

RELAZIONE DESCRITTIVA

Premesse

Questa relazione ha lo scopo per oggetto la descrizione di una Casa Cantoniera; l'unità immobiliare risulta composta da un Corpo di Fabbrica costituito da due unità immobiliari site nel comune di Satriano (CZ) di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro (*vedi visure allegate*):

- unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Satriano con Foglio n°7, Particella n°69, Subalterno n°4 con destinazione d'uso (Abitazione di tipo economica) categoria catastale A/3, loc.tà Crisura, piano T, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 120 mq. con rendita catastale di €_141,77;
- unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Satriano con Foglio n°7, Particella n°69, Subalterno n°3 con destinazione d'uso (Deposito) categoria catastale C/2, Loc.tà Crisura, piano T, classe 2, consistenza 28 mq., superficie catastale 51 mq. con rendita catastale di €_36,15.

Per meglio esplicitare la relazione 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 in scala 1:2.000, Planimetrie unità immobiliari.

(Documentazione Catastale)

Elenco Immobili, Visura catastale;

(Documentazione Fotografica)

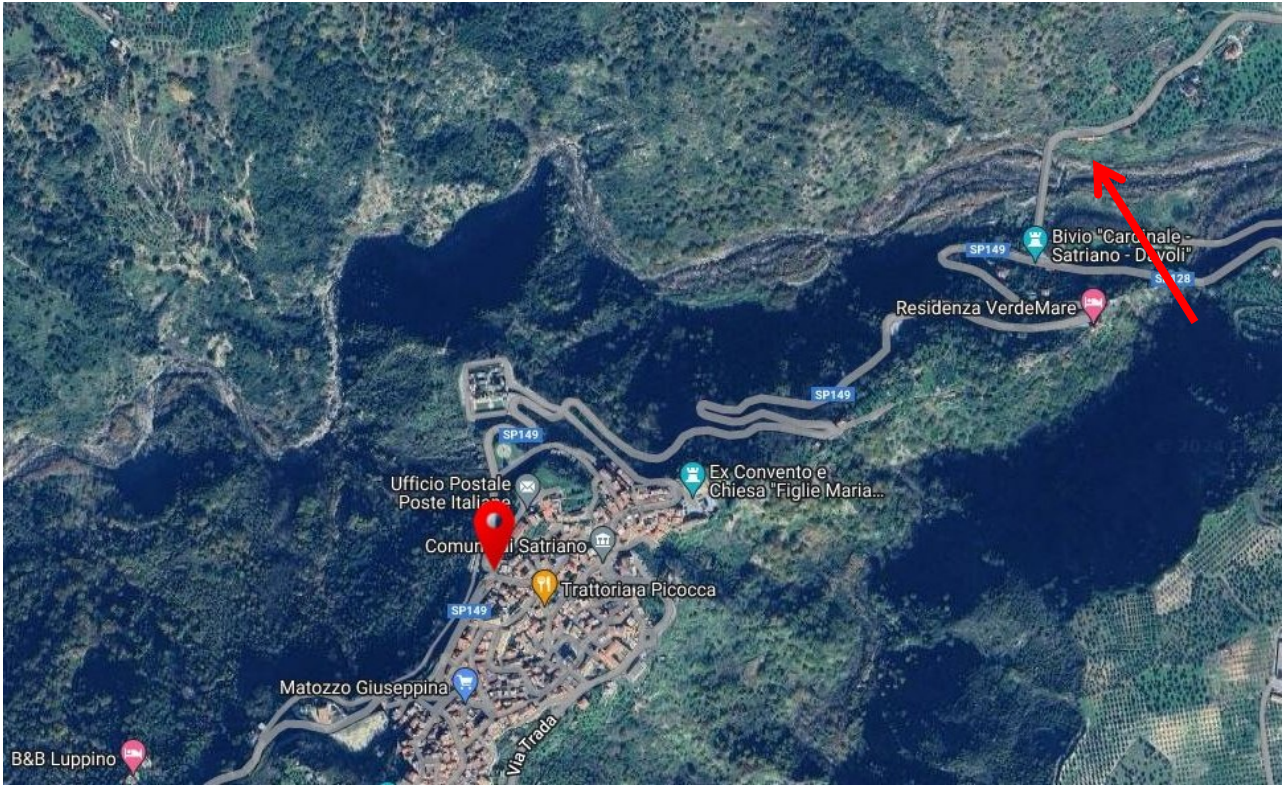
Garanzia Immobile di Proprietà:

