

## RELAZIONE DESCRITTIVA

\*\*\*\*\*

### **Premesse**

Questa relazione ha per oggetto la descrizione di una Casa Cantoniera; l'unità immobiliare risulta composta da un Corpo di Fabbrica costituito da una unità immobiliare sita nel Comune di Simeri Crichi (CZ), identificato nel N.C.E.U. al foglio n.23, particella n°60, subalterni n°3 – 4 – 5, di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro, inserita nel piano delle alienazioni dell'Ente.

Per meglio esplicitare la perizia, si allegano i seguenti elaborati tecnici quale base di analisi del raffronto tecnico:

### **(Elaborati Grafici)**

Stralcio Orto-foto, Stralcio Orto-foto su catastale, Stralcio catastale 1:2.000, Planimetrie unità immobiliari.

### **(Documentazione Catastale)**

Elenco Immobili, Visura catastale;

### **(Documentazione Fotografica)**

### **Garanzia Immobile di Proprietà:**

Amministrazione Provinciale di Catanzaro C.F. 80003090794

### **Descrizione della Zona in cui sorge il bene**

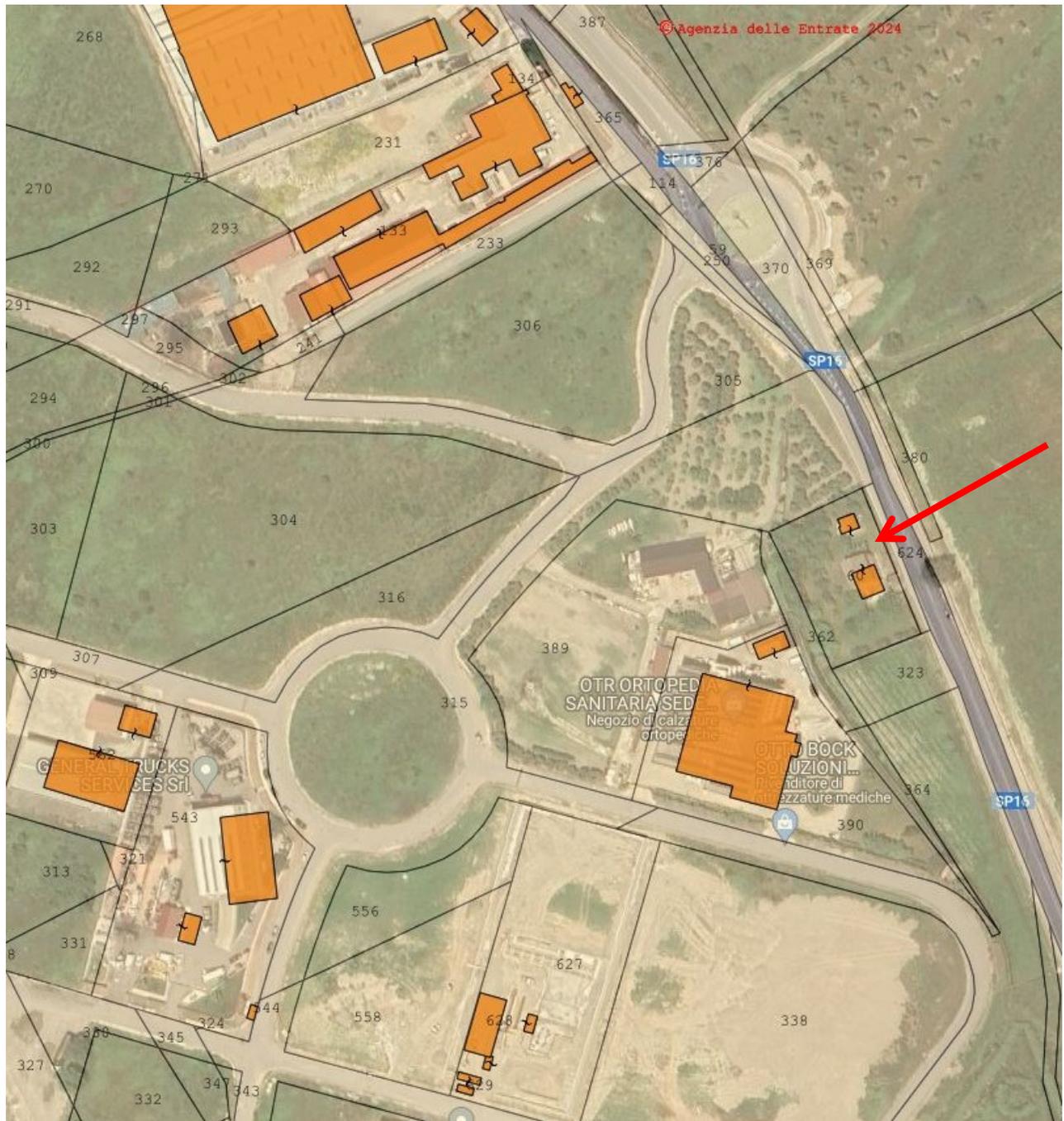
Il Fabbricato è stato edificato negli anni antecedente al 1942, sorge in una zona industriale/rurale nasce come casa cantoniera ben collegata, tramite la strada provinciale n°16



