

TRIBUNALE DI PALMI

BANCA SELLA SpA

contro

LORENZINI NATALINA, nata a Friedrichstafen (Germania) il 04/10/1977

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Per la quota di 1/1, Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Rosarno in Via Giovanni Caboto, 18 (già Via Seminara), identificato al NCEU foglio 19, part. 282 sub 3

INDICE

1. Descrizione:	2
2. Diritto da vendere:	2
3. Stato di possesso:	2
4. Identificazione catastale:	3
5. Confini:	3
6. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:	3
7. Conformità catastale:	3
8. Vincoli urbanistici:	4
9. Conformità urbanistico-edilizia:	4
10. Impianti:	4
11. Servitù:	4
12. Valutazione:	6
• n° 08 foto	10
• visura catastale	11
• l'estratto di mappa	12
• il certificato di destinazione urbanistica	13
• l'elaborato planimetrico	14
• la planimetria catastale	15
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi	16
• la copia della domanda condono edilizio	16

1. Descrizione:

Oggetto di pignoramento un alloggio unifamiliare a tre piani f.t. con copertura a tetto, sito a Rosarno in via Caboto 18 (già Via Seminara).

Il fabbricato si trova in una zona residenziale nella prima periferia della città.

Il piano terra è costituito unicamente dal pianerottolo di accesso alla scala interna che porta ai piani superiori così composti:

- Piano primo: sono presenti un ripostiglio, un bagno e un corridoio attraverso il quale si accede a due camere da letto e ad una stanza adibita a soggiorno. Inoltre, è presente un ampio disimpegno sulla scala interna ed all'esterno vi è un balcone che circonda l'edificio sul lato frontale e su quello posto a NE, che si affaccia sul cortile della proprietà confinante;
- Piano secondo: comprende la cucina abitabile con caminetto dalla quale si accede ad un ampio un terrazzo, il salone ed un bagno.

Il pavimento dell'intera abitazione è in marmo, compresa la scala interna, mentre il rivestimento di balconi e terrazzo è in gres. Le porte interne sono del tipo economico con telaio in ferro. Mentre le gli infissi sono in alluminio color oro, con vetri singoli e tapparelle e il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato verde e vetro.

Nella scala interna, così come sui balconi e sul terrazzo esterno sono presenti ringhiere in ferro battuto.

La copertura è in lastre di lamiera, presenti anche sul balcone prospiciente lato NE.

All'interno dei locali sia al primo che al secondo piano è stata notata la presenza di umidità che non garantisce la salubrità degli ambienti.

2. Diritto da vendere:

Piena proprietà.

3. Stato di possesso:

Il fabbricato, al momento del sopralluogo, era occupato dalla famiglia dell'esecutata, Signora

Morano Cinzia che risulta ivi residente.

4. Identificazione catastale:

Bene intestato a LORENZINI NATALINA, nata a Friedrichstafen (Germania) il 04/10/1977

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
19	282	3	A/3	2	8 VANI	Totale 202 m2 (escluse aree scoperte: 190 m2)	Euro 342,93

5. Confini:

L'edificio, il cui fronte è rivolto a SE su via Caboto (ex via Seminara), confina a NE con cortile ditta Pisano al primo piano mentre al piano terra confina con proprietà Grillo Cosma (sub 2), a NO con fabbricato ditta Vecchio ed a SO con proprietà Raso Carmelina (sub. 1).

6. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

(i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)

-Ipoteca volontaria per € 140.000,00 iscritta in data 20/07/2012 ai num. 13043 R.G./1009 R.P. a favore di Banca Sella SpA, contro LORENZINI NATALINA, nata a Friedrichstafen (Germania) il 04/10/1977

-Pignoramento p.e. n° 232/2015, notificato il 10/04/2015, trascritto il 10.06.2015 Reg. Gen. 9445 - Reg. Part. 7803 a favore Banca Sella Spa, contro LORENZINI NATALINA, nata a Friedrichstafen (Germania) il 04/10/1977

7. Conformità catastale:

Nessuna difformità riscontrata

8. Vincoli urbanistici:

Il terreno identificato al NCEU, foglio 19 part. 282 ricade, per il 90% nella zona distinta con

la sigla B3 (Zona di completamento dell'edificato recente), mentre la restante piccola parte ricade in "zona bianca".

