

# RELAZIONE DESCRITTIVA

\*\*\*\*\*

## Premesse

Questa relazione ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato di una unità immobiliare a destinazione residenziale (ABITAZIONE DI TIPO CIVILE), inserita nel piano delle alienazioni. Il sottoscritto, per l'espletamento dell'incarico dopo opportuno sopralluogo necessario per rilevare le caratteristiche del fabbricato e le rifiniture strutturali, nonché lo stato dei luoghi, lo stato di conservazione e di manutenzione generale, e sulla base degli accertamenti tecnico-legali effettuati presso gli uffici di competenza, fa presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile trovasi alla data di perizia.

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

### Allegato.1 (Elaborati Grafici)

Ortofoto, Corografia 1:5.000, Stralcio P.R.G. 1:5.000, Stralcio catastale 1:2.000

### Allegato.2(Documentazione Catastale)

Elenco Immobili, Visura catastale, Planimetria Catastale;

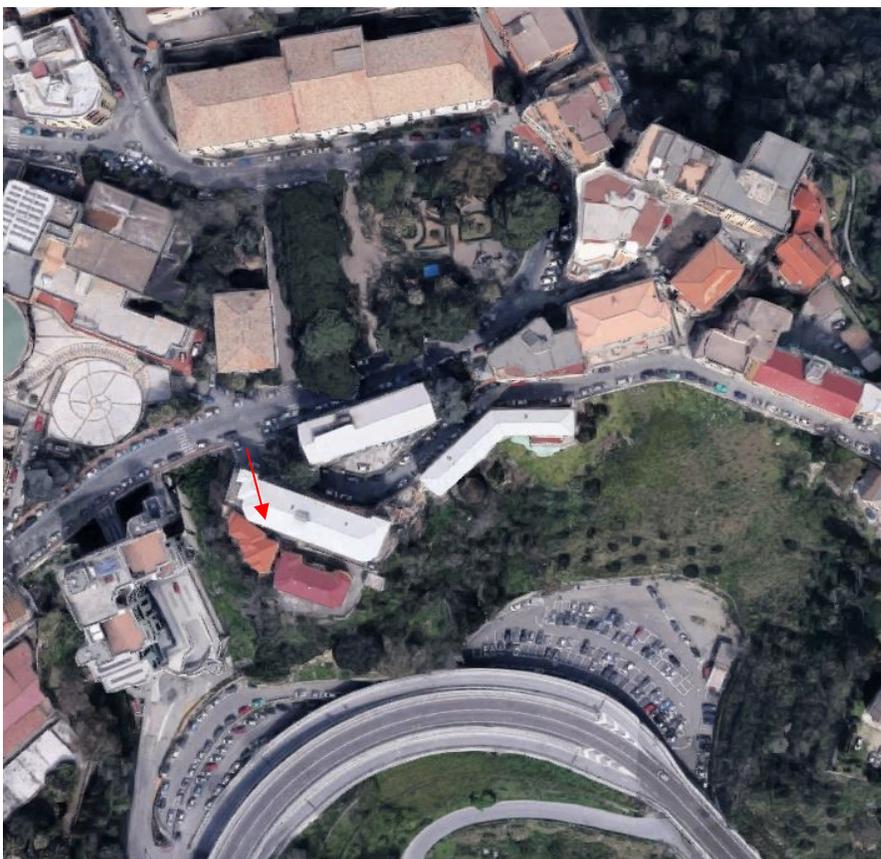
### Allegato.3 (Documentazione fotografica)

## 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 cinquanta, nelle vicinanze del centro urbano, della Piazza Matteotti, del quartiere San Leonardo, della nuova sede degli uffici Giustizia Amministrativa Tar., con la sede della Corte dei Conti e confinante con il nuovo Tribunale.



La zona in cui sorge il bene è Centrale ben collegata con il centro urbano e con le principali vie di comunicazioni, fornita di tutte le caratteristiche abitative e di servizio (Chiesa, Ville Comunali, uffici privati e pubblici, negozi, farmacie, banche, Scuole, ecc...).

