parte del balcone posto a sud-est, risulta chiuso a veranda

Note: L'unità immobiliare risulta occupata da [REDACTED] in virtù di una bonaria divisione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione artigianale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria artigianali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Sila.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

Il bene è occupato da [REDACTED] in virtù di divisione giudiziale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di mutuo a favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. A R.L. CON SEDE IN CROPANI (CZ), contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Paola Gualtieri in data 03/08/1999 ai nn. 115601-di rep. iscritto a Catanzaro in data 06/08/1999 ai nn. 2408 R.P.

importo ipoteca: L. 300.000.000

importo capitale: L. 100.000.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA CON SEDE IN CROPANI (CZ), contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in data 06/07/2010 ai nn. 2338/2010 di rep. iscritto a Catanzaro in data 07/04/2011 ai nn. 929 R.P.

importo ipoteca: € 70.000,00

importo capitale: € 35.241,03

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo a favore di Equitalia E.TR. S.p.a. con sede in Cosenza contro [REDACTED] a firma di Equitalia E.TR.S.p.A. con sede in Cosenza in data 29/04/2010 ai nn. 3752 di rep. trascritto a Catanzaro in data 03/05/2010 ai nn. 4616 R.P.

Pignoramento derivante da Verbale emesso dal Tribunale di Catanzaro a favore di Centro Cooperativo Centro Calabria con sede in Cropani (CZ) contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in data 18/04/2014 ai nn. 959/2013 di rep. trascritto a Catanzaro in data 24/04/2013 ai nn. 4168 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile, da concessione edilizia originaria n. 6 del 29/4/1983, pratica n. 3/1983 e non variata con la concessione edilizia in sanatoria n. 25/1995 del 17/05/1995, pratica edilizia n. 101 b/94, n. 6135 del 8/11/1994 di prot., doveva essere adibito a sala espositiva. Allo stato attuale la destinazione d'uso e di civile abitazione, regolarizzabili mediante Per la regolarizzazione urbanistica/edilizia necessiterebbe di un cambio di destinazione d'uso.

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Pratica edilizia N. 3 del 1983 per lavori di Costruzione di fabbricato per uso artigianale intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 05/02/1983- n. prot. 551 rilasciata in data 29/04/1983- n. prot. 6 l'gibilità è stata rilasciata in data 25/01/1985- n. prot. 3/83 Il certificato di agibilità risulta rilasciato per il solo piano adibito a laboratorio

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla realizzazione del piano terra adibito a laboratorio artigianale e del piano primo adibito a esposizione, verniciatura e direzione.

P.E. n. Pratica edilizia N. 101 b/94 per lavori di Sopraelevazione di un piano adibito a esposizione relativo al secondo piano di un fabbricato intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 08/11/1994- n. prot. 6135 rilasciata in data 17/05/1995- n. prot. 25/1995

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla sopraelevazione del piano secondo (sottotetto)

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila. Composto da Da zona notte composta da disimpegno, n. 3 camere e bagno; zona giorno composta da ingresso, vano soggiorno, cucina e vano annesso e wc. posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 176,9

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 21 subalterno 3, categoria A/2, classe 1, composto da vani 8, posto al piano 1, - rendita: 202,45.

Coerenze: All'unità immobiliare risulta annessa porzione del subalterno 5 non registrata come ampliamento del subalterno 3 per una superficie di mq 23,20 circa di vani e mq 5,70 circa di balcone. Tale porzione annessa risulta valutata nel sub originale.

Inoltre parte del balcone posto a sud-est, risulta chiuso a veranda

Note: L'unità immobiliare risulta occupata da [REDACTED] in virtù di una bonaria divisione

L'edificio è stato costruito nel 1983, ristrutturato nel 1995

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,85.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Z.T.O. D - Zona per gli insediamenti produttivi

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Camera 1	Sup. reale netta	11,88	1,00	11,88
Camera 2	Sup. reale netta	11,60	1,00	11,60
Camera 3	Sup. reale netta	17,50	1,00	17,50
Bagno	Sup. reale netta	8,35	1,00	8,35
Disimpegno	Sup. reale netta	6,75	1,00	6,75
Cucina	Sup. reale netta	10,80	1,00	10,80

Giudice Dr. Damiani Song
Perito: Arch. Gioacchino Miriello

Soggiorno	Sup. reale netta	37,10	1,00	37,10
Camera 4	Sup. reale netta	8,47	1,00	8,47
Wc	Sup. reale netta	5,10	1,00	5,10
Ingresso	Sup. reale netta	7,05	1,00	7,05
Balcone	Sup. reale netta	12,00	0,33	3,96
Balcone	Sup. reale netta	4,00	0,33	1,32
Balcone	Sup. reale netta	7,25	0,33	2,39
	Sup. reale netta	147,85		132,27

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo con altri immobili con caratteristiche simili ubicati nella stessa zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Comune di Sersale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Catanzaro, Nella valutazione si è tenuto debito conto di tutti i parametri possibili, in special modo dell'ubicazione che risulta essere in un contesto molto periferico rispetto alla città di Catanzaro e pure distante dall'asse viario della SS 106 Jonica. Da ciò ne consegue una modestissima appetibilità in ordine a possibili transazioni.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1
- Valore accessori:	€ 150.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
	€ 150.000,00

- Valore complessivo diritto e quota: € 150.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Camera 1	11,88	€ 1.100,00	€ 13.068,00
Camera 2	11,60	€ 1.100,00	€ 12.760,00
Camera 3	17,50	€ 1.100,00	€ 19.250,00
Bagno	8,35	€ 1.100,00	€ 9.185,00
Disimpegno	6,75	€ 1.100,00	€ 7.425,00
Cucina	10,80	€ 1.100,00	€ 11.880,00
Soggiorno	37,10	€ 1.100,00	€ 40.810,00
Camera 4	8,47	€ 1.100,00	€ 9.317,00
Wc	5,10	€ 1.100,00	€ 5.610,00
Ingresso	7,05	€ 1.100,00	€ 7.755,00
Balcone	3,96	€ 1.100,00	€ 4.356,00
Balcone	1,32	€ 1.100,00	€ 1.452,00
Balcone	2,39	€ 1.100,00	€ 2.631,75
	132,27		€ 145.499,75

- Valore corpo: € 145.499,75
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 145.499,75
 - Valore complessivo diritto e quota: € 145.499,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	176,9	€ 147.749,88	€ 147.749,88

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione percentuale: Difformità urbanistica € 22.162,48
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 103.424,91

**Beni in Sersale (Catanzaro) Via Sila
 Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila.
 Composto da zona notte composta da disimpegno, n. 3 camere e bagno; zona giorno composta da ingresso, vano soggiorno, cucina e vano annesso e wc. posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 176,7

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 21 subalterno 4, categoria A/2, classe 1, composto da vani 8, posto al piano 1, - rendita: 202,45.

Coerenze: All'unità immobiliare risulta annessa porzione del subalterno 5 non registrata come ampliamento del subalterno 4 per una superficie di mq 23,20 circa di vani e mq 5,70 circa di balcone. Tale porzione annessa risulta valutata nel sub originale.

Inoltre parte del balcone posto a sud-est, risulta chiuso a veranda

Note: L'unità immobiliare risulta occupata da [REDACTED] in virtù di una bonaria divisione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione artigianale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria artigianali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Sila.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene
Il bene è occupato da [REDACTED] in virtù di divisione giudiziale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di mutuo a favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. A R.L. CON SEDE IN CROPANI (CZ), contro [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Notaio Paola Gualtieri in data 03/08/1999 ai nn. 115601 di rep. iscritto a Catanzaro in data 06/08/1999 ai nn. 2408 R.P.

importo ipoteca: L. 300.000.000

importo capitale: L. 100.000.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA CON SEDE IN CROPANI (CZ), contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in data 06/07/2010 ai nn. 2338/2010 di rep. iscritto a Catanzaro in data 07/04/2011 ai nn. 929 R.P.

importo ipoteca: € 70.000,00

importo capitale: € 35.241,03

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo a favore di Equitalia E.TR. S.p.a. con sede in Cosenza contro [REDACTED] a firma di Equitalia E.TR.S.p.A. con sede in Cosenza in data 29/04/2010 ai nn. 3752 di rep. trascritto a Catanzaro in data 03/05/2010 ai nn. 4616 R.P.

Pignoramento derivante da Verbale emesso dal Tribunale di Catanzaro a favore di Centro Cooperativo Centro Calabria con sede in Cropani (CZ) contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in data 18/04/2014 ai nn. 959/2013 di rep. trascritto a Catanzaro in data 24/04/2013 ai nn. 4168 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile, da concessione edilizia originaria n. 6 del 29/4/1983, pratica n. 3/1983 e non variata con la concessione edilizia in sanatoria n. 25/1995 del 17/05/1995, pratica edilizia n. 101 b/94, n. 6135 del 8/11/1994 di prot., doveva essere adibito a sala verniciatura. Allo stato attuale la destinazione d'uso e di civile abitazione, regolarizzabili mediante Per la regolarizzazione urbanistica/edilizia necessiterebbe di un cambio di destinazione d'uso.

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica edilizia N. 3 del 1983 per lavori di Costruzione di fabbricato epr uso artigianale intestata a Concessione Edilizia presentata in data 05/02/1983- n. prot. 551 rilasciata in data 29/04/1983- n. prot. 6 l'agibilità è stata rilasciata in data 25/01/1985- n. prot. 3/83 Il certificato di agibilità risulta rilasciato per il solo piano adibito a laboratorio

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla realizzazione del piano terra adibito a laboratorio artigianale e del piano primo adibito a esposizione, verniciatura e direzione.

P.E. n. Pratica edilizia N. 101 b/94 per lavori di Sopraelevazione di un piano adibito a esposizione relativo al secondo piano di un fabbricato intestata a Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 08/11/1994- n. prot. 6135 rilasciata in data 17/05/1995- n. prot. 25/1995

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla sopraelevazione del piano secondo (sottotetto)

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila. Composto da zona notte composta da disimpegno, n. 3 camere e bagno; zona giorno composta da ingresso, vano soggiorno, cucina e vano annesso e wc. posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 176,7

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 28 mappale 21 subalterno 4, categoria A/2, classe 1, composto da vani 8, posto al piano 1, - rendita: 202,45.

Coerenze: All'unità immobiliare risulta annessa porzione del subalterno 5 non registrata come ampliamento del subalterno 4 per una superficie di mq 23,20 circa di vani e mq 5,70 circa di balcone. Tale porzione annessa risulta valutata nel sub originale.

Inoltre parte del balcone posto a sud-est, risulta chiuso a veranda

Note: L'unità immobiliare risulta occupata da in virtù di una bonaria divisione

L'edificio è stato costruito nel 1983, ristrutturato nel 1995

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,85.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Z.T.O. D - Zona per gli insediamenti produttivi

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Camera 1	Sup. reale netta	11,70	1,00	11,70
Camera 2	Sup. reale netta	16,40	1,00	16,40
Camera 3	Sup. reale netta	14,75	1,00	14,75
Bagno	Sup. reale netta	6,60	1,00	6,60
Disimpegno	Sup. reale netta	5,95	1,00	5,95
Cucina	Sup. reale netta	11,93	1,00	11,93

Giudice Dr. Damiani Song
Perito: Arch. Gioacchino Miriello

Soggiorno	Sup. reale netta	35,65	1,00	35,65
Camera 4	Sup. reale netta	9,00	1,00	9,00
Wc	Sup. reale netta	3,90	1,00	3,90
Ingresso	Sup. reale netta	6,75	1,00	6,75
Balcone	Sup. reale netta	12,60	0,33	4,16
Balcone	Sup. reale netta	3,75	0,33	1,24
Balcone	Sup. reale netta	6,22	0,33	2,05
	Sup. reale netta	145,20		130,08

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo con altri immobili con caratteristiche simili ubicati nella stessa zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Comune di Sersale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Catanzaro, Nella valutazione si è tenuto debito conto di tutti i parametri possibili, in special modo dell'ubicazione che risulta essere in un contesto molto periferico rispetto alla città di Catanzaro e pure distante dall'asse viario della SS 106 Jonica. Da ciò ne consegue una modestissima appetibilità in ordine a possibili transazioni.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 150.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 150.000,00

- Valore complessivo diritto e quota: € 150.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Camera 1	11,70	€ 1.100,00	€ 12.870,00
Camera 2	16,40	€ 1.100,00	€ 18.040,00
Camera 3	14,75	€ 1.100,00	€ 16.225,00
Bagno	6,60	€ 1.100,00	€ 7.260,00
Disimpegno	5,95	€ 1.100,00	€ 6.545,00
Cucina	11,93	€ 1.100,00	€ 13.123,00
Soggiorno	35,65	€ 1.100,00	€ 39.215,00
Camera 4	9,00	€ 1.100,00	€ 9.900,00
Wc	3,90	€ 1.100,00	€ 4.290,00
Ingresso	6,75	€ 1.100,00	€ 7.425,00
Balcone	4,16	€ 1.100,00	€ 4.573,80
Balcone	1,24	€ 1.100,00	€ 1.361,25
Balcone	2,05	€ 1.100,00	€ 2.257,86
	130,08		€ 143.085,91

- Valore corpo: € 143.085,91
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 143.085,91
 - Valore complessivo diritto e quota: € 143.085,91

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	176,7	€ 146.542,96	€ 146.542,96

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione percentuale: Difformità urbanistica € 21.981,44
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 102.580,07

**Beni in Sersale (Catanzaro) Via Sila
 Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila.
 Composto da L'unità immobiliare risulta composta da disimpegno, ripostiglio, camera, bagno e wc. posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 66,67

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 21 subalterno 5, categoria A/2, classe 1, composto da vani 4, posto al piano 1, - rendita: 101,23.

