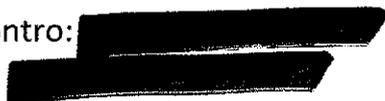

Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. **136/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-10-2014 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GIOVANNA GIOIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 002 003 004

Esperto alla stima: Geom. FRANCESCO LENTINI
Codice fiscale: LNTFNC77S25C352Y
Partita IVA: 02216200796
Studio in: VIA D. MILELLI 32 - CATANZARO
Telefono: 0961.777822
Fax: 0961.777822
Email: lentinigeomfrancesco@libero.it
Pec: francesco.lentini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Progresso nr. 119 bis - Sersale (Catanzaro) - 88054

Lotto: 001

Corpo: depositi

Categoria: Magazzino [M]

Dati Catastali: foglio 27, particella 392, subalterno 1, indirizzo via progresso, piano terra, sezione censuaria sersale, categoria C/2, classe 2, consistenza 7, rendita € 3,62

Lotto: 002

Corpo: garage

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: foglio 27, particella 392, subalterno 2, indirizzo via progresso, piano terra, sezione censuaria sersale, categoria C/6, classe 2, consistenza 28, rendita € 15,91

Lotto: 003

Corpo: appartamento al piano primo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 27, particella 392, subalterno 8, indirizzo via progresso, 119bis, piano terra, sezione censuaria sersale, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5, rendita € 139,19

Lotto: 004

Corpo: appartamento al piano secondo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 27, particella 392, subalterno 10, indirizzo via progresso, 119bis, piano terra, sezione censuaria sersale, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, rendita € 164,49

2. Possesso

Bene: Via Progresso nr. 119 bis - Sersale (Catanzaro) - 88054

Lotto: 001

Corpo: depositi

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002



Corpo: garage
Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 003
Corpo: appartamento al piano primo
Possesso: Occupato senza titolo

Lotto: 004
Corpo: appartamento al piano secondo
Possesso: Occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Progresso nr. 119 bis - Sersale (Catanzaro) - 88054

Lotto: 001
Corpo: depositi
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002
Corpo: garage
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003
Corpo: appartamento al piano primo
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004
Corpo: appartamento al piano secondo
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Progresso nr. 119 bis - Sersale (Catanzaro) - 88054

Lotto: 001
Corpo: depositi
Creditori Iscritti: BANCA DELLE MARCHE

Lotto: 002



Corpo: garage
Creditori Iscritti: BANCA DELLE MARCHE

Lotto: 003
Corpo: appartamento al piano primo
Creditori Iscritti: BANCA DELLE MARCHE

Lotto: 004
Corpo: appartamento al piano secondo
Creditori Iscritti: BANCA DELLE MARCHE

5. Comproprietari

Beni: Via Progresso nr. 119 bis - Sersale (Catanzaro) - 88054

Lotti: 001
Corpo: depositi
Comproprietari: Nessuno

Lotti: 002
Corpo: garage
Comproprietari: Nessuno

Lotti: 003
Corpo: appartamento al piano primo
Comproprietari: Nessuno

Lotti: 004
Corpo: appartamento al piano secondo
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Progresso nr. 119 bis - Sersale (Catanzaro) - 88054

Lotto: 001
Corpo: depositi
Misure Penali: NO

Lotto: 002
Corpo: garage



Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: appartamento al piano primo

Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: appartamento al piano secondo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Progresso nr. 119 bis - Sersale (Catanzaro) - 88054

Lotto: 001

Corpo: depositi

Continuità delle trascrizioni: null

Lotto: 002

Corpo: garage

Continuità delle trascrizioni: null

Lotto: 003

Corpo: appartamento al piano primo

Continuità delle trascrizioni: null

Lotto: 004

Corpo: appartamento al piano secondo

Continuità delle trascrizioni: null

8. Prezzo

Bene: Via Progresso nr. 119 bis - Sersale (Catanzaro) - 88054

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Lotto: 003

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Sersale (Catanzaro)**
Località/Frazione
Via Progresso nr. 119 bis

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: depositi.

