

---

**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **36/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-12-2022 ore 09:00

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

**INTEGRAZIONE PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - villa quadrifamili-**  
**are**

**Esperto alla stima:** Geom. FRANCESCO LENTINI  
**Codice fiscale:** LNTFNC77S25C352Y  
**Partita IVA:** 02216200796  
**Studio in:** Viale Pio X 216E - 88100 88100  
**Telefono:** 3393002248  
**Fax:** 0961.777822  
**Email:** francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it  
**Pec:** francesco.lentini@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monaci - Frazione Martelletto - Settingiano (CZ) - 88040

**Lotto:** 001 - villa quadrifamiliare

**Corpo:** Villa Quadrifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Proprieta' superficiaria diritto di superficie 1/1 2 COMUNE DI SETTINGIANO Sede in SETTINGIANO (CZ) [REDACTED] \* (1T) Proprieta' per l'area, foglio 13, particella 659, subalterno 2, indirizzo VIA MONACI n. SNC , piano T-1-2, comune Settingiano, categoria A/2, classe U, consistenza 7, superficie 164, rendita € 488,05

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Monaci - Frazione Martelletto - Settingiano (CZ) - 88040

**Lotto:** 001 - villa quadrifamiliare

**Corpo:** Villa Quadrifamiliare

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Monaci - Frazione Martelletto - Settingiano (CZ) - 88040

**Lotto:** 001 - villa quadrifamiliare

**Corpo:** Villa Quadrifamiliare

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Monaci - Frazione Martelletto - Settingiano (CZ) - 88040

**Lotto:** 001 - villa quadrifamiliare

**Corpo:** Villa Quadrifamiliare

**Creditori Iscritti:**  
.....

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Monaci - Frazione Martelletto - Settingiano (CZ) - 88040

**Lotto:** 001 - villa quadrifamiliare

**Corpo:** Villa Quadrifamiliare

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Monaci - Frazione Martelletto - Settingiano (CZ) - 88040

**Lotto:** 001 - villa quadrifamiliare

**Corpo:** Villa Quadrifamiliare

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Monaci - Frazione Martelletto - Settingiano (CZ) - 88040

**Lotto:** 001 - villa quadrifamiliare

**Corpo:** Villa Quadrifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Monaci - Frazione Martelletto - Settingiano (CZ) - 88040

**Lotto:** 001 - villa quadrifamiliare

**Valore complessivo intero:** 192.095,99



Beni in **Settingiano (CZ)**  
Località/Frazione **Frazione Martelletto**  
Via Monaci

### Lotto: 001 - villa quadrifamiliare

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: Villa Quadrifamiliare.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Settingiano (CZ) CAP: 88040 frazione: Frazione Martelletto, Via Monaci**

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

– **Proprietà superficciaria**

- Ulteriori informazioni sul debitore: come indicato nella convenzione rep 257/2003 tra la cooperativa [REDACTED] ed il comune di Settingiano si trattasi di diritto si superficie per anni 99 rinnovabili per pari durata se comunicato un anno prima della scadenza. si prevede la vendita della proprietà del fabbricato ma non il suolo. per tale motivo non verranno applicate riduzioni per il diritto di superficie. nella convenzione è previsto il riscatto del diritto prima della scadenza del diritto di superficie. per tale motivo il diritto di superficie (solo fabbricato) essendo per 99 anni non determina una riduzione del valore derivante del calcolo del diritto di superficie ( di solito determinato per una durata di anni 20).

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: come indicato nella convenzione rep 257/2003 tra la cooperativa [REDACTED] ed il comune di Settingiano si trattasi di diritto si superficie per anni 99 rinnovabili per pari durata se comunicato un anno prima della scadenza. si prevede la vendita della proprietà del fabbricato ma non il suolo. per tale motivo non verranno applicate riduzioni per il diritto di superficie. nella convenzione è previsto il riscatto del diritto prima della scadenza del diritto di superficie. per tale motivo anche se l'immobile viene venduto in diritto di superficie (solo fabbricato) viene indicato piene proprietà per evitare una riduzione del valore derivante del calcolo del diritto di superficie ( di solito determinato per una durata di anni 20) trattandosi di una durata di 99 anni.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### Intestazione:

