



Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **EVOLVE SPV srl**
contro:



N° Gen. Rep. **27/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-03-2025



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CHIARA DI CREDICO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - A2 abitazione civile



Esperto alla stima: **SERGIO LAMANNA**

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in: **VIA LE PIO X 216/E - 88100 Catanzaro (81)**

Telefono: **0961777822**

Fax: **0961777822**

Email: **sergiolamanna@libero.it**

Pec: **sergio.lamanna@geopec.it**



ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via G. Pepe, 14 ex via Monici - Martelletto - Monaci - Settingiano (CZ) - 88040

Lotto: 001 - A2 abitazione civile

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

per l'area, foglio 13, particella 659, subalterno 1, indirizzo via Monaci snc, scala -, interno -, piano T-1-2, comune SETTINGIANO, categoria A/2, classe U, consistenza 7 vani, superficie 165 mq totale. escluse aeree scoperte 145 mq, rendita € 488,05

ASTE GIUDIZIARIE® 2. Stato di possesso

Bene: via G. Pepe, 14 ex via Monici - Martelletto - Monaci - Settingiano (CZ) - 88040

Lotto: 001 - A2 abitazione civile

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via G. Pepe, 14 ex via Monici [REDACTED] Settingiano (CZ) - 88040

Lotto: 001 - A2 abitazione civile

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via G. Pepe, 14 ex via Monici - Martelletto - Monaci - Settingiano (CZ) - 88040

Lotto: 001 - A2 abitazione civile

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED] EVOLVE SPV srl, banca intesa spa [REDACTED]

Equitalia: ETR spa Cosenza (CS)

ASTE GIUDIZIARIE® 5. Comproprietari

Beni: via G. Pepe, 14 ex via Monici - Martelletto - Monaci - Settingiano (CZ) - 88040

Lotto: 001 - A2 abitazione civile

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno





6. Misure Penali

Beni: via G. Pepe, 14 ex via Monici - Martelletto - Monaci - Settingiano (CZ) - 88040

Lotto: 001 - A2 abitazione civile

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via G. Pepe, 14 ex via Monici - Martelletto - Monaci - Settingiano (CZ) - 88040

Lotto: 001 - A2 abitazione civile

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: via G. Pepe, 14 ex via Monici - Martelletto - Monaci - Settingiano (CZ) - 88040

Lotto: 001 - A2 abitazione civile

Valore complessivo intero: 132.330,00



Beni in **Settingiano (CZ)**
Località/Frazione **Martelletto - Monaci**
via G. Pepe, 14 ex via Monici

Lotto: 001 - A2 abitazione civile

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 Settingiano (CZ) CAP: 88040 frazione: Martelletto / Monaci, via G. Pepe, 14

Note: Trattasi di appartamento in immobile quadrifamiliare con accesso indipendente

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Settingiano - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione - Ulteriori informazioni sul debitore: come indicato nella convezione allegata tra la [REDACTED] ed il comune di Settingiano nella parte dove si evidenzia il 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 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 convezione 08/01/2002 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. Ancora 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. (vedasi atto allegato convenzione del 08/01/2002 dott.ssa Silvana Ciampa e successivo atto di assegnazione 25/06/2005 notaio Sergio Cappelli)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà superficaria 1/1; Comune di Settingiano sede in Settingiano [REDACTED] proprietà per l'area, foglio 13, particella 659, subalterno 1, indirizzo via Monaci snc, scala -, interno -, piano T-1-2, comune SETTINGIANO, categoria A/2, classe U, consistenza 7 vani, superficie 165 mq totale. escluse aeree scoperte 145 mq, rendita € 488,05

Derivante da: Atto di assegnazione alloggio di cooperativa del 25/06/2005 notaio Sergio Cappelli rep. 32235 reg. ACRI (CS) n. 1145 del 8/07/2005 - costituzione del 28/09/04 prt.



