

PREMESSA- Le particelle catastali pignorate (Comune di Petronà, foglio 27 p.lla 37 del catasto fabbricati e Fg 32 p.lle 193, 194 e 399 del catasto terreni) consistono, rispettivamente, in un fabbricato a 3 piani fuori terra ubicato nel centro abitato ed in un appezzamento di terreno agricolo ubicato ad est del citato centro abitato, lungo la direttrice Petronà-Mesoraca.



Tavola 1- Individuazione del fabbricato e del terreno

Ai fini della vendita, considerato che parte attrice ha pignorato la quota di cui è titolare la signora [REDACTED] pari al 50% dei citati immobili, e che il fabbricato è divisibile in natura, lo scrivente elenca di seguito, descrivendoli sinteticamente, n°3 lotti di vendita, ciascuno suscettibile di autonomo e libero godimento:

LOTTO N°1- magazzino a piano terra a destinazione commerciale, in Petronà alla via Nazionale, n.ri civici 2 e 6, al catasto fabbricati parzialmente censito coi sub 1 e 2 della p.lla 37 foglio 27.

LOTTO N°2- interi piani 1° e 2° di fabbricato in Petronà, con accesso dalla via Nazionale, n. 4, al catasto fabbricati parzialmente censiti coi sub 3 e 4 della p.lla 37 foglio 27.

LOTTO N°3- terreno agricolo in agro di Petronà, loc. Difesa, complessivamente esteso are 22.30.

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO E DELLA ZONA

Di seguito lo scrivente descrive le **caratteristiche salienti del fabbricato e della zona** nella quale è compreso.

LA ZONA- Il fabbricato è ubicato in Petronà (Cz) lungo la principale via Nazionale, in realtà s.s. della Sila Piccola, in una zona dotata di antiche costruzioni generalmente ristrutturate, con caratteristiche e finiture talvolta di pregio, tipiche dell'epoca di realizzazione, a destinazione residenziale e commerciale; nelle immediate vicinanze sono infatti presenti farmacia, ufficio postale, villetta comunale, chiesa, vari esercizi commerciali e, soprattutto, particolare inusuale per paesini di montagna che contano pochi abitanti -circa 2.500-, tanti fabbricati di recente realizzazione, di ampie dimensioni -sia condominiali che ville- e di pregio.



Foto 1, 2 e 3- caratteristiche della zona comprendente il fabbricato

IL FABBRICATO- esternamente non tinteggiato e rifinito con strato di intonaco di tipo civile, è di antica realizzazione, contiguo lungo il lato sud ad altro fabbricato ed è elevato a 3 piani fuori terra.

Il piano terra è comunicante con il vano scala, che conduce ai piani superiori, ma ha anche vari accessi autonomi dall'esterno.

I piani superiori sono costituiti da 2 distinte unità immobiliari che devono però necessariamente considerarsi unitariamente perchè vincolati dall'unico accesso dall'esterno, giacché non è possibile accedere all'ultimo piano se non dopo aver attraversato internamente l'intero primo piano, in direzione est-ovest, ed essersi portati sul cortile esterno, posto lungo il lato ovest, dove è presente una scala esterna che conduce, appunto, al sottotetto abitabile.

Ulteriore caratteristica è rappresentata dal fatto che il fabbricato è stato realizzato in almeno 2 periodi diversi, mediante successivo ampliamento -anche questo però di vecchia epoca- tanto orizzontale, in pianta, che verticale, mediante sopraelevazione per la realizzazione del 2° piano, che è una mansarda.

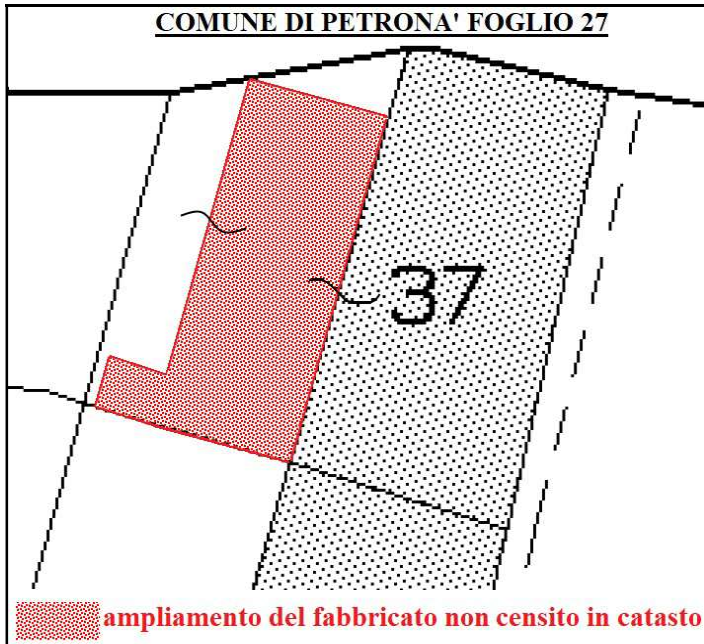


TAVOLA 1- ampliamento in pianta del fabbricato



TAVOLA 2- ampliamento in elevazione del fabbricato

Le strutture portanti verticali sono completamente in muratura di pietra nella porzione censita in catasto, quella più antica, mentre risultano rinforzate perimetralmente e tramite pilatri in blocchi di cemento nella porzione più recente; il solaio sembrerebbe rifatto all'incirca intorno agli anni '80 nella parte vecchia - con travi metalliche con "profilo a doppio T" e tavelloni-, mentre sembrerebbe risalire agli inizi della seconda metà del secolo scorso il solaio in laterocemento presente nella porzione più recente.

Il tetto è a 2 falde con copertura a coppi.

