
Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A**

contro:



N° Gen. Rep. **31/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-03-2022 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PIERPAOLO VINCELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - VILLA UNIFAMILIARE

Esperto alla stima: SERGIO LAMANNA
Codice fiscale: LMNSRG55R26C352A
Partita IVA: 00745970798
Studio in: VIA LE PIO X 216/E - 88100 Catanzaro (81)
Telefono: 0961777822
Fax:
Email: sergiolamanna@libero.it
Pec: sergio.lamanna@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA PORTOFINO, 9 - LOC. MARINA DI BRUNI - Botricello (CZ) - 88070

Lotto: 001 - VILLA UNIFAMILIARE

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

CF. [REDACTED] NATO A [REDACTED], foglio 6, particella 4933, subalterno 2, indirizzo VIA PORTOFINO, SNC, scala -, interno -, piano S1-T-1-2, comune BOTRICELLO, categoria A/7, classe U, consistenza 11, superficie TOT. 347 TOT. ESC. 347, rendita € € 908,96

2. Stato di possesso

Bene: VIA PORTOFINO, 9 - LOC. MARINA DI BRUNI - Botricello (CZ) - 88070

Lotto: 001 - VILLA UNIFAMILIARE

Corpo: A

Possesso: Occupato da ESECUTATI, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA PORTOFINO, 9 - LOC. MARINA DI BRUNI - Botricello (CZ) - 88070

Lotto: 001 - VILLA UNIFAMILIARE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA PORTOFINO, 9 - LOC. MARINA DI BRUNI - Botricello (CZ) - 88070

Lotto: 001 - VILLA UNIFAMILIARE

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A, GEOX SPA con sede a Montebelluna (TV)CF. 03348440268

5. Comproprietari

Beni: VIA PORTOFINO, 9 - LOC. MARINA DI BRUNI - Botricello (CZ) - 88070

Lotto: 001 - VILLA UNIFAMILIARE

Corpo: A

Comproprietari:



6. Misure Penali

Bene: VIA PORTOFINO, 9 - LOC. MARINA DI BRUNI - Botricello (CZ) - 88070

Lotto: 001 - VILLA UNIFAMILIARE

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA PORTOFINO, 9 - LOC. MARINA DI BRUNI - Botricello (CZ) - 88070

Lotto: 001 - VILLA UNIFAMILIARE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA PORTOFINO, 9 - LOC. MARINA DI BRUNI - Botricello (CZ) - 88070

Lotto: 001 - VILLA UNIFAMILIARE

Valore complessivo intero: 871.643,00



Beni in **Botricello (CZ)**
Località/Frazione **LOC. MARINA DI BRUNI**
VIA PORTOFINO, 9

Lotto: 001 - VILLA UNIFAMILIARE

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: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Botricello (CZ) CAP: 88070 frazione: LOC. MARINA DI BRUNI, VIA PORTOFINO, 9

Note: VILLA UNIFAMILIARE A TRE PIANO FUORI TERRA E UNO INTERRATO , CON CORTE PAVIMENTATA E VERDE, PISCINA, TETTOIE, GARAGE E SERVIZI VARI

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] CF. [REDACTED] NATO A [REDACTED]
[REDACTED] foglio 6, particella 4933, subalterno 2, indirizzo VIA PORTOFINO, SNC, scala -, interno -, piano S1-T-1-2, comune BOTRICELLO, categoria A/7, classe U, consistenza 11, superficie TOT. 347 TOT. ESC. 347, rendita € € 908,96

Derivante da: COSTITUZIONE DEL 20.10.2014 CZ 0103689; DIVISIONE DEL 15/3/2016 CZ 0022862

Confini: VIA PORTOFINO, [REDACTED] STRADA DI LTTIZZAZIONE, PROPRIETA' [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AGGIORNAMENTO CATASTALE GLOBALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, FRAZIONAMENTO E FUSIONE LOTTI

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE E DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: DISVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, FRAZIONAMENTO E FUSIONE LOTTI

