

Beni in **Catanzaro (CZ)**
Località/Frazione **Catanzaro (81)**
vico VIII C.so G. Mazzini

Lotto: 001 - Appartamento per civile abitazione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Catanzaro (CZ) CAP: 88100 frazione: Porta Marina - Bella Vista -, Vico VIII G. Mazzini ex via San Francesco di Paola

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Catanzaro - via Milelli, 26 - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE - Ulteriori informazioni sul debitore: COMPROPRIETARIO PER 1/2 con

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

prietaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni con T [REDACTED] o

a [REDACTED] proprietario per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

particella 1435 e 1436, subalterno 6 e 9, indirizzo via San Francesco di Paola, 1, piano 2, comune CATANZARO, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 237, rendita € 421,43

Derivante da: variazione del 13.05.2011 prot. n. CZ 0126057 in atti dal 13.05.2011 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13523.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni: con esiste condominio

Confini: nord ed a est scesa San Francesco di Paola; sud vico VIII V. Emanuele oggi C.so G. Mazzini e a Ovest ditta [REDACTED]

Note: la particella 1435 e il sub 6 sono graffiati con la particella 1436 ex p.lla 1435 sub 3 e p.lla 1436 sub 5 La sopra citata variazione è riferita alla frazionamento con accorpamento ad altra unità abitativa, posta al piano 3 sovrastante, di vano scala, cucina, camera.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le irregolarità riscontrate sono: diversa distribuzione degli spazi interni con realizzo di vani; errata rappresentazione dei balconi; l'incongruenza fra superficie catastale, pari a mq. 237 e, quella reale pari a mq. 206.95

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: variazione interna con errata rappresentazione grafica con rettifica di superficie

diritti catastali: € 52,00

onorario con cassa e iva: € 350,00

Oneri Totali: € 402,00

Note: la variazione deve essere collegata ad un titolo abilitativo urbanistico in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: non è conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere storico della Città capoluogo Catanzaro riconosciuto come " Porta Marina". Oggi tale zona si ritiene tra le zone più apprezzate dell'intero centro storico di Catanzaro soprattutto per la vicinanza della "Balconata di Bellavista", uno dei punti di confine del centro storico, lo sguardo si perde all'orizzonte in un panorama mozzafiato che abbraccia tutta la costa ionica e che era nel XVII secolo una meta prediletta dai ricchi giovani aristocratici, ammodernata di recente dall'Amministrazione comunale. Il quartiere si presenta ospitale, urbanisticamente di facile raggiungimento. Lo stesso è servito di tutte le necessità primarie e secondarie

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Chiese (buona), Banche (buona), strada comunale a 50 ml (buona), negozi commerciali tutti i generi (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: catanzaro lido.

Attrazioni paesaggistiche: vista panoramica sul Golfo di Squillace.

Attrazioni storiche: chiesa di San Francesco, .

Principali collegamenti pubblici: strada comunale denominata C.so G. Mazzini 50 ml, bus di linea urbana 200, funicolare di collegamento parte bassa della città 100 ml

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: l'unità immobiliare alla data del sopralluogo si presenta in parte arredata e in parte in fase di completamento. Si notano, porte e caloriferi in fase di installazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L.,
 , Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito di
 Tribunale di Catanzaro in data 05/11/2018 ai nn. 7822 iscritto/trascritto a Catanzaro
 (81) in data 19/11/2018 ai nn. 14822/11648;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SPA CON SEDE IN ROMA; Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART. 77 DPR 602/73 -D.LGS 46/99; Importo ipoteca: € 414.947,25; Importo capitale: € 829.894,50 ; Iscritto/trascritto a Catanzaro (81) in data 19/02/2013 ai nn. 2619/212

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio

Millesimi di proprietà: non esiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'appartamento è raggiungibile attraverso una scala comune. L'immobile non è fornito di nessun supporto per l'eliminazione delle barriere architettoniche (handicap)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 71.5330 kWh/mq. anno

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestazione Prestazione Energetica eseguito dallo scrivente in data 26.04.2019 n° 113/19 ed inviato alla Regione Calabria in pari data

