
Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **COMUNE DI SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO**

contro:

N° Gen. Rep. **43/2020**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. VINCELLI PIERPAOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

001 - Corpo A

002 - Corpo A

003 - Corpo A

Esperto alla stima: DAVIDE SPINZO
Codice fiscale: SPNDVD80T12C352R
Email: davide.spinzo@libero.it
Pec: davide.spinzo@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Fego 90 [SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO 88060]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 22, particella 963, subalterno 26

Piano: Terra

Lotto: 002 - Corpo A

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 22, particella 963, subalterno 5

Piano: Seminterrato

Lotto: 003 - Corpo A

Bene: Contrada Fego snc [SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO 88060]

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 22, particella 946, subalterno 9

Piano: Seminterrato

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Fego 90 [SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO 88060]

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Fego 90 [SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO 88060]

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Fego 90 [SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO 88060]

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: COMUNE DI SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO (CZ)

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: COMUNE DI SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO (CZ)

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: COMUNE DI SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO (CZ)

5 Comproprietari

Beni: Contrada Fego 90 [SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO 88060]

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Contrada Fego 90 [SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO 88060]

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: No

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: No

Lotto: 003

Beni in **Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (Catanzaro)**

Località Fego 90

Lotto: 001 - Corpo A

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 economico [A3] sito in Contrada Fego 90 [SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO 88060]

Quota e tipologia del diritto

Cod.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

! Foglio 22 Particella

963 Subalterno 26, Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 6,5 vani Superficie catastale Totale 115 mq. (Totale escluso aree scoperte 99 mq.) Rendita Euro 288,70

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di opere interne di singole unità immobiliari che non-comportano modifiche della sagoma e non-recano pregiudizio alla statica dell'immobile (è stato accorciato il bagno nella zona giorno rispetto al progetto approvato).

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale mediante presentazione docfa previa redazione di SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Oneri catastale totali: **€. 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobile destinato a civile abitazione

Caratteristiche zona: residenziale di espansione**Area urbanistica:** Zona C8 - Località Fego**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Scuola infanzia ed elementare**Importanti centri limitrofi:** Soverato (15 km circa)**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1** Verbale di pignoramento Immobile trascritto presso l'Agenda del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 19 maggio 2020 ai nn.4557 RG. E 3494 RP. a favore del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio codice fiscale 00356330795 a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Catanzaro in data 6 marzo 2020 Repertorio N.1435

5. MISURE PENALI

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- in data anteriore al ventennio il terreno su cui sorge il fabbricato era di proprietà del signor [REDACTED] per successione testamentaria del [REDACTED] e deceduto a [REDACTED], giusta Denuncia di Successione spedita all'Agenda delle Entrate Uff. Locale di Roma I, in data 12 febbraio 2007 n°13033077188-8, a seguito di pubblicazione di testamento a rogito Notaio Cordero di Montezemolo di Roma in data 8 maggio 1997 Repertorio n°26806, registrato a Roma in data 31 ottobre 1997 n°3471;
- [REDACTED], per aver acquistato il terreno in diritto di superficie con atto di compravendita-Appalto Notaio Andreacchio Antonio in data 10 maggio 2007 repertorio n°64904, registrato a Catanzaro l'11 maggio 2007 ai nn.2288 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 12 maggio 2007 ai nn.8960 RG. e 5493 RP., e successive atto di rettifica e integrative Notaio Andreacchio Antonio in data 7 luglio 2008 repertorio n°69236, registrato a Catanzaro il 10 luglio 2008 al n°5486, trascritto all'Agenda del Territorio – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 11 luglio 2008 ai nn.11657 RG. e 7424 RP.; quindi per la proprietà per l'area di compravendita rogito Notaio Andreacchio Antonio in data 3 gennaio 2011 al n°28, trascritto all'Agenda del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 7 gennaio 2011 ai nn.142 RG. e 108 RP. e successive nota di rettifica in data 11 gennaio 2011 ai nn.218 RG. e 153 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Permesso N°765 del 22.09.2008 Pratica 05 del 13.02.2008

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione fabbricati residenziali lotto n.1 del P.L. [REDACTED] in località Fego.