9. Conformità urbanistico-edilizia:

Dalla documentazione rilasciata dall' Ufficio Tecnico del Comune di Rosarno, per il fabbricato oggetto di pignoramento risulta presente, a nome Furuli Maria Virginia, nata a Rosarno il 19/08/1939, domanda di condono prot. 14203 del 20/09/1986.

La suddetta domanda non è stata definita e per la regolarizzazione dell'immobile si calcola un costo complessivo, comprensivo di oblazioni, oneri di urbanizzazione e costi per l'accatastamento, circa pari a € 5000,00.

10. Impianti:

Conformi.

11. Servitù:

Nessuna servitù.

12. Valutazione:

LOTTO 001 - diritto da vendere: Piena Proprietà.

▲ Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Rosarno in Via Giovanni Caboto, 18 (già Via Seminara), identificato al NCEU foglio 19, part. 282 sub 3

Superficie utile = 192 mq

Superficie commerciale = 209 mq

Valore al mq = 730 €/mq (Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio Anno 2015 - Semestre 2)

VALORE DELL'INTERO: 730 €/mq x 209 mq = € 151.840,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione per stato d'uso e di manutenzione: - 15%
- € 22.776,00 (€ 151.840,00*0,15)

- Riduzione per oneri di regolarizzazione urbanistica
- € 5.000,00 (Regolarizzazione condono edificio)

Valore stimato:

€ 151.840,00

- € 22.776,00

- € 5.000,00

Valore al netto della decurtazione arrotondato

€ 124.064,00

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta

€ 124.064,00

Allegati

- n° 08 foto

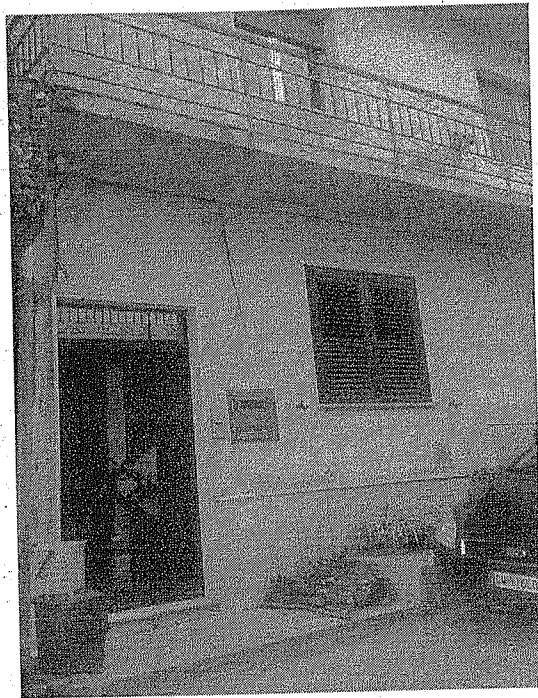


Foto 1: Prospetto frontale (cia Caboto)