Magazzino [M] sito in Sersale (Catanzaro) CAP: 88054, via progresso nr.119 bis

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 27, particella 392, subalterno 1, indirizzo via progresso, piano terra, sezione censuaria sersale, categoria C/2, classe 2, consistenza 7, rendita € 3,62

Derivante da: costituzione (accatastamento) del 24/11/1986

Confini: appartamento al piano terra, corte sub 8

Conformità catastale:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato a quattro piani fuori terra sito in via del progresso nr. 119 bis del centro abitato del comune di Sersale. Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con circa quattromilasettecento abitanti. Fa parte del Parco della Sila. Il nome del paese è il cognome della famiglia che era proprietaria del fondo concesso ai boscaioli su cui nel 1620 nacque il paese. Il cognome della famiglia è appunto Sersale. confina con i comuni di Cerva, Cropani, Magisano, Petronà, Sellia Marina, Zagarise. Il comune di sersale, ed in particolare il centro abitato, si trova ad un'altezza s.l.m. di mt 740 e sale nelle montagne della presila a mt 1655; lo stesso ha uno sbocco sul mare in loc Sena che



d'estate raccoglie per lo più gli abitanti del centro città e turisti (anche emigrati).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Canyon Valli Cupe , e Cascate del Campanaro..

Attrazioni storiche: chiesa matrice.

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus extraurbano 500 mt, ferrovia della Calabria 1000

Servizi offerti dalla zona: municipio (buona), scuole (buone), attività commerciali (buone), posta (buona), chiesa (buona), bar (buono), campo sportivo (buono), cimitero (buono), banca (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: concessione mutuo - Importo ipoteca: € 190000 - Importo capitale: € 95000

Rogito: notaio baldassarri in data 27/10/2006 ai nn. 16844/4222 - iscritto/trascritto a catanzaro in data 03/11/2006 ai nn. 20245 3417

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE contro [REDACTED]
Rogito: tribunale di catanzaro in data 28/07/2014 ai nn. 5021 iscritto/trascritto a catanzaro in data 13/11/2014 ai nn. 13191 10814

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non Specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica: non necessaria
Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: non a conoscenza

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/03/1962 al 05/10/2006 -

In forza di atto di compravendita

A rogito: NOTAIO SCALFARO in data 01/03/1962 ai nn. - registrato a: CATANZARO in data 30/03/1962 ai nn. 3288 - trascritto a: CATANZARO in data 05/04/1962 ai nn. 5432/5077

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 05/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In

forza di decreto di trasferimento

A rogito: PAOLA GUALTIERI in data 05/10/2006 ai nn. 143190/39119 - trascritto a: CATANZARO in data 16/10/2006 ai nn. 18882 12626

Note: TRATTASI IN REALTA' DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' A TITOLO GRATUITO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In

forza di atto di assegnazione

A rogito: PAOLA GUALTIERI in data 28/12/2009 ai nn. 150405/43817 - trascritto a: CATANZARO in data 12/01/2010 ai nn. 377 304

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sopraelevazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/06/1980 al n. di prot. 26

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: realizzazione piano s1, 1, 2

Oggetto: nuova costruzione

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: cambio solaio e ristrutturazione tetto
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 03/06/1990 al n. di prot. 23

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione di due balconi
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 04/06/1999 al n. di prot. 18

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori: realizzazione di box auto
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 4648
 Rilascio in data 14/02/2007 al n. di prot. 03

7.1 Conformità edilizia:

Magazzino [M]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dagli elaborati grafici allegati alle varie concessioni edilizie non si evincono i due locali accessori.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: recupero locali accessori

Note: oneri professionali e comunali € 1500,00

Note sulla conformità edilizia: dagli elaborati grafici allegati alle varie concessioni edilizie non si evincono i due locali accessori.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzino [M]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B - totalmente o parzialmente edificate
Norme tecniche di attuazione:	vedi C.D.U. Allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non Specificato



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	if= 2,00 mc/mq per il capoluogo; if= 1,00 mc/mq per borda;
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dagli elaborati grafici allegati alle varie concessioni edilizie non si evincono i due locali accessori.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: recupero degli accessori identificati con il sub 1

Note: oneri professionali e comunali € 1500,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: dagli elaborati grafici allegati alle varie concessioni edilizie non si evincono i due locali accessori. necessita regolarizzazione urbanistica.