ONORARIO TECNICO: € 2.500,00

ONERI PRESENTAZIONE PRATICA : € 250,00

Oneri Totali: **€ 2.750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: NON RISULTANO CENSITE : PISCINA, N° 3 TETTOIE , UN VANO WC E UN VA NO DOCCIA

Note generali: SUB 2 è STATO AMPLIATO SUL SUB 3, STESSA DITTA , IN VIRTU' DI TITOLO ABILITATIVO PRESENTATO DALLO STESSO PROPRIETARIO PER LA REALIZZAZIONE DELLA GARAGE, PISCINA ETC



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Botricello comune italiano di 5 200 abitanti della provincia di Catanzaro. Cittadina posizionata nel Golfo di Squillace, è divenuta autonoma nel 1957, dopo che per anni ha fatto parte del vicino comune di Andali. Non vanta una lunga tradizione storica, ma le belle spiagge e un clima particolarmente mite hanno dato un notevole impulso al turismo balneare che costituisce la sua principale risorsa economica. Il paese ha due siti, Botricello superiore (o Soprano) che costituisce il nucleo antico ed è localizzato, verso l'interno, sulle colline, e Botricello (nuova), vicino alla costa, che invece si è sviluppata a ai margini della Strada statale 106 Jonica. Il paese nuovo negli ultimi decenni ha subito un forte incremento demografico e turistico. La zona ove è ubicato il compendio ricade in una zona di completamento edilizio e a circa 1000 ml dal mar Jonio. Le aree sono in gran parte lottizzate e in parte edificate con singole concessioni. E' una area pianeggiante con strade che si sviluppano da ferrovia o centro paese nuovo al mare.

Caratteristiche zona: periferica marina normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: STAZIONE FERROVIARIA (ml 600), CENTRO CITTADINO DI BOTRICELLO (1000)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: CROPANI, CUTRO.

Attrazioni paesaggistiche: MAR JONIO.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: SS 106 ml 1000, LINEE BUS REGIONALI 1000

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ESECUTATI, 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:*

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO ; rogito di CORTE D'APPELLO -CATANZARO -UNEP in data 20/03/2021 ai nn. 1672/- iscritto/trascritto a CATANZARO in data 22/04/2021 ai nn. 5141/4229;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A contro [REDACTED]; Derivante da: 0176 CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000,00; Importo capitale: € 300000,00 ; A rogito di PROTO ANDREA in data 29/04/2016 ai nn. 9240/6950; Iscritto/trascritto a CATANZARO in data 05/05/2016 ai nn. 5900/645

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di GEOX SPA con sede a Montebelluna (TV)CF. 03348440268; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 500000,00; Importo capitale: € 500000,00 ; A rogito di TRIBUNALE - TREVISO in data 11/07/2018 ai nn. 2285/2018; Iscritto/trascritto a CATANZARO in data 26/07/2018 ai nn. 9956

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Millesimi di proprietà: NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'ATTESTAZIONE NON PUO' ESSERE REDATTA , PER MANCANZA DI CERTIFICAZIONI INERENTI GLI IMPIANTI TERMICI " FOTVOLTAICO, CALDAIE ETC. . LO STESSO PUO ESSERER REDATTO PRIMA DELLA VENDITA DEL COMPENDIO E NON PRIMA CHE SI STATO RILASCIATO IL COLLAUDO DEGLI IMPIANTI



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: LE PORZIONI SONO PREVENUTE AI [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIULIO CAPOCASALE, in data 30/09/2009, ai nn. 78730/26121; trascritto a CATANZARO, in data 08/10/2009, ai nn. 15041/10114.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] VENDE A [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIULIO CAPOCASALE, in data 16/07/2009, ai nn. 78472/25929; registrato a CATANZARO , in data 20/07/2009, ai nn. 1114/-; trascritto a CATANZARO, in data 23/07/2009, ai nn. 10810/6974.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] VENDE A [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; registrato a CATANZARO , in data 03/12/2009, ai nn. 2973/-; trascritto a CATANZARO, in data 09/12/2009, ai nn. 18656/12547.

