



**COMUNE DI ISCA SULLO IONIO
(CZ)**

OGGETTO:

**PERIZIA ESTIMATIVA RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE
DEL VALORE VENALE DEL CENTRO RESIDENZIALE BAIOTTO
SITO IN LOCALITA' "ZAGAGLIE" - VIA PAOLO BORSELLINO.**

COMMITTENTE: - AMMINISTRAZIONE COMUNALE -

IL SINDACO

Dott. Vincenzo MIRARCHI

IL RUP.

Ing. Felice Stefano MARASCIO

DATA

09/01/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Vincenzo CRINITI



- RELAZIONE DI STIMA -

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo CRINITI, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna alla Sez. A, n° 10269, con sede in Via delle Gardenie, 49 - 88060 Badolato (CZ) - C.F.: CRNVCN86L10C352B - P. IVA: 03842720793, in adempimento all'incarico conferitogli dal Responsabile del Settore Tecnico, con determina n. 98 del 24.11.2022 di redigere una relazione di stima con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà comunale, nella stessa richiamati, espone quanto segue.

Il complesso residenziale, sorge in posizione pressoché baricentrica rispetto all'abitato della Frazione Marina di Isca sullo Ionio, ed affaccia con le fronti più significative, su Via Paolo Borsellino, gli elementi edilizi che formano il complesso si dispongono quasi a formare una corte aperta sul piazzale antistante e concorrono fortemente a definirne il ruolo urbano di luogo pubblico. Esso è costituito sostanzialmente da due corpi di fabbrica in c.a. strutturalmente indipendenti tra loro, i quali sono stati edificati intorno al 1990 con lo scopo di accogliere degli alloggi residenziali di tipo popolare, ma per diversi anni (circa 30) sono stati lasciati in stato di abbandono.

L'Amministrazione comunale, al fine di porre rimedio alla situazione di degrado ambientale dell'area e di abbandono dell'intera struttura in rovina, nell'anno 2019 ha proceduto ad avviare tutte le attività propedeutiche necessarie finalizzate alla concretizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria e di messa in sicurezza del suddetto complesso residenziale, i cui lavori - realizzati con finanziamento pubblico- sono stati ultimati in data 19/11/2021.

2. CONSISTENZA

Il complesso residenziale è costituito sostanzialmente da due corpi di fabbrica (A e B) strutturalmente indipendenti tra loro, realizzati in cemento armato e baraccatura antisismica.

Gli stessi fabbricati, ultimamente sono stati oggetto di recupero e messa in sicurezza ed adeguati secondo i principi più recenti di ingegneria antisismica, senza trascurare tutti gli accorgimenti tecnico costruttivi atti al superamento

delle barriere architettoniche, alla realizzazione dei percorsi di accesso esterni dei parcheggi degli utenti e alla sicurezza impiantistica.

I fabbricati si sviluppano su due piani fuori terra, con due appartamenti a piano, per un totale di n. 8 appartamenti, di cui n. 4 sul corpo "A" e n. 4 sul corpo "B".

Essi si presentano completamente finiti sia all'esterno che all'interno, inoltre dotati di tutti gli impianti tecnici.

La volumetria di ciascuno edificio è circa di mc. 1.600 con una superficie coperta di mq. 206,42.

Ai fini della redazione della presente perizia di stima, il complesso immobiliare viene considerato libero da persone e da arredi o quant'altro.

La presente relazione di stima è riferita all'attualità ed è effettuata nel presupposto che i beni siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che gli stessi, rispettino tutte le norme vigenti sia in materia urbanistica che ambientale; si evidenzia che da sopralluogo non è emerso nulla di evidente che invalidi il suddetto presupposto.

3. UBICAZIONE

Il complesso residenziale in esame, sorge in località "Zagaglie" – Via P. Borsellino, (Cfr.: *Alleg. 1 – Stralcio ortofoto/catastale*) in posizione baricentrica rispetto al centro abitato della frazione marina di Isca Sullo Ionio, e comprende n. 2 edifici che si sviluppano su due piani fuori terra:

- Un edificio posto a EST (**Corpo "A"**) – costituito da n. 4 appartamenti;
- Un edificio posto a Ovest (**Corpo "B"**) – costituito da n. 4 appartamenti.

4. RIFERIMENTI CATASTALI ED URBANISTICI

Da accertamenti effettuati, per il tramite della piattaforma catastale SISTER, il predetto complesso non risulta essere accatastato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.).

I fabbricati ricadono nel terreno identificato in Catasto al foglio di mappa n° **23** con la particella n° **383**, di proprietà, come si rileva dalla visura (*Cfr.: Alleg. 2 - visura storica e alleg. 3- Estratto mappa*) presente in banca dati catastale - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/01/2023 - dei sottoelencati intestati:

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
⌚	BAIOCCO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in CATANZARO (CZ)	01832550790	Proprietà superficiaria	1000/1000
⌚	COMUNE DI ISCA SULLO JONIO con sede in ISCA SULLO IONIO (CZ)	00296980790	Proprietà per l'area	

UFFICIO PROVINCIALE DI: CATANZARO TERRITORIO

Situazione aggiornata al: 13/01/2023

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **ISCA SULLO IONIO Codice: E328**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito ag
⌚	23	383		ULIVETO	2	0	47	47	Euro: 20,84	Euro: 18,3'

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano Regolatore Generale, l'area è catalogata come area 7, di espansione, completamento, adeguamento e sostituzione edilizia.

5. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERO COMPLESSO:

Il complesso immobiliare è composto di n. 2 fabbricati, "A" e "B", che si sviluppano su due piani fuori terra.

- (Corpo "A")

- a) **Appartamento Inter. 1:** posto a Piano Terra, è composto da cucina con Rip., Soggiorno, Bagno, w.c., tre camere da letto, oltre n. 3 terrazze;
- b) **Appartamento Inter. 2:** posto a Piano Terra è composto da cucina, Soggiorno, Bagno, w.c., e tre camere da letto oltre n. 2 terrazze;
- c) **Appartamento Inter. 3:** posto a Primo Piano è composto da cucina con Rip., Soggiorno, Bagno, w.c., e tre camere da letto oltre n. 3 terrazze;
- d) **Appartamento Inter. 4:** posto a Primo Piano è composto da cucina, Soggiorno, Bagno, w.c., e tre camere da letto oltre n. 3 terrazze;

- (Corpo "B")

- e) **Appartamento Inter. 1:** posto a Piano Terra, è composto da cucina con Rip., Soggiorno, Bagno, w.c., tre camere da letto, oltre n. 3 terrazze;
- f) **Appartamento Inter. 2:** posto a Piano Terra è composto da

- terrazze;
- g) **Appartamento Inter. 3:** posto a Primo Piano è composto da cucina con Rip., Soggiorno, Bagno, w.c., e tre camere da letto oltre n. 3 terrazze;
- h) **Appartamento Inter. 4:** posto a Primo Piano è composto da cucina, Soggiorno, Bagno, w.c., e tre camere da letto oltre n. 3 terrazze;

Lo stato di conservazione/manutenzione dell'intero complesso risulta in buone condizioni, con rifiniture commerciali.

Per una migliore individuazione degli alloggi oggetto della presente stima, si rimanda alle Planimetrie, Piante e documentazione fotografica allegati.

REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:

Dall'esame della documentazione di rito ed in esito agli accertamenti effettuati la costruzione risulta regolare.

COERENZA:

I fabbricati confinano da tutti i lati con spazi condominiali.

ZONA: Centrale.

DOTAZIONI IMPIANTI:

Idrico - elettrico - telefonico - fognante - riscaldamento autonomo a g.p.l.

FINITURE:

Facciate esterne finite con intonaco premiscelato passato a frattazzino e pittura al quarzo (Cfr. Alleg. 8 - Documentazione fotografica);

Intonaci interni per pareti e soffitti a tonachino premiscelato;

Infissi in pvc con tapparelle avvolgibili e vetro camera;

Pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica;

Porte interne in legno tamburato;

Servizio igienici completi da tutti i pezzi.

NOTIZIE VARIE (sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi)

Rete fognante - Pubblica Illuminazione - Rete Telefonica - Rete Elettrica - Rete Idrica Comunale;

Delegazione Comunale - Chiesa Cattolica - Scuola primaria - Scuola dell'infanzia - Ufficio Postale - Negozi - Farmacia - Fermate Autobus - Unione dei Comuni del Versante Ionico - Caserma Carabinieri.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE BLOCCO "A"- (Cfr. Alleg. 4-Piante):

ND.	FOGLIO	P.LLA	SUB	PIANO	DESTINAZ.	SUPERFICIE Raggiagliata mq.	SUPERFICIE Commerciale mq.	Superficie Totale mq.
1	23	383	-	Terra Inter. 1	Abitazione	112,47 x 1,00	112,47	117,92
				" "	Terrazze	21,80 x 0,25	5,45	
2	23	383		Terra Inter. 2	Abitazione	93,95 x 1,00	93,95	98,02
				" "	Terrazze	16,13 x 0,25	4,07	
3	23	383		Primo Inter. 3	Abitazione	112,47 x 1,00	112,47	

				" "	Terrazza	21,80 x 0,25	5,45	117,92
4	23	383		Primo inter. 4	Abitazione	93,95 x 1,00	93,95	
				" "	Terrazze	16,13 x 0,25	4,07	98,02
TOTALE								431,88

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE BLOCCO "B"- (Cfr. Alleg. 5-Piante):

ND.	FOGLIO	P.LLA	SUB	PIANO	DESTINAZ.	SUPERFICIE Raggiugliata mq.	SUPERFICIE Commerciale mq.	Superficie Totale mq.
1	23	383	-	Terra Inter. 1	Abitazione	112,47 x 1,00	112,47	
				" "	Terrazze	21,80 x 0,25	5,45	117,92
2	23	383		Terra Inter. 2	Abitazione	93,95 x 1,00	93,95	
				" "	Terrazze	16,13 x 0,25	4,07	98,02
3	23	383		Primo Inter. 3	Abitazione	112,47 x 1,00	112,47	
				" "	Terrazza	21,80 x 0,25	5,45	117,92
4	23	383		Primo inter. 4	Abitazione	93,95 x 1,00	93,95	
				" "	Terrazze	16,13 x 0,25	4,07	98,02
TOTALE								431,88

6. DETERMINAZIONE DEI CRITERI DI STIMA

Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili alla fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Per quanto riguarda i criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del bene, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere riguardato un bene sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato", da determinarsi all'attualità.

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (*unicità del metodo estimale*): il primo *diretto* o *sintetico*, il secondo *indiretto* od *analitico*.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali appare logico privilegiare, per il caso in esame, quello del "confronto" con prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Per quanto riguarda i procedimenti indiretti è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri, quali si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato locativo.