Coerenze: All'unità immobiliare risulta divisa tra i subalterni 3 e 4.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione artigianale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria artigianali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Sila.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene
Il bene identificato al NCEU al foglio 28 particella 21 subalterno 5, è occupato per 1/2 da [REDACTED] e per 1/2 da [REDACTED] in virtù di divisione giudiziale. L'immobile risulta diviso a metà da parete in laterizio intonacata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di mutuo a favore di **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. A R.L. CON SEDE IN CROPANI (CZ)**, contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Paola Gualtieri in data 03/08/1999 ai nn. 115601 di rep. iscritto a Catanzaro in data 06/08/1999 ai nn. 2408 R.P.

importo ipoteca: L. 300.000.000

importo capitale: L. 100.000.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA CON SEDE IN CROPANI (CZ)**, contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in data 06/07/2010 ai nn. 2338/2010 di rep. iscritto a Catanzaro in data 07/04/2011 ai nn. 929 R.P.

importo ipoteca: € 70.000,00

importo capitale: € 35.241,03

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo a favore di Equitalia E.TR. S.p.a. con sede in Cosenza contro [REDACTED] a firma di Equitalia E.TR.S.p.A. con sede in Cosenza in data 29/04/2010 ai nn. 3752 di rep. trascritto a Catanzaro in data 03/05/2010 ai nn. 4616 R.P.

Pignoramento derivante da Verbale emesso dal Tribunale di Catanzaro a favore di Centro Cooperativo Centro Calabria con sede in Cropani (CZ) contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in data 18/04/2014 ai nn. 959/2013 di rep. trascritto a Catanzaro in data 24/04/2013 ai nn. 4168 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile, da concessione edilizia originaria n. 6 del 29/4/1983, pratica n. 3/1983 e non variata con la concessione edilizia in sanatoria n. 25/1995 del 17/05/1995, pratica edilizia n. 101 b/94, n. 6135 del 8/11/1994 di prot., doveva essere adibito a servizio dell'attività artigianale. Allo stato attuale la destinazione d'uso e di civile abitazione, regolarizzabili mediante Per la regolarizzazione urbanistica/edilizia necessiterebbe di un cambio di destinazione d'uso.

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Pratica edilizia N. 3 del 1983 per lavori di Costruzione di fabbricato epr uso artigianale intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 05/02/1983- n. prot. 551 rilasciata in data 29/04/1983- n. prot. 6 l'gibilità è stata rilasciata in data 25/01/1985- n. prot. 3/83 Il certificato di agibilità risulta rilasciato per il solo piano adibito a laboratorio

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla realizzazione del piano terra adibito a laboratorio artigianale e del piano primo adibito a esposizione, verniciatura e direzione.

P.E. n. Pratica edilizia N. 101 b/94 per lavori di Sopraelevazione di un piano adibito a esposizione relativo al secondo piano di un fabbricato intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 08/11/1994- n. prot. 6135 rilasciata in data 17/05/1995- n. prot. 25/1995

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla sopraelevazione del piano secondo (sottotetto)

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila. Composto da L'unità immobiliare risulta composta da disimpegno, ripostiglio, camera, bagno e wc. posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 66,67

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 21 subalterno 5, categoria A/2, classe I, composto da vani 4, posto al piano 1, - rendita: 101,23.

Coerenze: All'unità immobiliare risulta divisa tra i subalterni 3 e 4.

L'edificio è stato costruito nel 1983, ristrutturato nel 1995

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,85.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Z.T.O. D - Zona per gli insediamenti produttivi

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Camera	Sup. reale netta	12,50	1,00	12,50
Ingresso	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
Cucina	Sup. reale netta	21,55	1,00	21,55
Wc	Sup. reale netta	5,05	1,00	5,05
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,45	1,00	2,45
Balcone	Sup. reale netta	11,60	0,33	3,83
	Sup. reale netta	56,15		48,38

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

- Travi:** materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Componenti edilizie e costruttive:**
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
- Impianti:**
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo con altri immobili con caratteristiche simili ubicati nella stessa zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Comune di Sersale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Catanzaro, Nella valutazione si è tenuto debito conto di tutti i parametri possibili, in special modo dell'ubicazione che risulta essere in un contesto molto periferico rispetto alla città di Catanzaro e pure distante dall'asse viario della SS 106 Jonica. Da ciò ne consegue una modestissima appetibilità in ordine a possibili transazioni.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo: € 60.000,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 60.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 60.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Camera	12,50	€ 1.100,00	€ 13.750,00
Ingresso	3,00	€ 1.100,00	€ 3.300,00
Cucina	21,55	€ 1.100,00	€ 23.705,00
Wc	5,05	€ 1.100,00	€ 5.555,00
Rispostiglio	2,45	€ 1.100,00	€ 2.695,00

Balcone	3,83	€ 1.100,00	€ 4.210,80
	48,38		€ 53.215,80

- Valore corpo:	€ 53.215,80
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 53.215,80
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 53.215,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	66,67	€ 56.607,90	€ 56.607,90

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 8.491,18

- Riduzione percentuale: Difformità urbanistica

€ 8.491,18

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 39.625,53

**Beni in Sersale (Catanzaro) Via Sila
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di esposizione sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila.

Composto da L'unità immobiliare risulta composta da locale adibito ad esposizione, disimpegno, ripostiglio, antiwc e wc. posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 152,96

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 21 subalterno 6, categoria C/1, classe 1, superficie catastale 99, posto al piano 2, - rendita: 250,53.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione artigianale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria artigianali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Sila.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] in virtù di divisione giudiziale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di mutuo a favore di **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. A R.L. CON SEDE IN CROPANI (CZ)**, contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Paola Gualtieri in data 03/08/1999 ai nn. 115601 di rep. iscritto a Catanzaro in data 06/08/1999 ai nn. 2408 R.P.

importo ipoteca: L. 300.000.000

importo capitale: L. 100.000.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA CON SEDE IN CROPANI (CZ)**, contro [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Tribunale di Catanzaro in data 06/07/2010 ai nn. 2338/2010 di rep. iscritto a Catanzaro in data 07/04/2011 ai nn. 929 R.P.

importo ipoteca: € 70.000,00

importo capitale: € 35.241,03

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo a favore di Equitalia E.TR. S.p.a. con sede in Cosenza contro [REDACTED] a firma di Equitalia E.TR.S.p.A. con sede in Cosenza in data 29/04/2010 ai nn. 3752 di rep. trascritto a Catanzaro in data 03/05/2010 ai nn. 4616 R.P.

Pignoramento derivante da Verbale emesso dal Tribunale di Catanzaro a favore di Centro Cooperativo Centro Calabria con sede in Cropani (CZ) contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in data 18/04/2014 ai nn. 959/2013 di rep. trascritto a Catanzaro in data 24/04/2013 ai nn. 4168 R.P.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile, da concessione edilizia in sanatoria n. 25/1995 del 17/05/1995, pratica edilizia n. 101 b/94, n. 6135 del 8/11/1994 di prot., tutto il piano doveva essere adibito ad unica sala espositiva, l'immobile ne rappresenta una parte. regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/02/85, n.47)

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Pratica edilizia N. 3 del 1983 per lavori di Costruzione di fabbricato per uso artigianale intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 05/02/1983- n. prot. 551 rilasciata in data 29/04/1983- n. prot. 6 l'agibilità è stata rilasciata in data 25/01/1985- n. prot. 3/83 Il certificato di agibilità risulta rilasciato per il solo piano adibito a laboratorio

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla realizzazione del piano terra adibito a laboratorio artigianale e del piano primo adibito a esposizione, verniciatura e direzione.

P.E. n. Pratica edilizia N. 101 b/94 per lavori di Sopraelevazione di un piano adibito a esposizione relativo al secondo piano di un fabbricato intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 08/11/1994- n. prot. 6135 rilasciata in data 17/05/1995- n. prot. 25/1995

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla sopraelevazione del piano secondo (sottotetto)

Descrizione esposizione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di esposizione sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila. Composto da L'unità immobiliare risulta composta da locale adibito ad esposizione, disimpegno, ripostiglio, antiwc e wc. posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 152,96

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 28 mappale 21 subalterno 6, categoria C/1, classe 1, superficie catastale 99, posto al piano 2, - rendita: 250,53.
L'edificio è stato costruito nel 1983, ristrutturato nel 1995
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa media m 3,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Z.T.O. D - Zona per gli insediamenti produttivi

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
Locale espositivo	Sup. reale netta	88,55	1,00	88,55
Disimpegno	Sup. reale netta	4,47	1,00	4,47
Anti wc	Sup. reale netta	2,05	1,00	2,05
Wc	Sup. reale netta	3,15	1,00	3,15
Ripostiglio	Sup. reale netta	4,05	1,00	4,05
Balcone	Sup. reale netta	21,00	0,33	6,93
Balcone	Sup. reale netta	9,50	0,00	0,00
	Sup. reale netta	132,77		109,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: da ristrutturare.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo con altri immobili con caratteristiche simili ubicati nella stessa zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Comune di Sersale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Catanzaro, Nella valutazione si è tenuto debito conto di tutti i parametri possibili, in special modo dell'ubicazione che risulta essere in un contesto molto periferico rispetto alla città di Catanzaro e pure distante dall'asse viario della SS 106 Jonica. Da ciò ne consegue una modestissima appetibilità in ordine a possibili transazioni.

8.3. Valutazione corpi

A. esposizione

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 80.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 80.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 80.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale espositivo	88,55	€ 700,00	€ 61.985,00
Disimpegno	4,47	€ 700,00	€ 3.129,00
Anti wc	2,05	€ 700,00	€ 1.435,00
Wc	3,15	€ 700,00	€ 2.205,00
Rispostiglio	4,05	€ 700,00	€ 2.835,00
Balcone	6,93	€ 700,00	€ 4.851,00
Balcone	0,00	€ 700,00	€ 0,00
	109,20		€ 76.440,00

- Valore corpo:	€ 76.440,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 76.440,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 76.440,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	esposizione	152,96	€ 78.220,00	€ 78.220,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.733,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 66.487,00

**Beni in Sersale (Catanzaro) Via Sila
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di esposizione sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila.

Composto da L'unità immobiliare è composta da due vani uno di circa 185 mq e l'altra di mq 60 circa. Il solaio di copertura di presenta notevolmente ammalorato a causa delle copiose infiltrazioni d'acqua per la mancanza di impermeabilizzazione e della copertura del fabbricato. Gli elementi in laterizio costituenti la soletta di copertura sono fortemente danneggiati tali da non escludere la demolizione la successiva ricostruzione dello stesso. posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 185,5

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 28 mappale 21 subalterno 7, categoria In corso di costruzione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione artigianale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria artigianali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Sila.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] per circa 185 mq e da [REDACTED] per circa mq 60 in virtù di divisione giudiziale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA CON SEDE IN CROPANI (CZ)**, contro [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Tribunale di Catanzaro in data 06/07/2010 ai nn. 2338/2010 di rep. iscritto a Catanzaro in data 07/04/2011 ai nn. 929 R.P.

importo ipoteca: € 70.000,00

importo capitale: € 35.241,03

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale emesso dal Tribunale di Catanzaro a favore di Centro Cooperativo Centro Calabria con sede in Cropani (CZ) contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in data 18/04/2014 ai nn. 959/2013 di rep. trascritto a Catanzaro in data 24/04/2013 ai nn. 4168 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica edilizia N. 3 del 1983 per lavori di Costruzione di fabbricato per uso artigianale intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 05/02/1983- n. prot. 551 rilasciata in data 29/04/1983- n. prot. 6 l'agibilità è stata rilasciata in data 25/01/1985- n. prot. 3/83 Il certificato di agibilità risulta rilasciato per il solo piano adibito a laboratorio

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla realizzazione del piano terra adibito a laboratorio artigianale e del piano primo adibito a esposizione, verniciatura e direzione.