Descrizione: **Magazzino [M]** di cui al punto **depositi**

Trattasi di due depositi posti al piano terra, sito via progresso nr. 119bis del comune di Sersale. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra; ha una struttura portante in cemento armato, rifiniture esterne con intonaco, infissi in legno provvisti di persiane, copertura a falde e manto di tegole. Il fabbricato nel suo complesso si compone di due corpi scala, il primo per l'accesso all'abitazione del piano terra e di uno dei due ripostigli, nonché alla terrazza di copertura del sub 2 (garage); il secondo comune per gli appartamenti posti ai piani primo, secondo e terzo. I depositi in questione sono identificati con il sub 1 p.la 392 del foglio 27 del comune di Sersale; nel dettaglio, si compone di due locali separati uno realizzato nel sotto scala ed il secondo in aderenza all'accesso dell'abitazione del piano terra. entrambi sono in condizioni mediocri (nelle rifiniture) ed utilizzati come deposito e legnaia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24**

è posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980 ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 1 di interno, ha un'altezza interna di circa: 2.90 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: il fabbricato singolo edificato negli anni 80 e successivamente ha subito



diverse variazioni (realizzazioni di balconi, garage, magazzino esterno) di cui l'ultima autorizzata nel 2007; lo stesso si trova in sufficienti condizioni esterne di manutenzione e conservazione (rifinito con solo intonaco)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITO-LEGNAIA	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
		24,00		24,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2014

Zona: centro

Tipologia: deposito/legnaia

Valore di mercato min (€/mq): 300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 350

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima utilizzato, sarà il sintetico-comparativo; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologi-



che o finiture in impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente landamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori". Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono. Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri. Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione. Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione. Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, Uffici del registro di Catanzaro, Ufficio tecnico di Sersale, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare immobiliare.it, casa.it, tecnocasa.it,cazar, trovacasa nestoria, etc, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) il parametro di mercato in zona si aggira tra €/mq 300 e €/mq 350

8.3 Valutazione corpi:

depositi.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO-LEGNAIA	24,00	€ 300,00	€ 7.200,00

Valore corpo	€ 7.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
depositi		24,00	€ 7.200,00	€ 7.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
sanatoria urbanistica	€ -1.500,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: garage.

Garage o autorimessa [G] sito in Sersale (Catanzaro) CAP: 88054, via progresso nr.119 bis

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 27, particella 392, subalterno 2, indirizzo via progresso, piano terra, sezione censuaria sersale, categoria C/6, classe 2, consistenza 28, rendita € 15,91

Derivante da: costituzione (accatastamento) del 24/11/1986

Confini: via progresso, sub, 7 p.la 384

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:**10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Fabbricato a quattro piani fuori terra sito in via del progresso nr. 119 bis del centro abitato del comune di Sersale. Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con circa quattromilasettecento abitanti. Fa parte del Parco della Sila. Il nome del paese è il cognome della famiglia che era proprietaria del fondo concesso ai boscaioli su cui nel 1620 nacque il paese. Il cognome della famiglia è appunto Sersale. confina con i comuni di Cerva, Cropani, Magisano, Petronà, Sellia Marina, Zagarise. Il comune di sersale, ed in particolare il centro abitato, si trova ad un'altezza s.l.m. di mt 740 e sale nelle montagne della presila a mt 1655; lo stesso ha uno sbocco sul mare in loc Sena che



d'estate raccoglie per lo più gli abitanti del centro città e turisti (anche emigrati).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Canyon Valli Cupe , e Cascate del Campanaro..

Attrazioni storiche: chiesa matrice.

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus extraurbano 500 mt, ferrovia della Calabria 1000

Servizi offerti dalla zona: municipio (buona), scuole (buone), attività commerciali (buone), posta (buona), chiesa (buona), bar (buono), campo sportivo (buono), cimitero (buono), banca (buona)

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: concessione mutuo - Importo ipoteca: € 190000 - Importo capitale: € 95000

Rogito: notaio baldassarri in data 27/10/2006 ai nn. 16844/4222 - iscritto/trascritto a catanzaro in data 03/11/2006 ai nn. 20245 3417