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche e tipologia dell'unità oggetto di stima, dello scopo della valutazione (*stima sintetica per procedere alla sua alienazione*), nonché di un mercato che consente l'individuazione e la formazione di apposita scala di prezzi nella quale inserire il bene da stimare ed inoltre, non essendo in possesso dei dati di locazione in quanto gli immobile risultano liberi, si è dall'avviso che il criterio più idoneo sia quello sintetico - comparitivo.

ANALISI DI MERCATO

A) Interviste ad agenzie immobiliari.

A) Interviste ad agenzie immobiliari.

Naturalmente le indagini di mercato per il reperimento di prezzi di assumere sono state svolte solo per immobili a destinazione abitativa. A questo fine sono state eseguite accurate indagini presso alcune delle più importanti agenzie immobiliari ed è stata altresì eseguita una meticolosa cernita fra le varie offerte pubblicate sulle riviste specializzate.

I risultati si riassumano sinteticamente:

- 🔧 Appartamenti in zona centralissima piccoli condomini, di pezzatura media (80-110 mq.) nella stessa zona, in normali condizioni d'uso e manutenzione vengono trattati mediamente ad €/mq. 493,00 /584,00;
- 🔧 Valore venale di massima frequenza: **€/mq. 540,00.**

B) Offerte di vendita

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate alcune offerte di beni simili che opportunamente omogeneizzate hanno determinato un valore medio arrotondato di **€/mq. 650,00.**

C) Dati storici (Vendite)

Si sono potuti reperire dati di compravendite recenti di beni simili che hanno determinato un valore medio arrotondato di **€/mq. 600,00.**

D) Dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia dell' Entrate (*sito internet: www.agenziaentrate.gov.it*) O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatto semestralmente dall'Agenzia del Territorio – Comune di ISCA SULLO IONIO – **Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO** – Codice di Zona B2 – Destinazione Residenziale (*Cfr. Alleg. 6 - Valori O.M.I. anno 2022 semestre 1°*):

N°	BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - 1° SEMESTRE 2022 (O.M.I.)							
	U.I.	Tipologia	Stato Conservativo	Valore Minimo €/mq.	Valore Max €/mq.	Superficie Lorda mq.	Valori Locazione Minimo €/mq. x mese	Valori Locazione Max €/mq. x mese
1		Abitazioni Civili	Normale	550	660	L	2,1	2,5
2		Abitazioni di tipo economico	Normale	500	600	L	1,9	2,3
3		Ville e Villini	Normale	630	750	L	2,4	2,8

Fascia/Zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA – Codice di Zona E2 – Destinazione Residenziale (*Cfr. Alleg. 7 - Valori O.M.I. anno 2022 semestre 1°*)

N°	BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - 1° SEMESTRE 2022 (O.M.I.)							
	U.I.	Tipologia	Stato Conservativo	Valore Minimo €/mq.	Valore Max €/mq.	Superficie Lorda mq.	Valori Locazione Minimo €/mq. x mese	Valori Locazione Max €/mq. x mese
1		Abitazioni Civili	Normale	800	900	L	3	3,4
2		Abitazioni di tipo economico	Normale	730	820	L	2,7	3,1
3		Ville e Villini	Normale	920	1050	L	3,5	3,9

Occorre quindi considerare le condizioni specifiche delle unità immobiliari in esame, valutando le influenze ascendenti e discendenti sul merito al fine di determinare il valore richiesto.

7. DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA

Conclusioni:

Tenuto conto dei dati rilevati ai punti A), B), C), e D), dell'anno di costruzione/ristrutturazione delle caratteristiche generali e particolari dell'immobile sopra descritte, facendo degli opportuni confronti con la località oggetto di stima si ritiene di non discostarsi dalla realtà fissando il valore pari ad **€/mq. 700,00** (diconsi euro settecento)

✚ Il valore espresso è comprensivo delle parti comuni dell'edificio.

In conclusione, tenendo conto delle risultanze di cui sopra, si formula il seguente giudizio di stima per la determinazione del valore riferito all'attualità - in regime di libero mercato - di ciascuna unità immobiliare:

- BLOCCO "A" -

ND	FOGLIO	P.LLA	SUB	PIANO	DESTINAZ.	SUPERFICIE Commerciale mq.	VALORE Unitario €/mq.	VALORE di Mercato €.	VALORE FINALE (cifra tonda) €.
1	23	383	-	Terra Int. 1	Abitazione	117,92	700	82.544	82.500
2	23	383	-	Terra Int. 2	Abitazione	98,02	700	68.600	68.500
3	23	383	-	Primo Int. 3	Abitazione	117,92	700	85.544	82.500
4	23	383	-	Primo Int. 4	Abitazione	98,02	700	68.600	68.500
TOTALE Euro									302.000

- BLOCCO "B" -

ND	FOGLIO	P.LLA	SUB	PIANO	DESTINAZ.	SUPERFICIE Commerciale mq.	VALORE Unitario €/mq.	VALORE di Mercato €.	VALORE FINALE (cifra tonda) €.
1	23	383	-	Terra Int. 1	Abitazione	117,92	700	82.544	82.500
2	23	383	-	Terra Int. 2	Abitazione	98,02	700	68.600	68.500
3	23	383	-	Primo Int. 3	Abitazione	117,92	700	85.544	82.500
4	23	383	-	Primo Int. 4	Abitazione	98,02	700	68.600	68.500
TOTALE Euro									302.000

**VALORE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA':
(BLOCCO "A" + BLOCCO "B")= €. 604.000,00**

(diconsi euro seicentoquattromila)

Per le considerazioni anzidette, il valore di mercato, pertanto, definito con procedimento di stima sintetico, tenendo conto della zona territoriale di ubicazione, della destinazione d'uso consentita, il riferimento per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i prezzi medi sul mercato dalla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche, ritiene

che il valore di cui sopra possa ritenersi congruo.