I prospetti esterni -completi di gronde e pluviali- si presentano in discreto stato ed al momento del sopralluogo necessitavano della sola tinteggiatura.

**Magazzino a piano terra a destinazione commerciale, in Petronà (Catanzaro)
alla via Nazionale, n. civici 2 e 6
Lotto 001**

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di magazzino a piano terra sito in Petronà (Catanzaro), via Nazionale n. 2 e 6.
Composto da 3 locali allo stato rustico ed in cattive condizioni di manutenzione/conservazione, ha accesso diretto da via Nazionale tramite una porta in lamiera (civ. 6) ed un'altra in legno (civ. 2).

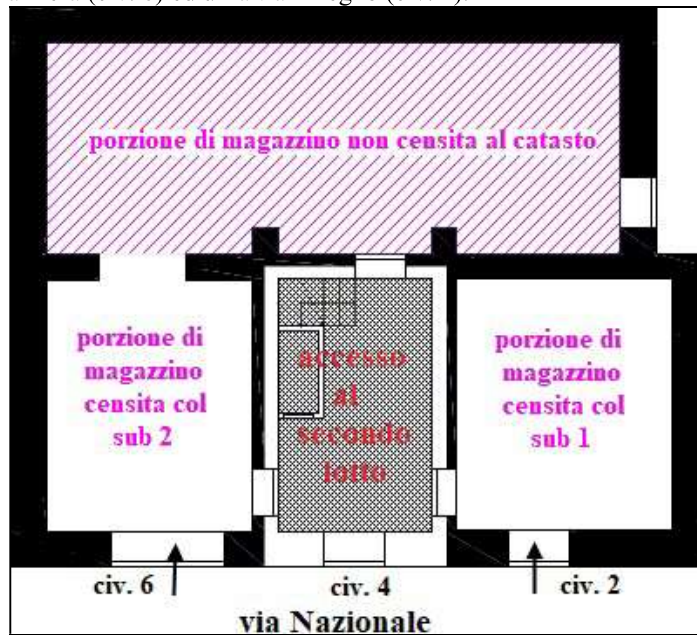


TAVOLA 3- stato dei luoghi del piano terra del fabbricato

Identificato in parte al catasto fabbricati: in testa a [REDACTED] ciascuna proprietaria per metà:

- foglio 27 mappale 37 subalterno 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 20 mq via Nazionale n. 2 piano T, rendita: € 30,99 (ALL. 1- VISURA CATASTALE);

- foglio 27 mappale 37 subalterno 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq via Nazionale n. 6 piano T, rendita: € 29,44 (ALL. 2- VISURA CATASTALE);

Coerenze: da nord, ed in senso orario, con prop. [REDACTED] (fg 19 p.lla 456), via Nazionale e prop. [REDACTED] (fg 27 p.lle 38 e 36).



TAVOLA 4- estratto foglio di mappa

Posto al piano terra, sviluppa una superficie netta calpestabile di circa mq 85 ed una superficie lorda complessiva di circa mq 123.

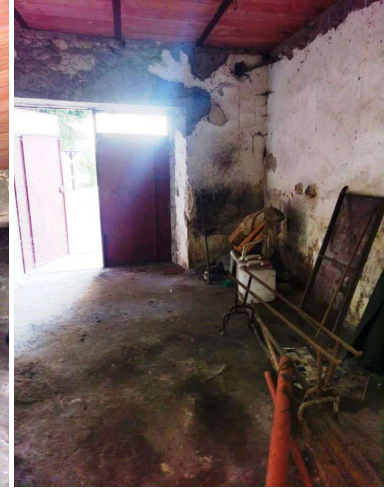


Foto 4, 5 e 6- accesso ed interno sub 2

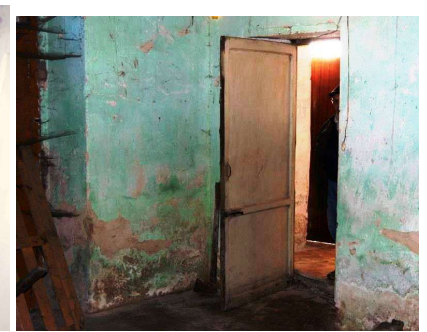


Foto 7, 8, 9 e 10- accesso ed interno sub 1

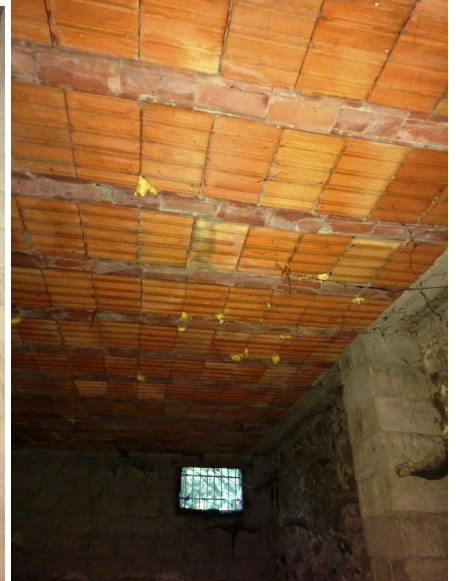


Foto 11, 12 e 13- porzione non censita in catasto

2.STATO DI POSSESSO:

Inabitato ed inabitabile per le cattive condizioni di manutenzione e conservazione.
Lo stato dei luoghi rivela che l'intero fabbricato non è utilizzato da vari lustri.