P.E. n. Pratica edilizia N. 101 b/94 per lavori di Sopraelevazione di un piano adibito a esposizione relativo al secondo piano di un fabbricato intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 08/11/1994- n. prot. 6135 rilasciata in data 17/05/1995- n. prot. 25/1995

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla sopraelevazione del piano secondo (sottotetto)

Descrizione **esposizione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di esposizione sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila. Composto da due vani uno di circa 185 mq e l'altra di mq 60 circa. Il solaio di copertura di presenta notevolmente ammalorato a causa delle copiose infiltrazioni d'acqua per la mancanza di impermeabilizzazione e della copertura del fabbricato. Gli elementi in laterizio costituenti la soletta di copertura sono fortemente danneggiati tali da non escludere la demolizione la successiva ricostruzione dello stesso. posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 185,5

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 21 subalterno 7, categoria In caso di costruzione.

L'edificio è stato costruito nel 1983, ristrutturato nel 1995

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa media m 3,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Z.T.O. D - Zona per gli insediamenti produttivi

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale espositivo	Sup. reale lorda	185,50	1,00	185,50
	Sup. reale lorda	185,50		185,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: da ristrutturare.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: pessime.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo con altri immobili con caratteristiche simili ubicati nella stessa zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Comune di Sersale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Catanzaro, Nella valutazione si è tenuto debito conto di tutti i parametri possibili, in special modo dell'ubicazione che risulta essere in un contesto molto periferico rispetto alla città di Catanzaro e pure distante dall'asse viario della SS 106 Jonica. Da ciò ne consegue una modestissima appetibilità in ordine a possibili transazioni.

8.3. Valutazione corpi

A. esposizione

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 60.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 60.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 60.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale espositivo	185,50	€ 300,00	€ 55.650,00
- Valore corpo:			€ 55.650,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 55.650,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 55.650,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	esposizione	185,5	€ 57.825,00	€ 57.825,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Ripristino solaio di copertura	€ 8.673,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 39.151,25

**Beni in Sersale (Catanzaro) Via Sila
 Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno industriale/agricolo sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila.

Superficie complessiva di circa mq 4446.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 28 mappale 21 qualità
Seminativo, classe 3, superficie catastale 4446, - reddito agrario: 4,13, - reddito
domenicale: 10,33.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione artigianale (normale) a traffico locale con
parcheggi scarsi.
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
artigianali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Sila.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di
**CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA CON SEDE IN
CROPANI (CZ), contro** [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Tribunale di Catanzaro in
data 06/07/2010 ai nn. 2338/2010 di rep. iscritto a Catanzaro in data 07/04/2011 ai
nn. 929 R.P.

importo ipoteca: € 70.000,00

importo capitale: € 35.241,03

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di mutuo a favore di **CREDITO
COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. A R.L. CON SEDE
IN CROPANI (CZ), contro** [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Paola
Gualtieri in data 03/08/1999 ai nn. 115601 di rep. iscritto a Catanzaro in data
06/08/1999 ai nn. 2408 R.P.

importo ipoteca: L. 300.000.000

importo capitale: L. 100.000.000

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Atto amministrativo a favore di
E.T.R.E.SAZIONE TRIBUTI S.P.A. CON SEDE IN COSENZA, contro [REDACTED]

[REDACTED] con atto iscritto a Catanzaro in data
06/10/2006 ai nn. 3057 R.P.

importo ipoteca: € 132.760,76

importo capitale: € 66.380,38

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale emesso dal Tribunale di Catanzaro a favore di
Centro Cooperativo Centro Calabria con sede in Cropani (CZ) contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in data 18/04/2014 ai nn. 959/2013 di rep.
trascritto a Catanzaro in data 24/04/2013 ai nn. 4168 R.P.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica edilizia N. 3 del 1983 per lavori di Costruzione di fabbricato per uso artigianale intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 05/02/1983- n. prot. 551 rilasciata in data 29/04/1983- n. prot. 6 . Terreno asservito Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla realizzazione del piano terra adibito a laboratorio artigianale e del piano primo adibito a esposizione, verniciatura e direzione.

P.E. n. Pratica edilizia N. 101 b/94 per lavori di Sopraelevazione di un piano adibito a esposizione relativo al secondo piano di un fabbricato intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 08/11/1994- n. prot. 6135 rilasciata in data 17/05/1995- n. prot. 25/1995 Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla sopraelevazione del piano secondo (sottotetto) – Terreno asservito

Descrizione **terreno industriale/agricolo** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno industriale/agricolo sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila.

Superficie complessiva di circa mq 4446.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 28 mappale 21 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4446, - reddito agrario: 4,13, - reddito dominicale: 10,33.

Il terreno ha una forma regolare per la parte su cui insiste il fabbricato e irregolare verso valle., una orografia pianeggiante nella zona su cui insiste il fabbricato, scosceso verso sud-ovest

Le sistemazioni agrarie presenti sono nessuna

I sistemi irrigui presenti sono nessuna

La particella risulta per il 92% nella Z.T.O. D e per l'8% in zona Z.T.O. E (agricola) risulta essere stata asservita nella realizzazione del fabbricato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Z.T.O. D - Zona per gli insediamenti produttivi

Norme tecniche ed indici: La particella risulta per il 92% nella Z.T.O. D e per l'8% in zona Z.T.O. E (agricola) risulta essere stata asservita nella realizzazione del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno in Z.T.O. D (industriale)	Sup. reale netta	4 090,32	1,00	4 090,32
Terreno in Z.T.O. E (agricolo)	Sup. reale netta	355,68	1,00	355,68
	Sup. reale netta	4 446,00		4 446,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo con altri immobili con caratteristiche simili ubicati nella stessa zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Comune di Sersale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Catanzaro, Nella valutazione si è tenuto debito conto di tutti i parametri possibili, in special modo dell'ubicazione che risulta essere in un contesto molto periferico rispetto alla città di Catanzaro e pure distante dall'asse viario della SS 106 Jonica. Da ciò ne consegue una modestissima appetibilità in ordine a possibili transazioni.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno industriale/agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 10.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 10.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il valore è da considerarsi come per area a servizio del fabbricato; non può considerarsi come area edificabile in quanto già asservita per la realizzazione del fabbricato.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno in Z.T.O. D (industriale)	4 090,32	€ 4,00	€ 16.361,28
Terreno in Z.T.O. E (agricolo)	355,68	€ 4,00	€ 1.422,72
	4 446,00		€ 17.784,00

- Valore corpo:	€ 17.784,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 17.784,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 17.784,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno industriale/agricolo	4446	€ 13.892,00	€ 13.892,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.083,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 11.808,20

**Beni in Sersale (Catanzaro) Via Sila
 Lotto 008**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno industriale/agricolo sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila.

Giudice Dr. Damiani Song
 Perito: Arch. Gioacchino Miriello

Superficie complessiva di circa mq 1380.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 28 mappale 22 qualità

Vigneto, classe 3, superficie catastale 1380, - reddito agrario: 4,99, - reddito domenicale: 5,70.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione artigianale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria artigianali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Sila.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA CON SEDE IN CROPANI (CZ)**, contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in data 06/07/2010 ai nn. 2338/2010 di rep. iscritto a Catanzaro in data 07/04/2011 ai nn. 929 R.P.

importo ipoteca: € 70.000,00

importo capitale: € 35.241,03

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di mutuo a favore di **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. A R.L. CON SEDE IN CROPANI (CZ)**, contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Paola Gualtieri in data 03/08/1999 ai nn. 115601 di rep. iscritto a Catanzaro in data 06/08/1999 ai nn. 2408 R.P.

importo ipoteca: L. 300.000.000

importo capitale: L. 100.000.000

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Atto amministrativo a favore di **E.T.R.E.SAZIONE TRIBUTI S.P.A. CON SEDE IN COSENZA**, contro [REDACTED]

[REDACTED] con atto iscritto a Catanzaro in data 06/10/2006 ai nn. 3057 R.P.

importo ipoteca: € 132.760,76

importo capitale: € 66.380,38

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale emesso dal Tribunale di Catanzaro a favore di Centro Cooperativo Centro Calabria con sede in Cropani (CZ) contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in data 18/04/2014 ai nn. 959/2013 di rep. trascritto a Catanzaro in data 24/04/2013 ai nn. 4168 R.P.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica edilizia N. 3 del 1983 per lavori di Costruzione di fabbricato epr uso artigianale intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 05/02/1983- n. prot. 551 rilasciata in data 29/04/1983- terreno asservito

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla realizzazione del piano terra adibito a laboratorio artigianale e del piano primo adibito a esposizione, verniciatura e direzione.

P.E. n. Pratica edilizia N. 101 b/94 per lavori di Sopraelevazione di un piano adibito a esposizione relativo al secondo piano di un fabbricato intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47) presentata in data 08/11/1994- n. prot. 6135 rilasciata in data 17/05/1995- n. prot. 25/1995

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla sopraelevazione del piano secondo (sottotetto) - Terreno asservito

Descrizione terreno industriale/agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno industriale/agricolo sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila.

Superficie complessiva di circa mq 1380.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 28 mappale 22 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1380, - reddito agrario: 4,99, - reddito domenicale: 5,70.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia scoscesa

Le sistemazioni agrarie presenti sono nessuna

I sistemi irrigui presenti sono nessuna

La particella risulta per il 50,35 % nella Z.T.O. D e per il 49,65 % in zona Z.T.O. E (agricola) risulta essere stata asservita nella realizzazione del fabbricato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Z.T.O. D - Zona per gli insediamenti produttivi

Norme tecniche ed indici: La particella risulta per il 50,35 % nella Z.T.O. D e per il 49,65 % in zona Z.T.O. E (agricola) risulta essere stata asservita nella realizzazione del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno in Z.T.O. D (industriale)	Sup. reale netta	694,83	1,00	694,83
Terreno in Z.T.O. E (agricola)	Sup. reale netta	685,17	1,00	685,17
	Sup. reale netta	1 380,00		1 380,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo con altri immobili con caratteristiche simili ubicati nella stessa zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Comune di Sersale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Catanzaro, Nella valutazione si è tenuto debito conto di tutti i parametri possibili, in special modo dell'ubicazione che risulta essere in un contesto molto periferico rispetto alla città di Catanzaro e pure distante dall'asse viario della SS 106 Jonica.
 Da ciò ne consegue una modestissima appetibilità in ordine a possibili transazioni.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno industriale/agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 8.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno in Z.T.O. D (industriale)	694,83	€ 2,00	€ 1.389,66
Terreno in Z.T.O. E (agricola)	685,17	€ 2,00	€ 1.370,34
	1 380,00		€ 2.760,00

- Valore corpo:	€ 2.760,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.760,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.760,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno industriale/agricolo	1380	€ 5.380,00	€ 5.380,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 807,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 4.573,00

**Beni in Sersale (Catanzaro) Via Sila
 Lotto 009**

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo/industriale sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila.
 Superficie complessiva di circa mq 910.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]
- [REDACTED] foglio 28 mappale 23 qualità
Seminativo, classe 4, superficie catastale 910, - reddito agrario: 0,61, - reddito
domenicale: 1,88.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione artigianale (normale) a traffico locale con
parcheeggi scarsi.
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
artigianali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Sila.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di
**CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA CON SEDE IN
CROPANI (CZ)**, contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in
data 06/07/2010 ai nn. 2338/2010 di rep. iscritto a Catanzaro in data 07/04/2011 ai
nn. 929 R.P.

importo ipoteca: € 70.000,00

importo capitale: € 35.241,03

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Atto amministrativo a favore di
E.TRESAZIONE TRIBUTI S.P.A. CON SEDE IN COSENZA, contro [REDACTED]

[REDACTED] con atto iscritto a Catanzaro in data
06/10/2006 ai nn. 3057 R.P.

importo ipoteca: € 132.760,76

importo capitale: € 66.380,38

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale emesso dal Tribunale di Catanzaro a favore di
Centro Cooperativo Centro Calabria con sede in Cropani (CZ) contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in data 18/04/2014 ai nn. 959/2013 di rep.
trascritto a Catanzaro in data 24/04/2013 ai nn. 4168 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica edilizia N. 3 del 1983 per lavori di Costruzione di fabbricato per uso
artigianale intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data
05/02/1983- n. prot. 551 rilasciata in data 29/04/1983- n. prot. 6 - Terreno asservito.