Si conclude precisando che la presente valutazione, come ogni determinazione estimativa, si sostanzia nell'indicazione del più probabile valore di mercato. Pertanto, in virtù di tale caratterizzazione probabilistica, la somma peritale è configurabile come elemento intermedio di un intervallo di valori accettabili che la normale prassi estimativa stabilisce che differiscano al massimo di una percentuale pari al 5-10% da quello peritato.

9

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto.

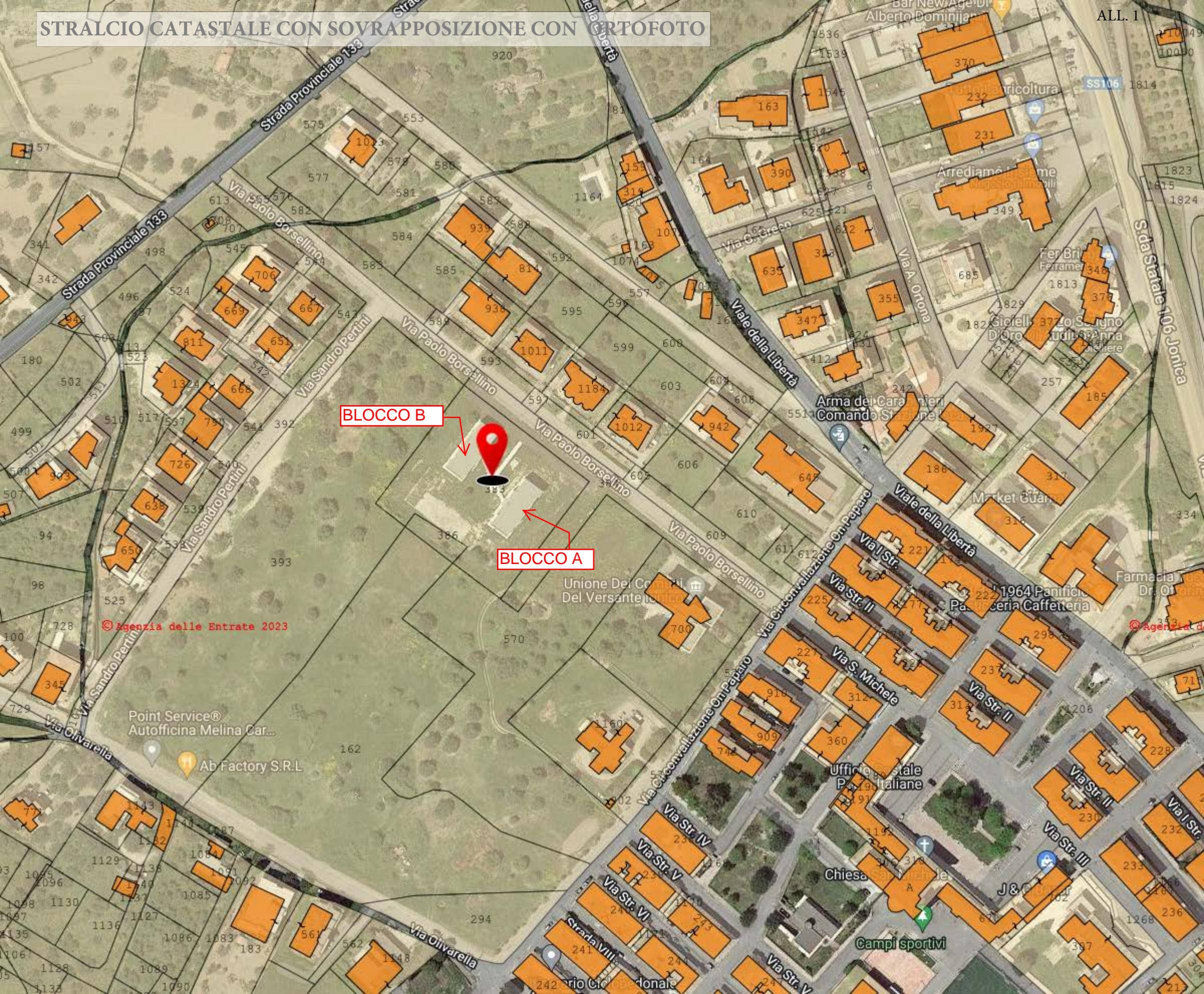
Il Perito
Ing. Vincenzo CRINITI



Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- 1) Ortofoto con sovrapposizione catastale;
- 2) Visura catastale storica;
- 3) Estratto di Mappa;
- 4) Piante Piano Terra e Primo Piano del Blocco "A";
- 5) Piante Piano Terra e Primo Piano del Blocco "B";
- 6) Valori Banca dati O.M.I - Agenzia dell'Entrate - 1° Semestre 2022- Centro Urbano;
- 7) Valori Banca dati O.M.I - Agenzia dell'Entrate - 1° Semestre 2022 -Fascia Litoranea;
- 8) Documentazione Fotografica.