3.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 3.1.4. Altre limitazioni d'uso:

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ALL. 3- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ)

3.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **Unicredit Credit Management bank S.p.A. contro [REDACTED]** a firma del Trib. civ. di Roma in data 27/03/2008, rep. 4344, **iscritta** a Catanzaro in data 09/03/2011 ai nn. R.G. n° 3587 R.P. n° 624;
importo ipoteca: Euro 80.000,00 - importo capitale: Euro 43.492,09

3.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento a favore di **Unicredit Credit management Bank S.p.A. contro [REDACTED]** a firma del Trib. di Crotona in data 17/01/2012 ai nn. rep. 17/2012 **trascritto** a Catanzaro in data 15/03/2012 ai nn. R.G. n° 4017 R.P. n° 3339.

Domanda di divisione giudiziale a favore di **Unicredit Credit management Bank S.p.A. contro [REDACTED]** a firma del Trib. di Crotona in data 24/02/2014, rep. 1237 **trascritta** a Catanzaro in data 7/04/2014 ai nn. R.G. n° 4235 R.P. n° 3433.

NOTE: in relazione alle succitate formalità, dagli accertamenti esperiti è emerso che la procedura in questione (n° 19/2012 R.E.I. del Trib. di Crotona) è stata dichiarata estinta con provvedimento del 3/10/2018 e che detta estinzione non risulta annotata nei pubblici registri.

Pignoramento a favore di **Fino 1 Securitisation srl contro [REDACTED]** a firma di Tribunale di Crotona in data 20/01/2021, rep. 6, trascritto a Catanzaro in data 7/04/2021 ai nn. RG 4433 RP 3645 (ALL. 4- NOTA DI TRASCRIZIONE).

3.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

3.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Conforme**, vedasi successivo punto 6.

3.3.2. *Conformità catastale*: dando atto che all'Agenzia del territorio le unità immobiliari risultano censite solo parzialmente e che la documentazione grafica (planimetrie ed elaborati planimetrici) non è reperibile, la regolarizzazione catastale può avvenire mediante redazione di Docfa, con inserimento dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie. **Oneri totali: € 800,00**

4. 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

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] ciascuna titolare di diritti pari al 50% dal 7/11/2005 ad oggi in forza di atto di divisione a firma del notaio G. Capocasale in data 7/11/2005, rep. 70871, trascritto a Catanzaro in data 3/12/2005 ai nn. RG 25955 RP 14876 (ALL. 5- ATTO DI DIVISIONE).

Con detto atto di divisione, [REDACTED] già titolari di $\frac{3}{4}$ dell'intero fabbricato, hanno ricevuto dalla sorella [REDACTED] la quota di sua proprietà, pari a $\frac{1}{4}$.

5.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] titolari complessivamente della quota indivisa di $\frac{3}{4}$ dal 13/11/2001 al 7/11/2005 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Domenico Gallelli in data 13/11/2001, rep. 133631/11513, trascritto a Catanzaro il 13/12/2001 RG 27332 RP 22008;

...con la precisazione che detta quota di $\frac{3}{4}$ era di proprietà della sig.ra [REDACTED] proprietaria per $\frac{2}{4}$ da data anteriore al ventennio e, per il restante quarto, per successione al proprio marito [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Crotone il 06/05/1997 n. 359/153, trascritta a Catanzaro in data 29/04/1998 ai nn. RG 7940 RP 6594;

...in forza della citata successione l'ulteriore quota di $\frac{1}{4}$ è pervenuta a [REDACTED] [REDACTED] che è stata quindi titolare della citata quota dal 20/10/1996 al 7/11/2005.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, tanto la porzione originaria censita in catasto, quanto quella realizzata in epoca successiva, non censita, è di antica realizzazione, antecedente al 1° settembre 1967.

Si dà atto che in data 19 luglio e 25 agosto, a mezzo Pec, ma anche successivamente, tramite varie telefonate, è stata richiesta/sollecitata all'ufficio tecnico di Petronà specifica documentazione in relazione alla regolarità urbanistica del fabbricato (ALL. 6- RICHIESTE AL COMUNE DI PETRONÀ); nulla è però mai pervenuto.

Successivamente, previa individuazione del perito incaricato della precedente stima, è stata acquisita una attestazione rilasciata nel 2012 dalla sezione urbanistica del comune di Petronà, dalla quale si evince che per il fabbricato oggetto di causa non risultano essere stati richiesti -né rilasciati- permessi a costruire, o concessioni edilizie o permessi di costruire in sanatoria ai sensi della legge n°47 del 28 febbraio 1985, né, tantomeno, risulta rilasciato alcun certificato di agibilità (ALL. 7- ATTESTAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE).

In relazione all'età del fabbricato, detto perito suffraga quanto sopra espresso dallo scrivente, rappresentando egli stesso che *"Dalla visione della cartografia storica è possibile affermare che il fabbricato in questione era già presente nel periodo antecedente al 1967"*.

Descrizione **magazzino a primo terra** di cui al punto **A**

L'edificio è stato costruito nella prima metà del secolo scorso. Le finiture degli ambienti risalgono generalmente agli anni di realizzazione del fabbricato, ovvero almeno agli anni '50 - '60; le condizioni generali di manutenzione e conservazione, pessime, risentono del disuso che si protrae da tanti anni.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di oltre 3 metri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locali	Sup. reale lorda	123,00	1,00	123,00
	Sup. reale lorda	123,00		123,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura di pietra nella porzione censita in catasto, quella più antica, rinforzata con blocchi di cemento perimetralmente e tramite pilastri nella porzione più recente.

Travi e Solaio: sembrerebbe rifatto all'incirca intorno agli anni '80 nella parte vecchia -con travi metalliche con "profilo a doppio T" e tavelloni in laterizio-, mentre sembrerebbe risalire agli inizi della seconda metà del secolo scorso il solaio in laterocemento presente nella porzione più recente.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: in mediocri condizioni, da sostituire.

