
Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **21/2019**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MERCURI LUCA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Corpo A

Geom. Davide SPINZO

Esperto alla stima:

Codice fiscale: SPNDVD80T12C352R

Email: davide.spinzo@libero.it

Pec: davide.spinzo@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Logge 46 [COMUNE DI TORRE DI RUGGIERO 88060]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 8, particella 726, subalterno --

Piano: Terra e primo

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Logge 46 [COMUNE DI TORRE DI RUGGIERO 88060]

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero in fase di accesso CTU [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Logge 46 [COMUNE DI TORRE DI RUGGIERO 88060]

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (solo piano terra)

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Logge 46 [COMUNE DI TORRE DI RUGGIERO 88060]

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Intesa San Paolo S.p.A.

5. Comproprietari

Bene: Contrada Logge 46 [COMUNE DI TORRE DI RUGGIERO 88060]

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Misure Penali

6. Beni: Contrada Logge 46 [COMUNE DI TORRE DI RUGGIERO 88060]

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Logge 46 [COMUNE DI TORRE DI RUGGIERO 88060]

Lotto: 001



Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Contrada Logge 46 [COMUNE DI TORRE DI RUGGIERO 88060]

Lotto: 001 - Corpo A

Prezzo da libero: €. 145.348,25



Bene in **TORRE DI RUGGIERO (CZ)**

Contrada Logge 46

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 civile [A2] sito in Contrada Logge 46 [TORRE DI RUGGIERO 88060]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] proprietaria 1/1.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - Foglio 8 Particella 726, Categoria A/2 Classe U Consistenza 11 vani Superficie catastale Totale 135 mq. (Totale escluso aree scoperte 129 mq.) Rendita Euro 624,91

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale solo per il corpo casa piano terra e primo, risulta da inserire in mappa il deposito e la legnaia a ridosso del locale sgombero.

Ad oggi il corpo casa con il locale sgombero è legittimato sia catastalmente che urbanisticamente, la difformità sta nell'aver realizzato a ridosso del locale sgombero un deposito ed una legnaia (superficie assentita con permesso n°33) con dimensioni diverse da quelle di progetto e non aver effettuato le dovute variazioni catastali aggiornate allo stato di fatto.

Costo per sanare: €. 1.500,00 Messa in mappa (PREGEO) ed accastamento (DOCFA) locale deposito e legnaia.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobile destinato a civile abitazione

Caratteristiche zona: Agricola**Area urbanistica:** Zona E**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona e limitrofe:** Scuole statali materna e media (Centro storico)**Importanti centri limitrofi:** Santuario Maria SS. delle Grazie**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero in fase di accesso CTU [REDACTED]



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Iscrizione del 11/04/2006 - Registro Particolare 837 Registro Generale 6450**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Pubblico Ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 60124/16658 del 07/04/2006

4.2 Trascrizione del 28/03/2018 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 4147

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 1460 del 14/03/2018

4.3 Trascrizione del 19/02/2019 - Registro Particolare 1751 Registro Generale 2194

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 535 del 11/02/2019

4.4 Trascrizione del 20/05/2019 - Registro Particolare 5287 Registro Generale 6544

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2868 del 17/12/2018

4.5 Trascrizione del 06/08/2019 - Registro Particolare 8589 Registro Generale 10686

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Pubblico Ufficiale CRISPINO ROBERTA Repertorio 15660/10636 del 02/08/2019

5. MISURE PENALI

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:Descrizione dell'immobile pignorato:

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre di Ruggiero intestato: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1, al foglio 8 particella 726, contrda Logge 44, piano T-1, categoria catastale A-2, classe U, consistenza 11 vani, superficie catastale 135 mq., Rendita 624,91.
L'immobile è pervenuto alla signora [REDACTED]
[REDACTED]
compravendita per notaio Crispino Roberta Repertorio 15660 del 02/08/2019;
[REDACTED]
per sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) del 17/12/2018 Trascrizione in atti del 20/05/2019 Repertorio n°2868 Rogante Tribunale di Catanzaro SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE (n.5287.1/2019).
- L'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto terreni del Comune di Torre di Ruggiero alla partita 1 foglio 8 particella 726 di are 9,00, deriva dalla partita 604 di are 4.50 e della particella 605 di are 4.50;
- Il fondo rustico in Torre di Ruggiero distinto in Catasto al Foglio 8 Particella 604 di are 4.50 e particella 605 di are 4.50, è pervenuto alla [REDACTED]
[REDACTED] l'atto di don-
[REDACTED]
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 15/03/1984 ai nn.5885 registro generale e 5336 registro particolare.