STRALCIO CATASTALE CON SOVRAPPOSIZIONE CON CARTOFOTO



BLOCCO B

BLOCCO A

© Agenzia delle Entrate 2023

Point Service®
Autofficina Melina Car...

Ab Factory S.R.L.

Ufficio Postale
Poste Italiane

Chiesa

Campi sportivi

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/01/2023

Data: 20/01/2023 Ora: 18.09.34

Segue

Visura n.: T403518 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ISCA SULLO IONIO (Codice:E328)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 23 Particella: 383

INTESTATI

1	BAIOCCO COSTRUZIONI S.R.L. Sede in CATANZARO (CZ)	01832550790*
2	COMUNE DI ISCA SULLO IONIO Sede in ISCA SULLO IONIO (CZ)	00296980790*

Unità immobiliare dal 07/06/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	23	383		-	ULIVETO 2	47 47		Dominicale Euro 20.84 L. 40.350	Agrario Euro 18.39 L. 35.603	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1990 Pratica n. 183157 in atti dal 07/06/2001 CONVENZIONE URBANISTICA (n. 13367.1/1990)
Notifica Riserve 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:384 ; Foglio:23 Particella:386 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/07/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	23	383		-	ULIVETO 2	47 47		Dominicale L. 40.350	Agrario L. 35.603	FRAZIONAMENTO del 05/07/1990 in atti dal 10/06/1997 (n. 1409.1/1990)
Notifica 3452										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:161 ; Foglio:23 Particella:384 ; Foglio:23 Particella:385 ;

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/01/2023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/04/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	23	161	-	ULIVETO	2	6 75 10		L. 573.835	Dominicale Agrario	FRAZIONAMENTO del 12/04/1988 in atti dal 10/06/1997 (n. 5.1/1988)
Notifica						Partita	3452			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:358 ;

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/07/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	23	161	-	ULIVETO	2	7 12 40		L. 605.540	Dominicale Agrario	FRAZIONAMENTO del 20/07/1982 in atti dal 21/01/1995 (n. 4.1/1982)
Notifica						Partita	2739			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:340 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	23	161	-	ULIVETO	2	7 32 00		L. 622.200	Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 09/07/1985
Notifica						Partita	1282			



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/01/2023 Ora: 18.09.34 Fine

Visura n.: T403518 Pag: 5

Visura storica per immobile

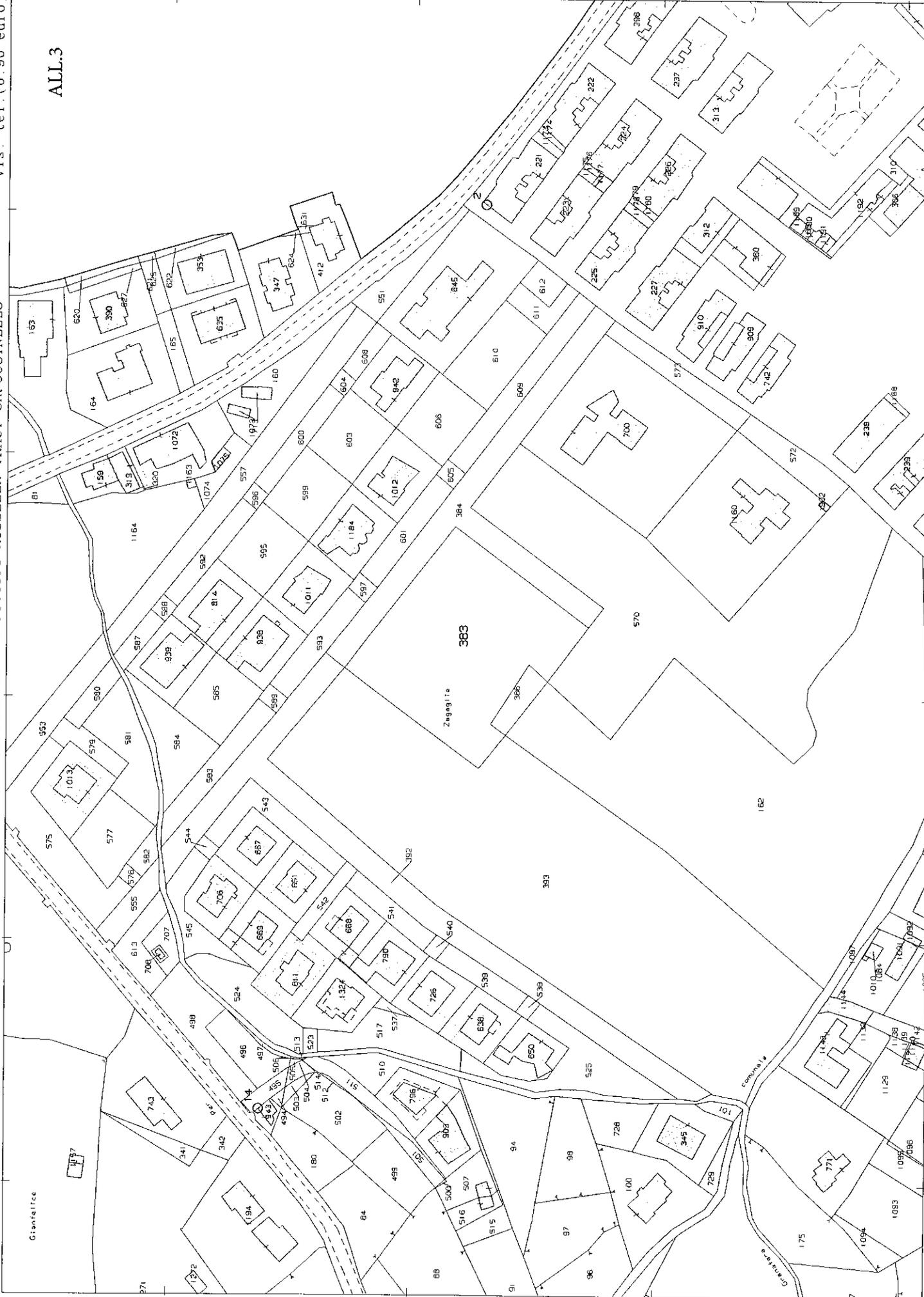
Situazione degli atti informatizzati al 20/01/2023