Amministrazione Provinciale di Catanzaro C.F. 80003090794

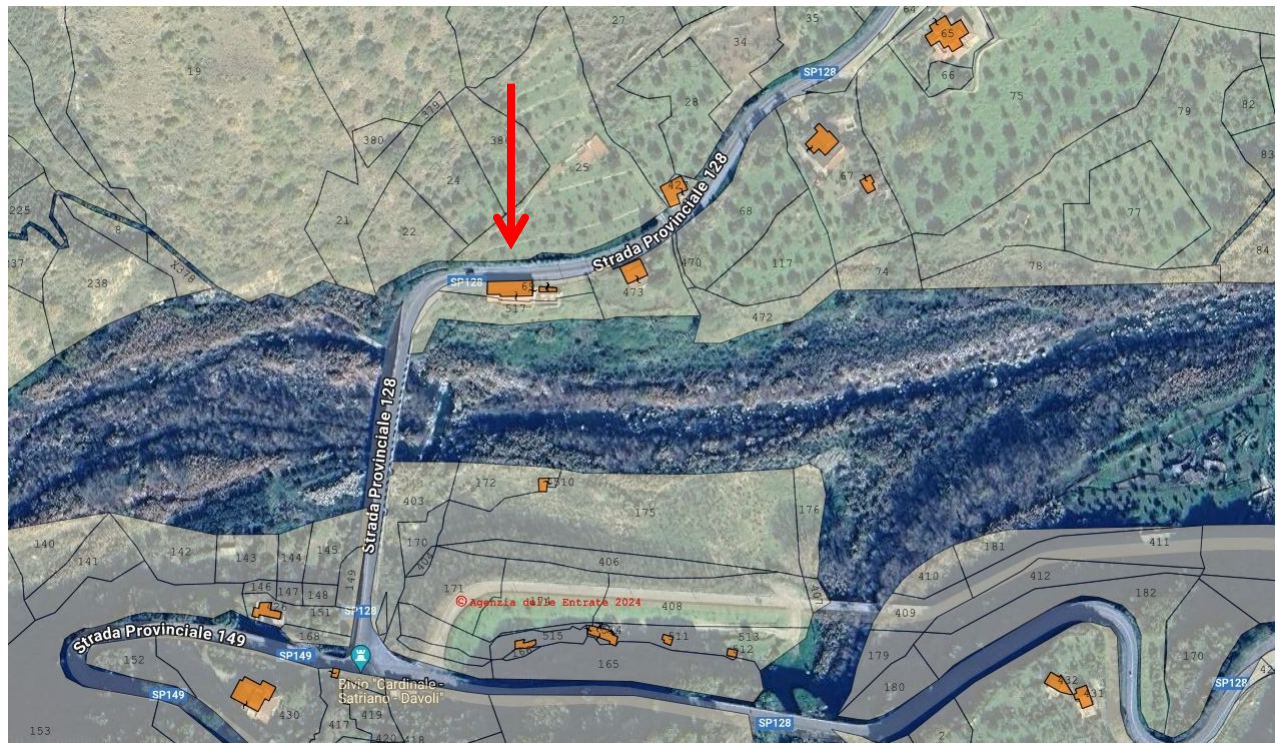
Descrizione della Zona in cui sorge il bene

Il Fabbricato edificato negli anni sessanta, sorge in una zona extraurbana/rurale nasce come casa cantoniera ben collegata con il paese di Satriano, tramite la strada provinciale n°128