## **Descrizione del Fabbricato**

Il Fabbricato ha una forma regolare, destinato ad abitazioni civili, uffici e magazzini, è composto da un piano Seminterrato e da quattro piani fuori terra, ha un'ossatura mista costituita da muratura portante e cemento armato, solai del tipo misto e copertura con tetto a falde; la tamponatura esterna è in pietrame e mattoni, in conformità alle norme della legge esistente nell'anno della sua costruzione. Il fabbricato ha una facciata in aderenza con altro fabbricato a destinazione residenziale, le altre tre facciate libere, con esposizione su strada Comunale, verde privato e con fabbricato ad uso residenziale, caratterizzate da balconi con ringhiere in ferro verniciate di colore bianco, ed hanno affaccio su Via Eugenio De Riso e su strada interna. All'esterno il fabbricato si presenta in stato di Sufficiente conservazione manutentiva, le facciate sono intonacate di colore beige, i cieli dei balconi di colore bianco mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bronzo.

Il Fabbricato ha ingresso principale pedonale da Via Eugenio De Riso, dal quale si accede ad un ampio pianerottolo, che garantisce l'accesso all'unità immobiliare oggetto di perizia. Le unità immobiliari, presenti nel fabbricato in totale sono n°18 di cui come da (elenco immobili aggiornato allegato):

- N° 2 unità immobiliari con destinazione box/magazzino;
- N° 15 unità immobiliari con destinazione abitazione;
- N° 1 unità immobiliari con destinazione ufficio

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

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

**OTTIMA** l'ubicazione del fabbricato poiché, sorge in una Zona Centrale dotata di strade, rete idrica e fognante e illuminazione pubblica, strutturata da fabbricati, aree a verde come la vicina Villa Comunale (Guglielmo Pepe) Chiese, uffici privati e pubblici, negozi, farmacie, banche, Scuole, ecc...

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

Fabbricato realizzato antecedente al 1° Settembre 1967 e precisamente negli anni cinquanta

Per cui privo di Concessione Edilizia.

Il corpo di Fabbrica e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare rispettano le prescrizioni del Piano Regolatore vigente, Pertanto si ritiene l'unità immobiliare conforme alla regolarità urbanistica, ricadendo nella **Z.T.O. A3 Riqualficazione ed Integrazione (Aree di margine del Centro Storico)**

## **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**

L'unità immobiliare soggetta a perizia, è identificata nel N.C.E.U. di Catanzaro con Foglio di mappa n°40, Particella n.36, Subalterno n.28, nasce da una Variazione Catastale del 17/03/2023 prot. n. CZ0015098 in atti dal 17/03/2023 per Fusione con cambio di destinazione.

La Variazione su citata è stata redatta **A RETTIFICA** del docfa del 22/03/2019 prot. n. CZ0024142 in atti dal 25/03/2019 per Frazionamento con Cambio di Destinazione d'uso, con cui si erano erroneamente si erano costituiti i subalterni n.25 (Ufficio) e n.26 (Abitazione).

L'unità Immobiliare Originaria era identificata con un unico subalterno n.2, oggi pienamente corrispondente al subalterno 28 (Abitazione).

## **Descrizione del Bene**

L'unità immobiliare soggetta a perizia è porzione di un Fabbricato realizzato antecedente al 1942, ubicata al piano Terra, identificata nel N.C.E.U. di Catanzaro con Foglio n°40, Particella n°36, Subalterno n°28 con destinazione d'uso (Abitazione di tipo civile) categoria catastale A/2, Via Eugenio De Riso, piano T, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 178,00 mq. con rendita catastale di €.495,80;

L'unità immobiliare si presenta all'esterno in uno stato di conservazione SUFFICIENTEMENTE apprezzabile, mentre all'interno lo stato di conservazione può definirsi MEDIOCRE, poiché sono necessari, interventi di