CZ0223533 in atti dal 28/09/04 n. 2399.1/2004;

Millesimi di proprietà di parti comuni: -----

Confini: strada di accesso, appartamento [REDACTED]

Note: Variazioni interne sanabili; costruzioni abusive non sanabili (vano cucina, volume tecnico e tettoia il legno lamellare al posto del patio)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazioni interne sanabili; costruzioni abusive non sanabili (vano cucina, volume tecnico e tettoia il legno lamellare al posto del patio)

Regularizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: previa demolizione delle opere abusive non sanabili (vano cucina, volume tecnico e portico) le variazioni interne nuove tramezzature interne, ripristino di finestra a piano terra e realizzo di wc e tramezzature a piano 2° sottotetto

docfa : € 500,00

diritti di segreteria: € 100,00

Oneri Totali: € 600,00

Note: si ribadisce che il nuovo DOCFA potrà essere eseguito dopo A) Scia per Ravvedimento Operoso B) dopo la CLA in Sanatoria per le opere interne
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento in villetta quadrifamiliare ricadente nella località denominata "Monaci", quest'ultima è parte integrante della frazione Martelletto del comune di Settingiano (CZ). Detta frazione racchiude la parte "nuova" del comune o, meglio dire racchiude la zona d'espansione del piano regolatore. La zona è costituita da numerose lottizzazioni di tipo abitative, centri commerciali, condomini e ville singole. La località è raggiungibile da strade interne asfaltate e da strade provinciali che collegano detta zona al capoluogo e ai centri limitrofi come Catanzaro, Marcellinara e Tiriolo.

Caratteristiche zona: periferica -agricola normale

Area urbanistica: Agricola - Urbanizzata con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi commerciali e attività varie (3), scuola materna (3 km), scuola elementare (5 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Catanzaro, Tiriolo e Marcellinara.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: SS280 Catanzaro-Lamezia 3 km, SP 49 Catanzaro Caraffa 150 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: occupato dal sig. [REDACTED] c.f.

[REDACTED] e dai suoi familiari in qualità di assegnatario dell'immobile in diritto di superficie dalla cooperativa [REDACTED]

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

1674

nessuna.

- Pignoramento a favore di EVOLVE SPV srl contro Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 13/03/2024 ai nn. 1010 iscritto/trascritto a CATANZARO in data 03/04/2024 ai nn. 5076/4233;

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 volontaria annotata a favore di banca intesa spa contro, società cooperativa edilizia azzurra 83) CZ); Derivante da: 170 concessione di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 592.500,00; Importo capitale: € 395.000,00; A rogito di notaio Gualtieri Paola in data 21/02/2005 ai nn. 138292; Iscritto/trascritto a CATANZARO in data 03/03/2005 ai nn. 5089/1208; Note: Nell'atto insistono cancellazioni parziali - Il mutuo condizionato è intestato alla

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Derivante da: 100 Concessione a Garanzia di Debito; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di notaio Gualtieri Paola in data 30/01/2006 ai nn. 141217; Iscritto/trascritto a CATANZARO in data 31/01/2006 ai nn. 2109/223; Note: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia ETR spa Cosenza (CS) contro; Derivante da: 0300 a norma art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602; Importo ipoteca: € 37.337,18; Importo capitale: € 18.668,59 ; A rogito di Atto Pubblico Amministrativo in data 18/12/2007 ai nn. 3197/30; Iscritto/trascritto a CATANZARO in data 02/10/2008 ai nn. 16048/2474; Note: EQUITALIA ETR S.P.A. VIA PAUL HARRIS 28, VIA XXIV MAGGIO - COSENZA



4.2.2 Pignoramenti:

ASTE GIUDIZIARIE®
Nessuna.

ASTE GIUDIZIARIE®

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

4.3 Misure Penali

Nessuna.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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: Non esiste condominio Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'immobile è adattabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di Prestazione Energetica non è possibile eseguirlo per mancanza di certificato termico pregresso. Lo stesso si rinvia, dopo l'esecuzione di un collaudo asseverato da specifici tecnici, prima della vendita dell'immobile

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Atto unilaterale d'obbligo notaio Guglielmo Rocco nr 132270 e racc. n. 20620 del 04/07/2006 [redacted] titolare esclusivo della proprietà superficaria fn dal 6/07/06 al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Rocco Guglielmo, in data 04/07/2006, ai nn. 132270/20620; registrato a CATANZARO, in data, ai nn. 2051/1T; trascritto a CATANZARO, in data 06/07/2006, ai nn. 11971/8037.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Titolare/Proprietario: [redacted] / Comune di Settingiano (CZ) con atto di Convenzione per Cessione del diritto dell'area (08/01/2003 rep 257/03) al. In forza di ATTO DI CESSIONE - a rogito di Segretario Comunale, in data 08/01/2003, ai nn. 257.