Pareti esterne: materiale: muratura di pietra, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pareti interne: in parte in muratura a facciavista di pietra e blocchi di cemento, per altra parte rivestimento con intonaco di cemento e pitturazione in pessime condizioni.

Pavim. interna: in battuto di cemento, da completare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della valutazione, vista la centralità del luogo e la presenza di uffici ed esercizi commerciali nelle vicinanze, è concreta l'ipotesi di prevedere una destinazione commerciale. Le pregevoli caratteristiche della zona, contrapposte alle prevalenti mediocri finiture e, soprattutto, alle pessime condizioni di conservazione e manutenzione, hanno consigliato lo scrivente di procedere alla valutazione secondo l'aspetto economico del valore di ricostruzione, che nel caso specifico prevede la detrazione dei costi di ristrutturazione dal valore del cespite ristrutturato.

Si elencano quindi di seguito le principali voci di spesa inerenti ai necessari lavori per ridare il giusto decoro e piena funzionalità all'immobile in questione:

- realizzazione di nuova pavimentazione;
- realizzazione dell'impianto elettrico, idrico e termico;
- intonacatura e tinteggiatura di pareti e solai;
- sostituzione dei vecchi infissi interni ed esterni (incluso mostre, telai, controtelai, ecc.);
- trasporto a discarica del materiale di risulta;
- allestimento ed imprevisti di cantiere (riparazioni per danni arrecati a terzi, risarcimenti di intonaco su pareti e soffitti, ulteriori interventi non computati, ecc.).

Il costo medio unitario di manutenzione straordinaria è stato determinato in circa 400,00 €/mq di superficie lorda (mq 123).

Il costo totale per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sarà pertanto di circa € 49.200,00.

Di seguito, il sottoscritto indica i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile, in condizioni ordinarie di conservazione e manutenzione, ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ag. delle Entrate:

Provincia: CATANZARO Comune: PETRONA Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO Destinazione: Commerciale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	260	320	L
Negozi	NORMALE	650	780	L

A seguito anche di una accurata indagine di mercato eseguita anche presso operatori del luogo, tenuto conto della centralità e della concreta possibilità di una destinazione commerciale, del resto concretamente esercitata anni addietro, per il cespite in questione, se completato, può attribuirsi un prezzo medio unitario pari almeno a 750,00 €/mq di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ag. delle Entrate, studi tecnici ed imprenditori edili.

8.3. Valutazione corpi

A. locali a primo terra a destinazione commerciale

Stima:

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzini	123,00	€ 750,00	€ 92.250,00
	123,00		€ 92.250,00

- Valore corpo:	€ 92.250,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 92.250,00
- Valore complessivo diritto e quota (50%):	€ 46.125,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (50%)
A	magazzini	123	€ 92.250,00	€ 46.125,00

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:	€ 6.918,75
Costo totale per l'esecuzione dei lavori di manutenzione (50%)	€ 24.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (50%):	€ 400,00
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:	€ 14.206,00
----------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Interi piani 1° e 2° di fabbricato residenziale in Petronà (Catanzaro) con accesso dalla via Nazionale, 4

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento a primo piano in Petronà (Catanzaro), con accesso da via Nazionale n°4.

L'accesso avviene tramite un portone in legno dal civico 4 che conduce ad un atrio, pavimentato con piastrelle in graniglia di marmo e dotato di un piccolo bagnetto, da cui si diparte una rampa di scale che porta al primo piano.

In pessime condizioni di manutenzione/conservazione, è composto da disimpegno, 3 stanze, cucina, bagnetto e corridoio che conduce al cortile esterno dotato di scala, anche questa esterna, che dà accesso al piano rustico soprastante.