7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione – Autorizzazione in Sanatoria N°16 per *il mantenimento e completamento delle opere abusive Legge 47 del 28/02/1985 e s.m.i.* - Pratica di condono N°493 a nome [REDACTED]
- Pratica Edilizia n°806 Permesso n°33 del 30 aprile 2009 a nome [REDACTED] *alizzazione e messa in sicurezza di una tettoia con struttura smontabile in ferro, nonché cambio di destinazione d'uso di alcuni locali in aderenza al fabbricato adibito a civile abitazione;*

7.1 Conformità edilizia ed urbanistica:

Il fabbricato in oggetto risulta edificato in assenza di nessun titolo abilitativo e successivamente sanato con la domanda di condono che si è finalizzata con il rilascio della Concessione in Sanatoria N°16; andando così a legittimare il corpo casa posto su due livelli (piano terra e primo); Nel 2009 è stata rilasciato il permesso n°33 per la *“Realizzazione e messa in sicurezza di una tettoia con struttura smontabile in ferro, nonché cambio di destinazione d'uso di alcuni locali in aderenza al fabbricato adibito a civile abitazione”* opere edilizie che di fatto non si sono mai eseguite;

Ad oggi il corpo casa con il locale sgombero è legittimato sia catastalmente che urbanisticamente, la difformità sta nell'aver realizzato a ridosso del locale sgombero un deposito ed una legnaia (superficie assentita con permesso n°33) con dimensioni diverse da quelle di progetto non aver effettuato la variazione catastale aggiornata allo stato di fatto.

Costo per sanare: €. 2.000,00 S.C.I.A. in Sanatoria

7.2 Parametri urbanistici:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale e Variante approvata (Stralcio del Piano Settore) approvato 17 AMGGIO 1988 N°688
Zona omogenea:	“E” Agricola
Norme tecniche di attuazione:	I.f. 0,03 mc/mq H massima ml. 7,50 Distanza dai cigli stradali Ml. 7,50 Distanza dai confine Ml. 8,00 Distanza tra fabbricati Ml. 10,00 Zona rurale comprende le parti del territorio destinate ad uso agricolo. Oltre ai fabbricati destinati alla residenza dei coltivatori sarà consentita, in accesso al volume stabilito dall'indice di fabbricazione fondiaria, la costruzione di eventuali fabbricati non-abitabili ad attrezzature tecnologiche necessarie alla condizione Agricola dei fondi (stalle, porcile, silos, granai, magazzini e depositi, forni, tettoie e rimesse per macchine agricole atc.). Per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della condizione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 12



	maggio 1975 n°153, si concedono 450 mc. edificabili su una superficie minima di 1.500 mq., al disotto di tale superficie la cubature edificabile sarà proporzionata alla superficie stessa. Nelle zone agricole ai sensi dell'art.17 delle Legge Ponte n°765/1967, l'edificazione residenziale non può superare l'indice di 0.03 mc/mq. di area edificabile. Per gli edifici e complessi produttivi, quelli cioè che per la loro specifica destinazione sono strutture particolari, del tutto diverse da quelle degli edifici residenziali, la limitazione riguarda la sola superficie coperta, che non può superare un decimo dell'area di proprietà.
--	---

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Immobile destinato a civile abitazione

1. Quota e tipologia del diritto

Intestazione: [REDACTED] proprietaria 1/1 - Foglio 8 Particella 726, Categoria A/2 Classe U Consistenza 11 vani Superficie catastale Totale 135 mq. (Totale escluso aree scoperte 129 mq.) Rendita Euro 624,91

Superficie catastale mq. 135

E' posto al piano Terra e Primo

L'edificio è stato costruito 1982

L'immobile confina catastalmente a nord con (P.Illa 716-717), a sud (p.Illa 86), ovest (p.Illa 713) est particella 719-376).

L'altezza interna dei piani è di mt.2,75 circa.