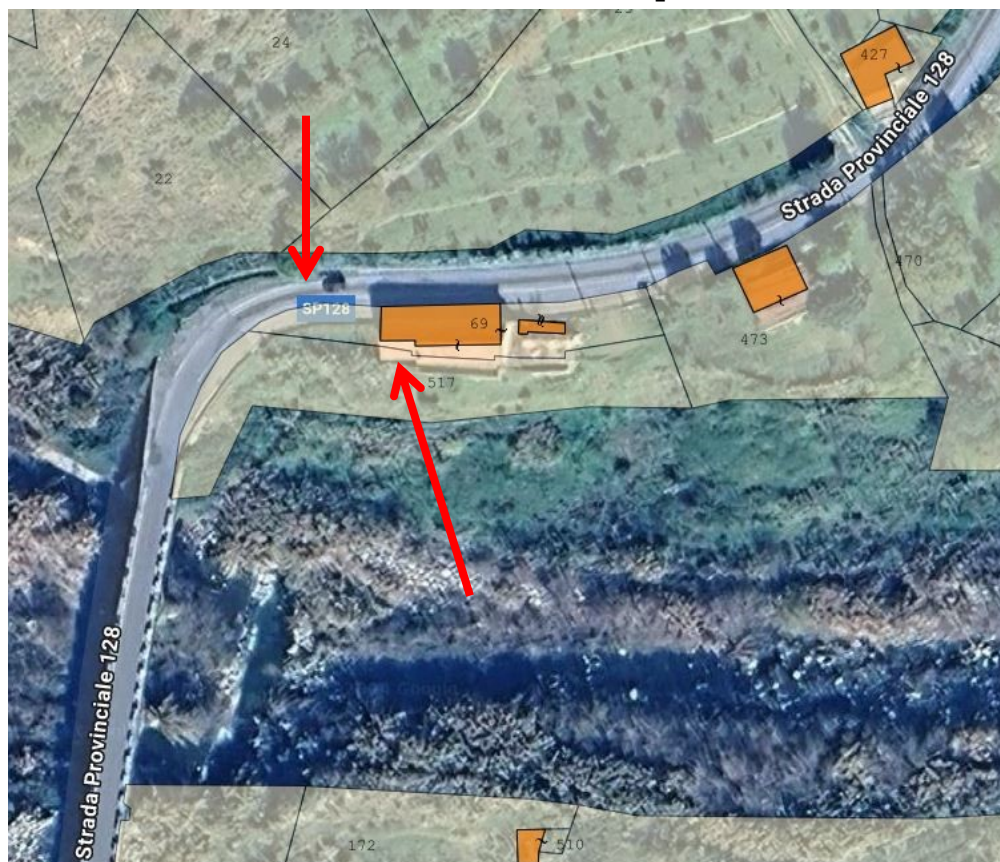
Particolare Stralcio Google Maps (inquadramento Fabbricato)



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 e magazzini, è composto da un piano 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 confina con altro fabbricato a destinazione residenziale, le facciate libere hanno esposizione su verde privato (corte), su strada provinciale n°128 e con fabbricato ad uso residenziale. All'esterno il fabbricato si presenta in stato di

Mediocre conservazione manutentiva, le facciate sono intonacate di colore giallo paglierino, 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°128, 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.



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

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

MEDIOCRE, il fabbricato è posto in una Zona EXTRAURBANA/RURALE, dotata di strade, rete idrica e fognante, illuminazione pubblica, insieme ad altri fabbricati con stessa destinazione d'uso (*abitativa*).

Autorizzazioni e Verifica delle Regolarità Urbanistica

Il Fabbricato realizzato negli anni 1960 e comunque, antecedente al I Settembre 1967, 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 si può considerarlo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

Accertamenti Catastali

Il Corpo di Fabbrica soggetto a perizia, è composto da due unità immobiliari identificate nel N.C.E.U. di Satriano (CZ) al Foglio di mappa n°7, Particella n.69, Subalterni n.3 e n.4, nascono dalla soppressione dei subalterni originari n.1 e n.2, tramite opportuna Variazione Catastale del 23/06/2020 prot. n. CZ0037509 in atti dal 24/06/2020 per Frazionamento e Fusione.

- Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Satriano con Foglio n°7, Particella n°69, Subalterno n°3 con destinazione d'uso (*Deposito*) categoria catastale C/2, Loc. Crisura, piano T, classe 2, consistenza 28 mq., superficie catastale 51 mq. con rendita catastale di €36,15;
- Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Satriano con Foglio n°7, Particella n°69, Subalterno n°4 con destinazione d'uso (*Abitazione di tipo economica*) categoria catastale A/3, Loc. Crisura, piano T, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 120 mq. con rendita catastale di €141,77;

In riferimento alla circolare n.2/E e successiva nota, inerente l'autonomo censimento, sono stati proposti i due nuovi subalterni, precisando che la fusione consiste nell'accorpamento a ciascuna unità immobiliare di una porzione dell'area di corte. Si precisa che tale accorpamento è avvenuto con redazione di opportuno tipo frazionamento con mappale approvato con prot. 36555 del 22/06/2020.

Descrizione del Bene (Magazzino/Deposito)

Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Satriano con Foglio n°7, Particella n°69, Subalterno n°3 con destinazione d'uso (*Deposito*) categoria catastale C/2, Loc. Crisura, piano T, classe 2, consistenza 28 mq., superficie catastale 51 mq. con rendita catastale di €36,15;



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 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 strada provinciale n°128, ha una altezza interna di h= 3,20 m., destinata a Magazzino, è rifinita ad intonaco civile tradizionale di colore bianco, la pavimentazione è con piastrelle in scaglie di marmo, si compone di un unico vano con una superficie commerciale di mq.38 e con una corte di pertinenza esclusiva di superficie mq.132;

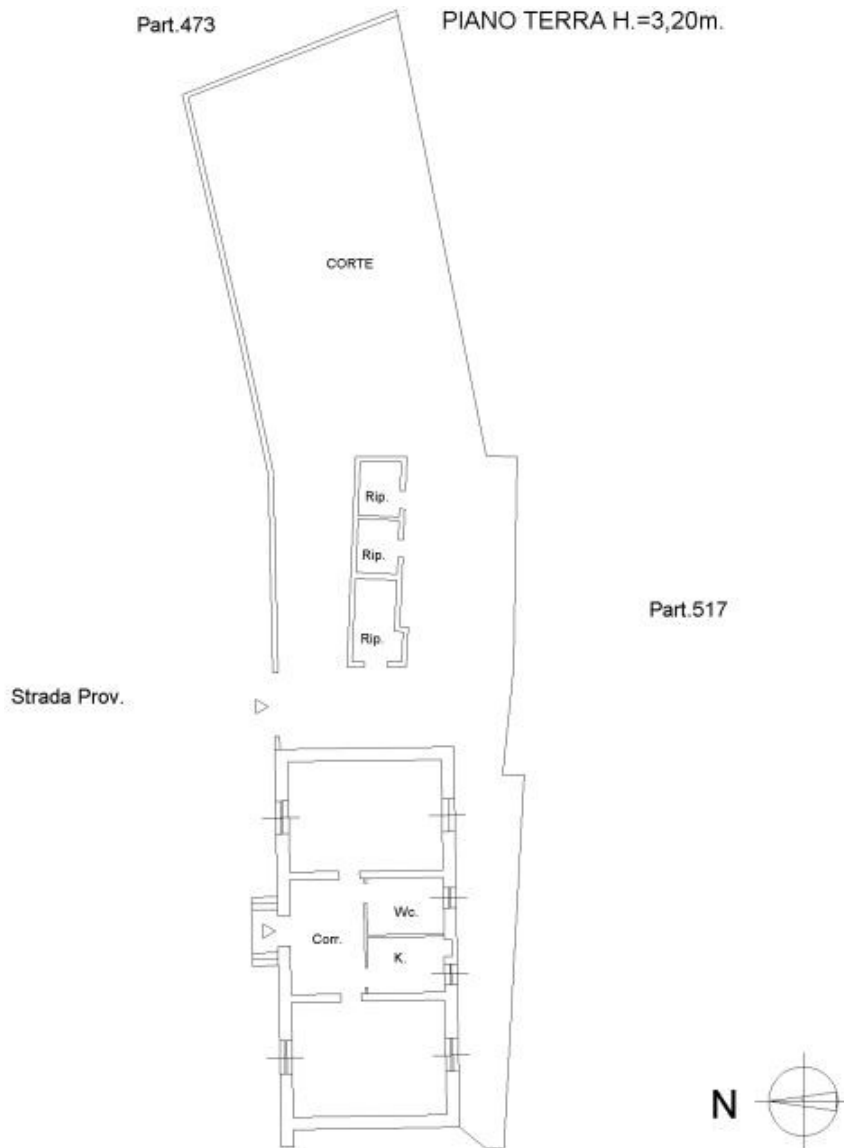
Dal punto di vista degli Impianti sono da revisionare poiché non sono a norma con la vigente normativa.