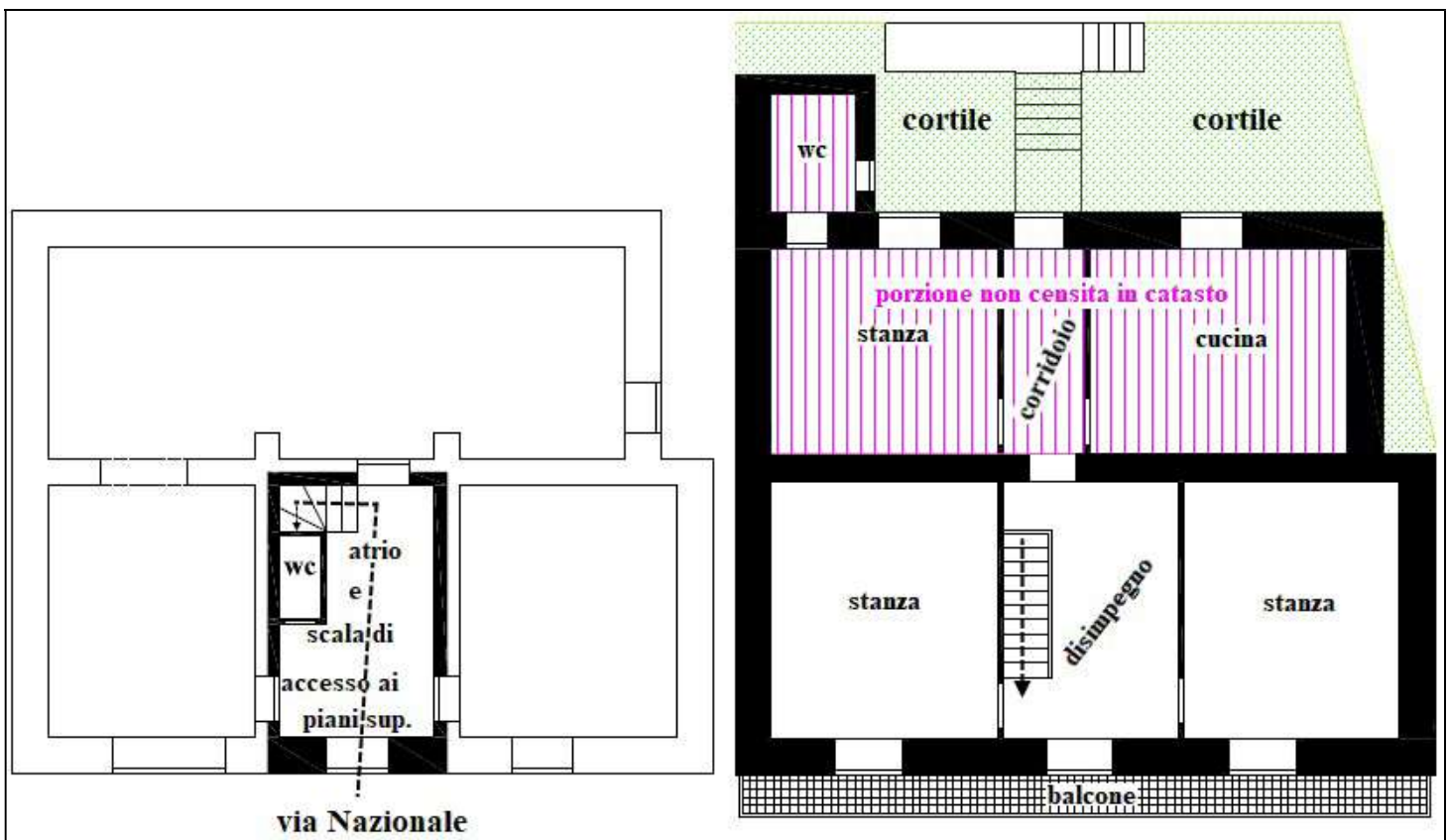


TAVOLA 5- atrio e scala di accesso ai piani superiori

TAVOLA 6- planimetria 1° piano

Identificato in parte al catasto fabbricati: in testa a [redacted] ciascuna proprietaria per metà:

- foglio 27 mappale 37 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, via Nazionale n. 4 piano T-1, rendita: € 115,69 (ALL. 8- VISURA CATASTALE);

Coerenze: da nord, ed in senso orario, con prop. [redacted] (fg 19 p.lla 456), via Nazionale e prop. [redacted] (fg 27 p.lle 38 e 36).

Posto tra piano terra e 1° piano, sviluppa una superficie netta calpestabile di circa mq 120 oltre mq 11 di balconi ed una superficie lorda complessiva di circa mq 175.



Foto 14, 15 e 16- accesso ed atrio (con wc) a piano terra



Foto 17, 18 e 19- scala interna e disimpegno al 1° piano



Foto 20, 21 e 22- particolare delle camere e del bagno al 1° piano

B. Piena proprietà per la quota di 1/2 di mansarda allo stato rustico al 2° piano con accesso dall'appartamento sottostante.

Si accede da una scala esterna in c.a. in pessime condizioni posta sul cortile; internamente presenta un unico ambiente allo stato rustico privo di tramezzi, pavimentazione ed intonaco, essendo dotata dei soli muri perimetrali e degli infissi esterni.

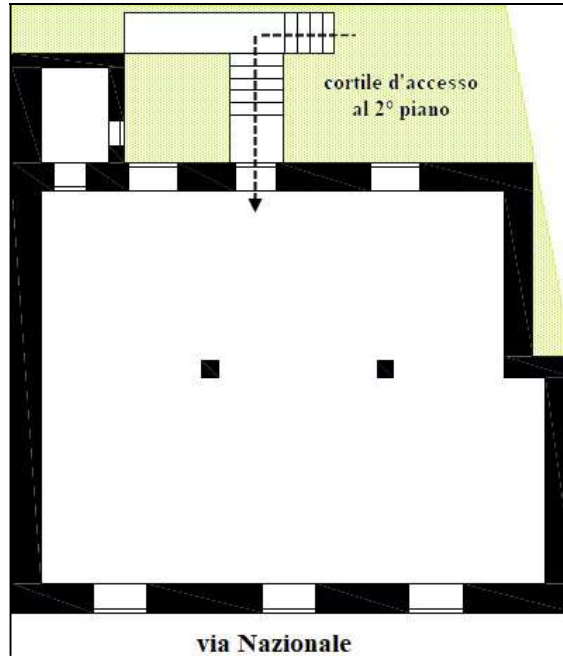


TAVOLA 7- planimetria 2° piano

Identificato in parte al catasto fabbricati: in testa a [REDACTED]

[REDACTED] ciascuna proprietaria

per metà:

- foglio 27 mappale 37 subalterno 4, categoria: in corso di costruzione (ALL. 9-VISURA CATASTALE);

Coerenze: da nord, ed in senso orario, con prop. [REDACTED] (fg 19 p.lla 456), via Nazionale e prop. [REDACTED] (fg 27 p.lle 38 e 36).

Posta al 2° piano, sviluppa una superficie netta calpestabile di circa mq 115 ed una superficie lorda complessiva di circa mq 150.