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ALL.3



I Particella: 383

E=11200

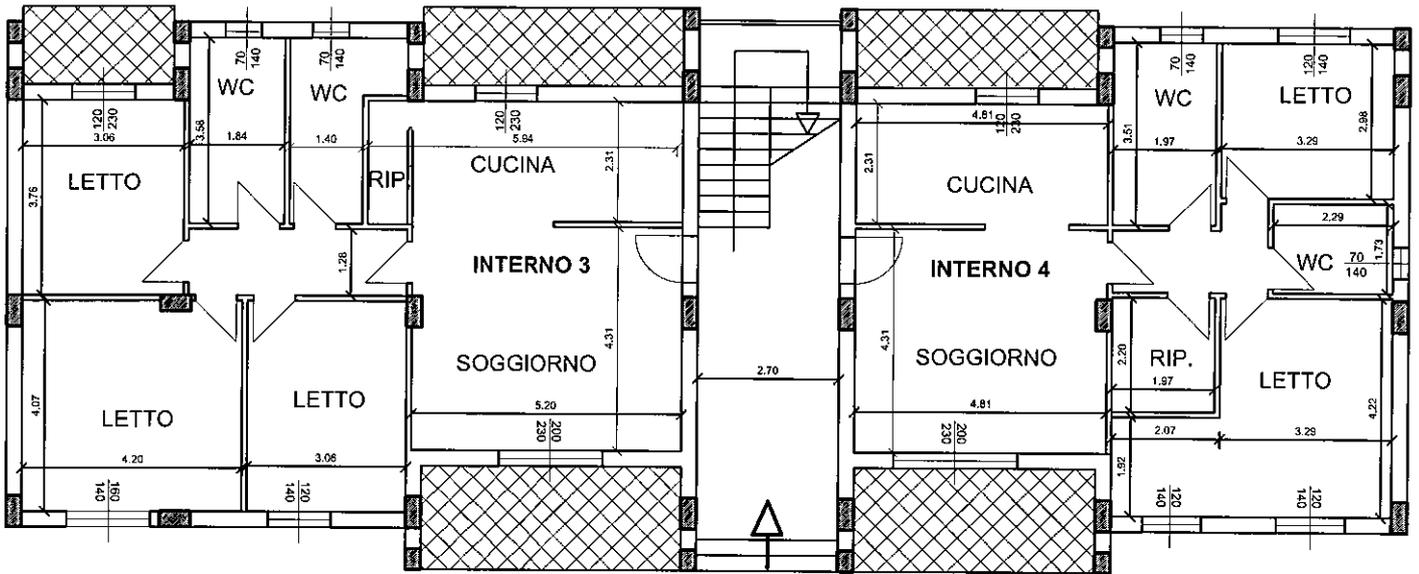
BLOCCO A

ALL.4

INTERNO 3
 Sup. Coperta = 112,47mq.
 Sup. Terrazze = 21,80 mq.

PIANTA PIANO PRIMO
 SCALA 1:100

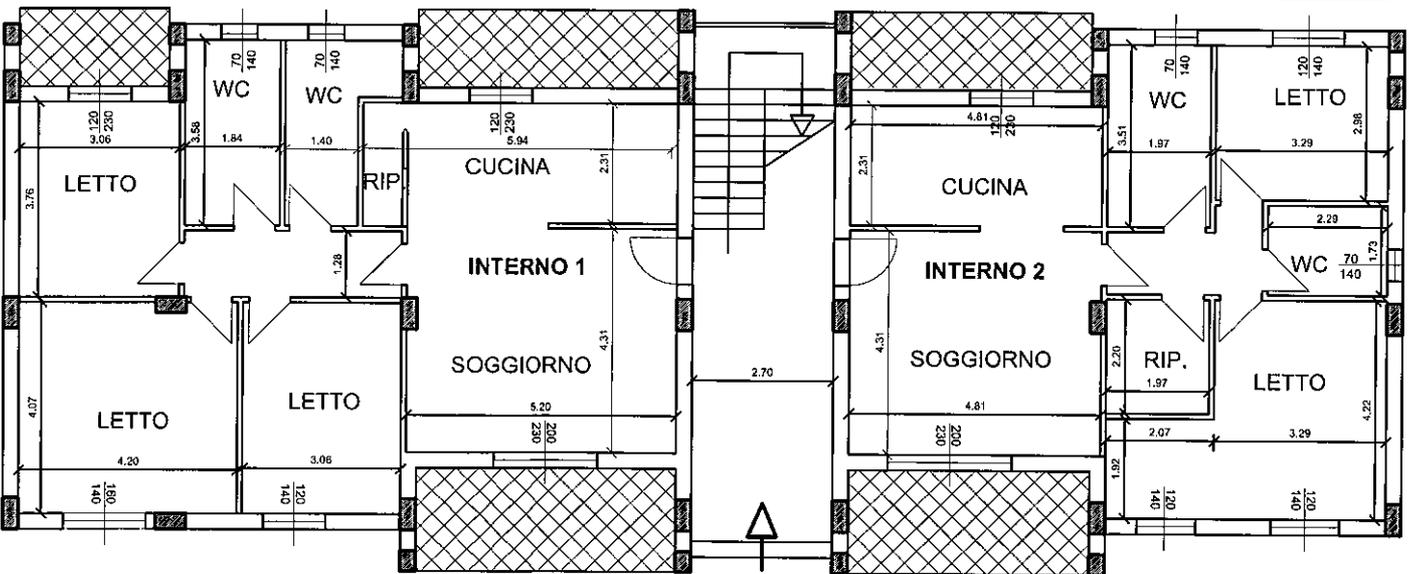
INTERNO 4
 Sup. Coperta = 93,95 mq.
 Sup. Terrazze = 16,13 mq.