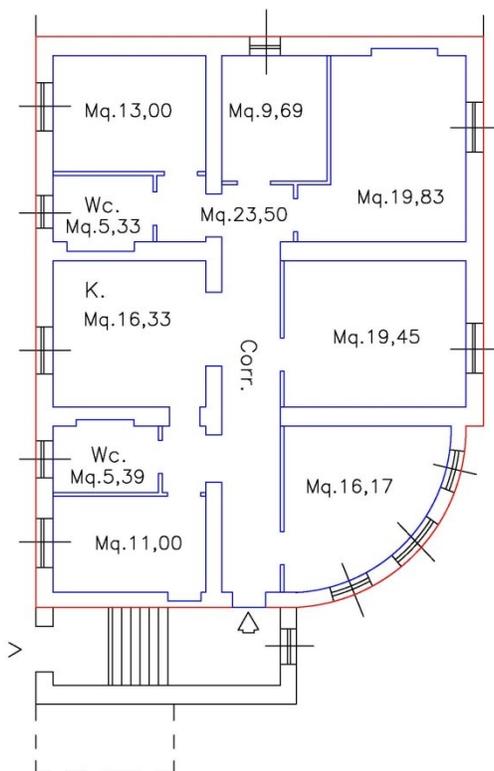
risanamento sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare confinante con strada comunale Via Eugenio De Riso, essendo la stessa sotto strada è stata interessata da continue infiltrazioni di acqua piovana, manifestandosi con evidenti alterazioni cromatiche, estese lesioni e distacchi, il perdurare di 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'ingresso all'unità immobiliare avviene per mezzo di un ampio pianerottolo parte integrante del Corpo scala, esternamente caratterizzato da lunghi infissi in alluminio anodizzato per tutta la sua altezza che garantiscono un'ottima illuminazione e areazione, comunicante con tutti i piani, con gradini rivestiti in marmo e con ringhiere in ferro.

L'appartamento posto è al piano terra del fabbricato, confina da un lato con pianerottolo del corpo scala da cui ha accesso, un lato in aderenza con altre unità immobiliari e due lati con l'esterno su strada comunale Via Eugenio De Riso e su strada privata G. Franchini.

Superficie Lorda Mq. 180,00

Superficie Utile Mq. 143,00



Tutto l'appartamento ha una altezza di H.= 4,00 m., è rifinito ad intonaco civile tradizionale tinteggiato di colore giallo ocra, ad eccezione dei vecchi bagni rivestiti in parte con maioliche e in parte tinteggiati di colore bianco, la pavimentazione è con piastrelle in scaglie di marmo. L'appartamento si compone: da un Corridoio/Ingresso, comunicante con tutti i sette vani principali e con i vani accessori bagni.

Si precisa che allo stato attuale non si è potuto riscontrare quale dei vani principale veniva utilizzato come Cucina;

Dal punto di vista degli Impianti: si precisa che l'impianto elettrico è esterno e cammina lungo i muri con canaline in pvc, l'impianto idrico è sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento è assente.

Tutti gli impianti sono da revisionare poichè non sono a norma con la vigente normativa.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno con vetro semplice e con avvolgibili in legno, che non garantiscono dal punto di vista energetico una adeguata classe.