Foto 23, 24 e 25- cortile e scala d'accesso alla mansarda



Foto 26 e 27- accesso ed interno della mansarda

2. STATO DI POSSESSO:

Inabitato ed inabitabile l'appartamento a 1° piano per le cattive condizioni di manutenzione e conservazione; lo stato dei luoghi rivela che l'intero fabbricato non è utilizzato da vari lustri. Inabitata ed inabitabile la mansarda perché allo stato rustico.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ALL. 3- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ)

3.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **Unicredit Credit Management bank S.p.A. contro [REDACTED]** a firma del Trib. civ. di Roma in data 27/03/2008, rep. 4344, **iscritta** a Catanzaro in data 09/03/2011 ai nn. R.G. n° 3587 R.P. n° 624; importo ipoteca: Euro 80.000,00 - importo capitale: Euro 43.492,09

3.2.2. *Trascrizioni:*

Pignoramento a favore di **Unicredit Credit management Bank S.p.A. contro [REDACTED]** a firma del Trib. di Crotona in data 17/01/2012 ai nn. rep. 17/2012 **trascritto** a Catanzaro in data 15/03/2012 ai nn. R.G. n° 4017 R.P. n° 3339.

Domanda di divisione giudiziale a favore di **Unicredit Credit management Bank S.p.A. contro [REDACTED]** a firma del Trib. di Crotona in data 24/02/2014, rep. 1237 **trascritta** a Catanzaro in data 7/04/2014 ai nn. R.G. n° 4235 R.P. n° 3433.

NOTE: in relazione alle succitate formalità, dagli accertamenti esperiti è emerso che la procedura in questione (n°19/2012 R.E.I. del Trib. di Crotona) è stata dichiarata estinta con provvedimento del 3/10/2018 e che detta estinzione non risulta annotata nei pubblici registri.

Pignoramento a favore di **Fino 1 Securitisation srl contro [REDACTED]** a firma di Tribunale di Crotona in data 20/01/2021, rep. 6, trascritto a Catanzaro in data 7/04/2021 ai nn. RG 4433 RP 3645 (ALL. 4- NOTA DI TRASCRIZIONE).

- 3.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 3.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

3.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: **Conforme***, vedasi successivo punto 6.

3.3.2. *Conformità catastale*: dando atto che all'Agenzia del territorio le unità immobiliari risultano censite solo parzialmente e che la documentazione grafica (planimetrie ed elaborati planimetrici) non è reperibile, la regolarizzazione catastale può avvenire mediante redazione di Docfa con inserimento dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie. **Oneri totali: € 1.200,00**

4. 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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] ciascuna titolare di diritti pari al 50% dal 7/11/2005 ad oggi in forza di atto di divisione a firma del notaio G. Capocasale in data 7/11/2005, rep. 70871, trascritto a Catanzaro in data 3/12/2005 ai nn. RG 25955 RP 14876 (**ALL. 5- ATTO DI DIVISIONE**).

Con detto atto di divisione, [REDACTED] già titolari di $\frac{3}{4}$ dell'intero fabbricato, hanno ricevuto dalla sorella [REDACTED] la quota di sua proprietà, pari a $\frac{1}{4}$.

5.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] titolari complessivamente della quota indivisa di $\frac{3}{4}$ dal 13/11/2001 al 7/11/2005 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Domenico Gallelli in data 13/11/2001, rep. 133631/11513, trascritto a Catanzaro il 13/12/2001 RG 27332 RP 22008;

...con la precisazione che detta quota di $\frac{3}{4}$ era di proprietà della sig.ra [REDACTED] proprietaria per $\frac{2}{4}$ da data anteriore al ventennio e, per il restante quarto, per successione al proprio marito [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Crotona il 06/05/1997 n. 359/153, trascritta a Catanzaro in data 29/04/1998 ai nn. RG 7940 RP 6594;

...in forza della citata successione l'ulteriore quota di $\frac{1}{4}$ è pervenuta a [REDACTED] che è stata quindi titolare della citata quota dal 20/10/1996 al 7/11/2005.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, tanto la porzione originaria regolarmente censita in catasto, quanto quella realizzata in epoca successiva, non censita, è di antica realizzazione, antecedente al 1° settembre 1967.

Si dà atto che in data 19 luglio e 25 agosto, tramite Pec, ma anche successivamente, tramite varie telefonate, è stata richiesta/sollecitata all'ufficio tecnico di Petronà specifica documentazione in relazione alla regolarità urbanistica del fabbricato (**ALL. 6- RICHIESTE AL COMUNE DI PETRONÀ**); nulla è però mai pervenuto.

Successivamente, previa individuazione del perito incaricato della precedente stima, è stata da egli acquisita una attestazione rilasciata nel 2012 dalla sezione urbanistica del comune di Petronà, dalla quale si evince che per il fabbricato oggetto di causa non risultano essere stati richiesti -né rilasciati- permessi a costruire, o concessioni edilizie o permessi di costruire in sanatoria ai sensi della legge n°47 del 28 febbraio 1985, né, tantomeno, risulta rilasciato alcun certificato di agibilità (**ALL. 7- ATTESTAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE**).

In relazione all'età del fabbricato, detto perito suffraga quanto sopra espresso dallo scrivente, rappresentando egli stesso che "*Dalla visione della cartografia storica è possibile affermare che il fabbricato in questione era già presente nel periodo antecedente al 1967*".