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE contro [REDACTED]
Rogito: tribunale di catanzaro in data 28/07/2014 ai nn. 5021 iscritto/trascritto a catanzaro in data 13/11/2014 ai nn. 13191 10814

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali



Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non Specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica: non necessaria
Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: non a conoscenza

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/03/1962 al 05/10/2006 -

In forza di atto di compravendita

A rogito: NOTAIO SCALFARO in data 01/03/1962 ai nn. - registrato a: CATANZARO in data 30/03/1962 ai nn. 3288 - trascritto a: CATANZARO in data 05/04/1962 ai nn. 5432/5077

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 05/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di decreto di trasferimento

A rogito: PAOLA GUALTIERI in data 05/10/2006 ai nn. 143190/39119 - trascritto a: CATANZARO in data 16/10/2006 ai nn. 18882 12626

Note: TRATTASI IN REALTA' DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' A TITOLO GRATUITO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di assegnazione

A rogito: PAOLA GUALTIERI in data 28/12/2009 ai nn. 150405/43817 - trascritto a: CATANZARO in data 12/01/2010 ai nn. 377 304

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: sopraelevazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 07/06/1980 al n. di prot. 26

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: realizzazione piano s1, 1, 2
Oggetto: nuova costruzione

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: cambio solaio e ristrutturazione tetto
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 03/06/1990 al n. di prot. 23

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione di due balconi
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 04/06/1999 al n. di prot. 18

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori: realizzazione di box auto
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 4648
 Rilascio in data 14/02/2007 al n. di prot. 03

15.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B - totalmente o parzialmente edificate
Norme tecniche di attuazione:	vedi C.D.U. Allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	if= 2,00 mc/mq per il capoluogo; if= 1,00 mc/mq per borda;
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto garage

Trattasi di un garage posto al piano terra, sito via progresso nr. 119 bis del comune di Sersale. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra; ha una struttura portante in cemento armato, rifiniture esterne con intonaco, infissi in legno provvisti di persiane, copertura a falde e manto di tegole. Il fabbricato nel suo complesso si compone di due corpi scala, il primo per l'accesso all'abitazione del piano terra e di uno dei due ripostigli, nonché alla terrazza di copertura del sub 2 (garage); il secondo comune per gli appartamenti posti ai piani primo, secondo e terzo. Il garage in questione è identificato con il sub 2 p.la 392 del foglio 27 del comune di Sersale; nel dettaglio, si compone di un unico locale per il ricovero di un automezzo e di un locale ripostiglio ricavato nel terrapieno in prosecuzione dello stesso. Entrambi sono in condizioni sufficienti nelle rifiniture e nello stato manutentivo (pavimento in cemento, pareti ad intonaco fino e impianto elettrico)..

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 35

è posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1986 ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 2 di interno, ha un'altezza interna di circa: 2.30 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: il fabbricato singolo edificato negli anni 80 e successivamente ha subito diverse variazioni (realizzazioni di balconi, garage, magazzino esterno) di cui l'ultima autorizzata nel 2007; lo stesso si trova in sufficienti condizioni esterne di manutenzione e conservazione (rifinito con solo intonaco)

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Manto di copertura	coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
-----------	---

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
		35,00		35,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2014

Zona: centro

Tipologia: posto auto

Valore di mercato min (€/mq): 0

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 0

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criterio di stima:**

Il metodo di stima utilizzato, sarà il sintetico-comparativo; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori". Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono. Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri. Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione. Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione. Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed



estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

16. Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, Uffici del registro di Catanzaro, Ufficio tecnico di Sersale, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare immobiliare.it, casa.it, tecnocasa.it,cazar, trovacasa nestoria, etc, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) il parametro di mercato in zona si aggira tra €/mq 400 e €/mq 500

16. Valutazione corpi:**garage.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
garage	35,00	€ 400,00	€ 14.000,00

Valore corpo	€ 14.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
garage		35,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 003

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento al piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sersale (Catanzaro) CAP: 88054, via progresso nr.119 bis

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 27, particella 392, subalterno 8, indirizzo via progresso, 119bis, piano terra, sezione censuaria sersale, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5, rendita € 139,19

Derivante da: costituzione (accatastamento) del 24/11/1986 e successiva variazione eseguita in data 09/07/2015 per aggiornamento catastale dei lavori eseguiti nel 1999