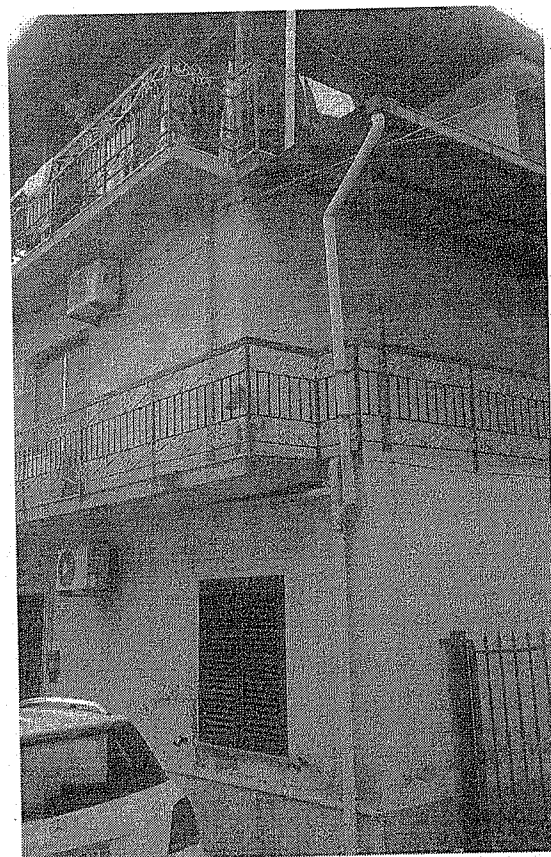


Foto 2: Vista d'insieme



Foto 3: Corridoio Primo Piano

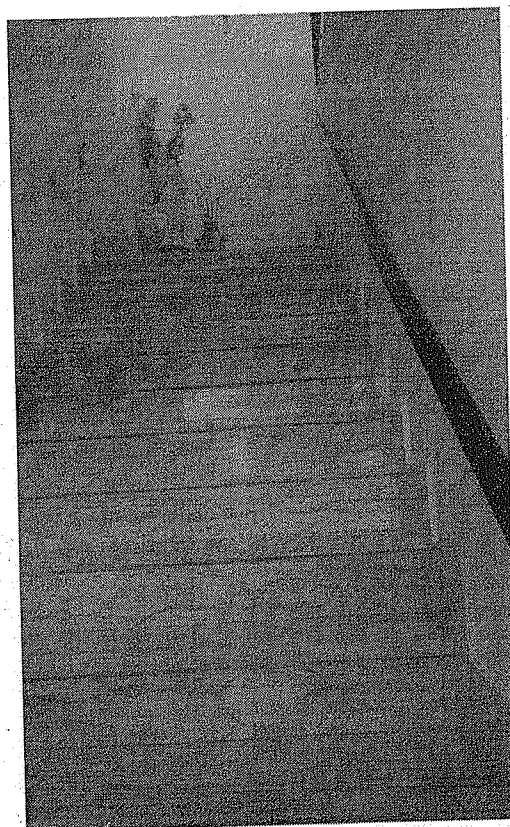


Foto 4: Scala interna

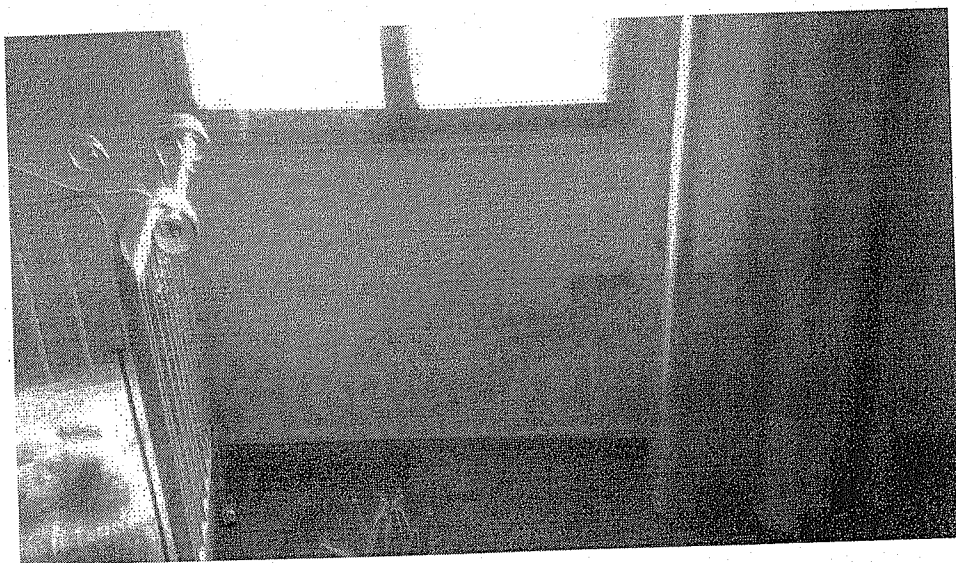


Foto 5: Umidità su parete piano primo.