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A (foglio 27 mappale 37 subalterno 3)**

L'edificio è stato costruito nella prima metà del secolo scorso. Le finiture degli ambienti risalgono generalmente agli anni di realizzazione del fabbricato, ovvero almeno agli anni '50 - '60; le condizioni generali di manutenzione e conservazione, pessime/mediocri, risentono del disuso che si protrae da tanti anni.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3 metri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
atrio ed appartamento	Sup. reale lorda	171,50	1,00	171,50
balcone	Sup. reale lorda	10,50	0,33	3,50
	Sup. reale lorda	182,00		175,00

Caratteristiche descrittive:

- Scala:* in pietra, ubicazione interna con servoscala in ferro, in condizioni di stabilità sufficienti ma da rifinire.
- Infissi esterni:* parte in legno protetti da scuretti e parte in alluminio con persiane, entrambi in sufficienti condizioni.
- Infissi interni:* in legno tamburato, in pessime condizioni, da sostituire.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di pietra, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pareti interne:* materiale: rivestimento con intonaco di cemento e pitturazione in mediocri condizioni.
- Pavim. Interna:* piastrelle in graniglia e scaglie di marmo, da levigare.
- Impianto elettrico:* da rifare
- Impianto termico:* termocamino e diffusori metallici, condizioni da verificare

Descrizione **mansarda** di cui al punto **B (foglio 27 mappale 37 subalterno 4)**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
mansarda	Sup. reale lorda	150,00	1,00	150,00
	Sup. reale lorda	150,00		150,00

Caratteristiche descrittive:

- Scala:* esterna, in c.a. con servoscala in ferro, in condizioni insufficienti
- Infissi esterni:* in legno protetti da scuretti, in sufficienti condizioni
- Infissi interni:* inesistenti
- Pareti esterne:* rivestite con intonaco di cemento, in buone condizioni
- Pareti interne:* inesistenti
- Pavim. Interna:* inesistente
- Impianti:* inesistenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Le pregevoli caratteristiche della zona, contrapposte alle prevalenti mediocri/sufficienti finiture e, soprattutto, alle mediocri/sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, hanno consigliato lo scrivente di procedere alla valutazione secondo l'aspetto economico del valore di ricostruzione, che nel caso specifico prevede la detrazione dei costi di ristrutturazione dal valore del cespite ristrutturato.

Si elencano quindi di seguito le principali voci di spesa inerenti ai necessari lavori per ridare il giusto decoro e piena funzionalità agli immobili in questione:

APPARTAMENTO AL 1° PIANO

- ripristino pavimentazione mediante levigatura della piastrellatura in graniglia di marmo;
- revisione dell'impianto termico, compresa la sostituzione o l'aggiunta di alcuni radiatori e di quant'altro necessario per renderlo efficiente;

- rifacimento ex novo impianto elettrico;
- rifacimento intonaco delle porzioni di pareti ammalorate;
- rasatura delle pareti;
- rifacimento ex novo di bagno e cucina, mediante sostituzione totale del vecchio rivestimento, del pavimento, dei rubinetti, dei sanitari, delle tubazioni e della caldaia;
- tinteggiatura di tutte le pareti e dei solai;
- sostituzione dei vecchi infissi interni e revisione degli infissi esterni o, ove necessario, loro sostituzione con nuovi infissi ad uno o più battenti dotati di vetri termoacustici isolanti (vetrocamera);
- trasporto a discarica del materiale di risulta;
- allestimento ed imprevisti di cantiere (riparazioni per danni arrecati a terzi, risarcimenti di intonaco su pareti e soffitti, ulteriori interventi non computati, ecc.).

Il costo medio unitario di manutenzione straordinaria è stato determinato in circa 270,00 €/mq di superficie lorda (mq 182).

Il costo totale per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sarà pertanto di circa € 49.000,00.

MANSARDA AL 2° PIANO

Il costo medio unitario di ultimazione del rustico, allo stato dotato dei soli muri perimetrali esterni, degli infissi esterni e del solaio, si aggira intorno ad 450 €/mq di superficie lorda (mq 150).

Il costo totale per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sarà pertanto di circa € 67.500,00

Di seguito, il sottoscritto indica i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile, in condizioni ordinarie di conservazione e manutenzione, ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ag. delle Entrate:

Provincia: CATANZARO Comune: PETRONA Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	600	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	550	L

A seguito anche di una accurata indagine di mercato eseguita presso operatori del luogo, tenuto conto della centralità, per il cespite in questione, se completato, può attribuirsi un prezzo medio unitario, al lordo dell'area cortilizia, pari a 650,00 €/mq di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ag. delle Entrate, studi tecnici ed imprenditori edili.

8.3. Valutazione corpi

A. rustico a primo terra

Stima:

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
1° e 2° piano	325,00	€ 650,00	€ 211.250,00
	325,00		€ 211.250,00

- Valore corpo: € 211.250,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 211.250,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 105.625,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (50%)
A	1° e 2° piano	332	€ 211.250,00	€ 105.625,00

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:

€ 15.845,00

Costo totale per l'esecuzione dei lavori di manutenzione (50%)

€ 58.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (50%):

€ 600,00

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:

€ 30.930,00

**Terreno agricolo in agro di Petronà, loc. Difesa
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno coltivato ad uliveto, sito in Petronà, loc. Difesa.

Superficie complessiva di circa mq **2.230**.

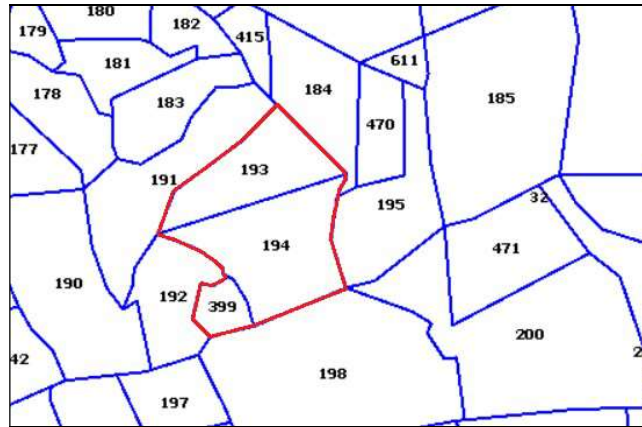


TAVOLA 8- planimetria catastale

Identificato in catasto terreni in testa a [REDACTED]

[REDACTED] ciascuna proprietaria per metà (**ALL. 10- VISURA CATASTALE**):

- foglio 32 mappale 193, qualità uliveto 1.a classe, sup. are 8.40, r.d. € 4,34, r.a. € 2,82;
- foglio 32 mappale 194, qualità uliveto 3.a classe, sup. are 11.80, r.d. € 2,74, r.a. € 3,05;
- foglio 32 mappale 399, qualità uliveto 3.a classe, sup. are 2.10, r.d. € 0,49, r.a. € 0,54.