Confini: p.lla 890, p.lla 90, sub, 7 p.lla 384

Conformità catastale:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato a quattro piani fuori terra sito in via del progresso nr. 119 bis del centro abitato del comune di Sersale. Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con circa quattromilasettecento abitanti. Fa parte del Parco della Sila. Il nome del paese è il cognome della famiglia che era proprietaria del fondo concesso ai boscaioli su cui nel 1620 nacque il paese. Il cognome della famiglia è appunto Sersale. confina con i comuni di Cerva, Cropani, Magisano, Petronà, Sellia Marina, Zagarise. Il comune di sersale, ed in particolare il centro abitato, si trova ad un'altezza s.l.m. di mt 740 e sale nelle montagne della presila a mt 1655; lo stesso ha uno sbocco sul mare in loc Sena che d'estate raccoglie per lo più gli abitanti del centro città e turisti (anche emigrati).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Canyon Valli Cupe, e Cascate del Campanaro..

Attrazioni storiche: chiesa matrice.

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus extraurbano 500 mt, ferrovia della Calabria 1000

Servizi offerti dalla zona: municipio (buona), scuole (buone), attività commerciali (buone), posta (buona), chiesa (buona), bar (buono), campo sportivo (buono), cimitero (buono), banca (buona)

19. STATO DI POSSESSO:



Occupato da [REDACTED] (figlia) senza alcun titolo Note:
Note: l'immobile verrà liberato al decreto di trasferimento.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: concessione mutuo - Importo ipoteca: € 190000 - Importo capitale: € 95000
Rogito: notaio baldassarri in data 27/10/2006 ai nn. 16844/4222 - iscritto/trascritto a catanzaro in data 03/11/2006 ai nn. 20245 3417

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE contro [REDACTED]
Rogito: tribunale di catanzaro in data 28/07/2014 ai nn. 5021 iscritto/trascritto a catanzaro in data 13/11/2014 ai nn. 13191 10814

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non Specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica presente



Indice di prestazione energetica: Classe G
Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: non a conoscenza

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 11/03/1962 al 05/10/2006 -
In forza di atto di compravendita
A rogito: NOTAIO SCALFARO in data 01/03/1962 ai nn. - registrato a: CATANZARO in data 30/03/1962 ai nn. 3288 - trascritto a: CATANZARO in data 05/04/1962 ai nn. 5432/5077

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 05/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In
forza di decreto di trasferimento
A rogito: PAOLA GUALTIERI in data 05/10/2006 ai nn. 143190/39119 - trascritto a: CATANZARO in
data 16/10/2006 ai nn. 18882 12626
Note: TRATTASI IN REALTA' DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' A TITOLO GRATUITO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In
forza di atto di assegnazione
A rogito: PAOLA GUALTIERI in data 28/12/2009 ai nn. 150405/43817 - trascritto a: CATANZARO in
data 12/01/2010 ai nn. 377 304

23. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: sopraelevazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 07/06/1980 al n. di prot. 26

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: realizzazione piano s1, 1, 2
Oggetto: nuova costruzione

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: cambio solaio e ristrutturazione tetto
Oggetto: variante
Rilascio in data 03/06/1990 al n. di prot. 23

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione di due balconi
Oggetto: variante
Rilascio in data 04/06/1999 al n. di prot. 18

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: realizzazione di box auto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 4648

Rilascio in data 14/02/2007 al n. di prot. 03

23.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: maggiore ampliamento di un balcone, diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: maggiore ampliamento di un balcone, diversa distribuzione degli spazi interni.

Note: oneri professionali e comunali € 1500

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: maggiore ampliamento di un balcone, diversa distribuzione degli spazi interni.

