



# APPARTAMENTO VICINO AL MARE - Calabria

88 m<sup>2</sup> - Via John Fitzgerald Kennedy 75, Davoli,  
Catanzaro, Italy



## Proprietà [Descrizione](#)

**Appartamento per civile abitazione della superficie catastale di mq 88**, sito nel comune di Davoli (Cz).

L'immobile è ubicato nella zona marina del Comune, all'interno di un villaggio posto a breve distanza dalla spiaggia, raggiungibile tramite una strada privata di collegamento.

L'appartamento, posto al piano primo, fa parte di un complesso edilizio quadrifamiliare, composto quindi da quattro unità abitative indipendenti, distribuite su due livelli; ogni abitazione dispone di ingresso autonomo.

Al predetto appartamento vi si accede salendo le scale di pertinenza che portano ad uno dei due balconi dell'immobili:

1. l'ingresso si apre sul **soggiorno**, in fondo al quale è posta la **cucina**, con la quale crea un open space;
2. dal soggiorno si accede al disimpegno che serve gli ambienti rimanenti:

- un **servizio igienico**
- due camere da letto
- un piccolo ripostiglio.

Dalla cucina e da una delle camere da letto si accede al balcone della facciata posteriore. L'altezza degli ambienti è variabile, maggiore al centro e più bassa nei lati prospicienti, ad est e ad ovest, per via della copertura a falde che rappresenta il soffitto dell'unità immobiliare.

## Dettagli [di Base](#)

Dove personalizzato: **DAVOLI (CATANZARO)**

Tipo di Proprietà: **Appartamento**

Rif.: **F251**

Lotto: **Unico**

Prezzo: **€120.000**

superficie: **88 m<sup>2</sup>**

Tribunale: **Busto Arsizio**

Procedura n.: **Fallimento 151/2016**

Prezzo base d'asta: **€ 120.000,00**

Offerta minima in aumento: **€ 5.000,00**

Valutazione: **€ 120.000,00**

Gara di vendita: **dal 29/10/2026 al 30/10/2026**

Modalità di vendita: **MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA TELEMATICA**

**Tale modalità di svolgimento**

L'immobile in oggetto è dotato di tutti gli impianti tradizionali di una comune civile abitazione ma attualmente non funzionanti.

### **RIFERIMENTI CATASTALI**

censito al N.C.E.U. del Comune di Davoli (Cz) al Viale John Fitzgerald Kennedy n. 75, al: foglio 15, p.lla 665, sub. 26, classe 2, categoria A/3, superficie catastale mq 88, rendita euro 340,86.

### **CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA**

a seguito del rilievo effettuato dal suindicato esperto stimatore, tutti i locali si presentano in uno stato manutentivo mediocre e, di fatto, il bene non risulta abitabile e necessita di una ristrutturazione. Tutte le porte interne sono state rimosse e si percepisce che ci sia stato un malfunzionamento dell'impianto elettrico in quanto in corrispondenza di alcune delle cassette di accensione dei punti luce vi sono delle macchie nere causate probabilmente da un corto circuito che ha generato la fiamma dei cavi elettrici. Anche esternamente lo stato manutentivo non è buono, gli oggetti della copertura, infatti, si presentano con superfici ammalorate e gli intonaci sono incoerenti. Inoltre, in alcuni punti sono visibili gli acciai di armatura. Si rilevano altresì problemi con l'impianto elettrico, derivanti probabilmente da un corto circuito e tutte le utenze non sono funzionanti. L'appartamento non è provvisto di impianto di riscaldamento e di raffrescamento; la produzione di acqua calda sanitaria era garantita da una caldaia a gas, alimentata da una bombola, ed installata sul balcone posto a nord, oggi non funzionante.