Titolare/Proprietario: LE PORZIONI DI TERRENO ALL'EPOCA IDENTIFICATI FG. 6 P.LLA 527 ERANO PERVENUTI A [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al [REDACTED]. In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO FRANCESCO MARIA LIGUORI, in data 12/10/1988, ai nn. 37613/1253; registrato a CROTONE, in data 02/11/1988, ai nn. 2082/-.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 64/09

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UNA VILLETTA UNIFAMILIARE IN C.A. A DUE PIANI FUORI TERRA , UN INTERRATO E UN PIANO SOTTOTETTO CON COPERTURA NON ABITABILE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 10020

Rilascio in data 22/12/2009 al n. di prot. 64

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 28/17

Intestazione: [REDACTED] 1

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN BOX AUTO E DI UNA PISCINA PRIVATA IN C.A. A SERVIZIO DI UN FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/04/2012 al n. di prot. 2817



Rilascio in data 27/06/2012 al n. di prot. 21
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VARIAZIONE PROSPETTICA (BUCATURE NON ESEGUITE E NUOVE) DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA , AUMENTO DI VOLUMETRIA AI PIANI PRIMO E SECONDO, DIMINUIZIONE DI VOLUMETRIA AL PIANO TERRA, AUMENTO ALTEZZA E REALIZZAZIONE DI ULTERIORI VANI AL PIANO INTERRATO (NON COMPUTABILI AI FINI VOLUMETRICI), TETTOIE ESTERNE.

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: VARIAZIONE PROSPETTICA (BUCATURE NON ESEGUITE E NUOVE) DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA , AUMENTO DI VOLUMETRIA AI PIANI PRIMO E SECONDO, DIMINUIZIONE DI VOLUMETRIA AL PIANO TERRA, AUMENTO ALTEZZA E REALIZZAZIONE DI ULTERIORI VANI AL PIANO INTERRATO. TETTOIE ESTERNE

ONORARIO PER PROGETTO ARCHITETTONICO : € 3.000,00

ONORARIO PER STRUTTUISTA: € 2.500,00

ONORARIO GEOLOGO: € 800,00

COMPETENZE LABORATORIO PROVE SU STRUTTURE: € 4.000,00

COMPETENZE COLLAUDATORE: € 2.000,00

ONERI SANATORIA : € 1.500,00

SPESE PER COLLAUDO IMPIANTI : € 3.000,00

OPERE MURARIE RIPRISTINO DESTINAZIONE USO PIANI INTERRATO E SOTTOTETTO, COMPONENTI ELIMINAZIONE DOTAZIONI IMPIANTISTICHE (GAS, IDRAULICO) CON RILASCIO CERTIFICATO CONFORMITA': € 3.500,00

Oneri Totali: € 20.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: AFFINCHE ' IL COMPENDIO INTERESSATO RICEVA L' AGIBILITA' FINALE E' NECESSARIO CHE I PIANI INTERRATO E SOTTOTETTO ABBIANO DESTINAZIONE D'USO COME DA PROGETTO ORIGINARIO CIOE' DEPOSITI. INOLTRE DA UN CALCOLO APPROSSIMATIVO (LO SCRIVENTE NON E' STATO AUTORIZZATO AD EFFETTUARE PUNTUALI RILIEVI METRICI A CAUSA DELLA ESIGENZA DELLA PARTE ATTRICE AD ADDIVENIRE AD UNA RISOLUZIONE IMMEDIATA DELLA PROCEDURA) SEMBREREBBE CHE IL VOLUME ESISTENTE POSSA ESSERE SANATO GRAZIE AL SURPLUS DI SUPERFICIE DEL LOTTO E AL SURPLUS DEL 2% CONSENTITO DAL DPR 380/01.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C3 -RICADENTE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "FROIO"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	SI



Se sì, di che tipo?	FRAZIONAMENTO E FUSIONE LOTTO 4377 EX 2522 SUP. 1151.00 (SUB 2) CON PORZIONE DELLA P.LLA 4376 (SUB3)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.7199
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	7.50 ALLA GRONDA
Volume massimo ammesso:	979 MC
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	62 MC
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	PER MANCATA FUSIONE LOTTO 4377 EX 2522 SUP. 1151.00 (SUB 2) CON PORZIONE DELLA P.LLA 4376 (SUB3)