Stato di manutenzione generale: Sufficiente/mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un mediocre stato di conservazione (richiese interventi di ammodernamento impiantistico alle normative vigenti)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: mediocri
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: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
-----------------	--



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: mediocri
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica e grès condizioni: mediocri
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti (qualche infiltrazione dal tetto)
Portone di ingresso	tipologia: a doppio battente materiale: alluminio condizioni: mediocri
Rivestimento	ubicazione: bagno-cucina materiale: ceramica condizioni: mediocri
Intonaco esterno facciate	materiale: intonaco base cemento condizioni: mediocri

Impianti:

Citofonico	Si (presenza di pulsantiera per campanello)
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Certificato non fornito
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: Certificato non fornito
Climatizzazione	No
Riscaldamento	Si (radiatori in ghisa) - caldaia in disuso - conformità: Certificato non fornito

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Certificato non fornito
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	No

Climatizzazione e Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI (Senza elementi scaldanti e caldaia solo schermatura)
Impianto a norma	Certificato non fornito
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Impianto climatizzazione	NO
--------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Il fabbricato dispone di ascensore condominiale
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%, locali non destinati alla residenza (locale sgombero-deposito e legnaia) al 50% e balconi per 1/3.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento Terra e Primo (Residenziale)	sup reale lorda	Mq. 233,85	1,00	Mq. 233,85
Locali non residenziali (locale sgombero-deposito e legnaia)	sup reale lorda	Mq. 83,79	0,50	Mq. 41,89
Balconi Appartamento Piano primo	sup lorda di pavimenti	Mq. 23,36	0,33	Mq. 7,78
TOTALE		Mq.341,00		Mq. 283,52

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:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: TORRE DI RUGGIERO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Parametri medi di zona per destinazione principale abitazioni civili (€/mq.): €. 525,00/mq.

Minimo €.450,00/mq – Massimo €. 600,00/mq

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento Piano Terra e Primo	Mq. 283,52	€. 525,00	€. 148.848,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo €. 148.848,00
 Totale Valore a corpo **€.148.848,00**

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 1 CORPO A	Abitazione di tipo civile [A2]	Mq. 283,52	€. 148.848,00	€. 148.848,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: €3.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni: **€. 145.348,00**