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla realizzazione del piano terra adibito a laboratorio artigianale e del piano primo adibito a esposizione, verniciatura e direzione.

P.E. n. Pratica edilizia N. 101 b/94 per lavori di Sopraelevazione di un piano adibito a esposizione relativo al secondo piano di un fabbricato intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 08/11/1994- n. prot. 6135 rilasciata in data 17/05/1995- n. prot. 25/1995

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla sopraelevazione del piano secondo (sottotetto) Terreno Asservito

Descrizione **terreno agricolo/industriale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo/industriale sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila.

Superficie complessiva di circa mq 910.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 28 mappale 23 qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 910, - reddito agrario: 0,61, - reddito domenicale: 1,88.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia scoscesa

Le sistemazioni agrarie presenti sono nessuna

I sistemi irrigui presenti sono nessuna

La particella risulta per il 50,35 % nella Z.T.O. D e per il 49,65 % in zona Z.T.O. E (agricola) risulta essere stata asservita nella realizzazione del fabbricato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Z.T.O. D - Zona per gli insediamenti produttivi

Norme tecniche ed indici: La particella risulta per il 99,80 % nella Z.T.O. E e per lo 0,20 % in zona Z.T.O. D, risulta essere stata asservita nella realizzazione del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno in Z.T.O. E (agricola)	Sup. reale netta	908,18	1,00	908,18
Terreno in Z.T.O. D (industriale)	Sup. reale netta	1,82	1,00	1,82
	Sup. reale netta	910,00		910,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo con altri immobili con caratteristiche simili ubicati nella stessa zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Comune di Sersale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Catanzaro, Nella valutazione si è tenuto debito conto di tutti i parametri possibili, in special modo dell'ubicazione che risulta essere in un contesto molto periferico rispetto alla città di Catanzaro e pure distante dall'asse viario della SS 106 Jonica.

Da ciò ne consegue una modestissima appetibilità in ordine a possibili transazioni.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo/industriale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1 € 8.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno in Z.T.O. E (agricola)	908,18	€ 2,00	€ 1.816,36
Terreno in Z.T.O. D (industriale)	1,82	€ 2,00	€ 3,64
	910,00		€ 1.820,00
- Valore corpo:			€ 1.820,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 1.820,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.820,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo/industriale	910	€ 4.910,00	€ 4.910,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 736,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 4.173,50

**Beni in Sersale (Catanzaro) Via Sila
Lotto 010**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila.

Superficie complessiva di circa mq 620.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 28 mappale 35 qualità

Vigneto, classe 3, superficie catastale 620, - reddito agrario: 2,24, - reddito domenicale: 2,56.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione artigianale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria artigianali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Sila.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Soggetto diverso dagli intestatari scrittura di vendita privata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Giudice Dr. Damiani Song
 Perito: Arch. Gioacchino Miriello

- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di
CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA CON SEDE IN CROPANI (CZ), contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in data 06/07/2010 ai nn. 2338/2010 di rep. iscritto a Catanzaro in data 07/04/2011 ai nn. 929 R.P.

importo ipoteca: € 70.000,00

importo capitale: € 35.241,03

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Atto amministrativo a favore di
E.T.R.E.SAZIONE TRIBUTI S.P.A. CON SEDE IN COSENZA, contro [REDACTED]

[REDACTED] con atto iscritto a Catanzaro in data 06/10/2006 ai nn. 3057 R.P.

importo ipoteca: € 132.760,76

importo capitale: € 66.380,38

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale emesso dal Tribunale di Catanzaro a favore di
Centro Cooperativo Centro Calabria con sede in Cropani (CZ) contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Catanzaro in data 18/04/2014 ai nn. 959/2013 di rep. trascritto a Catanzaro in data 24/04/2013 ai nn. 4168 R.P.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Sersale (Catanzaro) Via Sila.

Superficie complessiva di circa mq 620.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 28 mappale 35 qualità Vigneto, classe 3,

superficie catastale 620, - reddito agrario: 2,24, - reddito dominicale: 2,56.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia scoscesa

Le sistemazioni agrarie presenti sono nessuna

I sistemi irrigui presenti sono nessuna

La particella risulta per il 50,35 % nella Z.T.O. D e per il 49,65 % in zona Z.T.O. E (agricola)

risulta essere stata asservita nella realizzazione del fabbricato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Z.T.O. D - Zona per gli insediamenti produttivi

Norme tecniche ed indici: La particella risulta per 100 % nella Z.T.O. E (agricola)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno in Z.T.O. E (agricola)	Sup. reale netta	620,00	1,00	620,00
	Sup. reale netta	620,00		620,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo con altri immobili con caratteristiche simili ubicati nella stessa zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Comune di Sersale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Catanzaro, Nella valutazione si è tenuto debito conto di tutti i parametri possibili, in special modo dell'ubicazione che risulta essere in un contesto molto periferico rispetto alla città di Catanzaro e pure distante dall'asse viario della SS 106 Jonica.

Da ciò ne consegue una modestissima appetibilità in ordine a possibili transazioni.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 3.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 3.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 3.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno in Z.T.O. E (agricola)	620,00	€ 2,00	€ 1.240,00
- Valore corpo:			€ 1.240,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 1.240,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.240,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	620	€ 2.120,00	€ 2.120,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 318,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.802,00

PREZZO A BASE D'ASTA IMMOBILI PER LOTTO

• **Lotto 1 – LOCALE ARTIGIANALE**

foglio 28 mappale 21 subalterno 2, categoria C3, classe 2, composto da vani 354 mq, posto al piano T, - rendita: 219,39.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 100.580,62

• **Lotto 2 - APPARTAMENTO**

foglio 28 mappale 21 subalterno 3, categoria A/2, classe 1, composto da vani 8, posto al piano 1, - rendita: 202,45.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 103.424,91

• **Lotto 3 – APPARTAMENTO**

foglio 28 mappale 21 subalterno 4, categoria A/2, classe 1, composto da vani 8, posto al piano 1, - rendita: 202,45.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 102.580,07

• **Lotto 4 – APPARTAMENTO**

foglio 28 mappale 21 subalterno 5, categoria A/2, classe 1, composto da vani 4, posto al piano 1, - rendita: 101,23.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 39.625,53

• **Lotto 5 – LOCALE ESPOSITIVO**

foglio 28 mappale 21 subalterno 6, categoria C/1, classe 1, superficie catastale 99, posto al piano 2, - rendita: 250,53.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 66.487,00

• **Lotto 6 – LOCALE EPOSITIVO**

foglio 28 mappale 21 subalterno 7, categoria In corso di costruzione.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 39.151,25

• **Lotto 7 – TERRENO**

foglio 28 mappale 21 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4446, - reddito agrario: 4,13, - reddito domenicale: 10,33.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 11.808,20

• **Lotto 8 – TERRENO**

foglio 28 mappale 22 qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 1380, - reddito agrario: 4,99, - reddito domenicale: 5,70.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 4.573,00

• **Lotto 9 – TERRENO**

foglio 28 mappale 23 qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 910, - reddito agrario: 0,61, - reddito domenicale: 1,88.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 4.173,50

• **Lotto 10 – TERRENO**

foglio 28 mappale 35 qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 620, - reddito agrario: 2,24, - reddito domenicale: 2,56.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.802,00

Il Tecnico
Arch. Gioacchino Miriello



Allegati:

1. Verbale di accesso;
2. Documentazione fotografica.

"VERBALE DI SOPRALUOGO"

IL GIORNO 26 DEL MESE DI MARZO 2014 IL
SOTTOSCRITTO CTU GIOACCHINO MIRIELLO, ARCHITETTO,
NOMINATO IN DATA 24/10/2013 NEL PROCEDIMENTO
97/2013 PROMOSSO DAL CREDITO COOPERATIVO CENTRO
CABRIA CONTRO [REDACTED]
PRIMO AVVISO A MEZZO TELEGRAMMA SI È RECATO
IN SESSUE IN VIA SILA NEI LUOGHI PER CUI
È CAUSA - RISULTA PRESENTE IL [REDACTED]
[REDACTED] HA AVVISATO
IL SOTTOSCRITTO TELEFONICAMENTE CHE PER
MOTIVI URGENTI NON POTEVA ESSERE PRESENTE
AL SOPRALUOGO. PREMESSO CHE I SIG.
[REDACTED] HANNO BONA FIDE
DENSO LE PROPRIETÀ, IL SOTTOSCRITTO CTU
DECIDE IN DATA ODIERNA DI INIZIARE IL
PRELITO SOPRALUOGO NELE SULLE PROPRIETÀ
BONA FIDE IN CAPO A [REDACTED]
E RIPRENDERE IL SOPRALUOGO SULLE RESTANTI
PARTI ALL'INDOMANI ALLE ORE 9,30 COME
CONCORDATO TELEFONICAMENTE CON IL SIG.
[REDACTED] LE OPERAZIONI HANNO
INIZIO ALLE ORE 10,00 VIENE FATTA
UNA RICOGNIZIONE VISIVA DELLA PROPRIETÀ
E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

AL PIANO TERRA (PORZIONE IN CAPO
A [REDACTED]) È UBICATO UN
LABORATORIO DI INFESSI IN ALLUMINIO
CON SERVIZIO, UFFICIO E SOPRALCO. (SUB2)

AL PIANO PRIMO (PORZIONE IN CAPO
A [REDACTED]) È UBICATA UNA
UNITÀ IMMOBILIARE ABITATA DEL
SIG. [REDACTED] (SUB4)

ALTRA SUB È STATO ANNESSO UN VANO
DEL SUB 5 (ALTRA PARTE DEL SUB 5 È STATA
ANNESSE AL SUB 3 IN CAPO A [REDACTED]

[REDACTED]. AL PIANO SECONDO RISULTANO UBICATA
IL SUB 6 ADIBITO A NEGOZIO E ^{UNA} DUE UNITÀ (SUB7)
IN CORSO DI COSTRUZIONE SOTTO STATO
RUSTICO. ALLE ORE 11.00 SI SOSPENDE
IL VERBALE

SERALE 26/03/2014

1 CONVENUTI

IL CTV

[REDACTED]
[REDACTED]

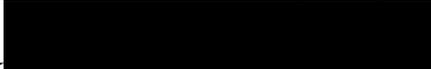
IL GIORNO 27 MARZO 2014 ALLE ORE 9.00

SI RIPRENDE IL SOPRALCO ALLA PRESENZA

DEL SIG. [REDACTED]

ASSENTE

NEL SOPRALLUOGO DEL 26/03/2014.