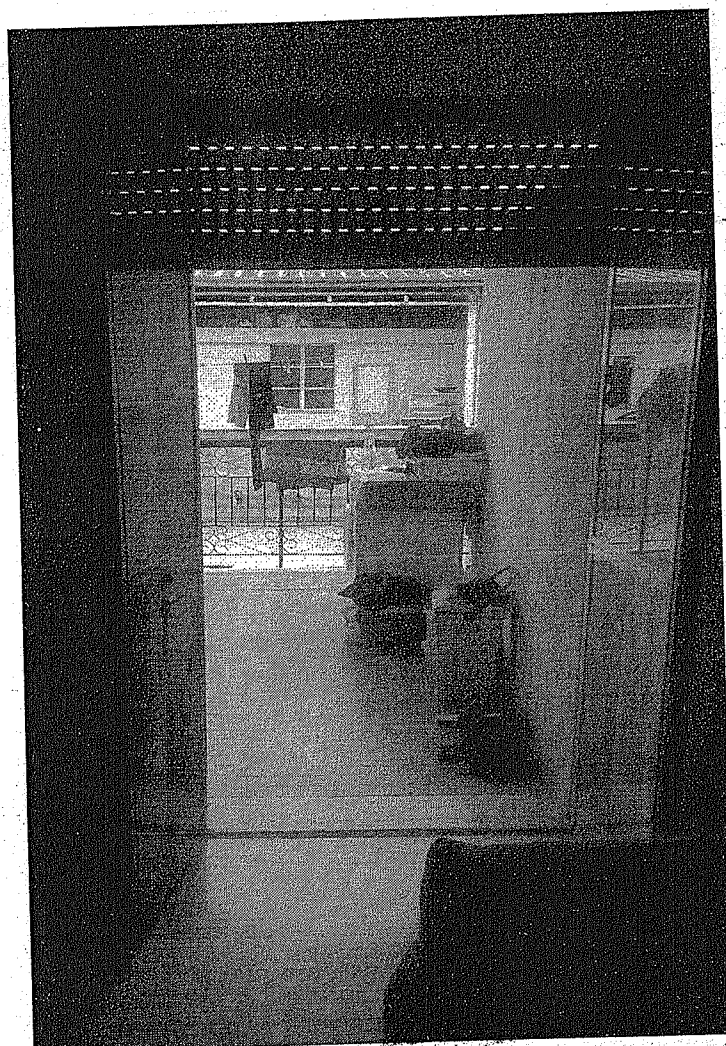


Foto 6: Uscita su terrazzo da cucina secondo piano

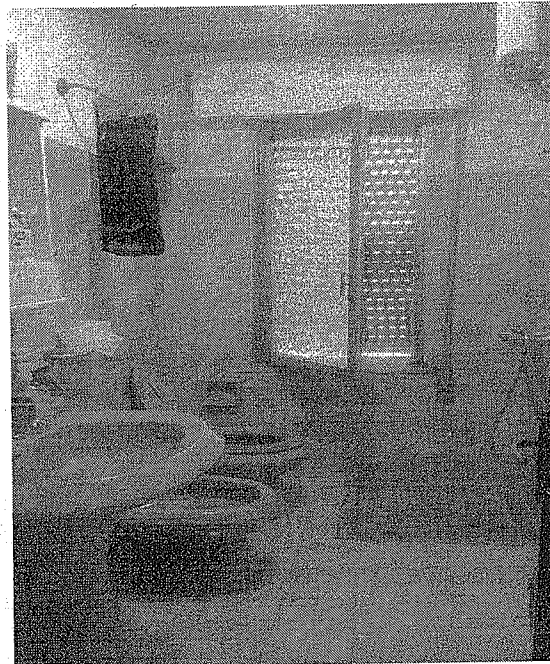


Foto 7: Bagno.

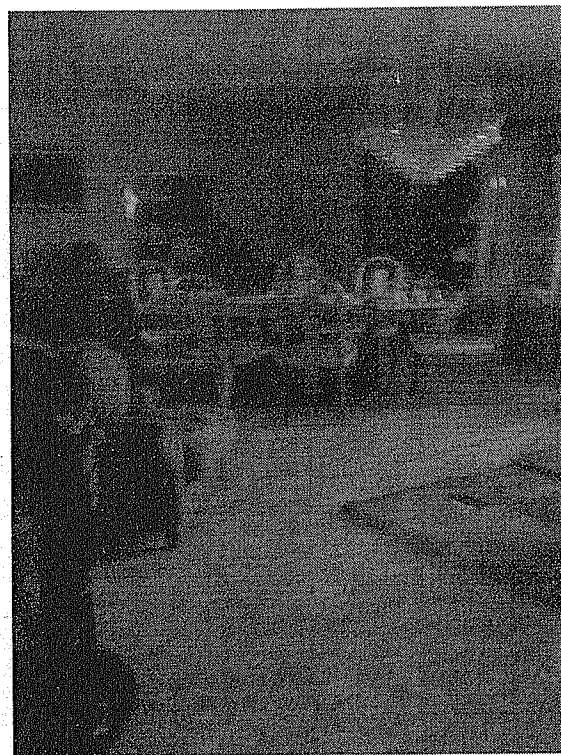


Foto 8: Salone.