Abitabilità/Agibilità: Non rilasciata

Note: E' stata fatta richiesta per il certificato di agibilità per il Lotto 1 [REDACTED] ma il Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio ha comunicato il diniego ai sensi dell'art. 10-bis della Legge 7.8.1990, n°241 e s.m.i. per i seguenti motivi:

- Agli atti dell'ufficio non risulta pervenuto il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Dagli stessi non risulta che siano state ancora cedute le aree e le opere;
- Che l'art.15 della convenzione urbanistica stipulata, recita: "RESTA STABILITO CHE IL COMUNE NON RILAScerà ALCUNA AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ DEI LOCALI FINO A QUANDO NON SIA ADEMPIUTO AI PATTI E CONDIZIONI DELLE PRESENTE CONVENZIONE"

- Numero pratica: D.I.A. protocollo N°6021 del 20/09/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante in corso d'opera della distribuzione interna di immobili siti nel Comune di Sant'Andrea

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Immobile destinato a civile abitazione

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000** di -

Cod. Fiscale: 01775860792

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie catastale mq. 115,00

E' posto al piano Terra

L'edificio è stato costruito 2008

L'unità immobiliare confina catastemnte a nord con sub 16 a sud sub 13 ad est con sub 7 ad ovest con particella 765.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani, uno seminterrato e due fuori terra (collegati tra di loro da una scala esterna in c.a.).

Stato di manutenzione generale: Interno buono - esterno buone

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un buono stato di conservazione

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: mista latero-cemento e travi in ferro condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: aluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica e grès condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: blindato a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno-cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Intonaco esterno facciate	materiale: intonaco base cemento condizioni: buone

7.2 Parametri urbanistici:

Magazzino – locale deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Corretto in base alle prescrizioni di cui al D.D. n°9880 del 22.08.02, registrato nel R.D.R.G. n°10655 del 29.08.02
Zona omogenea:	Zona C7, residenziale di espansione, Località Fego
Norme tecniche di attuazione:	Parametri Urbanistici: g) Indice di fabbr. Territoriale It=0,80 mc/mq h) Volume Massimo Vm= 12.460 mc i) Altezza massima H=7.50 mt. j) Numero dei piani N.2 k) Superficie per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi: parcheggi 12,82%, servizi d'inter. Generale 10,25% e verde quartiere 76,93% S1+S2=24mq./abitazione l) Superficie minima d'intervento Sm=5.000 mq.
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona C8, residenziale di espansione, Località Fego
Norme tecniche di attuazione:	Parametri Urbanistici: g) Indice di fabbr. Territoriale It=0,90 mc/mq h) Volume Massimo Vm= 116.680 mc i) Altezza massima H=7.50 mt. j) Numero dei piani N.2 k) Superficie per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi: parcheggi 12,82%, servizi d'inter. Generale 10,25% e verde quartiere 76,93% S1+S2=24mq./abitazione l) Superficie minima d'intervento Sm=10.000 mq.

Descrizione: **Magazzino – Locale deposito [C2]** di cui al punto A

Immobile destinato a magazzino - locale deposito

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di -

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie catastale mq. 47,00

E' posto al piano Seminterrato

L'edificio è stato costruito 2008

L'unità immobiliare confina catastralmente a nord con sub 7 a sud sub 4 ad est con strada ingresso ad ovest terreno altra ditta.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani, uno seminterrato e due fuori terra (collegati tra di loro da una scala esterna in c.a.).

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	Certificato non fornito
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Sono stati depositati al Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio per il rilascio del certificate di agibilità (mai rilasciato)

Climatizzazione e Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI (Senza elementi scaldanti e caldaia)
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	Certificato non fornito
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Sono stati depositati al Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio per il rilascio del certificate di agibilità (mai rilasciato)
Impiano climatizzazione	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Il fabbricato non dispone di ascensore
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata calcolata comprendendo muri perimetrali esterni al 100%, divisori con parti comuni proprietà di terzi al 50% e balconi per 1/3.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino – Locale deposito seminterrao	sup reale lorda	Mq. 49,00	1,00	Mq.49,00
Corte	Sup. lorda	Mq. 15,78	0,15	Mq. 2,36
TOTALE		Mq. 64,78		Mq.51,36

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

7.1 Conformità edilizia ed urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dagli accessi agli atti del Comune si evince dagli elaborati grafici che il piano seminterrato è compost da n°2 garage per corpo di fabbrica, mentre allo stato di fatto i garage sono 4 per corpo, realizzati senza preventiva autorizzazione.