Note: vedasi copia allegata



ASTE GIUDIZIARIE®
Pag. 7
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Titolare/Proprietario: Assegnazione alloggio da parte bella [REDACTED]
 [REDACTED]. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Sergio Cappelli, in data 25/06/2005, ai nn. 32235/10963; registrato a CATANZARO, in data 08/06/2005, ai nn. 1145/1V.

Note: vedasi copia allegata

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 38/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un complesso residenziale convenzionato di n° 78 alloggi - loc. Monaci

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/06/2002 al n. di prot. 2275

Rilascio in data 17/01/2003 al n. di prot. 744

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 10/2003

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante di un complesso residenziale per la costruzione di n. 67 alloggi, in riferimento C.E. orig. 30/02 del 16.01.03

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/02/2003 al n. di prot. 883

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

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 4/2004

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla C.E. n. 38/2002 del 16.01.2003 e n.10/2003 del 28.05.2003 in corso d'opera per la costruzione di un complesso residenziale di n. 67 alloggi i via Monaci

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/06/2004 al n. di prot. 2475

Rilascio in data 08/06/2004 al n. di prot. 4/2004

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Collaudo statico a firma dell'Arch. Salvatore Dornio n. prot. 8274 del 27/12/2004; Parere Favorevole sul progetto da Parte dell'Azienda Sanitaria7 Catanzaro prot. 1128 del 07/04/2004; Attestazione Deposito Progetto Genio Civile prat. 867 del 17/11/2003; Autorizzazione Paesaggistica-Ambientale Legge Reginale 3/95 prot. 5054 Cat. +-CI del 13.01.2003



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAMANNA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 84247f49f4532253fab9ae60bb8024f

Note generali sulla conformità: l'immobile pur avendo una "conformità urbanistica parziale" visto le soprarichiamate c.e. , per effetto delle opere abusive realizzate, in parte sanabili e in parte da demolire, non è possibile ritenere l'immobile in oggetto conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	CL- zona di espansione residenziale P.L. approvata
Norme tecniche di attuazione:	zona CL - zona di espansione residenziale P.L. approvata - Art. 31
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare -Diritto di superficiario
Estremi delle convenzioni:	257/2003
Obblighi derivanti:	atto rep. n° 257 08/01/2003 segreteria comunale Silvana Ciampa Costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare -Diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 legge 22.10.1971 n. 765 (allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.00 mt
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni attraverso, nuove tramezzature edificate nei vari piani e ripristino di finestra a piano terra tra cucina e salotto

Regularizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni attraverso, nuove tramezzature edificate nei vari piani e ripristino di finestra a piano terra tra cucina e salotto diritti di segreteria: € 50,00 diritti esame pratica: € 20,00oblazione per sanatoria: € 516,00oneri professionali: € 800,00

Spese di sanatoria presunte: € 1.386,00

Note: La procedura potrà essere avviata non prima della SCIA di ravvedimento operoso

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione di, portico realizzato su patio con scala e vano cucina con volume tecnico edificato sul lato nord della corte, il tutto non sanabile
 Regularizzabili mediante: SCIA PER RAVVEDIMENTO OPEROSO

Descrizione delle opere da sanare: DEMOLIZIONE: portico, vano tecnico e vano cucina per ripristino allo stato originario diritti di segreteria: € 50,00diritti di istruttoria: € 20,00oneri di impresa: € 3.000,00oneri per trasporto materiale edili varia natura: € 2.000,00Oneri di impresa e collaudo per ripristino impianti elettrico, idrico e fognario derivate dalla demolizione della cucina: € 3.000,00
 Spese di sanatoria presunte: € 8.070,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: l'immobile non è conforme per opere abusive realizzate, in parte sanabili e in parte da demolire

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

trattasi di abitazione in villa quadrifamiliare a tre piani fuori terra così composti: PT con corte esclusiva (oggi portico, cucina e vano tecnico abusivi da demolire), patio da ripristinare, soggiorno, camera, wc-lavanderia e vano scala di collegamento; P1 disimpegno-corridoio, due camere da letto di cui una con camera armadio, un bagno, un balcone e il vano scala; P2 sottotetto ampio vano ripostiglio non di facile uso, un wc, una camera e il vano scala