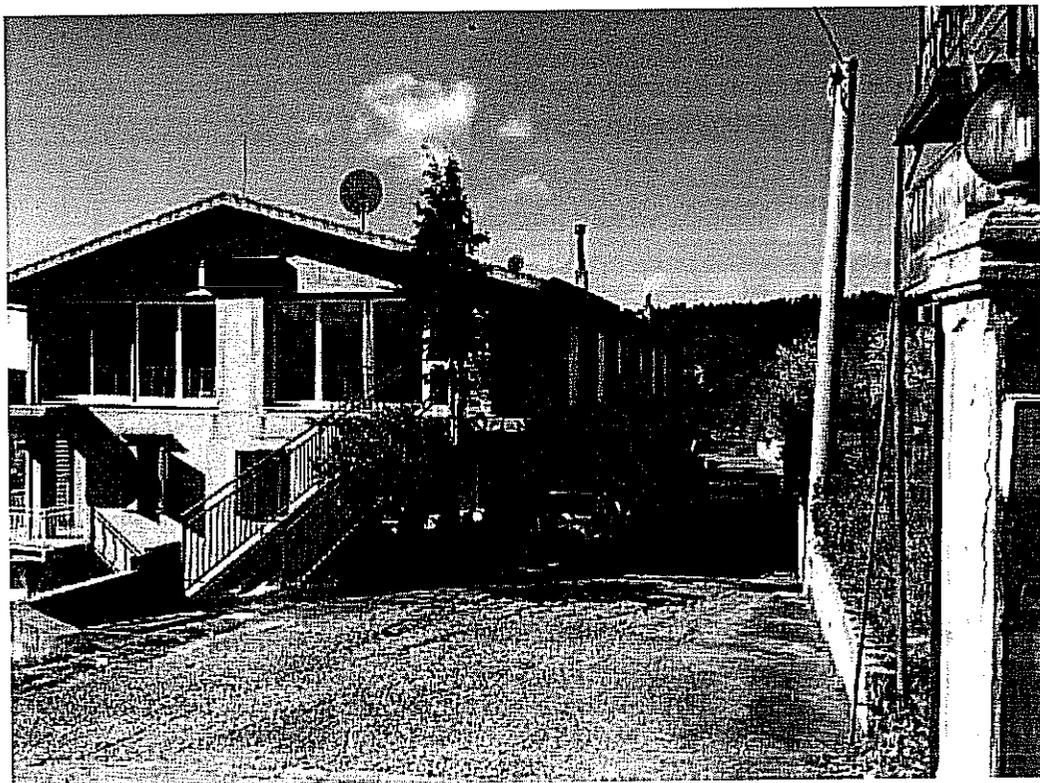
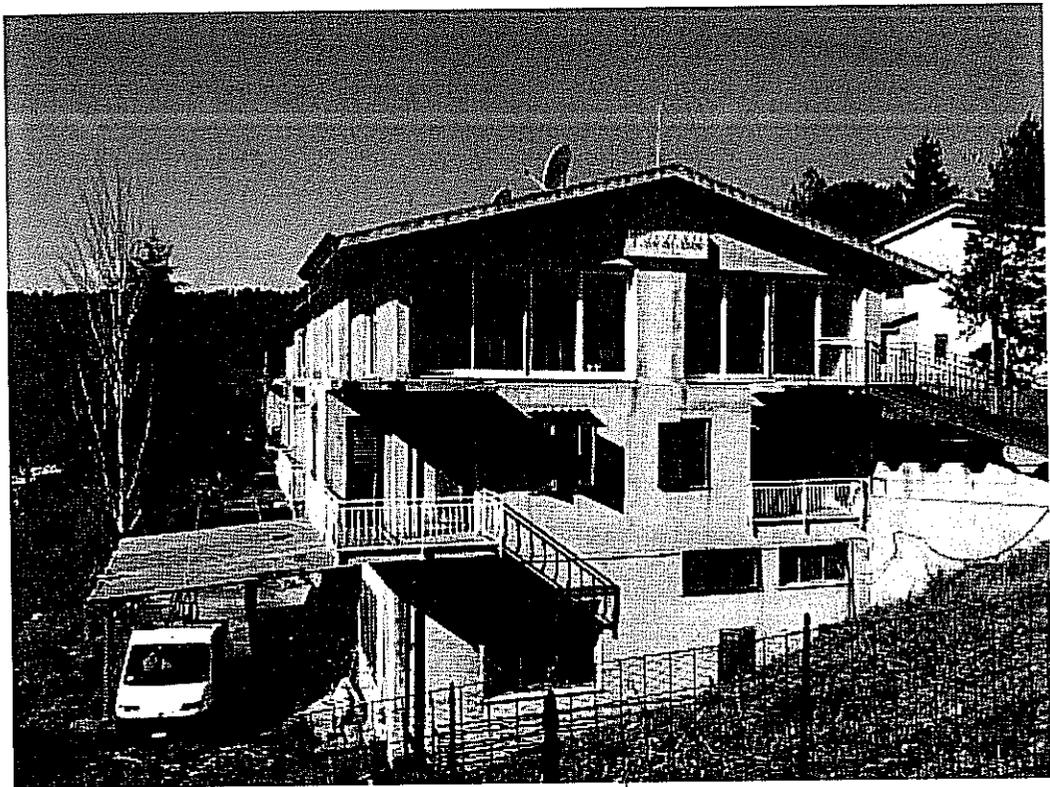
SI È PROCEDUTO ALLA RICOGNIZIONE DEGLI
IMMOBILI IN CAPO (BONARIAMENTE DIVISI) AL
SUG  AL PIANO TERRA
È UBICATO UN LABORATORIO DI FALCIGNAMERIA
(PORZIONE DEL SUB 2) CON ANNESSO LOCALE DI
SERVIZIO. AL PIANO PRIMO È UBICATA UNA UNITÀ
AMMOBILIARE (SUB 3) A CUI È STATO ANNESSO
PORZIONE DEL SUB 5. AL PIANO 2° È UBICATA
PORZIONE DEL SUB 7 (IN CORSO DI COSTRUZIONE)
CHE SI PRESENTA IN STATO DI ABBANDONO
E PERICOLOSO. VIENE EFFETTUATA ADEGUATA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADE
ORÈ VIENE CHIUSO IL VERBALE
SERVIZIO 27/03/2014.

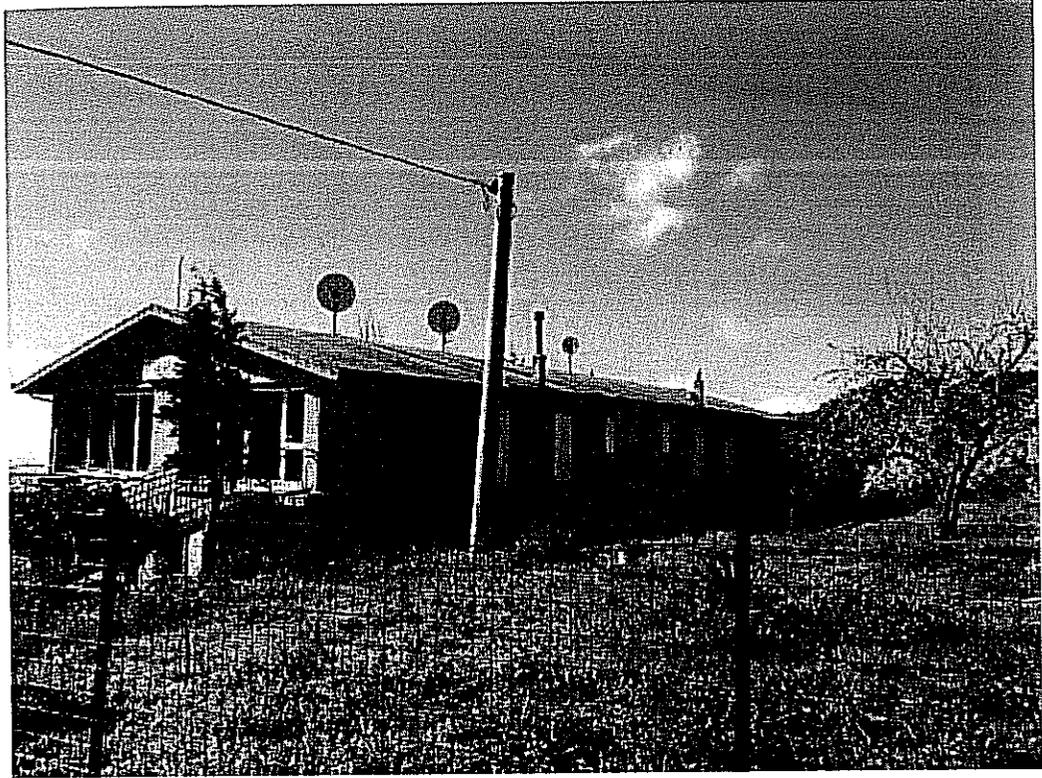
IL CONVENUTO

IL CTU

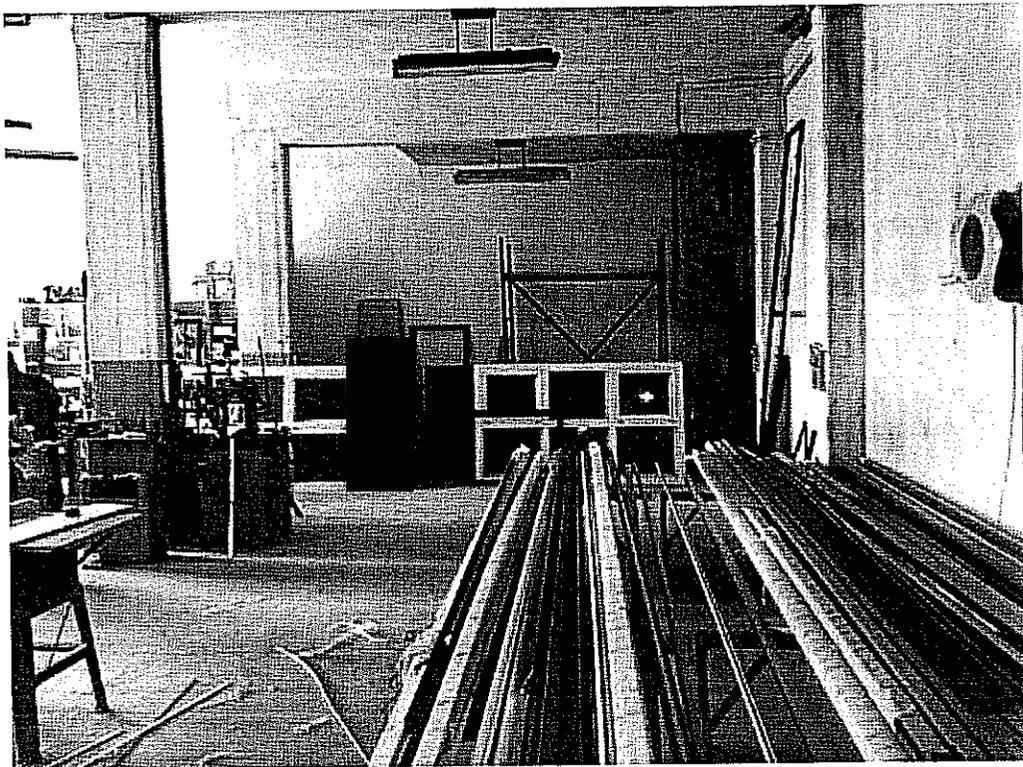
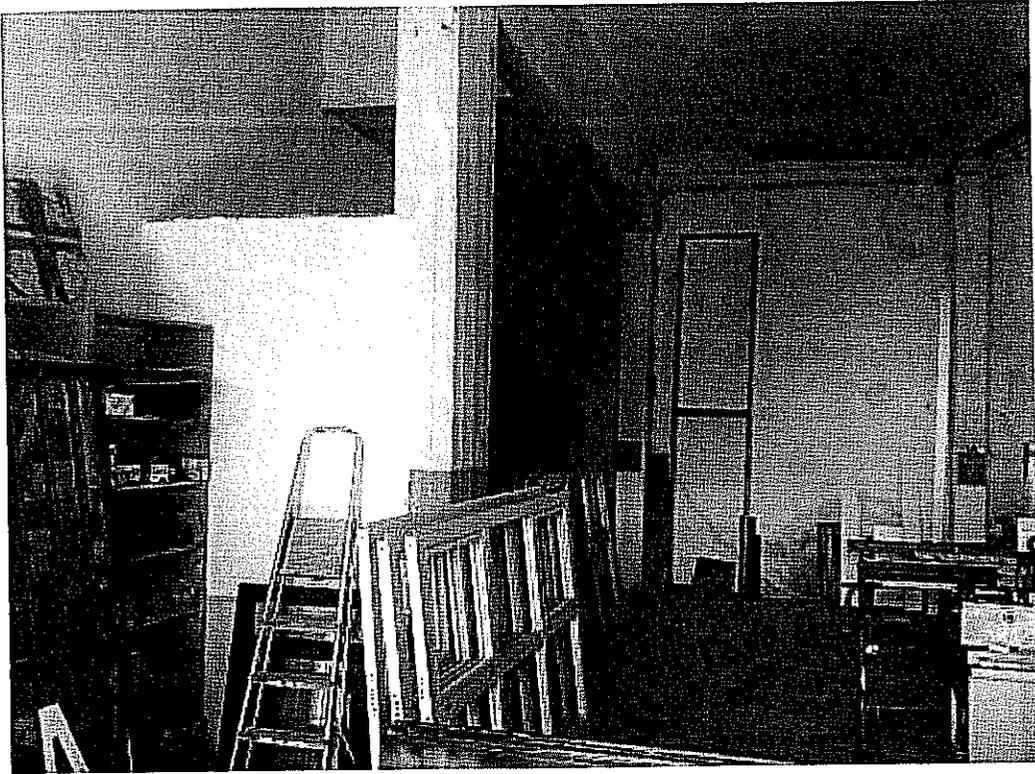
Arch. Gioacchino