Come evincibile dal Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Davoli in data 11 dicembre 2025, il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di perizia ricade nella zona C - espansione soggetta anche all'edificazione. Lo stesso espone altri vincoli su cui ricadono l'area in esame, per i quali si rimanda all'elaborato peritale. Con riguardo alla regolarità catastale ed urbanistica del bene, sono state riscontrate delle difformità non sostanziali tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. In particolare sono state rilevate delle difformità di tipo distributivo riguardanti il tramezzo nel locale bagno, realizzato sul lato opposto rispetto al catastale, e il tramezzo che divide la cucina dal soggiorno, il quale presenta un'apertura molto più larga rispetto a quanto riportato sul catastale. Dall'accesso agli atti è emersa una difformità tra il progetto originariamente autorizzato e lo stato di fatto, successivamente ricondotta a una pratica di condono edilizio conclusa con Concessione Edilizia n. 19/1988. Sebbene gli elaborati grafici del condono non siano reperibili, la documentazione

prevede che i rilanci possano essere formulati esclusivamente in via telematica. Le offerte potranno essere presentate come di seguito:

**1)**  
**telematicamente**  
(offerta telematica)  
collegandosi al sito  
<https://pvp.giustiza.it> o al portale del gestore della vendita telematica  
[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it):

**L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore ed il giorno previsti, in via telematica all'interno dei portali sopra indicati, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.**

**Per le offerte telematiche è possibile seguire il video con le istruzioni per la compilazione a questo link [ISTRUZIONI PER OFFERTE TELEMATICHE](#)**

---

**PROMEMORIA DATE SALIENTI:**

disponibile lascia presumere la conformità dell'immobile rispetto all'attuale accatastamento. Pertanto, le difformità riscontrate risultano coincidenti sia sotto il profilo catastale che urbanistico. Ad ogni modo, le stesse sono sanabili attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria, il cui costo è indicato nell'elaborato peritale.

Infine, dalla documentazione catastale il bene risulta intestato a terzi in forza di atto di compravendita del 20 giugno 2016; tuttavia, tale atto è stato dichiarato nullo con sentenza n. 440/2022. Conseguentemente, la proprietà dell'immobile deve ritenersi in capo al soggetto sottoposto alla presente procedura. Il perito ha quindi proceduto alla regolarizzazione dell'intestazione catastale mediante presentazione della relativa voltura.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli consultare la perizia.

**OFFERTE: entro e non oltre il 26 ottobre 2026 ore 21:00**

**INIZIO GARA: 29 ottobre 2026 ore 9:00 (all'esito delle offerte presentate)**

**TERMINE GARA: 30 ottobre 2026 ore 9:00**

Stato di occupazione:

**L'immobile risulta libero da persone. Il fabbricato risulta tuttavia occupato da mobili ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico/cura ed onere dell'aggiudicatario.**

Maggiori informazioni:

**Per la visione e per ulteriori informazioni, è possibile contattare in qualsiasi orario, anche nei giorni festivi, il referente a lato indicato al numero telefonico o tramite email.**

Quota in vendita:

**Diritto di piena proprietà**

Deposito entro:

**26/10/2026 - ore 21.00**

Sintesi - Possibilità di offerta minima:

**€ 120.000,00**

Sintesi - Tipologia di Vendita:

**Competitiva**

Sintesi - Esperimento di Gara:

**I**

Mappa [Indirizzo](#)

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Country:          | Italy                       |
| County:           | Catanzaro                   |
| City:             | Davoli                      |
| Strada:           | Via John Fitzgerald Kennedy |
| Numero Civico:    | 75                          |
| Numero del Piano: | 0                           |
| Longitudine:      | E16° 33' 2.1"               |
| Latitudine:       | N38° 39' 20.3"              |

Sintesi - Luogo della Vendita: **Telematica**

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Sintesi - Luogo presentazione offerte cartacee: | <b>Telematiche</b> |
|-------------------------------------------------|--------------------|

Sintesi - Percentuale Deposito cauzionale: **10%**

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| Sintesi - Giorni Termine per il saldo prezzo: | <b>75</b> |
|-----------------------------------------------|-----------|