(1S) Proprieta' superficciaria diritto di superficie 1/1 2 COMUNE DI SETTINGIANO Sede in SETTINGIANO (CZ) [REDACTED] \* (1T) Proprieta' per l'area, foglio 13, particella 659, subalterno 2, indirizzo VIA MONACI n. SNC , piano T-1-2, comune Settingiano, categoria A/2, classe U, consistenza 7, superficie 164, rendita € 488,05

Derivante da: COSTITUZIONE del 28/09/2004 Pratica n. CZ0223535 in atti dal 28/09/2004 COSTITUZIONE (n. 2399.1/2004)

Confini: Sud ed Est con corte comune, nord con sub 1 ed ovest con sub 3

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di portico al piano terra, demolizione del ripostiglio al piano primo per creare un disimpegno più ampio, realizzazione di



un bagno e di un ripostiglio al piano secondo sottotetto  
Regolarizzabili mediante: variazione catastale per aggiornamento piani Terra e primo  
Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di portico al piano terra, demolizione del ripostiglio al piano primo per creare un disimpegno più ampio, realizzazione di un bagno e di un ripostiglio al piano secondo sottotetto  
variazione catastale: € 500,00  
Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: si sono riscontrate le seguenti difformità catastali: realizzazione di portico al piano terra, demolizione del ripostiglio al piano primo per creare un disimpegno più ampio, realizzazione di un bagno e di un ripostiglio al piano secondo sottotetto; le stesse sono regolarizzabili con variazione catastale (difformità al piano primo e secondo) e con ripristino al piano terra (portico)

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con poco meno di tremilacento abitanti. Il territorio comunale confina con quello di Catanzaro. Il nome deriva dal nome di persona Septimius con l'aggiunta del suffisso -anus. Confina con i comuni di Caraffa di Catanzaro, Catanzaro, Marcellinara, Tiriolo. Villa quadrifamiliare posto al piano terra, primo e secondo sottotetto con annesso corte esclusiva, di un fabbricato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto posto nella Frazione Martelletto, via Monaci del Comune di Settingiano.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio Postale (buona), bar (buona), Ristoranti (buona), scuole (buona), zona commerciale (buona), struttura sanitaria (buona), supermercati (buona), benzina (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** strada statale 280 300 mt, strada statale 280 106 6 km, Strada comunale 100 mt, mare 15 km, stazione dei treni 2 km, centro storico 3 km, montagna 20 km, area industriale marcellinara 5 km, Autostrada A2 sa-rc 30 km, stazione centrale dei treni 30 km, aeroporto 30 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: occupato dal \_\_\_\_\_ e dai suoi familiari in qualità di assegnatario dell'immobile in diritto di superficie dalla cooperativa

## 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:**

- A favore della massa dei creditori



ANTONIO; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 28/03/2009 ai nn. 874 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 03/04/2009 ai nn. 4557/3220; ANNOTAZIONE presentata il 24/05/2012 Servizio di P.I. di CATANZARO Registro particolare n. 752 Registro generale n. 6893 Tipo di atto: 0705 - CANCELLAZIONE.

- verbale di pignoramento immobili a favore di  
; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO in data 17/03/2021 ai nn. 1643 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 03/05/2021 ai nn. 5647/4651;