Data generazione:
28-07-2021

L'Esperto alla stima
DAVIDE SPINZO



COMUNE DI TORRE RUGGIERO IMMOBILE FOGLIO 8 P.LLA 726

FOTO ESTERNE

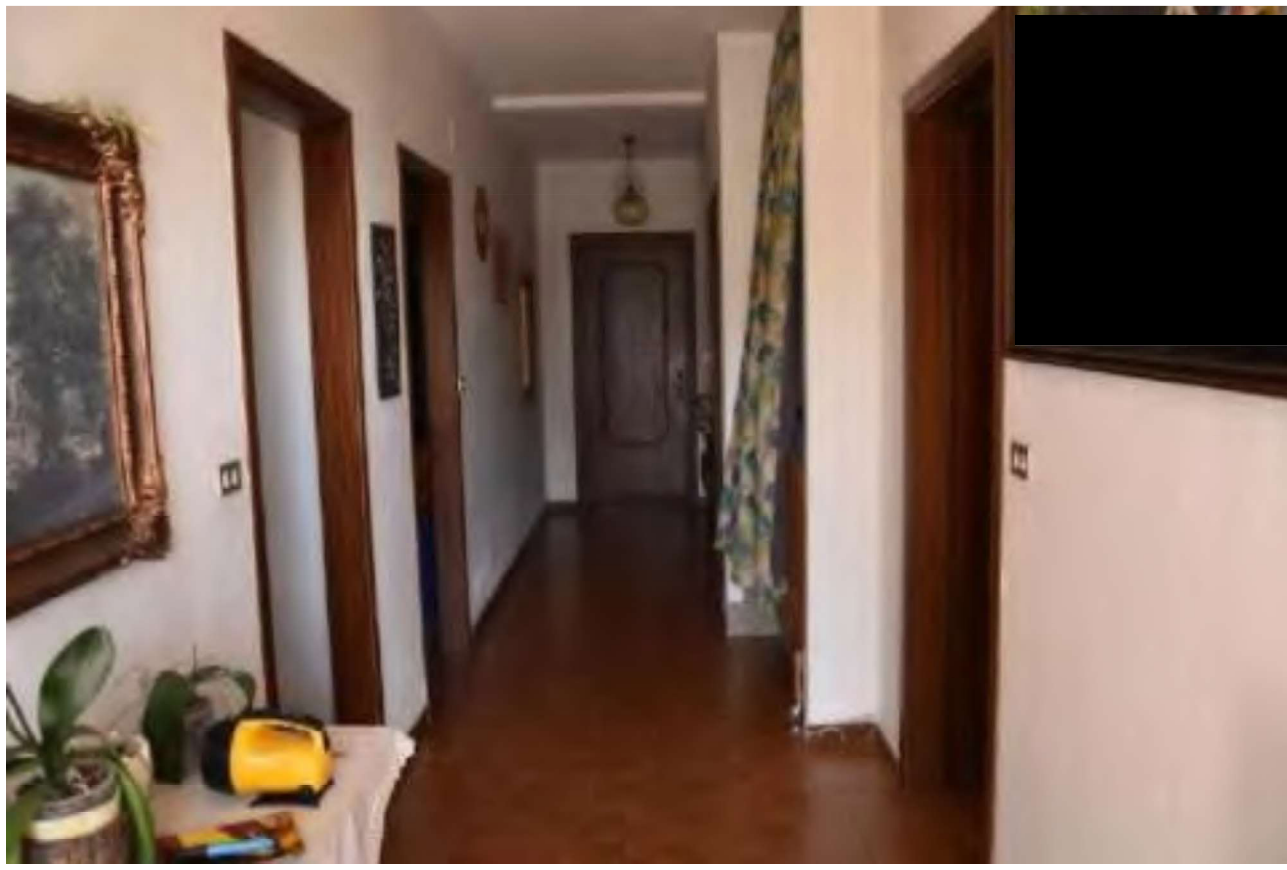


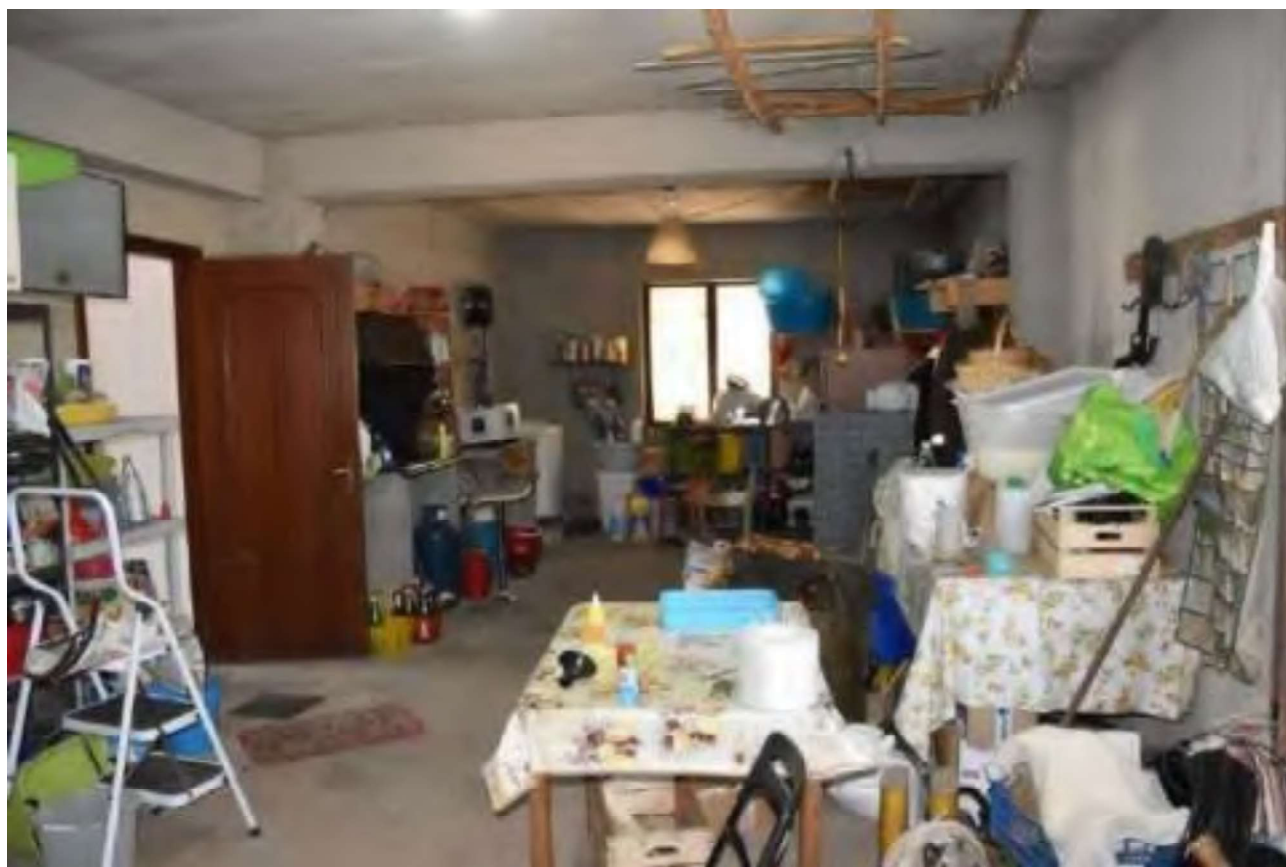


PIANO TERRA









PIANO PRIMO



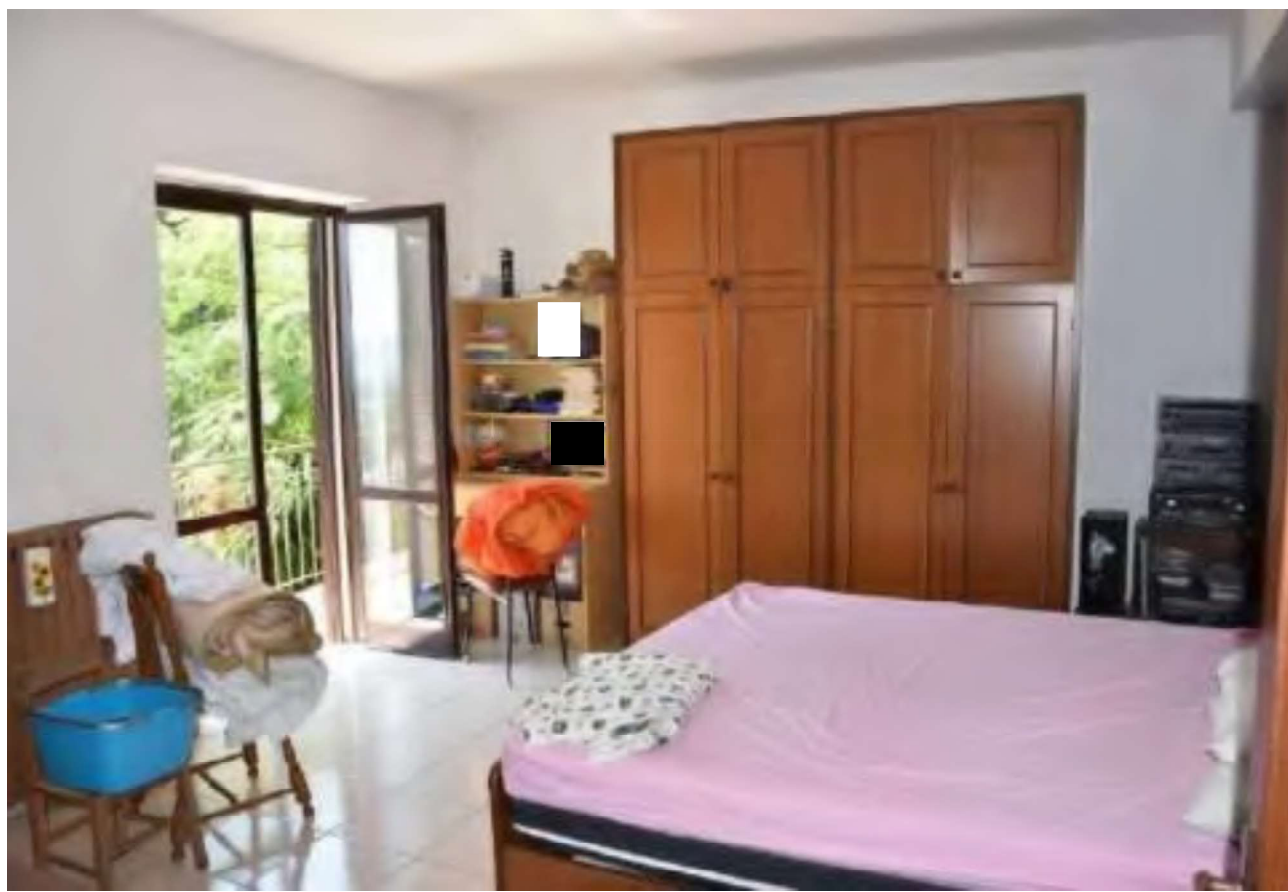