Sintesi - Modalità di gara: **Asincrona**

Vicinato

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione Zona: | <p><b>Davoli è un comune della provincia di Catanzaro diviso in due anime: il borgo storico in collina (Davoli Superiore) e la frazione costiera sul Mar Ionio (Davoli Marina).</b></p> <p><b>Il paese offre un'esperienza che unisce il turismo balneare alla scoperta delle tradizioni calabresi.</b></p> <p><b>Davoli Marina è il fulcro turistico estivo, caratterizzato da ampie spiagge di sabbia fine e dorata e da un mare cristallino ideale per lo snorkeling.</b></p> <p><b>Borgo Storico: Situato a circa 400 metri di altitudine, conserva un labirinto di vicoli medievali, palazzi con portali in pietra lavorati da artigiani locali e la vicina</b></p> |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**formazione geologica della Pietra di Sant'Antonino. Natura e Trekking: Il territorio si estende fino al Parco Naturale delle Serre, offrendo percorsi tra boschi di castagni e faggi.**

**Davoli Marina è il vero motore economico e commerciale del comune, con una forte concentrazione di strutture ricettive, stabilimenti balneari e attività di ristorazione. Agricoltura Pregiata: L'economia interna si basa su terreni fertili che garantiscono un'ottima produzione di olio d'oliva extravergine, vino e prodotti caseari tipici. Artigianato: Sopravvive una rinomata tradizione locale legata alla lavorazione artistica del legno e del marmo. Convenienza: Rispetto alle vicine e più affollate località della Costa degli Aranci (come Soverato), Davoli offre un costo della vita e dei soggiorni decisamente più accessibile e tranquillo.**



Dott. Andrea  
Petreni  
✖ 3481039442  
✖ ✖

## Come arrivare

---

### IN AUTO

Da Nord

- **Itinerario:** Prendi l'autostrada **A1 (Autostrada del Sole)** in direzione Sud fino a Napoli. Prosegui sulla **A30** e poi immettiti sulla **A2 (Salerno-Reggio Calabria)**. Prendi l'uscita **Lamezia Terme** e immettiti sulla **SS280 dei Due Mari** in direzione Catanzaro. Giunto a Catanzaro Lido, prosegui verso Sud sulla **SS106 Jonica** in direzione Reggio Calabria/Soverato fino all'uscita per Davoli.
- **Tempo di percorrenza:** Circa **12 ore e 30 minuti** (per circa 1.190 km). [[1](#)]

Da Sud

- **Itinerario più veloce (Interno):** Immettiti sulla A2 (Salerno-Reggio Calabria) in direzione Nord. Prendi l'uscita Vazzano e segui la SP65 / SS713 (Trasversale delle Serre). Questa strada taglia l'appennino calabrese e ti conduce direttamente sul versante Jonico a breve distanza da Davoli. [[1](#)]
- **Itinerario alternativo (Costiero - SS106):** Puoi anche percorrere interamente la SS106 Jonica verso Nord passando da Locri e Roccella Jonica. []
- Tempo di percorrenza: Circa 1 ora e 45 minuti via Trasversale delle Serre (138 km).

### IN TRENO

Da Nord

treno ad alta velocità (Frecciarossa o Italo) da Milano Centrale fino a Lamezia Terme Centrale. Da Lamezia Terme puoi prendere un treno regionale o un bus sostitutivo di Trenitalia per Soverato. Da Soverato, Davoli dista solo 5 minuti in autobus locale o taxi.

Da Sud

treno regionale Jonico da Reggio Calabria Centrale in direzione Catanzaro Lido / Taranto e scendi alla stazione di Soverato.

### IN AEREO

L'aeroporto di riferimento per raggiungere Davoli è l'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme (SUF), situato a circa 55-60 km dalla destinazione.

Dall'Aeroporto a Davoli:

Navetta/Treno navetta shuttle dall'aeroporto alla vicina stazione ferroviaria di Lamezia Terme Centrale (5 minuti). Da lì, treno o bus per Soverato.

Autobus diretto: Alcune autolinee locali (come le linee coordinate regionali) offrono collegamenti in bus dall'aeroporto verso Soverato/Davoli.