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:*

- Descrizione onere: ATTO D'OBBLIGO; A rogito di INFANTINO CARMEN in data 13/06/2006 ai nn. 36151; Iscritto/trascritto a Catanzaro in data 20/06/2006 ai nn. 10789/7284; si riporta di seguito quanto indicato nella nota di trascrizione: IL COMPARENTE SIGNOR  
DICHIA DI CONOSCERE TUTTI I VINCOLI E GLI OBBLIGHI FRA L'ALTRO DALL'ART.11 DELL'AVVISO PUBBLICO APPROVATO CON LA DELIBERA APPROVATA DALLA G.R. DEL 22/9/03 N.699. IL COMPARENTE DICHIA PERTANTO,DI ESSERE A CONOSCENZA CHE: 1) DEVE OCCUPARE PERSONALMENTE L'ALLOGGIO OGGETTO DEL BENEFICIO, PER NON MENO DI UN QUINQUENNIO, DECORRENTE DALLA DATE DI EROGAZIONE DELCONTRIBUTO REGIONALE; 2) L'APPARTAMENTO ACQUISTATO POTRA ESSERE ALIENATO O LOCATO, NEI PRIMI CINQUE ANNI DECORRENTI DALLA DATA DELL'ATTO NOTARILE DI ACQUISTO, SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DELLA REGIONE CALABRIA, QUANDO SUSSISTANO GRAVI, SOPRAVVENUTI E DOCUMENTATI MOTIVI. DECORSO TALE TERMINE L'ALLOGGIO STESSO POTRA ESSERE ALIENATO O LOCATO. 3) IN CASO DI ALIENAZIONI SUCCESSIVE, IL CONTRIBUTO GIA EROGATO E TRASFERITO IN CAPO ALL'ACQUIRENTE A CONDIZIONE CHE QUESTI SIA IN POSSESSO DEI REQUISITI SOGGETTIVI VIGENTI AL MOMENTO DEL SUBENTRO CIOE ALLA DATA DELL'ATTO NOTARILE DI ACQUISTO, RESTANDO INTESO CHE: - IL CONTRIBUTO GIA CORRISPOSTO DOVRA ESSERE RESTITUITO PARZIALMENTE O TOTALMENTE ALLA REGIONE NELL'IPOTESI CHE IL NUOVO ACQUIRENTE, IN RIFERIMENTO ALLA SUA FASCIA DI REDDITO DI APPARTENENZA, ABBA DIRITTO AD UN MINORE CONTRIBUTO O A NESSUN CONTRIBUTO;- IL CONTRIBUTO GIA CORRISPOSTO NON POTRA SUBIRE AUMENTI NELL'IPOTESI CHE IL NUOVO ACQUIRENTE APPARTENGA AD UNA FASCIA DI REDDITO PIU BASSA DELLO STESSO ASSEGNATARIO DEL CONTRIBUTO. IN TUTTI I CASI DI VENDITA DELL'IMMOBILE, ENTRO QUINDICI ANNI DALLA DATA DI EROGAZIONE DEL BENEFICIO, LA POSSIDENZA DEI REQUISITI IN CAPO ALL'ACQUIRENTE DOVRA ESSERE ACCERTATA DALLA REGIONE. DECORSI QUINDICI ANNI, DALLA DATA DI EROGAZIONE DEL BENEFICIO, CESSAQUALSIASI OBBLIGO E VINCOLO NEL CONFRONTI DELLA REGIONE. IL COMPARENTE  
SI OBBLIGA PER SE E PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RIPRODURRE TESTUALMENTE I SUDDETTI COMMII DEL PRESENTE ARTICOLO NEI SUCCESSIVI ATTI DI TRASFERIMENTO DELL'APPARTAMENTO, CON OBBLIGO DI TRASCRIZIONE SI SEGNALE CHE TRATTANDOSI DI VINCOLO DI ANNI 15 A PARTIRE DALL'ATTO DEL 2006; LO STESSO E' SCADUTO IL 2021



PERTANTO CONE INDICATO NELLA TRASCRIZIONE E' CESSATO QUALSIASI VINCOLO NEI CONFRONTI DELLA REGIONE .

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale cancellata il 24/05/2010 a favore di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. contro

- Ipoteca legale annotata 01/04/2008 a favore di BACA INTESA contro  
; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE RESTRIZIONE DI BENI ;  
A rogito di Notaio Paola Gualtieri in data 27/02/2008 ai nn. 146509/41290; Iscritto/trascritto a Catanzaro in data 01/04/2002 ai nn. 4952/1028 ; Note: CATANZARO DEL 28 APRILE 2005 N.138819 DEL REPERTORIO, REGISTRATO A CATANZARO IL 12 MAGGIO 2005 AL N. 1464 SERIE 1, LE PARTI COME COSTITUITE E RAPPRESENTATE NEL TITOLO HANNO CONVENUTO: A) CHE L'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 3 MARZO 2005 AI NN.5089 R.G. E 1208 R.P. SIA CANCELLATA ANCHE DAI SEGUENTI BENI IDENTIFICATI AL FOGLIO 13 PARTICELLE: 658 SUB.2; 657 SUB.1, SUB.3, SUB.4; 665 SUB.1, SUB.3; 662 SUB.1,SUB.2, SUB.4; 661 DAL SUB.1 AL SUB.4; 660 DAL SUB.1 AL SUB.3; 668 DAL SUB.1 AL SUB.4; 667 DAL SUB.1 AL SUB.4; 666 DAL SUB.2 AL SUB.4; 663 DAL SUB.1 AL SUB.4; 669 DAL SUB.3 AL SUB.7; DAL SUB.9 AL SUB.10; DAL SUB.12 AL SUB.14; DAL SUB.16 AL SUB.20; DAL SUB.22 AL SUB.24; 664 DAL SUB.1 AL SUB.4; 656 DAL SUB.1 AL SUB.4; 659 DAL SUB.1 AL SUB.4; B) CHE RESTI FERMO E VALIDO IL FRAZIONAMENTO DEL MUTUO E DELL'IPOTECA E QUANT'ALTRO CONTENUTO NEL SUDDETTO ATTO A ROGITO NOTAIO DR PAOLA GUALTIERI DI CATANZARO DEL 28 APRILE 2005, N.138819 DEL REPERTORIO. I CONTRAENTI HANNO CONFERMATO INOLTRE LA COMPETENZA DEL FORO DI MILANO E L'ELEZIONE DI DOMICILIO EFFETTUATA NEL CONTRATTO DI MUTUO.