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED] Residenza: Settingiano - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione - Ulteriori informazioni sul debitore: come indicato nella convenzione allegata tra la [REDACTED] ed il comune di Settingiano nella parte dove si evidenzia il 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 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

Superficie complessiva di circa mq **336,20**

È posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70/2.20

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: si presenta in un buono stato d'uso sia dell'U.I. in oggetto che l'intera vil-
 la



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: terra battuta condizioni: buone Note: corte giardino con aiuole
Portone di ingresso	tipologia: a una anta materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: trattasi di porta blindata
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: c.a. condizioni: buone Note: scala interna con gradini in marmo e corrimano in ferro battuto





Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**



Condizionamento



tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **condizionatori a muro** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**



Elettrico



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



Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC e gres** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**



Termico



tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**



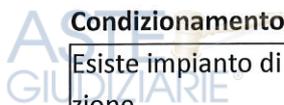
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	200
Note	da eseguire dopo il ripristino allo stato originario

Condizionamento e climatizzazione:



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

[Handwritten signature]

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza scaturisce dalla somma determinata dalle superfici commerciali, ricavate, per le aree libere (corte-giardino dopo la demolizione) al 10% fino alla superficie lorda dell'immobile e l'eccedenza al 2%, la superficie dell'appartamento scaturisce dalla superficie lorda compresi i divisori interni e del 25% dello spessore dei muri in comunione, nonché, i balconi al 30% della superficie lorda e il sottotetto praticabile (assimilato a deposito) al 50%. Si evidenzia: A) che le superfici con altezza inferiore al 1.40/1.50 ml non sono stati considerati; B) il vano scala interno è stato considerato, solo una volta al 100%, come la superficie residenziale vera e propria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte giardino in minima parte pavimentata e nella maggiore consistenza verde curato	sup reale lorda	120,00	0,10	12,00
corte giardino eccedente	sup reale lorda	56,00	0,02	1,12
balcone	sup reale lorda	9,20	0,30	2,76
sottotetto deposito praticabile	sup reale lorda	34,00	0,50	17,00
appartamento PT e P1 con vano scala	sup reale lorda	117,00	1,00	117,00
		336,20		149,88

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° - 2023

Zona: Settingiano

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 710

Valore di mercato max (€/mq): 920

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 che l'Agenzia del Territorio gestisce l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). I valori ricercati e comparati con immobili allocati nella stessa zona o pressoché vicini, risultano uguali e/o in certi casi inferiori; pertanto si ritiene accettare, verosimilmente, i valori OMI con qualche aggiustamento in più viste le rifiniture dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Settingiano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI €/mq 710/920;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Imm. AmoCasa; Imm. TECNOCASA

Altre fonti di informazione: computers.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.386,00.

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 che l'Agenzia del Territorio gestisce l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). I valori ricercati e comparati con immobili allocati nella stessa zona o pressoché vicini, risultano uguali e/o in certi casi inferiori; pertanto si ritiene accettare, verosimilmente, i valori OMI con qualche aggiustamento in più viste le rifiniture dell'immobile. Il valore venale scaturito dalla media dei valori OMI e agenzie, incrementato dalla oggettività dello scrivente maturata dallo stato d'uso e della vetusta dell'immobile si concretizza in €/mq 950 molto simile al valore massimo dell'Agenzia dell'Entrate (OMI)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
corte giardino in minima parte pavimentata e nella maggiore consistenza verde curato	12,00	€ 950,00	€ 11.400,00
corte giardino eccedente	1,12	€ 950,00	€ 1.064,00
balcone	2,76	€ 950,00	€ 2.622,00
sottotetto deposito praticabile	17,00	€ 950,00	€ 16.150,00
appartamento PT e P1 con vano scala	117,00	€ 950,00	€ 111.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.386,00
Valore corpo			€ 142.386,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 142.386,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 142.386,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	149,88	€ 142.386,00	€ 142.386,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.056,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudizio di comoda divisibilità: U.I. 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:

€ 132.330,00

Data generazione:
05-12-2024

L'Esperto alla stima
SERGIO LAMANNA