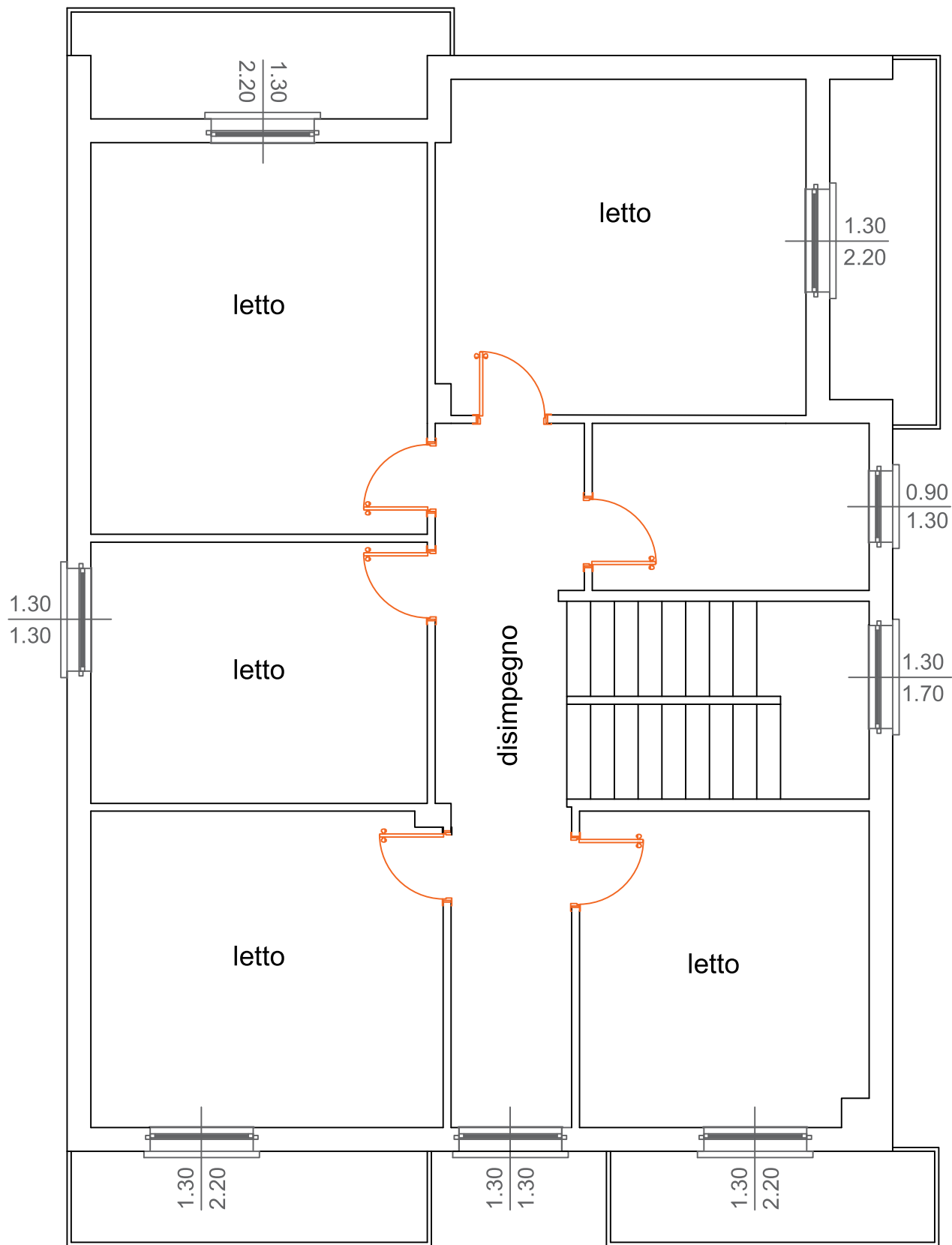


FOTO TETTOIE E VANI ESTERNI

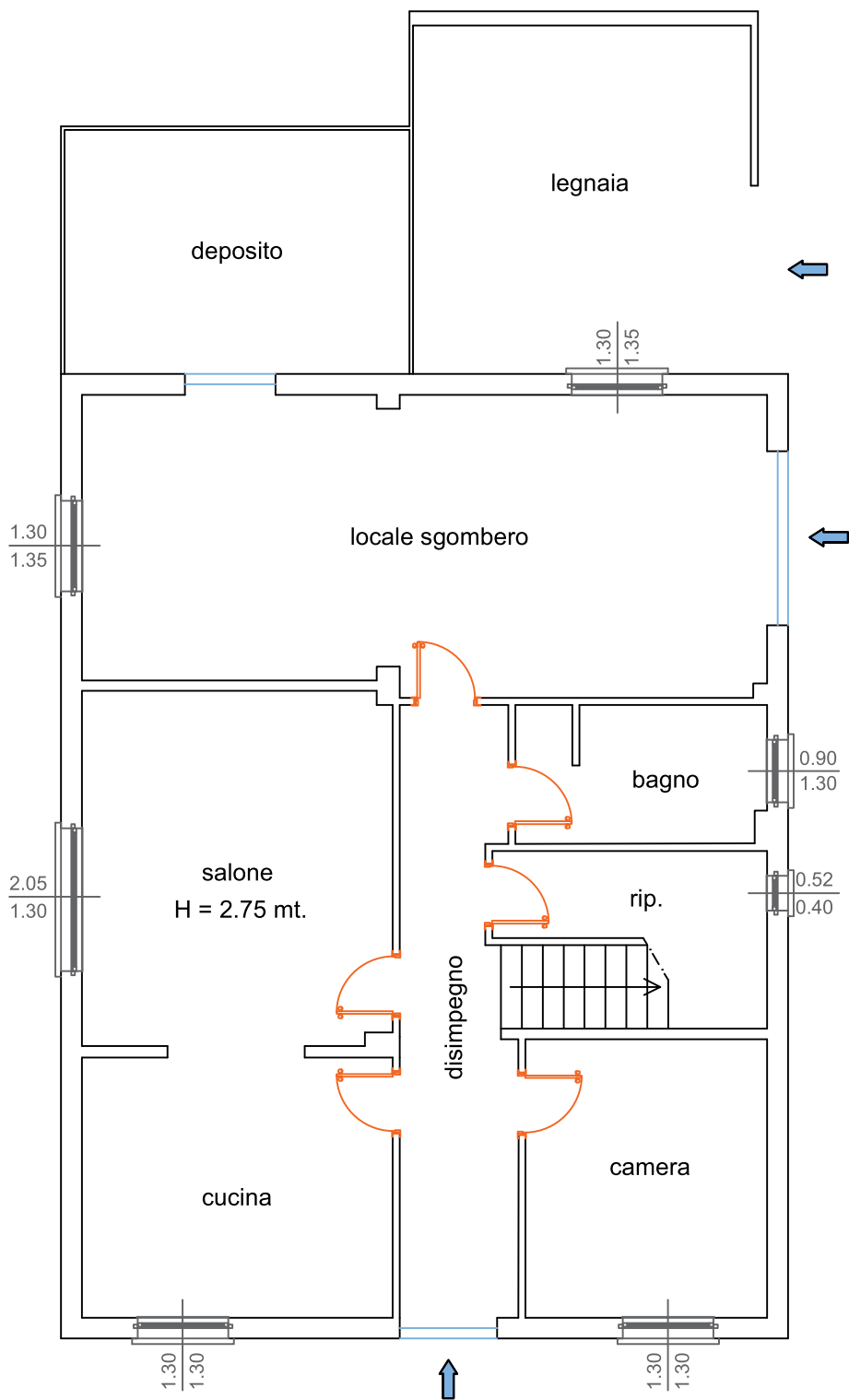