- Ipoteca legale annotata 01/04/2008 a favore di BACA INTESA contro  
; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO QUOTA; Importo ipoteca: € 103500; Importo capitale: € 69000 ; A rogito di Notaio Paola Gualtieri in data 28/04/2005 ai nn. 138820; Iscritto/trascritto a Catanzaro in data 06/06/2005 ai nn. 14095/2162 ; Note: vedi nota di trascrizione

- Ipoteca volontaria cancellata il a favore di BAnCA INTESA contro  
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 592500; Importo capitale: € 395000 ; A rogito di Notaio Paola Gualtieri in data 21/02/2005 ai nn. 138292; Iscritto/trascritto a Catanzaro in data 03/03/2005 ai nn. 5089/1208

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA INTESA contro  
; Derivante da: Concessione Mutuo ; A rogito di Notaio Paola Gualtieri in data 31/03/2004 ai nn. 135041/34979; Registrato a Catanzaro in data 06/04/2004 ai nn. 1166

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- verbale di pignoramento immobili a favore di PENELOPE SPV SRL contro **APRI-**  
; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO in data 17/03/2021 ai nn. 1643 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 03/05/2021 ai nn. 5647/4651;



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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattasi di fabbricato quadrifamiliare con accesso separati

**Millesimi di proprietà:** -

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - accessibilità da strada a livello ma internamente provvista di scala ma sprovvista di ascensore pertanto non accessibile per i diversamente abili

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 141.40

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** dagli accertamenti eseguiti e dalle dichiarazioni rilasciate del comune non si evincono vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** dagli accertamenti eseguiti e dalle dichiarazioni rilasciate del comune non si evincono Cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Convenzione tra Comune di Settingiano e Cooperativa [REDACTED] per cessione aree in diritto di superficie dal 08/01/2003 al . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott.ssa Silvana Ciampa Segretario Comunale, in data 08/01/2003, ai nn. 257.

**Titolare/Proprietario:** ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

dal 04/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di CAPPELLI SERGIO, in data 04/06/2005, ai nn. 32113; trascritto a Catanzaro, in data 17/06/2005, ai nn. 15022/8568.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia in variante alla C.E. 30/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla costruzione di un complesso edilizio di nr 78 alloggi

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/06/2003 al n. di prot. 10

Numero pratica: concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla costruzione di un complesso edilizio di nr 78 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/01/2003 al n. di prot. 38

Numero pratica: P.D.C. 4 2004 DEL 10.06.2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante alla costruzione di un complesso edilizio di nr 67 alloggi

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/06/2004 al n. di prot. 4

Numero pratica: DIA nr. 4621 del 29.11.2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante alla costruzione di un complesso edilizio di nr 67 alloggi

Oggetto: variante

NOTE: il presente titolo non riguarda l'immobile oggetto della presente procedura e comunque non è completa in quanto il comune ha richiesto integrazione

Numero pratica: DIA nr. 1659 del 28.04.2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante alla costruzione di un complesso edilizio di nr 67 alloggi

Oggetto: variante

NOTE: il presente titolo non riguarda l'immobile oggetto della presente procedura e comunque non è completa in quanto il comune ha richiesto integrazione