**Particolare Stralcio Google Maps (*inquadramento Fabbricato*)**



**Particolare Stralcio Orto-foto su catastale (inquadramento Fabbricato)**



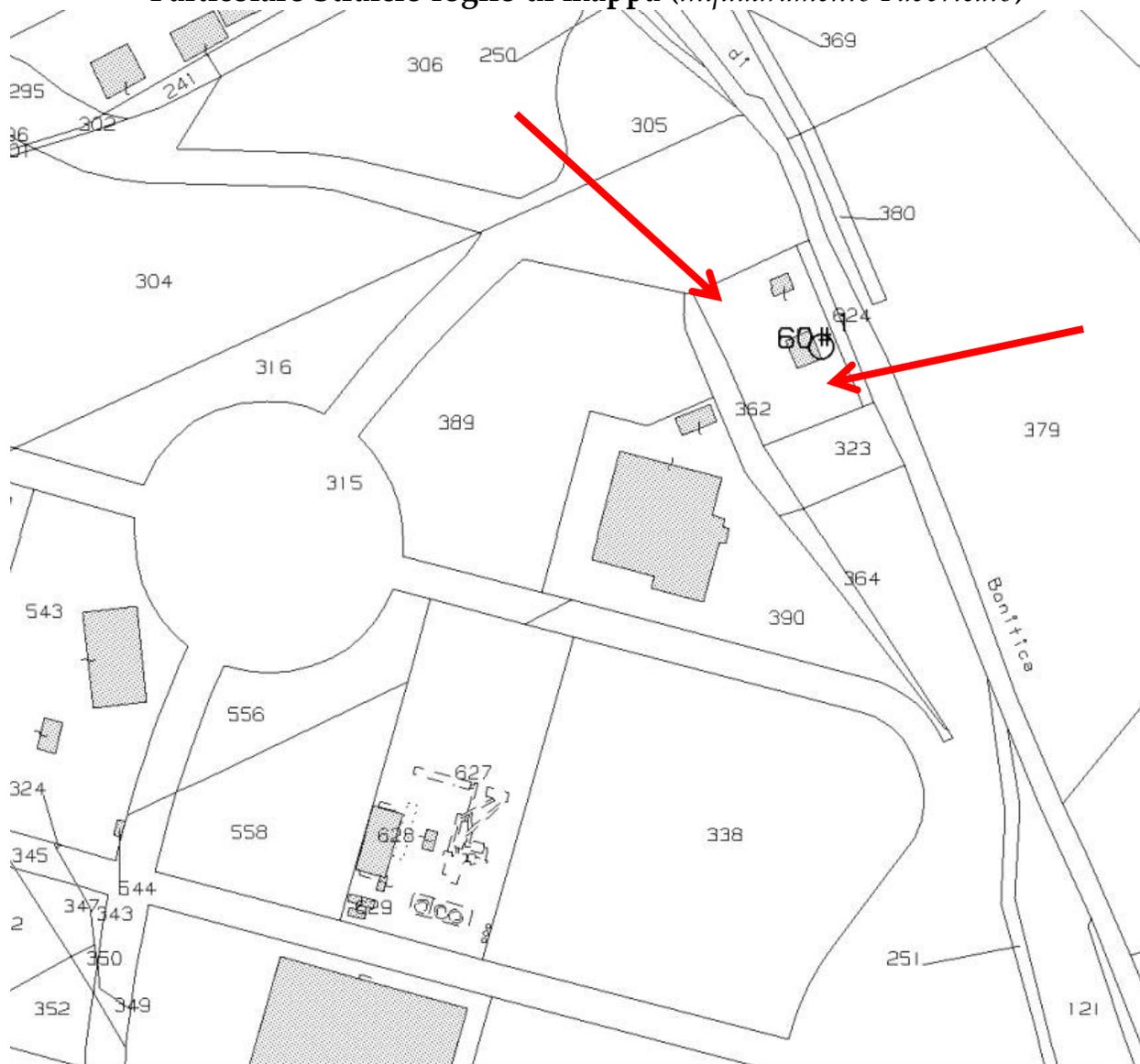
**Particolare Stralcio Orto-foto su catastale (inquadramento Fabbricato)**