INTERNO 1
 Sup. Coperta = 112,47mq.
 Sup. Terrazze = 21,80 mq.

PIANTA PIANO TERRA
 SCALA 1:100

INTERNO 2
 Sup. Coperta = 93,95 mq.
 Sup. Terrazze = 16,13 mq.



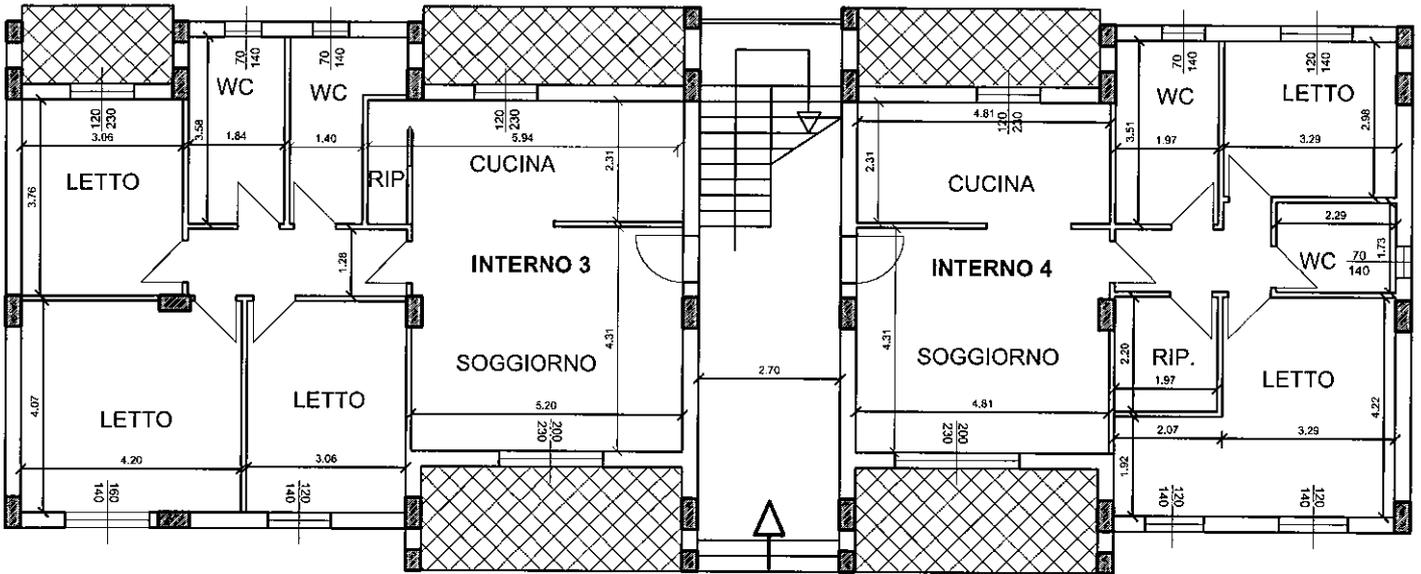
BLOCCO B

ALL.5

INTERNO 3
Sup. Coperta = 112,47mq.
Sup. Terrazze = 21,80 mq.

PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:100

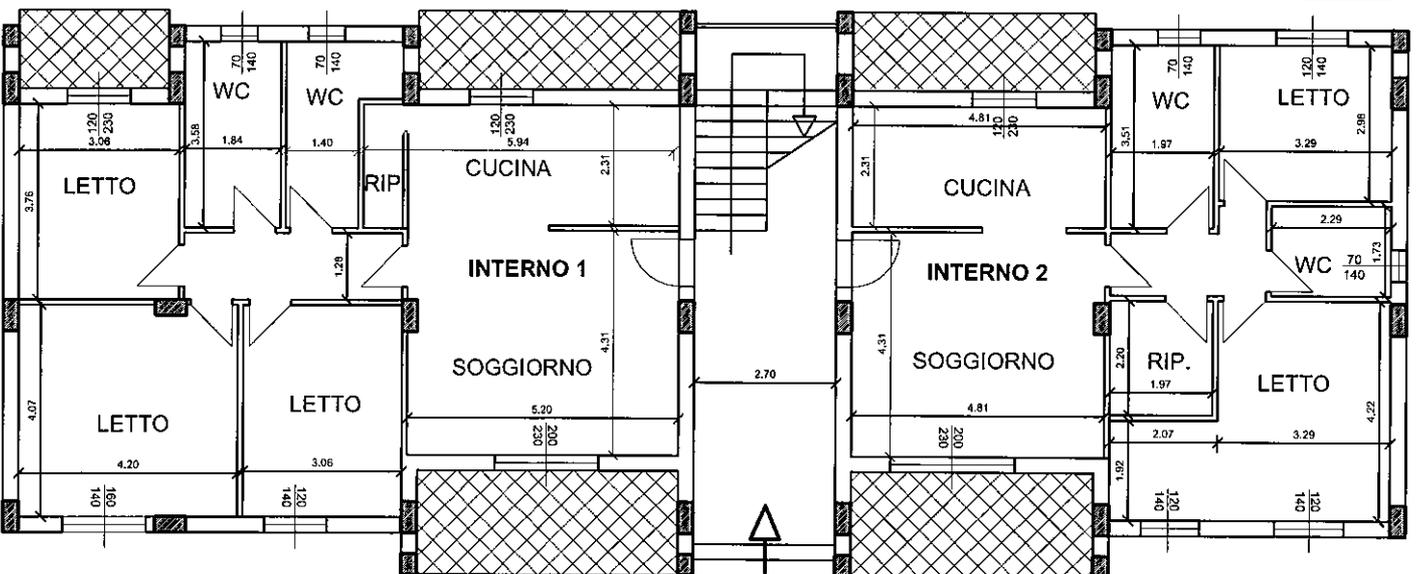
INTERNO 4
Sup. Coperta = 93,95 mq.
Sup. Terrazze = 16,13 mq.



INTERNO 1
Sup. Coperta = 112,47mq.
Sup. Terrazze = 21,80 mq.

PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100

INTERNO 2
Sup. Coperta = 93,95 mq.
Sup. Terrazze = 16,13 mq.



Elaborato fuori scala



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: ISCA SULLO IONIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	660	L	2,1	2,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	600	L	1,9	2,3	N
Ville e Villini	NORMALE	630	750	L	2,4	2,8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: ISCA SULLO IONIO

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	900	L	3	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	820	L	2,7	3,1	N
Ville e Villini	NORMALE	920	1050	L	3,5	3,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

FOTO N.1

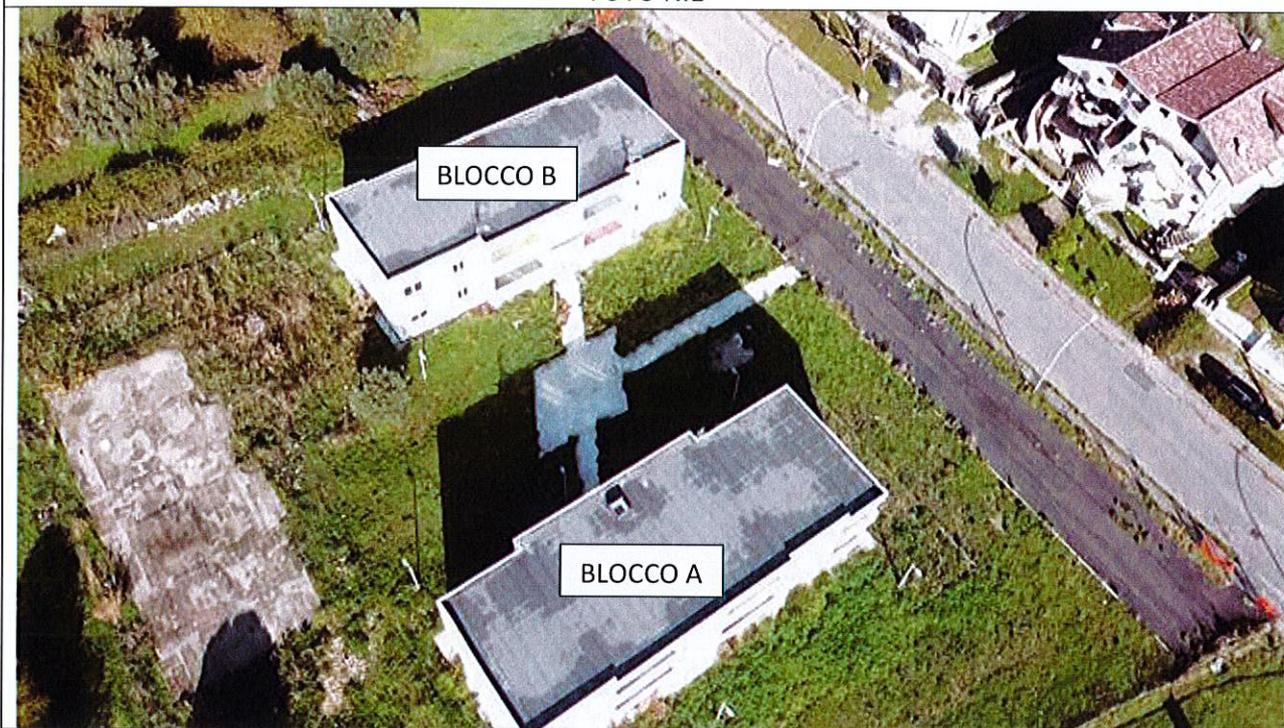


FOTO N.2 – BLOCCO A – B



FOTO N.3 – BLOCCO A “PROSPETTO NORD”



FOTO N.4 – BLOCCO B “PROSPETTO NORD”



FOTO N.5 – BLOCCO A – B “PROSPETTO SUD/EST”