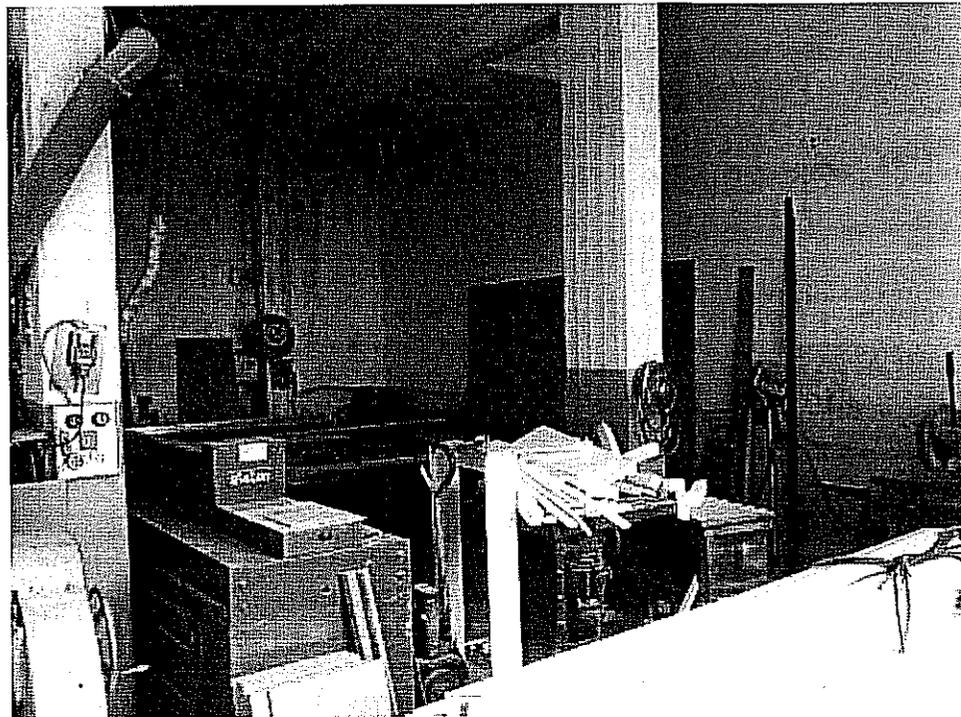
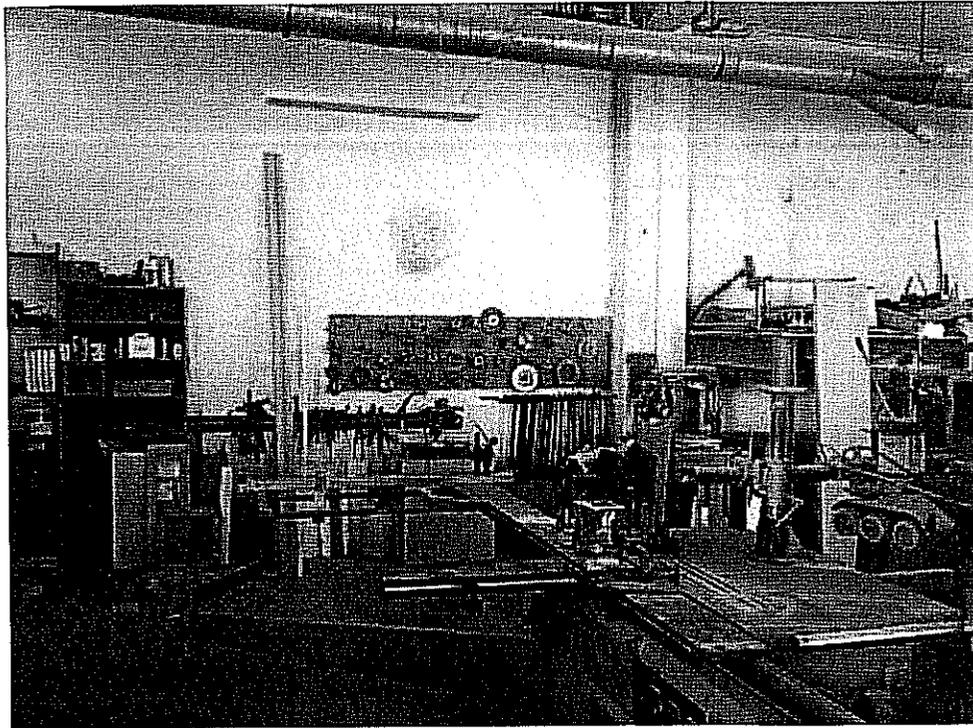
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



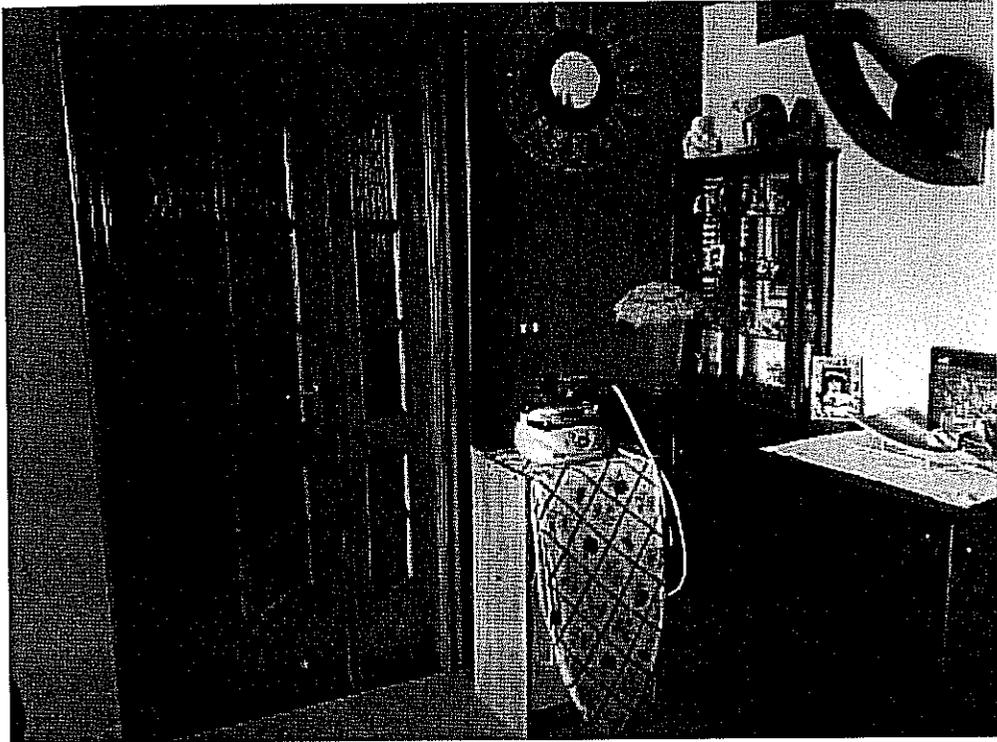


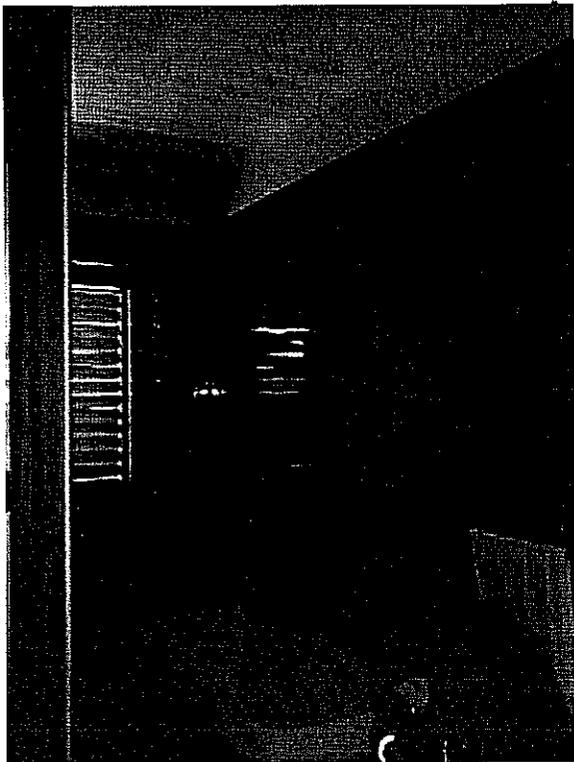
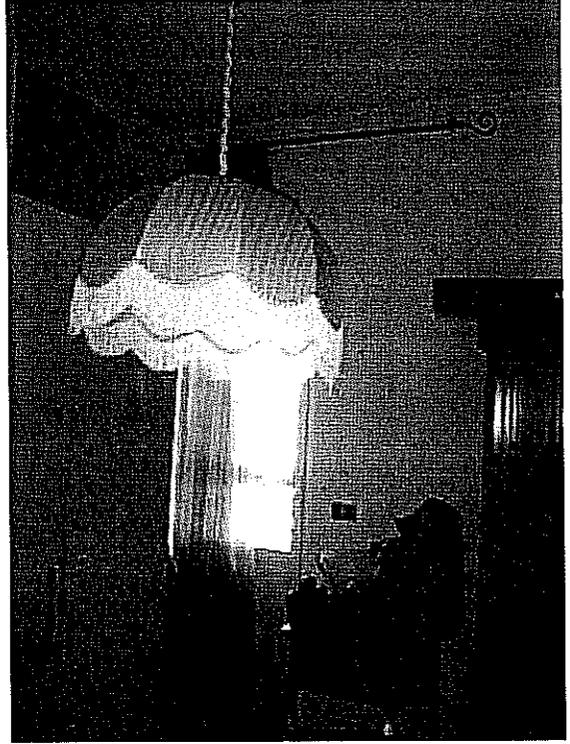
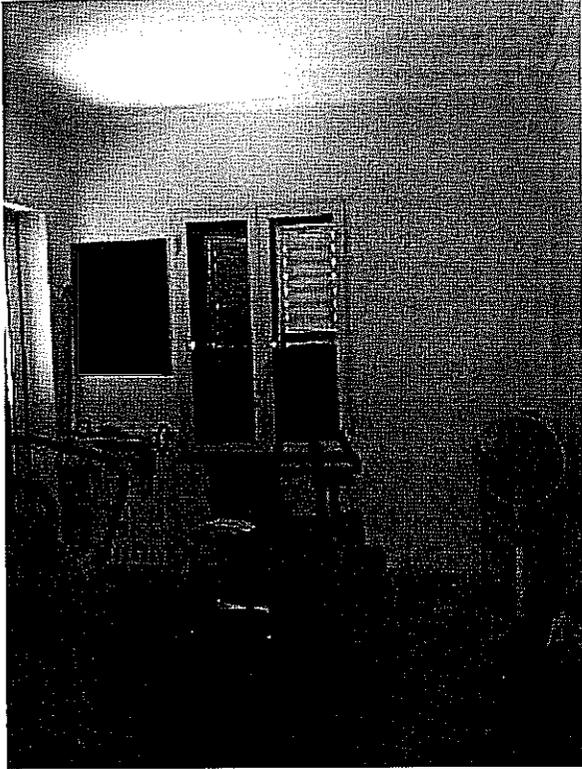
LOTTO 1