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

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

Descrizione del Bene (Abitazione di tipo economico)

L'unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Satriano con Foglio n°7, Particella n°69, Subalterno n°4 con destinazione d'uso (*Abitazione di tipo economica*) categoria catastale A/3, Loc. Crisura, piano T, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 120 mq. con rendita catastale di €.141,77.



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 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 strada provinciale n°128, 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 corridoio/ingresso e un locale Wc, con annessi tre locali accessori indiretti destinati a ripostigli e con relativa corte di pertinenza.

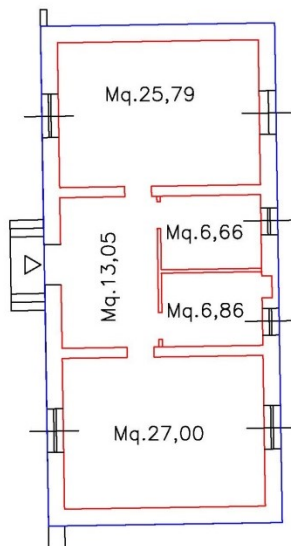
La Superficie Commerciale dell'unità immobiliare è composta da:

- Abitazione superficie comm. di mq.104,34;
- Locali accessori indiretti superficie comm. di mq. 17,05;
- Corte di pertinenza di superficie comm. mq.265,00;

Abitazione

Superficie Lorda Mq. 104,34

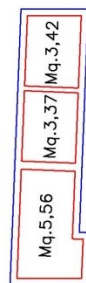
Superficie Utile Mq. 79,36



Accessori Indiretti

Superficie Lorda Mq. 17,05

Superficie Utile Mq. 12,35



Dal punto di vista degli Impianti sono da revisionare giacché 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 una adeguata classe dal punto di vista energetico.

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

Il Dirigente

Dott. Ing. Eugenio Costanzo









Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2020

Dati della richiesta	Comune di SATRIANO (Codice: I463)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 7 Particella: 69 Sub.: 3

INTESTATO

1	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	--	------------------------------

Unità immobiliare dal 24/06/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	69	3			C/2	2	28 m ²	Totale: 51 m ²	Euro 36,15	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/06/2020 protocollo n. CZ0037509 in atti dal 24/06/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14473.1/2020)
Indirizzo		LOCALITA' CRISURA SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I463 - Sezione - Foglio 7 - Particella 69

Situazione degli intestati dal 23/06/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/06/2020 protocollo n. CZ0037509 in atti dal 24/06/2020 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14473.1/2020)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 7 particella 69 subalterno 1

- foglio 7 particella 69 subalterno 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2020

Dati della richiesta	Comune di SATRIANO (Codice: I463)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 7 Particella: 69 Sub.: 4

INTESTATO

1	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	--	------------------------------

Unità immobiliare dal 24/06/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	69	4			A/3	2	4,5 vani	Totale: 120 m ² Totale escluse aree scoperte**: 106 m ²	Euro 141,77	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/06/2020 protocollo n. CZ0037509 in atti dal 24/06/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14473.1/2020)
Indirizzo		LOCALITA' CRISURA SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I463 - Sezione - Foglio 7 - Particella 69

Situazione degli intestati dal 23/06/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/06/2020 protocollo n. CZ0037509 in atti dal 24/06/2020 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14473.1/2020)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 7 particella 69 subalterno 1

- foglio 7 particella 69 subalterno 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90