
TRIBUNALE DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare
VELA HOME S.r.l.
contro

Sede legale: CATANZARO
Sede operativa: CATANZARO

N. Gen. Rep. 88/2014

Giudice Dott.ssa **GIOVANNA GIOIA**

data di assunzione dell'incarico: 12/02/2015
data del giuramento: 17/02/2015

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Arch. Vincenzo BRESSI
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1344
C.F. BRS VCN 64S 05A 542E - P. Iva 02368280794

Indirizzo: Badolato M.na , Via A. Gramsci n.70 (CZ)
telefono: 0967/814105
cellulare: 338/2406130
e-mail: vincenzo.bressi@gmail.com



**Bene in Catanzaro, Vico II° Trav. B. Telesio n. 12
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento sito nel Comune di Catanzaro, vico II° Trav. B. Telesio n° 12 (Larghetto Diego Vitrioli).

L'immobile si trova in località S. Antonio nel Comune di Catanzaro, esso fa parte di un complesso di fabbricati realizzati dall'I.A.C.P. intorno agli anni '60. Gli immobili oggetto di stima (appartamento e locale deposito), sono ubicati rispettivamente al terzo piano e al piano seminterrato di un fabbricato condominiale che comprende complessivamente n. 8 alloggi. Dal punto di vista tipologico e distributivo, i beni oggetto di stima risultano essere così composti: locale deposito costituito da unico ambiente al piano seminterrato, mentre l'appartamento è costituito da: cucina-pranzo, salone, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno e piccolo ripostiglio. Tutti gli ambienti sono ben areati e rifiniti con materiali di ottima qualità (vedi foto allegate). Infatti nell'anno 2002 l'immobile è stato sottoposto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (D.I.A. prot. N. 62010 del 04/11/2002).

Lo stato di conservazione, gli impianti e le rifiniture sono in buone condizioni.

All'interno dello strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.) esso ricade in Zona Territoriale Omogenea "B1" ovvero *Zona Residenziale Saturata*, con indice di Fabbricabilità Fondiaria 0,80 mc/mq.

Sviluppa una superficie lorda complessiva (appartamento) di mq. 120,00¹.

Sviluppa una superficie lorda complessiva (cantina) di mq. 17,82².

Identificato in catasto: [REDACTED] proprietà per 1/2.

Foglio 43, mappale 311, subalterno 8, categoria A/4, classe 3, composto da vani 6,5, piano terzo, interno 8, scala A, rendita: €. 268,56;

Identificato in catasto: [REDACTED] proprietà per 1/2.

Foglio 43, mappale 311, subalterno 8, categoria A/4, classe 3, composto da vani 6,5, piano terzo, interno 8, scala A, rendita: €. 268,56;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto (30), autobus (0,300), autostrada (30), ferrovia (14), porto (15), superstrada (3).

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (buono), asilo nido (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), verde attrezzato (buono), vigili del fuoco (buono), università (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dagli stessi esecutati.

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:

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 28/03/2002 al n. 6416 del R.G. e al n. 742 del R.P., di €. 146.000,00, Notaio Tozzi Giuliana del 25/03/2002, Rep. 34063, a favore di B.N.L. S.p.a. sede di Roma, C.F. 00651990582, a fronte di un capitale di €. 73.000,00, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] debitore non datore
[REDACTED] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] il
[REDACTED] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Ipoteca Legale iscritta il 05/05/2010 al n. 7066 del R.G. e al n. 1316 del R.P., di €. 51.050,90, Equitalia Etr S.p.a. del 21/04/2010 Rep. 3068/30, a favore Equitalia Etr S.p.a. sede Cosenza C.F. 12158250154, a fronte di un capitale di €. 25.525,45, a carico di [REDACTED] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Atto Esecutivo o Cautelativo Verbale di Pignoramento Immobili trascritto il 25/09/2014, al n. 11193 del R.G. a al n. 9225 del R.P., Tribunale di Catanzaro del 28/05/2014, Rep. 3888, a favore di VELA HOME S.R.L. sede di Conegliano (TV), C.F. 03678290267, a carico di [REDACTED]
[REDACTED] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] il
[REDACTED] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

[REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Proprietari con atto a rogito Notaio Dott.ssa Giuliana Tozzi di Catanzaro in data 18/04/2002, rep. n. 34117, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

6.2 Catanzaro in data 09/05/2002 al n. 6827.

Precedenti Proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da richiesta effettuata in data 13/03/2015, prot. n. 21370 presso il Comune di Catanzaro - Settore Urbanistica, non è stato possibile risalire alla data esatta di costruzione dell'alloggio (vedi nota allegata);

In data 04/ 11/2002, con nota prot. n. 62010, il Sig. [REDACTED] ha presentato presso il



Comune di Catanzaro D.I.A. per lavori di Manutenzione Straordinaria (vedi allegati).