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da sanare: Frazionamento di unità immobiliari

Oneri Totali: €. 1.000,00

Per quanto sopra non dichiara la conformità edilizia

Conformità edilizia ed urbanistica: NO

Note: Dagli accessi agli atti si evince allo stesso modo che ha presentato al Comune la variazione catastale che legittima lo stato di fatto.

7.2 Parametri urbanistici:**Magazzino – locale deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Corretto in base alle prescrizioni di cui al D.D. n°9880 del 22.08.02, registrato nel R.D.R.G. n°10655 del 29.08.02
Zona omogenea:	Zona C7, residenziale di espansione, Località Fego
Norme tecniche di attuazione:	<p>Parametri Urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> m) Indice di fabbr. Territoriale It=0,80 mc/mq n) Volume Massimo Vm= 12.460 mc o) Altezza massima H=7.50 mt. p) Numero dei piani N.2 q) Superficie per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi: parcheggi 12,82%, servizi d'inter. Generale 10,25% e verde quartiere 76,93% S1+S2=24mq./abitazione r) Superficie minima d'intervento Sm=5.000 mq.
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona C8, residenziale di espansione, Località Fego
Norme tecniche di attuazione:	<p>Parametri Urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> m) Indice di fabbr. Territoriale It=0,90 mc/mq n) Volume Massimo Vm= 116.680 mc o) Altezza massima H=7.50 mt. p) Numero dei piani N.2 q) Superficie per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi: parcheggi 12,82%, servizi d'inter. Generale 10,25% e verde quartiere 76,93% S1+S2=24mq./abitazione r) Superficie minima d'intervento Sm=10.000 mq.

Descrizione: **Magazzino – Locale deposito [C2]** di cui al punto **A**

Immobile destinato a magazzino – locale deposito

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - |

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie catastale mq. 51,00

E' posto al piano Seminterrato

L'edificio è stato costruito 2007

L'unità immobiliare confina catastemnte a nord con sub 3 a sud sub 8 ad est con sub 1 ad ovest particella 946.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani, uno seminterrato e due fuori terra (collegati tra di loro da una scala esterna in c.a.).

Stato di manutenzione generale: Interno mediocri (problem di umidità di risalita) - esterno sufficienti

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in un buono stato di conservazione mentre al piano seminterrato sono presenti problemi di risalita d'acqua (umido sul perimetro dei muri),

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazione	materiale: c.a. condizioni: discrete con problem di umidità
Solai	tipologia: mista latero-cemento e travi in ferro condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: discrete (problemi di umidità)

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica e grès condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: alluminio a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno-cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Intonaco interno	materiale: intonaco base cemento condizioni: scarse sulla parte bassa (problemi di umidità intonaco deteriorato) – buono parte alta

Impianti:

Citofonico	Si (presenza di pulsantiera per campanello)
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: Certificato non trovato
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale con- dizioni: buone conformità: Certificato non trovato
Climatizzazione	No
Riscaldamento	E' stato fatto solo la schermatura dell'impianto (senza elementi scaldanti e caldaia)

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e suc- cessive	Sono stati depositati al Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio per il rilascio del certificate di agibilità (mai rilasciato)

Climatizzazione e Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI (Senza elementi scaldanti e caldaia)
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e suc- cessive	Sono stati depositati al Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio per il rilascio del certificate di agibilità (mai rilasciato)
Impiano climatizzazione	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Il fabbricato non dispone di ascensore
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata calcolata comprendendo muri perimetrali esterni al 100%, divisori con parti comuni proprietà di terzi al 50% e balconi per 1/3.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino – Locale deposito seminterrao	sup reale lorda	Mq. 51,00	1,00	Mq.51,00
Corte	Sup. lorda	Mq. 20,20	0,15	Mq. 3,03
TOTALE		Mq. 71,20		Mq.54,03

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (CZ);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Catanzaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale abitazioni civili (€/mq.): € 880,00/mq.

Minimo € 820,00/mq – Massimo € 940,00/mq

Applicazione riduzione per destinazione d'uso (C/2) e stato di conservazione € 400,00/mq.

8.3 Valutazione corpo:**A. Magazzino – locale deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino–locale deposito piano seminterrato	Mq. 54,03	€ 500,00	€ 27.015,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.015,00
Totale Valore a corpo			€ 27.015,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 3 CORPO A	Magazzino – Locale deposito [C2]	Mq. 54,03	€ 27.015,00	€ 27.015,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni:

€ 26.015,00

Data generazione:

25-05-2021

L'Esperto alla stima
DAVIDE SPINZO