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie: realizzazione di portico al piano terra, demolizione del ripostiglio al piano primo per creare un disimpegno più ampio, realizzazione di un bagno e di un ripostiglio al piano secondo sottotetto; le stesse sono regolarizzabili con la presentazione di CILA in sanatoria per le difformità al piano primo e secondo e con ripristino del terrazzo al piano terra (smontaggio portico)

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie: realizzazione di



portico al piano terra, demolizione del ripostiglio al piano primo per creare un disimpegno più ampio, realizzazione di un bagno e di un ripostiglio al piano secondo sottotetto; le stesse sono regolarizzabili con la presentazione di CILA in sanatoria per le difformità al piano primo e secondo e con ripristino del terrazzo al piano terra ( smontaggio portico)

sanzioni: € 1.100,00

Oneri professionali: € 2.000,00

Oneri Totali: € 3.100,00

Note: si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie: realizzazione di portico al piano terra, demolizione del ripostiglio al piano primo per creare un disimpegno più ampio, realizzazione di un bagno e di un ripostiglio al piano secondo sottotetto; le stesse sono regolarizzabili con la presentazione di CILA in sanatoria per le difformità al piano primo e secondo e con ripristino del terrazzo al piano terra ( smontaggio portico)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie: realizzazione di portico al piano terra, demolizione del ripostiglio al piano primo per creare un disimpegno più ampio, realizzazione di un bagno e di un ripostiglio al piano secondo sottotetto; le stesse sono regolarizzabili con la presentazione di CILA in sanatoria per le difformità al piano primo e secondo e con ripristino del terrazzo al piano terra ( smontaggio portico)

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale   |
| Zona omogenea:  | Zona CL   |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | vedi norme allegate alla dichiarazione del comune                           |
| Immobile soggetto a convenzione:                                | SI  |
| Se sì, di che tipo?   | convenzione per la realizzazione di immobili facenti parte della [REDACTED] |
| Estremi delle convenzioni:                                      | 257/2003  |
| Obblighi derivanti:   | Non specificato   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 1 mc/mc   |
| Rapporto di copertura:  | 0.5 mq/mq   |
| Altezza massima ammessa:  | 8,00 mt   |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO  |

### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: il fabbricato è stato edificato in conformità ai titoli edilizi rilasciati. per le difformità rilevate si rimanda al capitolo della regolarità edilizia**



### 7.3. Accertamenti ai sensi dell'art. 1 comma 376 e ss L. 178/20

Trattasi di un villa quadrifamiliare facente parte di una cooperative edificata su terreno di proprietà del Comune di Settingiano e concesso in diritto di superficie alla stessa per la durata di anni 99 ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865.

Il sopra citato diritto è riportato nella convezione rep 257/2003 tra la [REDACTED] ed il Comune di Settingiano; nella stessa viene indicato un diritto di superficie per anni 99 rinnovabili per pari durata se comunicato un anno prima della scadenza.

Si prevede, altresì, il riscatto del diritto prima della scadenza del diritto di superficie facendone domanda all'amministrazione Comunale.

Come dichiarato dall'ufficio tecnico del comune di Settingiano, per l'immobile oggetto della P.E. non è previsto un Prezzo Massimo di cessione.

#### Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Villa Quadrifamiliare**

Trattasi di un villa quadrifamiliare, sita nella Frazione Martelletto via Monaci nr. snc del comune di Settingiano. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra oltre al sottotetto. Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato, rifiniture esterne con intonaco tintecciato di colore giallo ocre, infissi in alluminio provvisti di persiane in alluminio entrambi di colore marrone, copertura a falde e manto di tegole. Il fabbricato nel suo complesso si compone di 4 unità immobiliari ( 2villa quadrifamiliare) con accessi indipendenti. L'abitazione in questione identificato con il sub 1 p.la 659 del foglio 13 del comune di Settingiano; nel dettaglio, si compone di un ingresso-soggiorno-cucina, ripostiglio e un terrazzo coperto al piano terra; disimpegno, un bagno, 3 camere, e balcone al piano primo; due locali deposito e bagno al piano primo sottotetto; completa la proprietà una corte esclusiva. Le rifiniture sono del tipo normali e gli impianti termico (attualmente non collegato alla rete comunale), idraulico, fognario, elettrico, condizionamento sono del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres nella zona giorno e parquet nella zona notte e la tinteggiatura di colore chiaro.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