**Particolare Stralcio Orto-foto su catastale (inquadramento Fabbricato)**



### Particolare Stralcio foglio di mappa (inquadramento Fabbricato)



### Descrizione del Fabbricato

Il Fabbricato ha una forma regolare, destinato ad abitazioni civili, è composto da due piani fuori terra, ha un'ossatura mista costituita da muratura portante e cemento armato, solai del tipo misto e copertura con tetto a doppia falda; la tamponatura esterna è in mattoni, in conformità alle norme della legge esistente nell'anno della sua costruzione. Il fabbricato confina con altro fabbricato a destinazione industriale e con altre proprietà destinate a verde privato, le facciate sono libere con esposizione su corte di pertinenza e

su strada provinciale n°16. All'esterno il fabbricato si presenta in stato di Mediocre conservazione manutentiva, le facciate sono intonacate di colore rosso, arricchite con una cornice di colore bianca perimetrale su tutti gli infissi esterni in legno. Il Fabbricato ha ingresso principale pedonale e carrabile dalla strada provinciale n°16, dal quale si accede ad un ampia corte di pertinenza esclusiva, che garantisce l'accesso alle due unità immobiliari a destinazione abitativa e contestualmente all'unità immobiliare a destinazione magazzino.

*Locale Deposito Esterno*





Si precisa che la copertura a due falde sia del corpo di fabbrica principale e sia del corpo accessorio esterno destinato a deposito è in eternit.

In merito all'impianto idrico e fognario il fabbricato è regolarmente allacciato alla condotta comunale.

### **Giudizio sull'ubicazione, Collegabilità, Opere di urbanizzazione, etc.:**

**MEDIOCRE**, vista l'ubicazione del fabbricato che sorge in una Zona EXTRAURBANA/RURALE/INDUSTRIALE, ma comunque dotata di strade, rete idrica, rete fognante e illuminazione pubblica, strutturata da altri fabbricati con altra destinazione d'uso.

### **Autorizzazioni e Verifica delle Regolarità Urbanistica**

Il Fabbricato realizzato antecedente il 1942 e comunque, per cui privo di Concessione Edilizia, pertanto si ritiene l'unità immobiliare conforme alla regolarità urbanistica.

## **Servitù e altri diritti reali**

Dalla documentazione in atti non risulta la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene, sicchè la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

## **Accertamenti Catastali**

Il Corpo di Fabbrica soggetto a perizia, è composto da tre unità immobiliari identificate nel N.C.E.U. di Simeri Crichi al Foglio di mappa n°23, Particella n.60, Subalterni n.3, n.4 e n.5, di cui:

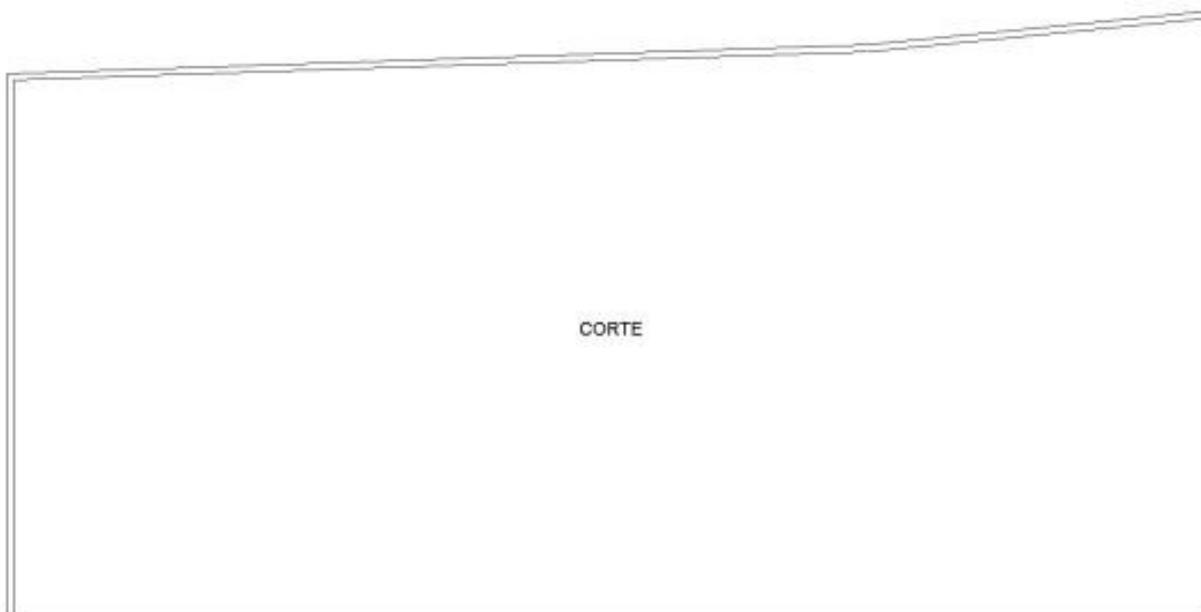
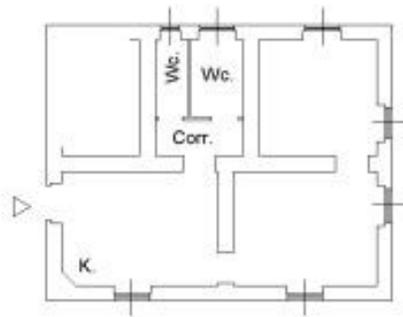
- Il subalterno n°3 è porzione di corte di minore consistenza identificata come bene comune non censibile (corte / posti auto).
- I subalterni n°4 e n°5 sono due unità immobiliari a destinazione abitativa.

I subalterni n°3, n°4 e n°5 nascono dalla soppressione dei subalterni originari n.1 e n.2, tramite opportuna Variazione Catastale del 06/07/2020 prot. n. CZ0040837, codice riscontro 0002288x8 per Frazionamento e Fusione con diversa distribuzione interna.

## **Descrizione del Bene (Abitazione di tipo economico)**

L'unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Simeri Crichi con Foglio n°23, Particella n°60, Subalterno n°4 con destinazione d'uso (Abitazione di tipo economica) categoria catastale A/3, Loc. San Francesco, piano T, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 85,00 mq. con rendita catastale di €199,87.

## PIANO TERRA H.=3,20m.



L'unità immobiliare si presenta sia all'esterno che all'interno in uno stato di conservazione SCADENTE, poiché sono necessari, interventi di risanamento sulle pareti perimetrali causa umidità di risalita. Tutte le pareti sono interessate da evidenti alterazioni cromatiche, estese lesioni e distacchi, il perdurare di tale situazione ha contestualmente favorito il fenomeno dell'imbibizione delle murature e che per capillarità l'acqua tende a filtrare verso l'interno, intaccando anche le pareti divisorie a contatto con la parete perimetrale (*vedi Documentazione Fotografica*). L'unità immobiliare ha accesso diretto tramite portone in legno, dalla corte di pertinenza a sua volta resa

accessibile tramite l'accesso carrabile sulla strada provinciale n°16, ha una altezza interna di H.= 3,20 m., destinata ad abitazione, è rifinita ad intonaco civile tradizionale di colore bianco, la pavimentazione è con piastrelle in scaglie di marmo, si compone di tre vani principali, un piccolo corridoio e due piccoli locali a destinazione bagno, attualmente non utilizzabile poiché versano in uno stato di completo abbandono. Dal punto di vista degli Impianti sono completamente da sostituire poiché non sono a norma con la vigente normativa. Gli infissi interni ed esterni sono in legno con vetro semplice e con oscuranti in legno, che non garantiscono dal punto di vista energetico una adeguata classe .