23.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B - totalmente o parzialmente edificate
Norme tecniche di attuazione:	vedi C.D.U. Allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	if= 2,00 mc/mq per il capoluogo; if= 1,00 mc/mq per borda;
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: maggiore ampliamento di un balcone, diversa distribuzione degli spazi interni.



	rallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Manto di copertura	coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: colletto- re o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vi- genti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti confor- mità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie rea- le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione a piano primo	sup lorda di pavi- mento	136,00	1,00	136,00
balconi	sup lorda di pavi- mento	28,00	0,30	8,40
ripostiglio	sup lorda di pavi- mento	5,00	0,50	2,50
corte	sup lorda di pavi- mento	112,00	0,03	3,36



281,00

150,26

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2014

Zona: centro

Tipologia: posto auto

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 700

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24. Criterio di stima:**

Il metodo di stima utilizzato, sarà il sintetico-comparativo; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori". Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Com-



mercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono. Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri. Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione. Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione. Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

24. Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, Uffici del registro di Catanzaro, Ufficio tecnico di Sersale, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare immobiliare.it, casa.it, tecnocasa.it, cazar, trovacasa nestoria, etc, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) il parametro di mercato in zona si aggira tra €/mq 600 e €/mq 800

24. Valutazione corpi:

appartamento al piano primo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione a piano primo	136,00	€ 700,00	€ 95.200,00
balconi	8,40	€ 700,00	€ 5.880,00
ripostiglio	2,50	€ 700,00	€ 1.750,00
corte	3,36	€ 700,00	€ 2.352,00

Valore corpo	€ 105.182,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 105.182,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 105.182,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
appartamento al piano primo		150,26	€ 105.182,00	€ 105.182,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



sanatoria urbanistica € -1.500,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 103.682,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Lotto: 004

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento al piano secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sersale (Catanzaro) CAP: 88054, via progresso nr.119 bis

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 27, particella 392, subalterno 10, indirizzo via progresso, 119bis, piano terra, sezione censuaria sersale, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, rendita € 164,49

Derivante da: costituzione (accatastamento) del 24/11/1986 e successiva variazione eseguita in data 09/07/2015 per aggiornamento catastale dei lavori eseguiti nel 1999 e successiva per rettifica di planimetria per mancata rappresentazione della finestra del bagno

Confini: per tre lati corte sub 8, sub, 7 (vano scala)

Conformità catastale:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:**26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Fabbricato a quattro piani fuori terra sito in via del progresso nr. 119 bis del centro abitato del comune di Sersale. Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con circa quattromilasettecento abitanti. Fa parte del Parco della Sila. Il nome del paese è il cognome della famiglia che era proprietaria del fondo concesso ai boscaioli su cui nel 1620 nacque il paese. Il cognome della famiglia è appunto Sersale. confina con i comuni di Cerva, Cropani, Magisano, Petronà, Sellia Marina, Zagarise. Il comune di sersale, ed in particolare il centro abitato, si trova ad un'altezza s.l.m. di mt 740 e sale nelle montagne della presila a mt 1655; lo stesso ha uno sbocco sul mare in loc Sena che d'estate raccoglie per lo più gli abitanti del centro città e turisti (anche emigrati).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Canyon Valli Cupe , e Cascate del Campanaro..

Attrazioni storiche: chiesa matrice.

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus extraurbano 500 mt, ferrovia della Calabria 1000

Servizi offerti dalla zona: municipio (buona), scuole (buone), attività commerciali (buone), posta (buona), chiesa (buona), bar (buono), campo sportivo (buono), cimitero (buono), banca (buona)

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] (figlia) senza alcun titolo Note:

Note: l'immobile verrà liberato al decreto di trasferimento.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

28.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE contro [redacted]
[redacted] derivante da: concessione mutuo - Importo ipoteca: € 190000 - Importo capitale: € 95000

Rogito: notaio baldassarri in data 27/10/2006 ai nn. 16844/4222 - iscritto/trascritto a catanzaro in data 03/11/2006 ai nn. 20245 3417

28.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE contro [redacted]
Rogito: tribunale di catanzaro in data 28/07/2014 ai nn. 5021 iscritto/trascritto a catanzaro in data 13/11/2014 ai nn. 13191 10814



28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

28.3 Misure Penali

Nessuna.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: non a conoscenza

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **11/03/1962** al **05/10/2006** -

In forza di atto di compravendita

A rogito: NOTAIO SCALFARO in data 01/03/1962 ai nn. - registrato a: CATANZARO in data 30/03/1962 ai nn. 3288 - trascritto a: CATANZARO in data 05/04/1962 ai nn. 5432/5077