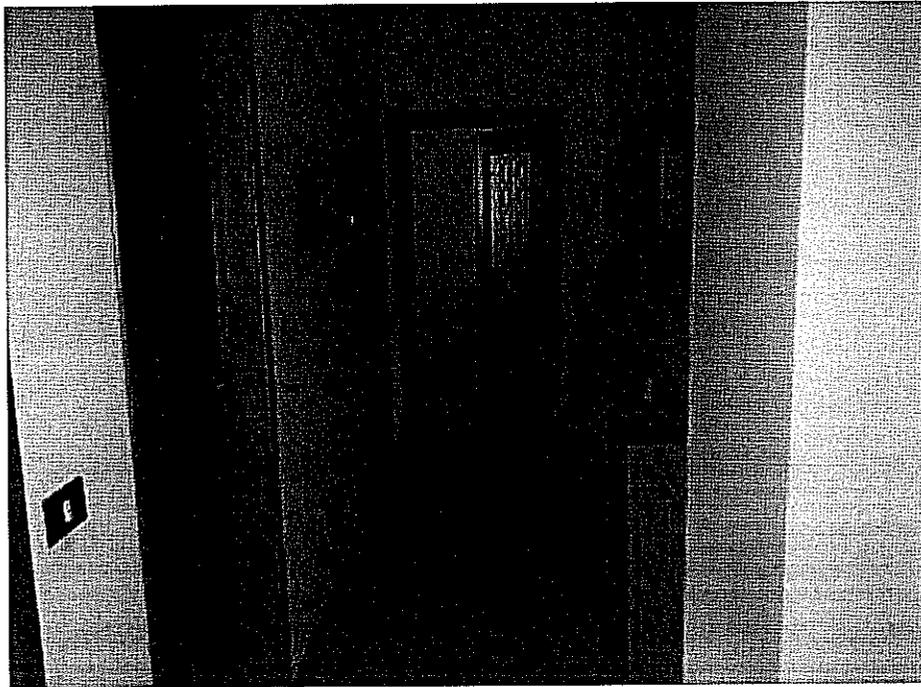


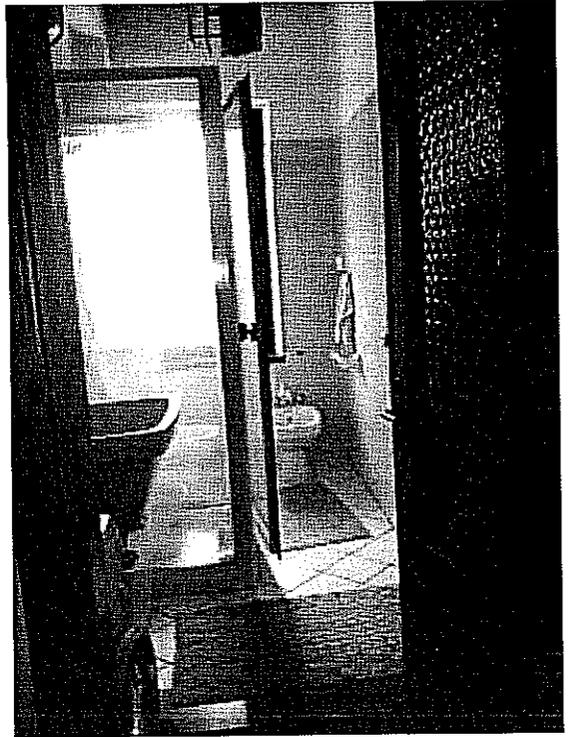
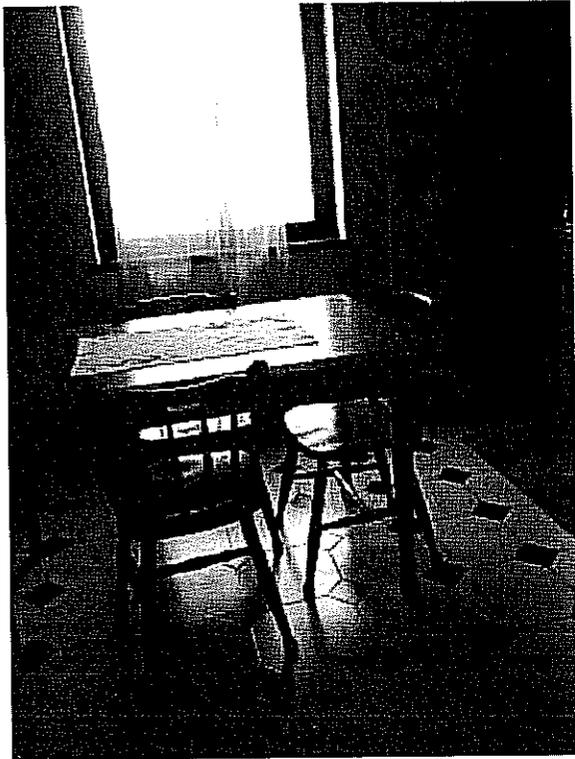
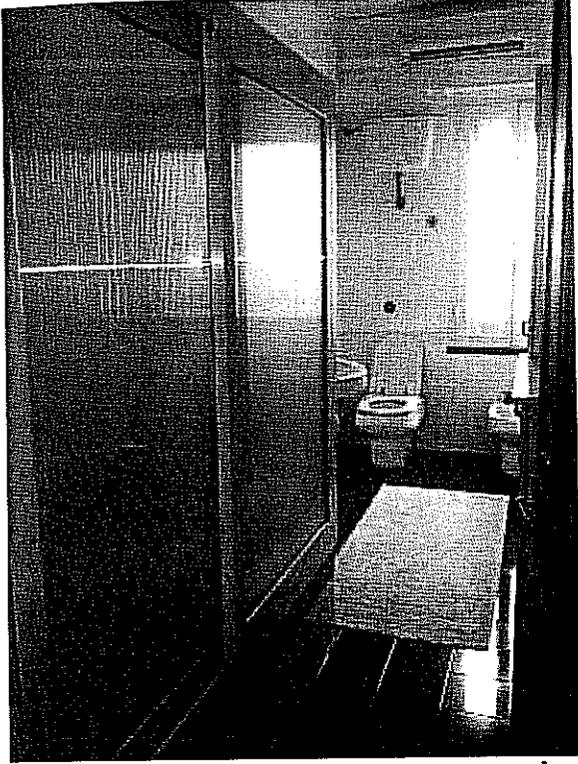
LOTTO 2



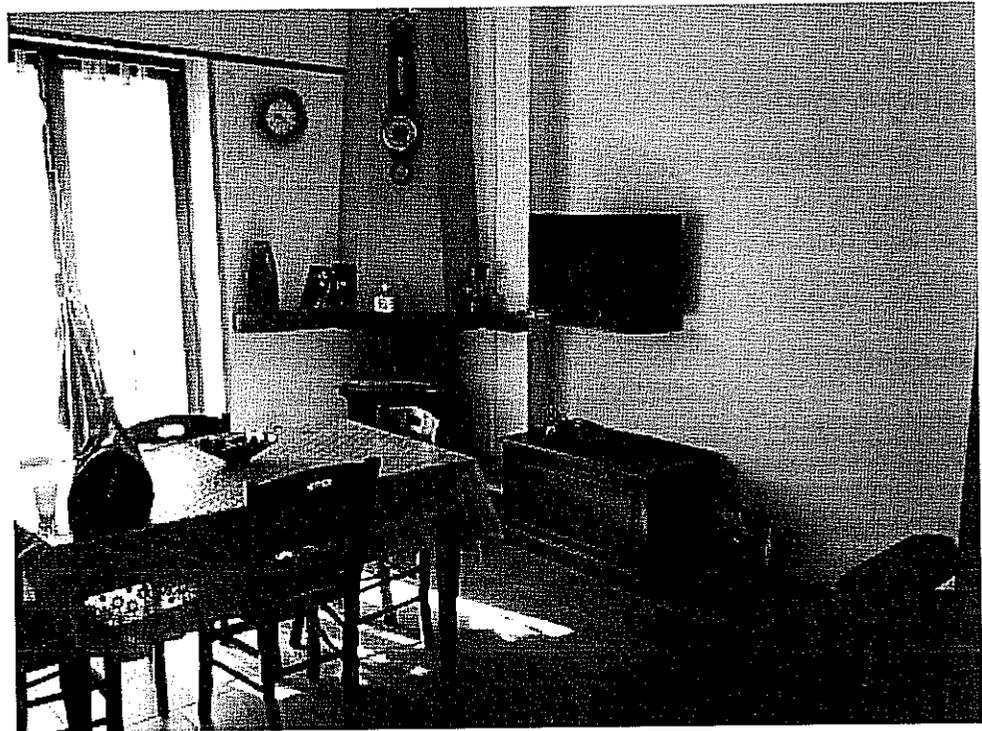
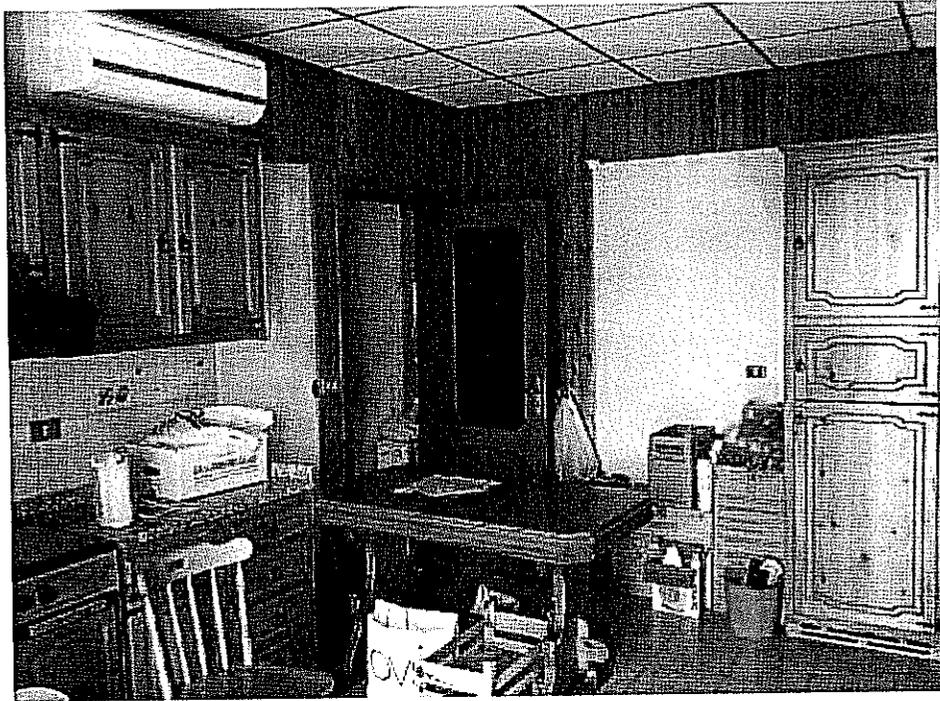


LOTTO 3

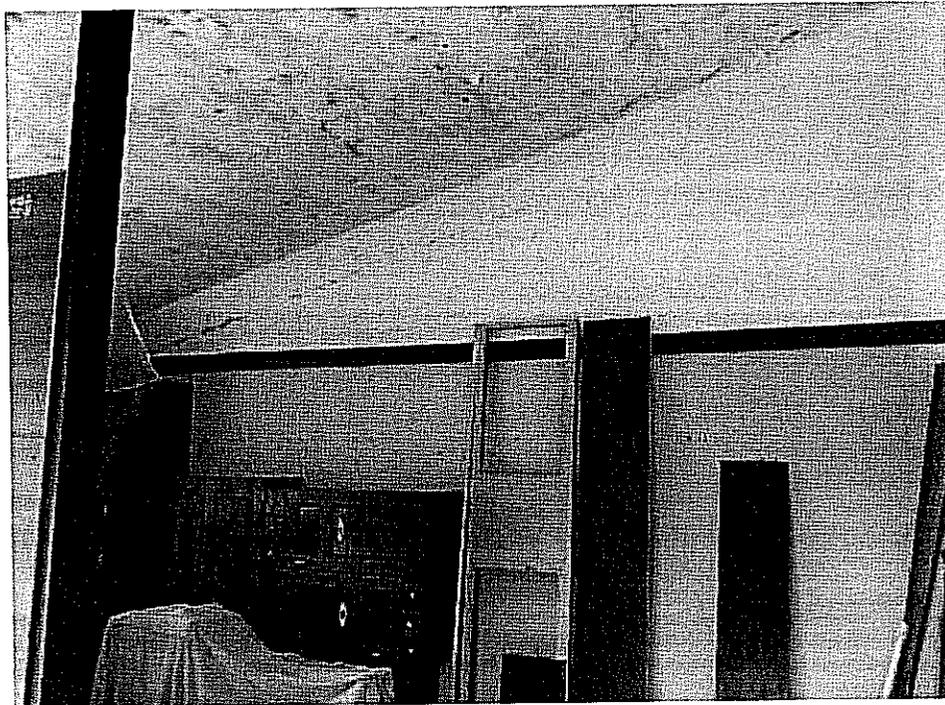
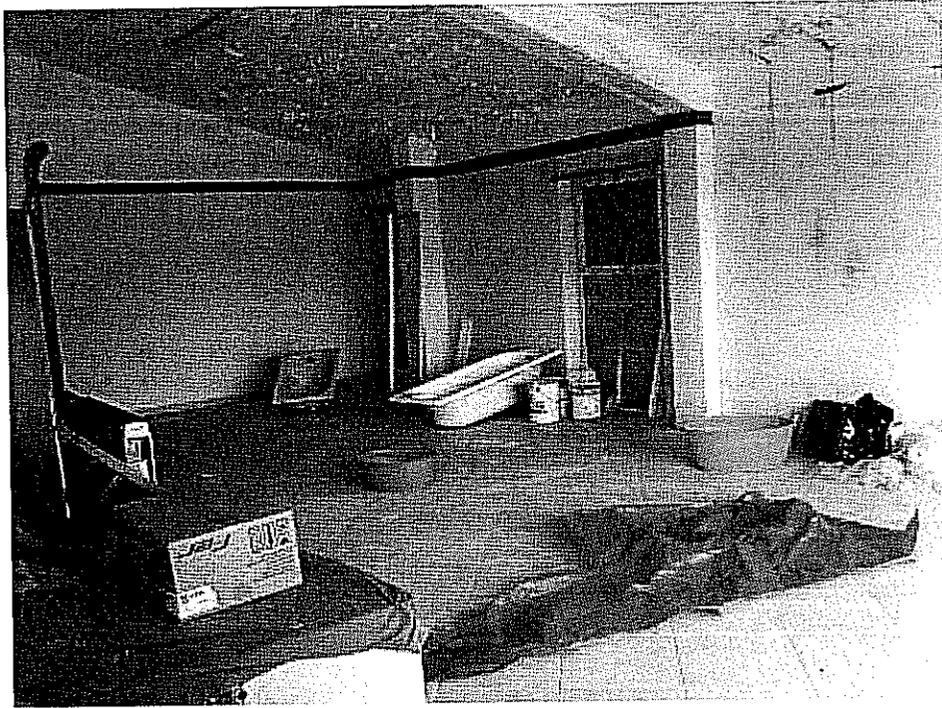