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: MANCATA FUSIONE LOTTO 4377 EX 2522 SUP. 1151.00 (SUB 2) CON PORZIONE DELLA P.LLA 4376 (SUB3)

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: FRAZ. E FUS. LOTTI 4377 E PORZIONE DEL LOTTO 4376 PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA : € 2.600,00 DIRITTI DI SEGRETERIA E BOLLI: € 350,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 2.950,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

VILLA UNIFAMILIARE UA TRE LIVELLI FUORI TERRA E UNO INTERRATO CON CORTE PAVIMENTA PIASTREAL-LATA E AIULE CON RECINZIONE IN MURATUTA E STECCATO IN LEGNO. IL PIANO TERRA E COMPOSTO DA TRE PORTICI (UN GRANDE FRONTALE E DUE PICCOLI POSTERIORI), UN GRANDE SALONE-INGRESSO, UNA SALA PRANZO, UNA CUCINA A VISTA CON USCITA SECONDARIA, UNA CAMERA DA LETTO, UN BAGNO, UN PICCOLO DISIMPEGNO DAL SALONE ATTRAVERSO UNA SCALA ECOIDALE SI RAGGIUNGE IL PIANO PRIMO COMPOSTO DA: SOGGIONO-SALOTTO, UN DISIMPEGNO, UN BAGNO, UNA BALCONE ,DUE CAMERE DA LETTO E UNA SCALA IN FERRO E LEGNO A UNA RAMPA SI RAGGIUNGE IL PIANO SECONDO SOTTOTETTO COMPOSTO DA UN LETTO, UN DISIMPEGNO, UN WC E ANGOLO COTTURA (LA PARTE CENTRAEL E ABITABILE E VIVIBILE). DA UNA SCALA POSTA AL PIANO TERRA VICINO AL SALOTTO SI SCENDE AL PIANO INTERRATO COMPOSTO DA UNA LUNGO DEPOSITO CHE CINGE IL CORPO CENTRALE DELLA STRUTTURA, UN SOGGIORNO, UNA AREA A DESTINAZIONE PALESTRA, UN DISIMPEGNO, UN WC, UNA CAMERA DA LETTO , UNA LAVANDERIA; NELLA ZONA IN USO COME PALESTRA INSISTE UNA SCALA IN CEMENTO ARMATO CHE COLLEGA L'INTERRATO CON LA PISCINA E I SERVIZI POSTI NELLA PARTE POSTERIORE DEL LOTTO DI TERRENO-CORTE.



GLI ACCESSORI INDIRETTI SONO COSTITUITI DA UN GARAGE CON RETROSTANTI WC E RIPOSTIGLIO, SCALA D'ACCESSO ALLA SALA TERMICA INTERRATA CON PORTICO FRONTALE IN ADERENZA E WC E DOCCE RETROSTANTI, PISCINA, DUE TETTOIE IN LEGNO AL SERVIZIO DELLA PISCINA. L'INTERA VILLA È SERVITA DA IMPIANTO DI FOTVOLTAICO.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.712,00**

E' posto al piano: S1-PT-1- SOTTOTETTO

L'edificio è stato costruito nel: 2009-2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80/2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: NUOVA COSTRUZIONE E IN OTTIMO STATO D'USO

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: ser-rande in alluminio materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: cemento armato coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone



Pareti esterne	materiale: cemento armato coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica e intonaco condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica e intonaco condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: deposito materiale: intonaco di cemento condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: fascia angolo cottura materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: c.a. condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: da collaudare
Antifurto	tipologia: segnalatore interno ed esterno combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: da collaudare
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: condizionatori a muro diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare



Diffusione	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Energia solare	tipologia: pannelli termici solari a concentrazione utilizzazione: riscaldamento e scaldabagno condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: buone conformità: da collaudare
Ventilazione	tipologia: per estrazione condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	SOTTOTRACCIA
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	6 KW
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LE SUPERFICI COMMERCIALI COMPRENSIVE DI MURATURE INTERNE E SCALE , E MURATURE ESTERNE.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA - PORTICO PRINCIPALE	sup reale lorda	34,50	0,30	10,35
PIANO TERRA PORTICO POSTERIORE CUCINA	sup reale lorda	3,00	0,30	0,90
PORTICO POSTERIORE SOGGIORNO	sup reale lorda	8,00	0,30	2,40
ABITAZIONE PIANO TERRA	sup reale lorda	159,50	1,00	159,50
CORTE CEMENTATA	sup reale lorda	371,00	0,10	37,10
CORTE A VERDE	sup reale lorda	191,00	0,03	5,73



CORTE PIASTRELLATA	sup reale lorda	204,00	0,30	61,20
P1 BALCONE	sup reale lorda	48,00	0,30	14,40
ABITAZIONE P1	sup reale lorda	93,00	1,00	93,00
PIANI S1 DEPOSITI E LOCALI DI SGOMBRO	sup reale lorda	375,00	0,50	187,50
PIANO 2 SOTTOTETTO - LOCALI DI SGIOMBRO- ZONA VALIDA	sup reale lorda	25,00	0,50	12,50
CORTE PIASTRELLATA	sup reale lorda	200,00	0,15	30,00
		1.712,00		614,58

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale e Magazzini-Deposito

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° SEM. 2021

Zona: BOTRICELLO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: VILLA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 960

Valore di mercato max (€/mq): 1250

Accessori

A

1. BOX-GARAGE

Identificato al n. A
 Posto al piano TERRA
 Composto da UNICO VANO
 Sviluppa una superficie complessiva di 42.00 mq
 Destinazione urbanistica: GARAGE
 Valore a corpo: **€ 23000**

A

2. WC

Identificato al n. B
 Posto al piano TERRA
 Composto da UNICO VANO
 Sviluppa una superficie complessiva di 8.00 mq
 Destinazione urbanistica: WC
 Valore a corpo: **€ 2000**



- A
3. RIPOSTIGLIO Identificato al n. C
Posto al piano TERRA
Composto da UNICO VANO
Sviluppa una superficie complessiva di 8.00 mq
Destinazione urbanistica: RIPOSTIGLIO
Valore a corpo: € 2000
- A
4. CENTRALE TERMICA INTERRATA Identificato al n. D
Posto al piano S1
Composto da UNICO VANO
Sviluppa una superficie complessiva di 26.00 mq
Destinazione urbanistica: C.T.
Valore a corpo: € 7000
- A
5. TETTOIA SOPRA C.T. Identificato al n. E
Posto al piano TERRA
Composto da AMBIENTE UNICO
Sviluppa una superficie complessiva di 18.00 mq
Destinazione urbanistica: TETTOIA
Valore a corpo: € 5000
- A
6. TETTOIA VICINO PISCINA Identificato al n. H
Posto al piano TERRA
Composto da AMBIENTE UNICO
Sviluppa una superficie complessiva di 17.00 mq
Destinazione urbanistica: TETTOIA
Valore a corpo: € 5500
- A
7. TETTOIA VICINO SCALA Identificato al n. I
Posto al piano TERRA
Composto da AMBIENTE UNICO
Sviluppa una superficie complessiva di 6.00 mq
Destinazione urbanistica: TETTOIA
Valore a corpo: € 1800
- A
8. PISCINA Identificato al n. L
Posto al piano TERRA
Composto da AMBIENTE UNICO
Sviluppa una superficie complessiva di 46.00 mq
Destinazione urbanistica: PISCINA
Valore a corpo: € 21000
- A
9. RIPOSTIGLIO Identificato al n. F
Posto al piano TERRA
Composto da UNICO VANO
Sviluppa una superficie complessiva di 1.5 mq
Destinazione urbanistica: RIPOSTIGLIO
Valore a corpo: € 330



A

10. WC

Identificato al n. B
 Posto al piano TERRA
 Composto da UNICO VANO
 Sviluppa una superficie complessiva di 8.00 mq
 Destinazione urbanistica: WC
 Valore a corpo: € 330

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'appetibile l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate, sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati nel settore.