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

Documentazione fotografica

ORTOFOTO  
INQUADRAMENTO FABBRICATO



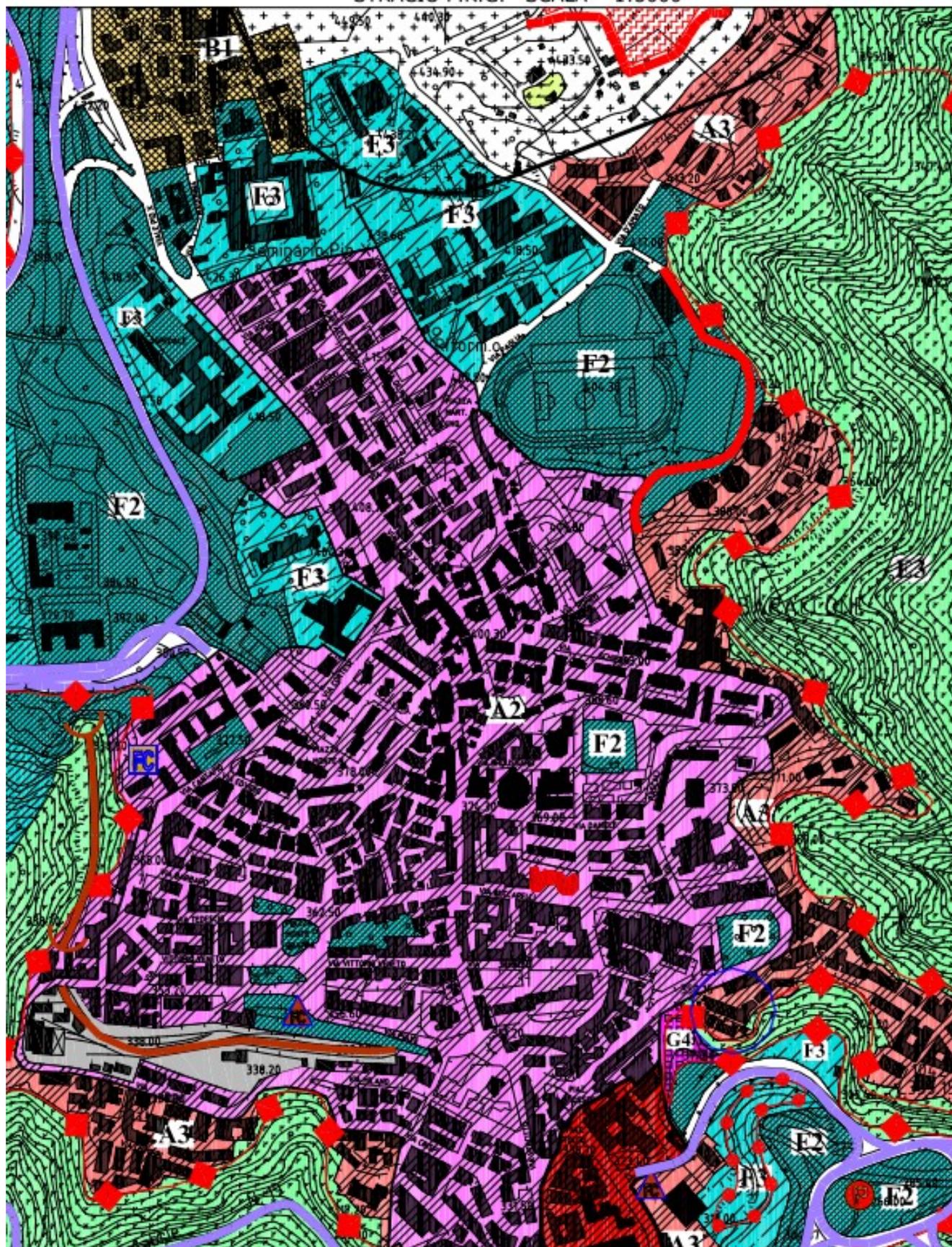
PARTICOLARE FABBRICATO  
N.C.E.U. U.I.U. FOG. N.40;PART. N.36;SUB. N.26





INQUADRAMENTO FABBRICATO OGGETTO DI INTERVENTO  
N.C.E.U. U.I.U. IDENT. CON FOG. 40; PART. 36; SUB. 26

STRACIO P.R.G. SCALA 1:5000



STRALCIO CATASTALE SCALA 1: 2000

INQUADRAMENTO FABBRICATO FOGLIO N°40, PARTICELLA N°36; SUB.26

























**Il Dirigente**

Dott. Ing. Eugenio Costanzo