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] CON SEDE IN ROMA [REDACTED] DI U.I.U. AL [REDACTED] (SCALA, VANO E N° DUE RIPOSTIGLI POSTI AL PIANO TERZO) NONCHE' U.I.U POSTA AL PIANO TERZO al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO SEBASTIANO PANZARELLA, in data 28/06/2012, ai nn. 12909/8326.
 Note: SI INSERISCE, IL SOPRA DETTO ATTO, AI SOLO FINI STORICI E PER MEGLIO STATO DI FATTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Titolare/Proprietario: AT [REDACTED] dal 13/07/1965 al 27/04/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di AVV. [REDACTED], in data 13/07/1965, ai nn. 61795/6619; registrato a Catanzaro, in data 02/08/1965, ai nn. 2810/I VOL 241; trascritto a CATANZARO, in data 25/09/1965, ai nn. 15075/2198.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/2001 al 01/12/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Catanzaro, in data 04/10/2001, ai nn. 1064/VOL. 2001.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (ATTUALI PROPRIETARI) dal 01/12/2005 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SEBASTIANO PANZARELLA, in data 01/12/2005, ai nn. 2103/1111.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SEBASTIANO PANZARELLA, in data 01/12/2005, ai nn. 2104/1112.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (ATTUALI PROPRIETARI) dal 02/03/2006 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SEBASTIANO PANZARELLA, in data 02/03/2006, ai nn. 2366/1304.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 30/11

Intestazione:

[REDACTED] sede in [REDACTED] e proprietario

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Consolidamento del solaio piano terzo senza la rimozione del vecchio materiale con la stesura del nuovo pavimento . Intonaci delle pareti esterne e interne. Collocazione di infissi interni ed esterni

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 22/03/2011 al n. di prot. 27338

Rilascio in data 22/03/2011 al n. di prot. 30

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La sopra menzionata D.I.A. a firma del Geometra Gianni' Angelo (D.L. e Progettista) presentata

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ant 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011-2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: si presenta in uno stato manutentivo esterno ed interno buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: pietra condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera di alluminio coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: intonaco plastico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: intonaco plastico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
------------	---

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Note: sono poggiati a terra e devono essere installati

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2013
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	quanto sopra le certificazioni non sono state depositate e il proprietario non ha nulla

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	tradizionale tipo sottotraccia
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adequamento	2013
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	quanto sopra le certificazioni non sono state depositate e il proprietario non ha nulla

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	203,00	1,00	203,00

Balconi	superf. esterna lorda	15,80	0,25	3,95
		218,80		206,95

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 Semestre

Zona: Catanzaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1750

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'appetibile l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate, sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati nel settore.

In secondo luogo è stata presa in considerazione la banca dati dell'agenzia del territorio, che stabilisce e gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI); I valori di mercato ricercati ed comparati con immobili allocati nella stessa zona o pressoché vicini, risultano in certi casi inferiori agli stessi; tale inferiorità è da attribuire alla scarsa domanda, difatti, esiste una forte offerta e scarsa domanda.

Pertanto si ritiene applicare il valore unitario pari a €/mq 1.150,00 (media dei valori verificati); valore unitario pari a € 1.525,00 (valore medio OMI).

Cautelativamente, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la pro-

muove e in considerazione dello stato d'uso e la stessa ubicazione, si applicherà il valore €/mq 1.100,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Catanzaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI 1300/1750 €/mq media 1525;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1100 a 1200 €/mq €/mq media 1150 ;

Altre fonti di informazione: Immobiliare .it; Compagnie delle Case imm. ; Copernico Casa imm..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 227.645,00.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'appetibile l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate, sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati nel settore.

In secondo luogo è stata presa in considerazione la banca dati dell'agenzia del territorio, che stabilisce e gestisce l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI); I valori di mercato ricercati ed comparati con immobili allocati nella stessa zona o pressoché vicini, risultano in certi casi inferiori agli stessi; tale inferiorità è da attribuire alla grande offerta sul mercato di abitazioni e scarsa richiesta di acquisto.

Il metodo di stima usato è quello comparativo parametrico del tipo semplificato

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	203,00	€ 1.100,00	€ 223.300,00
Balconi	3,95	€ 1.100,00	€ 4.345,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 227.645,00
Valore corpo			€ 227.645,00
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 227.645,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 227.645,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	206,95	€ 227.645,00	€ 227.645,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.061,60

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€225.583,40**

Data generazione:

26-04-2019

L'Esperto alla stima
SERGIO LAMANNA