##### 1/1 di **FRANCESCO ANTONIO CAPRIA- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come indicato nella convezione rep 257/2003 tra la [REDACTED] ed il comune di Settingiano si trattasi di diritto di superficie per anni 99 rinnovabili per pari durata se comunicato un anno prima della scadenza. si prevede la vendita della proprietà del fabbricato ma non il suolo. per tale motivo non verranno applicate riduzioni per il diritto di superficie. nella convenzione è previsto il riscatto del diritto prima della scadenza del diritto di superficie. per tale motivo anche se l'immobile viene venduto in diritto di superficie (solo fabbricato) viene indicato piena proprietà per evitare una riduzione del valore derivante del calcolo del diritto di superficie ( di solito determinato per una durata di anni 20) trattandosi di una durata di 99 anni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **380,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto



Condizioni generali dell'immobile: Porzione di fabbricato facente parte di un complesso residenziale del tipo quadrifamiliare edificato negli anni 2003-2004 e si trova in buone condizioni interne ed esterne di manutenzione e conservazione

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Balconi             | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Copertura           | tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Fondazioni          | tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Scale               | tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Solai               | tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Strutture verticali | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>   |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Cancello            | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Manto di copertura  | materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Pareti esterne      | materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>                      |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Scale               | posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>   |

**Impianti:**

|                 |  |
|-----------------|--|
| Citofonico      | tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>   |
| Condizionamento | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>     |
| Elettrico       | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| Fognatura       | tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Gas             | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Idrico          | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                      |
| Telefonico      | tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>   |
| Termico         | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Esiste impianto elettrico          | SI   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2004 |
| Impianto a norma                   | SI   |

**Riscaldamento:**



|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento   | SI                         |
| Tipologia di impianto              | termo autonomo             |
| Stato impianto                     | collegato a bombole di GPL |
| Potenza nominale                   | 24 kw                      |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 24                         |
| Impianto a norma                   | SI                         |

**Condizionamento e climatizzazione:**

|   |    |
|---|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Impianto antincendio:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio            | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

|  |    |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte                          | NO |

**Scarichi:**

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

| Destinazione           | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| piano terra            | sup lorda di pavimento | 62,00                       | 1,00   | 62,00                  |
| piano primo            | sup lorda di pavimento | 62,00                       | 1,00   | 62,00                  |
| terrazzo a piano terra | sup lorda di pavimento | 17,00                       | 0,30   | 5,10                   |
| balcone a piano primo  | sup lorda di pavimento | 9,00                        | 0,30   | 2,70                   |
| sottotetto a piano 2   | sup lorda di pavimento | 38,00                       | 0,50   | 19,00                  |
| corte                  | sup lorda di pavimento | 124,00                      | 0,10   | 12,40                  |
| corte                  | sup lorda di pavimento | 68,00                       | 0,05   | 3,40                   |
|                        |                        | <b>380,00</b>               |        | <b>166,60</b>          |



**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: Settingiano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villa e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare



una "scala di valori".

Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione. Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro - Comune di Settingiano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Settingiano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Bosino Immobiliare, [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il parametro di mercato in zona si aggira tra €/mq 1000 e €/mq 1200.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Villa Quadrifamiliare. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 199.920,00.

| <i>Destinazione</i>    | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| piano terra            | 62,00                         | € 1.200,00             | € 74.400,00               |
| piano primo            | 62,00                         | € 1.200,00             | € 74.400,00               |
| terrazzo a piano terra | 5,10                          | € 1.200,00             | € 6.120,00                |
| balcone a piano primo  | 2,70                          | € 1.200,00             | € 3.240,00                |
| sottotetto a piano 2   | 19,00                         | € 1.200,00             | € 22.800,00               |
| corte                  | 12,40                         | € 1.200,00             | € 14.880,00               |
| corte                  | 3,40                          | € 1.200,00             | € 4.080,00                |

|   |              |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 199.920,00 |
| Valore corpo                                      | € 199.920,00 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00       |
| Valore complessivo intero                         | € 199.920,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 199.920,00 |

### Riepilogo:

| <i>ID</i>             | <i>Immobile</i>                | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Villa Quadrifamiliare | Abitazione di tipo civile [A2] | 166,60                  | € 199.920,00                         | € 199.920,00                  |



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

TARI e Servizio Idrico € -4.224,01

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 192.095,99**

Data generazione:  
21-04-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. FRANCESCO LENTINI**