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **05/10/2006** ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In

forza di decreto di trasferimento

A rogito: PAOLA GUALTIERI in data 05/10/2006 ai nn. 143190/39119 - trascritto a: CATANZARO in data 16/10/2006 ai nn. 18882 12626

Note: TRATTASI IN REALTA' DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' A TITOLO GRATUITO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **28/12/2009** ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In

forza di atto di assegnazione

A rogito: PAOLA GUALTIERI in data 28/12/2009 ai nn. 150405/43817 - trascritto a: CATANZARO in data 12/01/2010 ai nn. 377 304

31. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sopraelevazione

Oggetto: nuova costruzione



Rilascio in data 07/06/1980 al n. di prot. 26

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: realizzazione piano s1, 1, 2
 Oggetto: nuova costruzione

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: cambio solaio e ristrutturazione tetto
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 03/06/1990 al n. di prot. 23

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione di due balconi
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 04/06/1999 al n. di prot. 18

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori: realizzazione di box auto
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 4648
 Rilascio in data 14/02/2007 al n. di prot. 03

31.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: maggiore ampliamento di un balcone, diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: maggiore ampliamento di un balcone, diversa distribuzione degli spazi interni.

Note: oneri professionali e comunali € 1500

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: maggiore ampliamento di un balcone, diversa distribuzione degli spazi interni.

31.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B - totalmente o parzialmente edificate



Norme tecniche di attuazione:	vedi C.D.U. Allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	if= 2,00 mc/mq per il capoluogo; if= 1,00 mc/mq per borda;
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: maggiore ampliamento di un balcone, diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: maggiore ampliamento di un balcone, diversa distribuzione degli spazi interni.

Note: oneri professionali e comunali € 1500

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: maggiore ampliamento di un balcone, diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **appartamento al piano secondo**

Trattasi di un appartamento al piano secondo, sito via progresso nr. 119 bis del comune di Sersale. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra; ha una struttura portante in cemento armato, rifiniture esterne con intonaco, infissi in legno provvisti di persiane, copertura a falde e manto di tegole. Il fabbricato nel suo complesso si compone di due corpi scala, il primo per l'accesso all'abitazione del piano terra e di uno dei due ripostigli, nonché alla terrazza di copertura del sub 2 (garage); il secondo comune per gli appartamenti posti ai piani primo, secondo e terzo. l'unità immobiliare in questione è identificato con il sub 10 (ex sub 4) p.lla 392 del foglio 27 del comune di Sersale; nel dettaglio, si compone di un ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, bagno, 3 camere e 3 balconi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **164**

è posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1986 ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 10 di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.90 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: il fabbricato singolo edificato negli anni 80 e successivamente ha subito diverse variazioni (realizzazioni di balconi, garage, magazzino esterno) di cui l'ultima autorizzata nel 2007; lo stesso si trova in sufficienti condizioni esterne di manutenzione e conservazione (rifinito con solo intonaco) mentre l'abitazione si trova, altresì, in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Manto di copertura	coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone



ne

Impianti:

- Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**
- Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente



abitazione a piano primo	sup lorda di pavimento	136,00	1,00	136,00
balconi	sup lorda di pavimento	28,00	0,30	8,40
		164,00		144,40

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2014

Zona: centro

Tipologia: posto auto

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 700

3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32. Criterio di stima:**

Il metodo di stima utilizzato, sarà il sintetico-comparativo; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consi-



stenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente landamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori". Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono. Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri. Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione. Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione. Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

32. Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, Uffici del registro di Catanzaro, Ufficio tecnico di Sersale, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare immobiliare.it, casa.it, tecnocasa.it,cazar, trovacasa nestoria, etc, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) il parametro di mercato in zona si aggira tra

32. Valutazione corpi:

appartamento al piano secondo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione a piano primo	136,00	€ 700,00	€ 95.200,00
balconi	8,40	€ 700,00	€ 5.880,00

Valore corpo	€ 101.080,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 101.080,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 101.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento al piano secondo		144,40	€ 101.080,00	€ 101.080,00

32. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (€ 15.777,30



min.15%)	
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
sanatoria urbanistica	€ -1.500,00
32. Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.904,70
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
17-07-201511:07:04

L'Esperto alla stima
Geom. FRANCESCO LENTINI