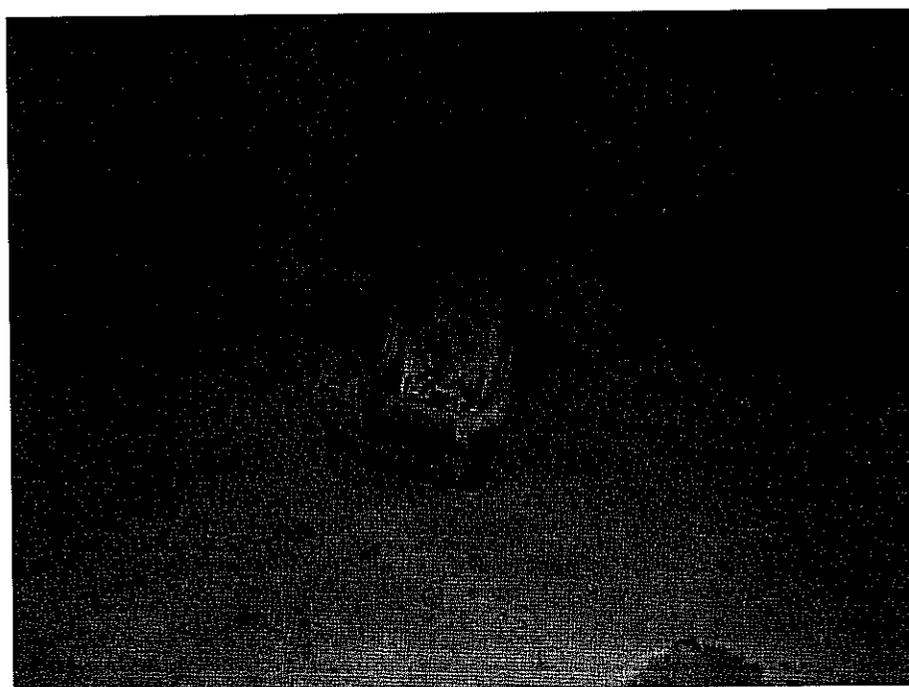
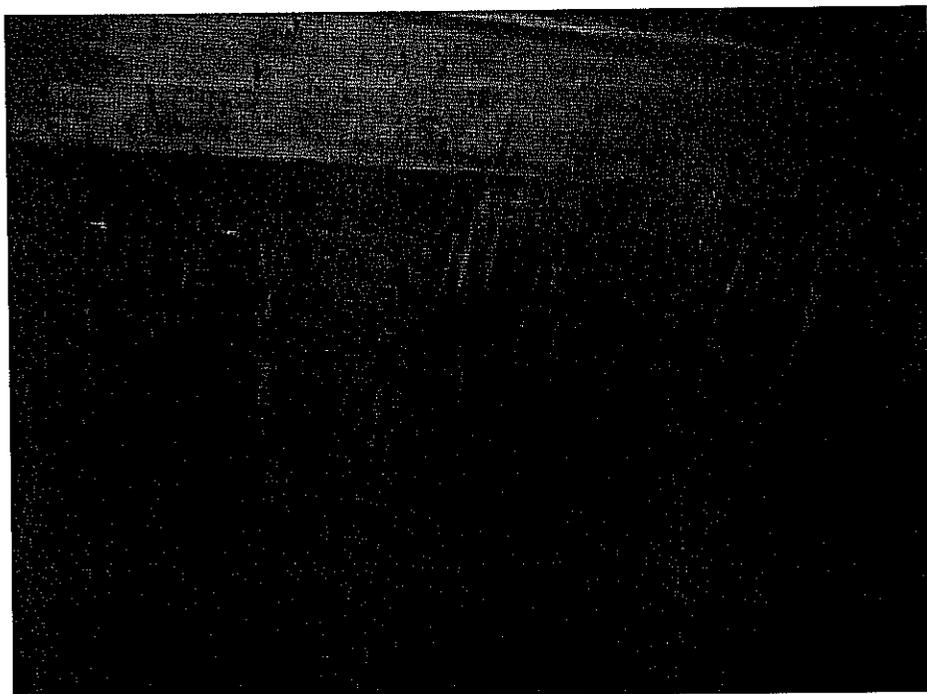
LOTTO 4

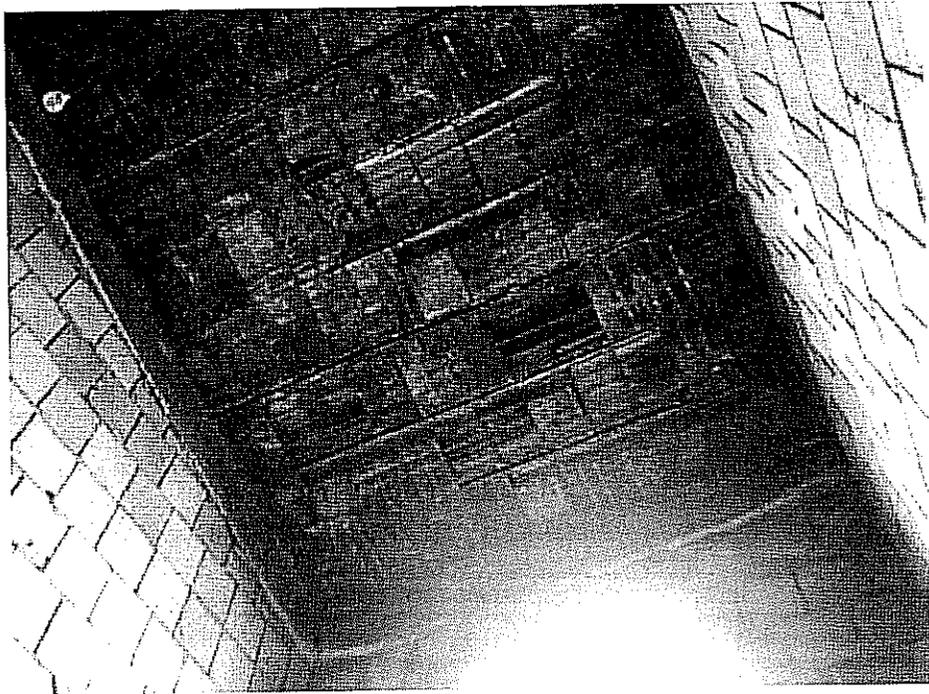
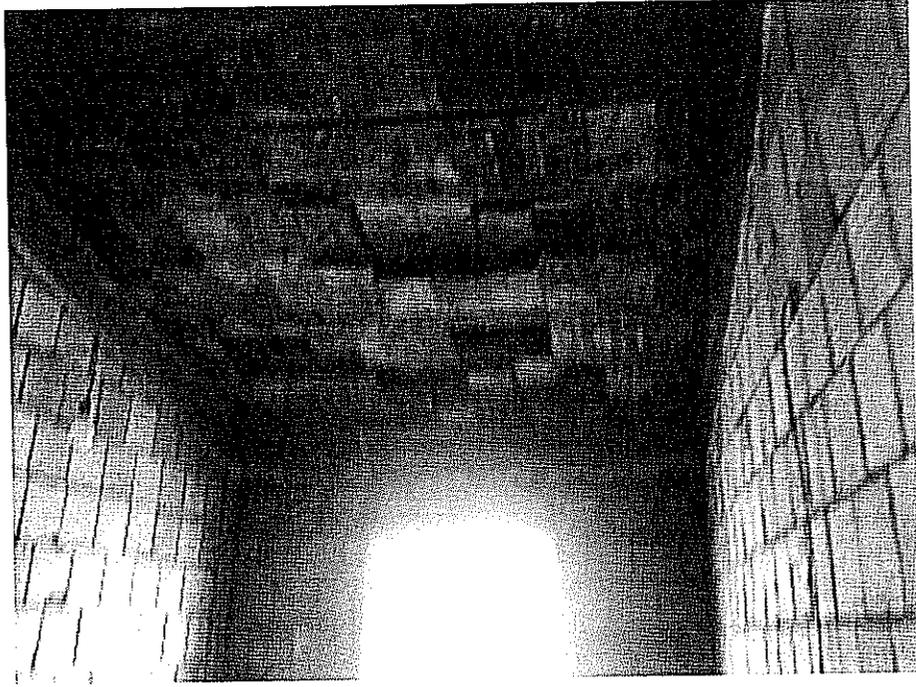


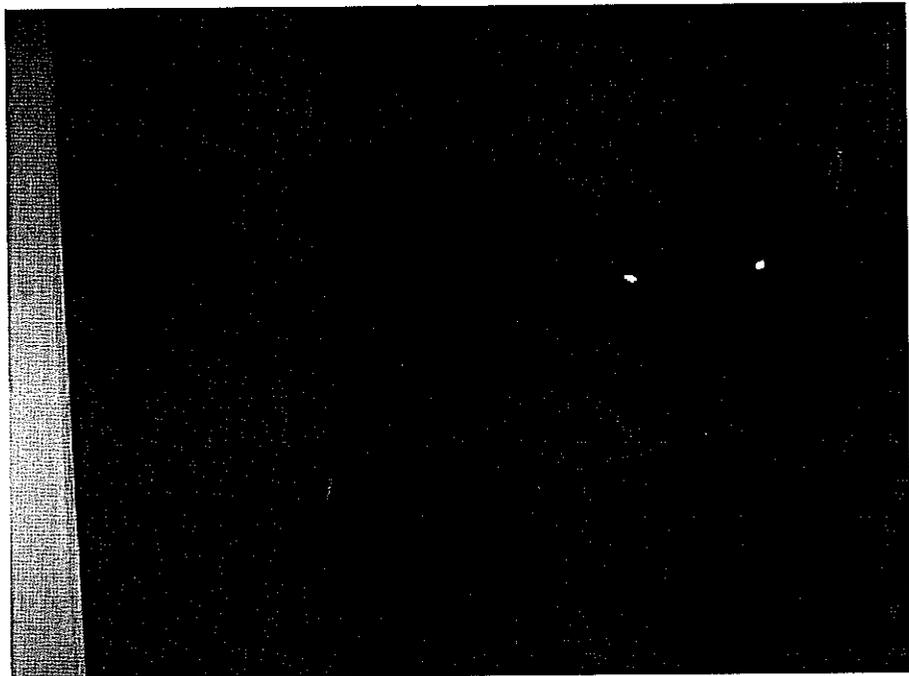
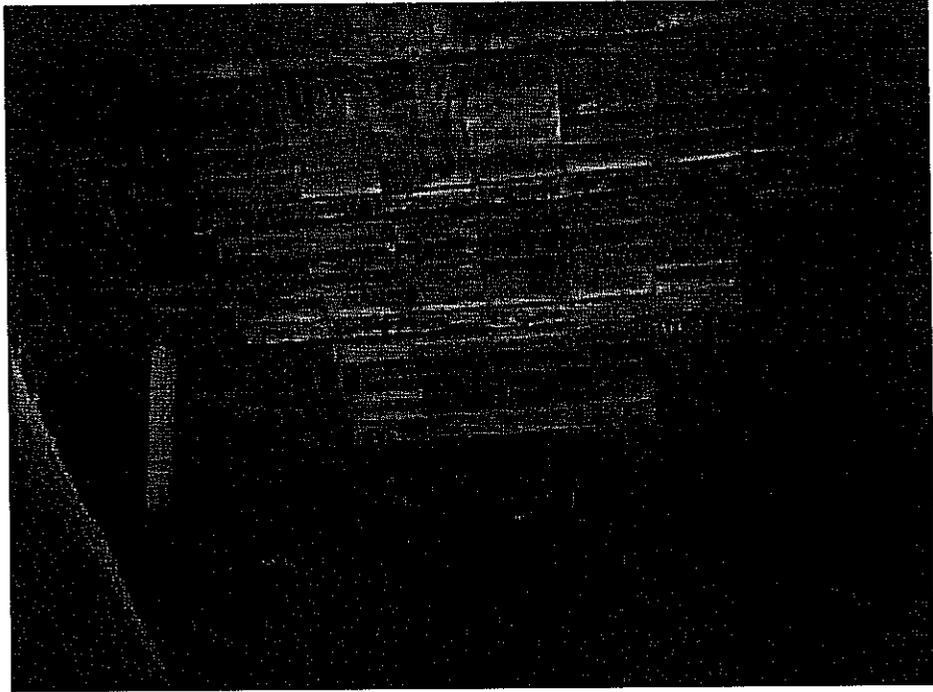
LOTTO 5



LOTTO 6







LOTTO 7



LOTTI 8/9