In secondo luogo è stata presa in considerazione la banca dati dell'agenzia del territorio, che stabilisce che l'agenzia del Territorio gestisce l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). I valori ricercati ed comparati con immobili allocati nella stessa zona o pressoché vicini, risultano uguali e/o in certi casi inferiori ; pertanto si ritiene accettare, verosimilmente, i valori OMI con qualche aggiustamento in più viste le rifiniture dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di CATANZARO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di CATANZARO;

Uffici del registro di CATANZARO;

Ufficio tecnico di BOTRICELLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI (Agenzia Entrate Territorio); IMMOBILIARE TROVIT; IMMOBILIARE TECNOCASA ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €850/ €900 - € 960/€1250.



8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7] con annesso BOX-GARAGE, con annesso WC, con annesso RIPOSTIGLIO, con annesso CENTRALE TERMICA INTERRATA, con annesso TETTOIA SOPRA C.T., con annesso TETTOIA VICINO PISCINA, con annesso TETTOIA VICINO SCALA, con annesso PISCINA, con annesso RIPOSTIGLIO, con annesso WC

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 829.683,00.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'appetibile l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate, sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati nel settore.

In secondo luogo è stata presa in considerazione la banca dati dell'agenzia del territorio, che stabilisce che l'agenzia del Territorio gestisce l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). I valori ricercati ed comparati con immobili allocati nella stessa zona o pressoché vicini, risultano uguali e/o in certi casi inferiori; pertanto si ritiene accettare, verosimilmente, i valori OMI con qualche aggiustamento in più e/o in meno. Nello specifico si tenuto conto dello stato d'uso e delle innovazioni insistenti (fotovoltaico, piscina, domotica etc). Il prezzo a metro quadro di villette unifamiliari (vedasi OMI) allo stato normale pari a €/mq 1250, di fatto, cautamente si ritiene dare un valore a metro quadro commerciale di € 1350

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA - PORTICO PRINCIPALE	10,35	€ 1.350,00	€ 13.972,50
PIANO TERRA PORTICO POSTERIORE CUCINA	0,90	€ 1.350,00	€ 1.215,00
PORTICO POSTERIORE SOGGIORNO	2,40	€ 1.350,00	€ 3.240,00
ABITAZIONE PIANO TERRA	159,50	€ 1.350,00	€ 215.325,00
CORTE CEMENTATA	37,10	€ 1.350,00	€ 50.085,00
CORTE A VERDE	5,73	€ 1.350,00	€ 7.735,50
CORTE PIASTRELLATA	61,20	€ 1.350,00	€ 82.620,00
P1 BALCONE	14,40	€ 1.350,00	€ 19.440,00
ABITAZIONE P1	93,00	€ 1.350,00	€ 125.550,00
PIANI S1 DEPOSITI E LOCALI DI SGOMBRO	187,50	€ 1.350,00	€ 253.125,00
PIANO 2 SOTTOTETTO - LOCALI DI SGOMBRO - ZONA VALIDA	12,50	€ 1.350,00	€ 16.875,00
CORTE PIASTRELLATA	30,00	€ 1.350,00	€ 40.500,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 829.683,00
Valore corpo	€ 829.683,00
Valore Accessori	€ 67.960,00
Valore complessivo intero	€ 897.643,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 897.643,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7] con annesso BOX-GARAGE, con annesso WC, con annesso RIPOSTIGLIO , con annesso CENTRALE TERMICA INTERRATA , con annesso TETTOIA SOPRA C.T., con annesso TETTOIA VICINO PISCINA, con annesso TETTOIA VICINO SCALA, con annesso PISCINA, con annesso RIPOSTIGLIO , con annesso WC	614,58	€ 897.643,00	€ 897.643,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 26.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO PUO' ESSERE DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 871.643,00

Data generazione:
05-07-2022

L'Esperto alla stima
SERGIO LAMANNA