Il lotto confina, da nord ed in senso orario, con p.lle 184, 195, 198, 192 e 191.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il cespite, costituito da un corpo fondiario con giacitura in pendenza più o meno accentuata ed esposizione prevalente ad est, è posto a quota 500 mt s.l.m., lungo il fianco di un ampio sistema collinare che degrada verso valle; è ubicato lungo la strada che da Petronà conduce alla loc. Arietta, dai quali, in linea d'aria, dista rispettivamente circa 2 e circa 1 km.



TAVOLA 9- individuazione del terreno

L'accesso al lotto rappresenta con buone probabilità la caratteristica peggiore, considerato che avviene percorrendo per circa 1 km una stradina in terra battuta in pendenza ed in condizioni mediocri di manutenzione, che rendono difficoltosa la percorribilità con normali automezzi.



Foto 28 e 29- accesso al terreno

Lo stato dei luoghi è rappresentato da un uliveto da olio adulto impiantato al sesto medio mt 6 x 5, con piante generalmente in discrete condizioni vegetazionali.



Foto 30 e 31- il terreno

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dei proprietari.

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 (ALL. 3- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ)

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **Unicredit Credit Management bank S.p.A. contro [REDACTED]** a firma del Trib. civ. di Roma in data 27/03/2008, rep. 4344, **iscritta** a Catanzaro in data 09/03/2011 ai nn. R.G. n° 3587 R.P. n° 624;
importo ipoteca: Euro 80.000,00 - importo capitale: Euro 43.492,09

4.2.2. *Trascrizioni:*

Pignoramento a favore di **Unicredit Credit management Bank S.p.A. contro [REDACTED]** a firma del Trib. di Crotona in data 17/01/2012 ai nn. rep. 17/2012 **trascritto** a Catanzaro in data 15/03/2012 ai nn. R.G. n° 4017 R.P. n° 3339.

Domanda di divisione giudiziale a favore di **Unicredit Credit management Bank S.p.A. contro [REDACTED]** a firma del Trib. di Crotona in data 24/02/2014, rep. 1237 **trascritta** a Catanzaro in data 7/04/2014 ai nn. R.G. n° 4235 R.P. n° 3433.

NOTE: in relazione alle succitate formalità, dagli accertamenti esperiti è emerso che la procedura in questione (n°19/2012 R.E.I. del Trib. di Crotona) è stata dichiarata estinta con provvedimento del 3/10/2018 e che detta estinzione non risulta annotata nei pubblici registri.

Pignoramento a favore di **Fino 1 Securitisation srl contro [REDACTED]** a firma di Tribunale di Crotona in data 20/01/2021, rep. 6, trascritto a Catanzaro in data 7/04/2021 ai nn. RG 4433 RP 3645 (ALL. 4- NOTA DI TRASCRIZIONE).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

5.3.2. *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
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] titolari dell'intero dal 13/11/2001 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Domenico Gallelli in data 13/11/2001, rep. 133631/11513, trascritto a Catanzaro il 13/12/2001 RG 27332 RP 22008.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietaria da data anteriore al ventennio.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona E a destinazione agricola.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ULIVETO	Sup. reale lorda	2.230,00	1,00	2.230,00
	Sup. reale lorda	2.230,00		2.230,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Avendo evidenziato le salienti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, si è proceduto alla valutazione per via sintetica, attraverso una indagine di mercato, confrontando successivamente i risultati ottenuti con le quotazioni risultanti dai V.A.M. Per la determinazione del valore si è tenuto conto della qualità del terreno, della coltura effettivamente presente sul fondo, dell'età, dell'accessibilità, della giacitura e di ogni altra caratteristica sopra rappresentata.

Per il cespite in questione è risultato un prezzo medio unitario pari a €/Ha 15.000,00.

8.2. Fonti di informazione

Imprenditori e tecnici agricoli.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (50%)
A	uliveto	2.230	€ 3.345,00	€ 1.672,00

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:

€ 250,00

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:

€ 1.422,00

Descrizione sintetica dei lotti ai fini della vendita:

LOTTO N°1- Piena proprietà per la quota di 1/2 di magazzino a piano terra a destinazione commerciale (superficie calpestabile mq 85 e superficie lorda mq 123) in Petronà alla via Nazionale, n.ri civici 2 e 6, parzialmente censito al catasto fabbricati coi sub 1 e 2 della p.lla 37 foglio 27.

Prezzo base d'asta del lotto: € 14.206,00

LOTTO N°2- Piena proprietà per la quota di 1/2 degli interi piani 1° e 2° di fabbricato a destinazione residenziale (rispettivamente, appartamento di superficie calpestabile mq 120 oltre mq 11 di balconi -superficie lorda mq 175- e mansarda di superficie calpestabile mq 115 - superficie lorda mq 150-) in Petronà (Catanzaro), con unico accesso da via Nazionale n°4, al catasto fabbricati parzialmente censiti coi sub 3 e 4 della p.lla 37 foglio 27.

Prezzo base d'asta del lotto: € 30.930,00

LOTTO N°3- Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreno agricolo in agro di Petronà, loc. Difesa, complessivamente esteso are 22.30, censito al catasto terreni al foglio 32 p.lle 193, 194 e 399.

Prezzo base d'asta del lotto: € 1.422,00