## Rogito

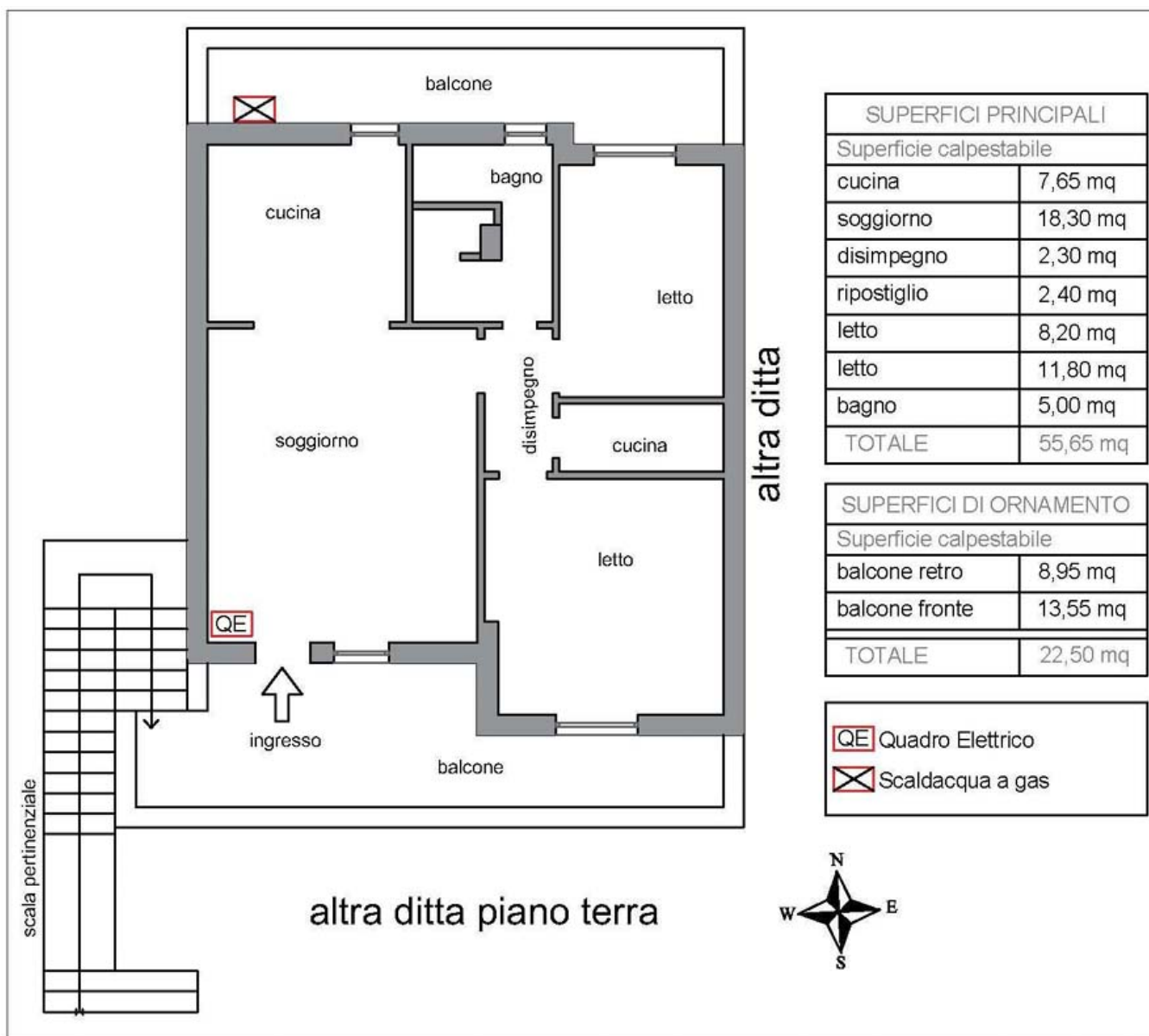
Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