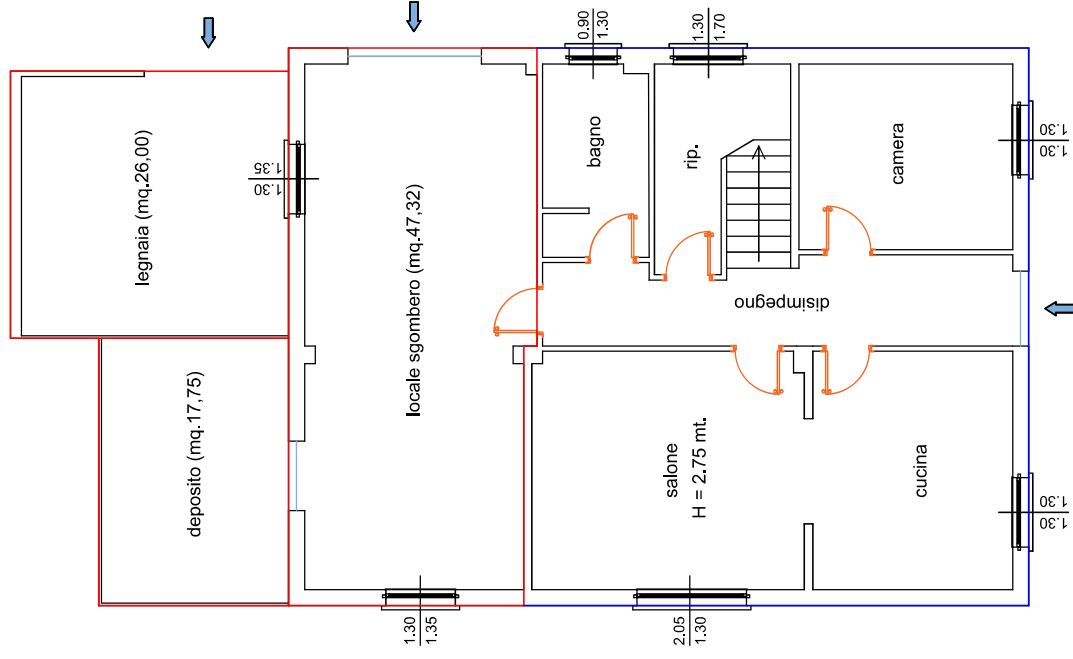
Pianta Piano Primo



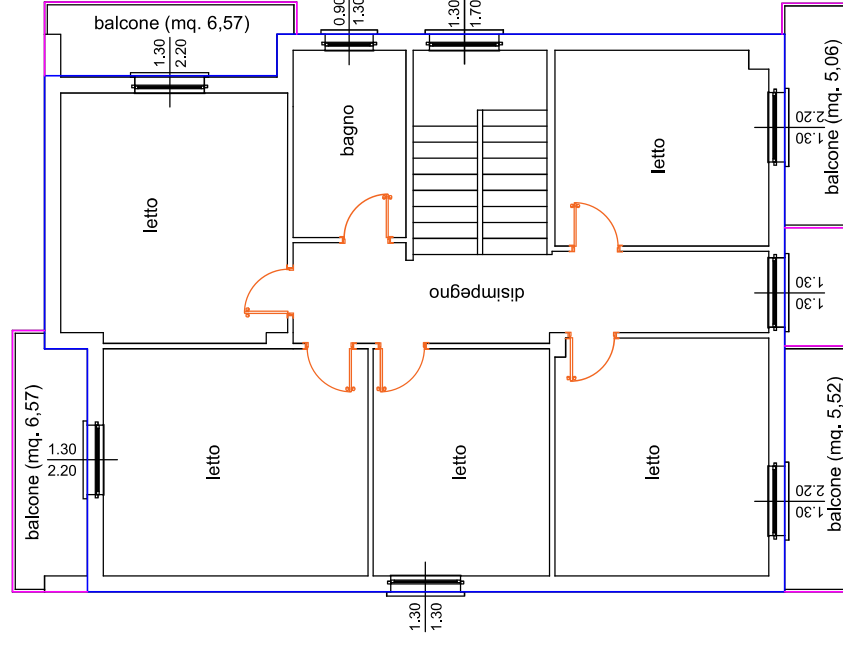
Pianta Piano Terra



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



— Superficie residenziale calcolata 1/1

— Locale cantina e vani pertinenziali 1/2

- Superficie balconi calcolata per 1/3