Descrizione **immobile** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento sito nel Comune di Catanzaro, vico II° Trav. B. Telesio n° 12 (Larghetto Diego Vitrioli).

L'immobile si trova in località S. Antonio nel Comune di Catanzaro, esso fa parte di un complesso di fabbricati realizzati dall'I.A.C.P. intorno agli anni '60. Gli immobili oggetto di stima (appartamento e locale deposito), sono ubicati rispettivamente al terzo piano e al piano seminterrato di un fabbricato condominiale che comprende complessivamente n. 8 alloggi. Dal punto di vista tipologico e distributivo, i beni oggetto di stima risultano essere così composti: locale deposito costituito da unico ambiente al piano seminterrato, mentre l'appartamento è costituito da: cucina-pranzo, salone, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno e piccolo ripostiglio. Tutti gli ambienti sono ben areati e rifiniti con materiali di ottima qualità (vedi foto allegate). Infatti nell'anno 2002 l'immobile è stato sottoposto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (D.I.A. prot. N. 62010 del 04/11/2002).

Lo stato di conservazione, gli impianti e le rifiniture sono in buone condizioni.

All'interno dello strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.) esso ricade in Zona Territoriale Omogenea "B1" ovvero *Zona Residenziale Saturata*, con indice di Fabbricabilità Fondiaria 0,80 mc/mq.

Sviluppa una superficie lorda complessiva (appartamento) di mq.120,00³.

Sviluppa una superficie lorda complessiva (cantina) di mq. 17,82⁴.

Identificato in catasto: [REDACTED] proprietà per 1/2. Foglio 43, mappale 311, subalterno 8, categoria A/4, classe 3, composto da vani 6,5, piano terzo, interno 8, scala A, rendita: €. 268,56;

Identificato in catasto: [REDACTED] proprietà per 1/2. Foglio 43, mappale 311, subalterno 8, categoria A/4, classe 3, composto da vani 6,5, piano terzo, interno 8, scala A, rendita: €. 268,56;

L'edificio è stato costruito dall'A.T.E.R.P. intorno agli anni '60.

Costituito da 5 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8, ha un'altezza interna di m 3,00.

Dotazione condominiale: corpo scala.

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Civile abitazione	97,23 mq.	100,60 mq.	Est - Ovest	Buone
Cantina	14,00 mq.	14,00 mq.		Discrete

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a tetto con falde inclinate, condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno alluminio con vetrocamera, e tapparelle in p.v.c., condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente e scorrevole, materiale: legno massello, condizioni: buone.

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco al quarzo plastico granulare, condizioni: buone..
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in grès porcellanato dimensioni 40x40cm, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno – cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, altezza rivestimento: 2.20 per il bagno e per la cucina.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portone blindato ad unica anta, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: normale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	inesistente
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in pvc, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: cucina - bagno, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in pvc, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico (impianto):</i>	autonomo con caldaia a gas.
<i>Climatizzazione (impianto):</i>	esistente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione degli immobile è il **criterio sintetico comparativo**, esso consiste nel comparare il bene da stimare con altri simili presenti nella zona, e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Eseguito un attento esame delle caratteristiche fisiche, delle proprietà intrinseche, estrinseche e del mercato della zona, si può affermare che il prezzo di mercato del luogo per unità immobiliari simili alla nostra, è compreso tra €. 1.400,00 - €. 1.600,00 al mq. per l'appartamento, ed €. 500,00 al mq. per il locale cantina, quindi si ha:

Abitazione (valore medio) €. 1.500,00 al mq.

Cantina €. 500,00 al mq.

Superficie commerciale x valore unitario al mq = valore immobile

mq. 100,60 x €. 1.500,00 = €. 150.900,00

mq. 14,00 x €. 500,00 = €. 7.000,00

8.2. Fonti di informazione

Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro. Fonti di informazioni acquisite presso Agenzia Immobiliare e mediante indagine diretta sul luogo.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Sup. com.	Valore intero	Valore diritto
A. civile abitazione	100,60 mq	€. 150.900,00	€. 150.900,00
B. cantina	14,00 mq.	€. 7.000,00	€. 7.000,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€. 23.685,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 0

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 134.215,00

Badolato, li 12.05.2015

Il Tecnico
Arch. Vincenzo BRESSI

Alla presente si allega:

- *N. 1 verbale di sopralluogo;*
- *Autorizzazione richiesta proroga;*
- *Stralcio P.R.G. scala 1:5000 e Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Planimetria dell'appartamento scala 1:100;*
- *Estratto di mappa scala 1: 1.000;*
- *Visura catastale;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Comunicazione D.I.A. (Anno 2002);*
- *Richiesta Documentazione Urbanistica presso il Comune;*
- *Nota da parte del Comune di Catanzaro*