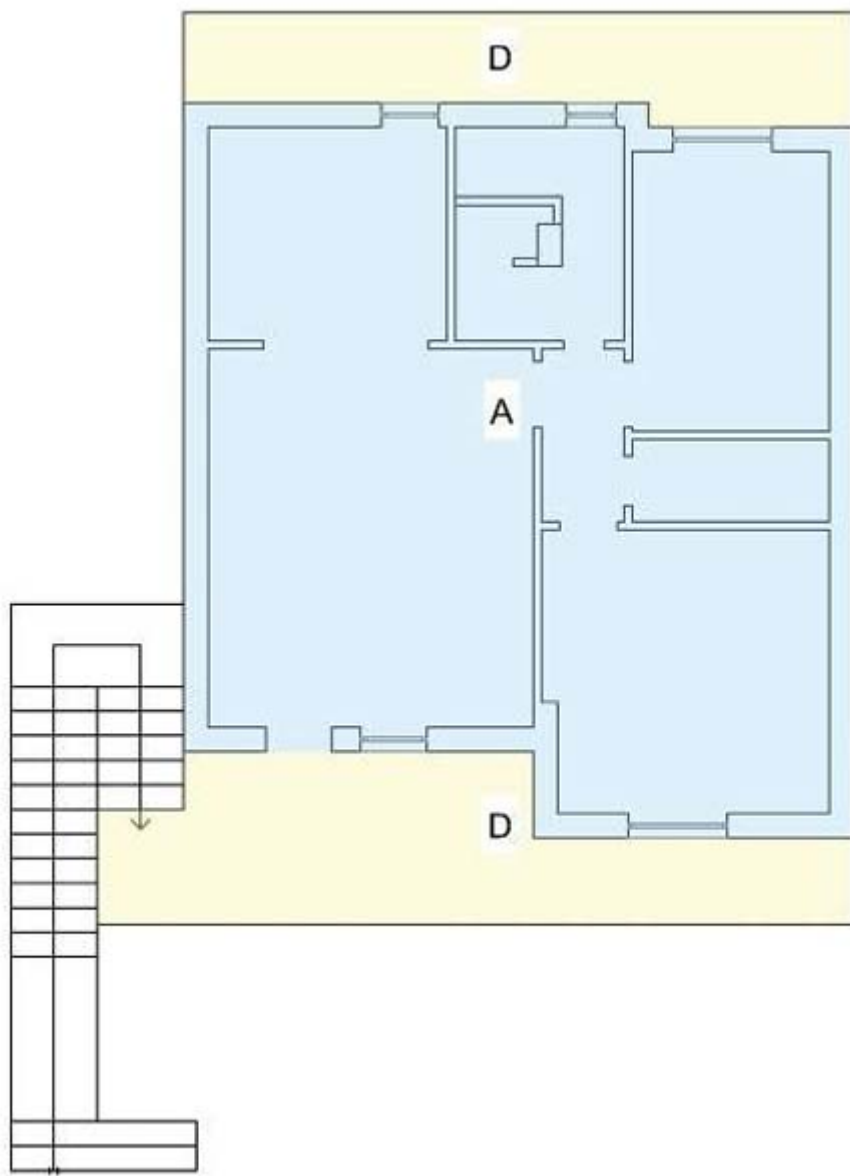
Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

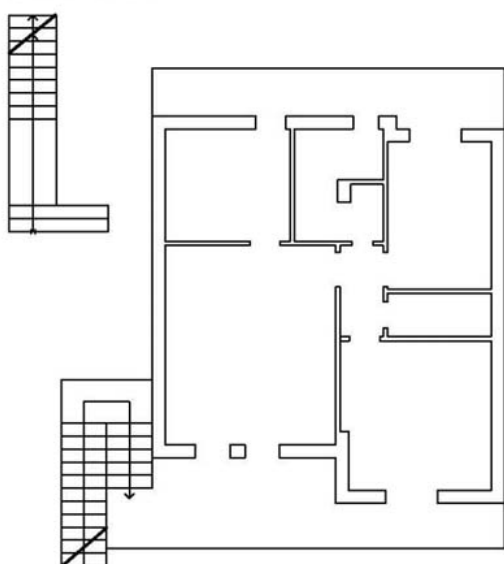
Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore e/o dal soggetto specializzato.

## Planimetrie





CATASTALE



STATO DI FATTO