La Superficie Utile dell'unità immobiliare è di:

- Vani principali n°3 di mq. 40,00;  
Vani accessori diretti
- n°2 Bagni di mq. 5,00;
- n°1 Corridoio di mq. 3,00;

**SUPERFICIE TOTALE UTILE mq. 68,00**

La Superficie Commerciale dell'unità immobiliare è di:

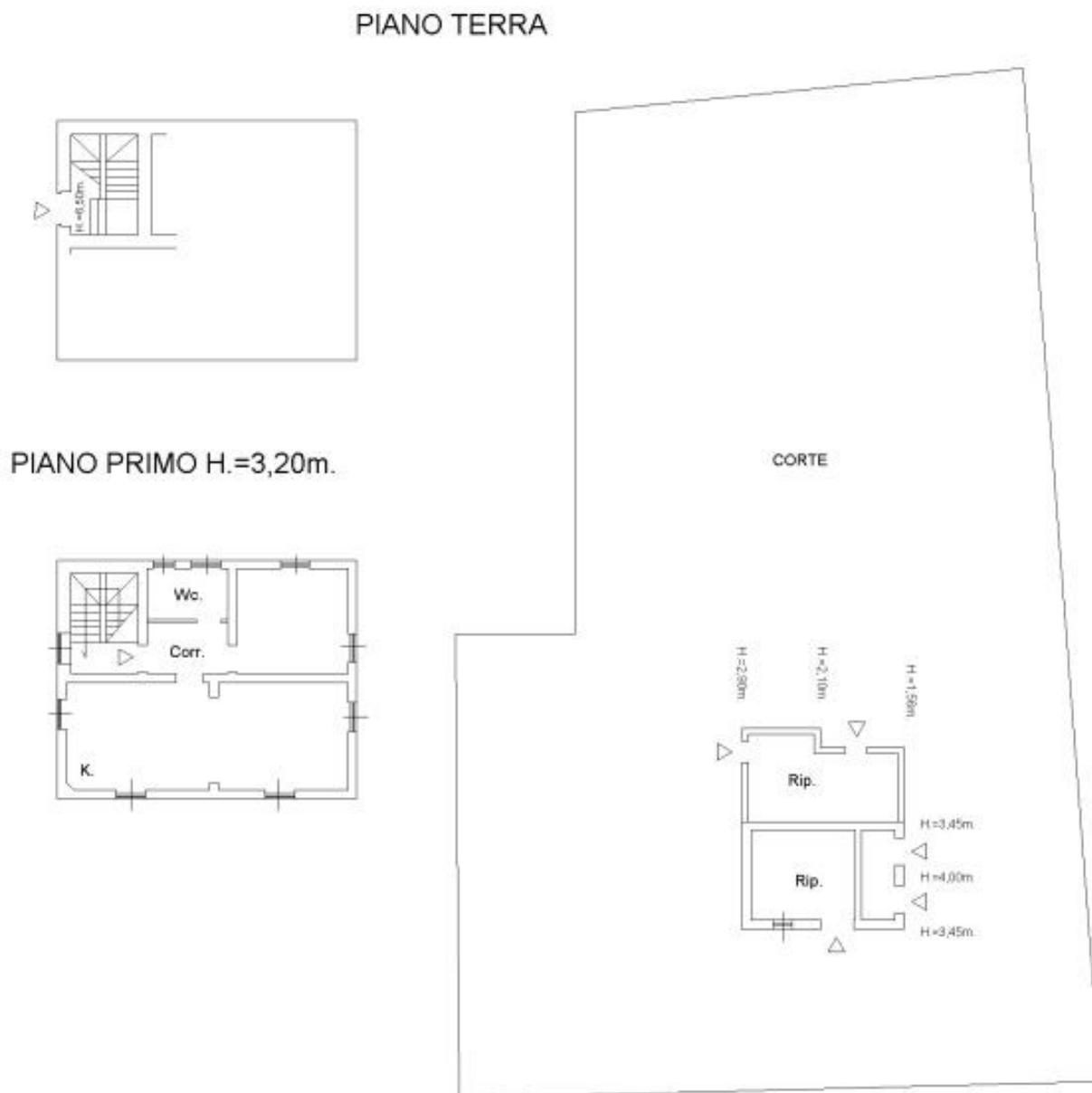
- Abitazione superficie commerciale di mq.68,00;
- Corte di pertinenza di superficie commerciale mq.566,00;

**SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIPARATA MQ. 85,00**

**Attualmente l'unità immobiliare descritta, ha uno stato conservativo SCADENTE.**

## Descrizione del Bene (*Abitazione di tipo economico*)

L'unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Simeri Crichi con Foglio n°23, Particella n°60, Subalterno n°5 con destinazione d'uso (*Abitazione di tipo economica*) categoria catastale A/3, Loc. San Francesco, piano T - 1, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 119,00 mq. con rendita catastale di €.177,66.



L'unità immobiliare si presenta sia all'esterno che all'interno in uno stato di conservazione SCADENTE, poiché sono necessari interventi di risanamento sulle pareti perimetrali a causa dell'umidità di risalita. Tutte le pareti sono interessate da evidenti

alterazioni cromatiche, estese lesioni e distacchi, il perdurare di tale situazione ha contestualmente favorito il fenomeno dell'imbibizione delle murature e che per capillarità l'acqua tende a filtrare verso l'interno, intaccando anche le pareti divisorie a contatto con la parete perimetrale (*vedi Documentazione Fotografica*). L'unità immobiliare ha accesso diretto tramite portone in legno dalla corte di pertinenza a sua volta resa accessibile tramite l'accesso carrabile sulla strada provinciale n°16, dotata di un accessorio esterno a destinazione ripostiglio; ha una altezza interna di h=3,20 m., destinata ad abitazione ed è rifinita ad intonaco civile tradizionale di colore bianco; la pavimentazione è con piastrelle in scaglie di marmo e si compone di due vani principali, un piccolo corridoio e un locale a destinazione bagno, attualmente non utilizzabile per assenza di tutti i pezzi sanitari. Dal punto di vista degli Impianti sono completamente da sostituire poiché non sono a norma con la vigente normativa. Gli infissi interni ed esterni sono in legno con vetro semplice e con oscuranti in legno, che non garantiscono dal punto di vista energetico una adeguata classe.

La Superficie Utile dell'unità immobiliare è di:

- Vani principali n°2 di mq. 47,00;
- Vani accessori diretti
- n°1 Bagni di mq. 5,00;
- n°1 Corridoio di mq. 5,00;

SUPERFICIE TOTALE UTILE mq. 57,00

La Superficie Commerciale dell'unità immobiliare è di:

- Abitazione superficie commerciale di mq. 92,00;
- Accessori complementari indiretti n°3 locali, Deposito esterno (Ripostiglio) mq.35,00
- Corte di pertinenza di superficie commerciale mq. 568,00;

**SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIPARATA mq. 119,00**

**Attualmente l'unità immobiliare descritta, ha uno stato conservativo SCADENTE.**

**Descrizione del Bene ( CORTE bene comune non censibile )**

La porzione di corte (b.c.n.c.) a servizio delle due unità immobiliari identificata nel N.C.E.U. di Simeri Crichi con Foglio n°23, Particella n°60, con il Subalterno n°3, di superficie 408,00 mq., si presenta con una vegetazione selvaggia spontanea e qualche albero da frutta, morfologicamente pianeggiate, è parte integrante delle porzioni di corte esclusive annesse alle due unità immobiliari, poiché la stima del più probabile valore di mercato interessa l'intero stabile, la porzione di corte oggi identificata come bene comune non censibile, viene valutata come corte dell'intero fabbricato.

**Il Dirigente**

Dott. Ing. Eugenio Costanzo

