

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

promossa da: **TICINO SPV SRL**

contro:

**N° Gen. Rep. 57/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - appartamento**

**Esperto alla stima: SERGIO LAMANNA**

**Codice fiscale:** [REDACTED]

**Partita IVA:** [REDACTED]

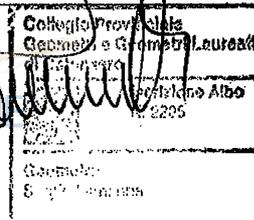
**Studio in:** VIA LE PIO X 216/E - 88100 Catanzaro (81)

**Telefono:** 0961777822

**Fax:** 0961777822

**Email:** sergiolamanna@libero.it

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





ASTE  
GIUDIZIARIE®

Regime Patrimoniale: COMUNIONE  
Comproprietari: !

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**6. Misure Penali**

**Bene:** VIA LAGO ARVO, 42 - CAVA - Catanzaro (CZ) - 88100

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA LAGO ARVO, 42 - CAVA - Catanzaro (CZ) - 88100

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA LAGO ARVO, 42 - CAVA - Catanzaro (CZ) - 88100

**Lotto:** 001 - appartamento

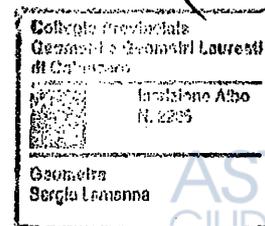
**Valore complessivo intero:** 59.073,90

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 3  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl  
ASTE  
GIUDIZIARIE®





Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontrano le seguenti difformità: chiusura di terrazzo in muratura con realizzo di porzione di wc; internamente è stata modificate le tramezzature costituneto una porzioane di wc, un ripostiglio un disimpengno, un camera da letto, inoltre ,sono state modificate le bucatore delle finestre con relativi infissi e variazione del punto di accesso (porta d'ingresso)

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: si riscontrano le seguenti difformità: chiusura di terrazzo in muratura con realizzo di porzione di wc; internamente è stata modificate le tramezzature costituneto una porzioane di wc, un ripostiglio un disimpengno, un camera da letto, inoltre ,sono state modificate le bucatore delle finestre con relativi infissi e variazione del punto di accesso (porta d'ingresso)

oneri catastali: € 50,00

oneri professionali: € 300,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: non si dichiara la conformità catastale per i motivi elencati nella nota

*Note generali: Dal sopralluogo e dalle accertamenti casate si sono riscontrate le seguenti difformità: A) chiusura di terrazzo, di proprietà, in muratura con realizzo di un vano a uso wc. B) Internamente sono state modificate le tramezzature realizzando un porzione di vano, fuso con vano wc realizzato nella "terrazza", un ripostiglio, un disimpegno- corridoio, di collegamento alle camere da letto, delle quali una è stata realizzata attraverso la realizzazione le nuove tramezzature C) Sono stati variati i prospetti, attraverso una nuova -finestra sul lato nord-est (nuovo wc); ampliate e modificate le bucatore delle finestre lato nord-ovest con relativi infissi D) E' stato variato l'accesso (porta d'ingresso); E) Sul lato nord-est (ex terrazzo) è stata demolita la porzione di muratura di collegamento fra l'appartamento e la terrazza comprese le due bucatore esistenti (porta finestra e finestra)*

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

Il quartiere di Cava, posto nella zona sud este della città di Catanzaro, è collegato al capoluogo storico e marinaro della città dalla strada provinciale denominata "viale dei Tulipani e/o tangenziale Est). Il quartiere Cava è costituito da un nucleo centrale storico con annesse asili e scuole elementari e un hinterland di nuove abitazioni e residence. Lo stabile ove insiste l'appartamento, è costituito da un piano terra e piano primo con destinazione civile abitazione e, ricade nel nucleo storico del quartiere. L'area antistante, meglio definita via Lago Arvo, a una destinazione a parcheggio pubblico e strada pubblica denominata via Fiume Ancinale. A poca distanza esistono gli asili e le scuole elementari, mentre a circa 500/600 ml si trovano attività commerciali (macellerie, bar, alimentari...)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** Agricola - Urbanizzata a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Strada Provinciale n° 13 (600), scuole matere (200), scuole elementare (200)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** CATANZARO .

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** cappella con quadro Madonna "Mater Cava".

**Principali collegamenti pubblici:** Bus interregionali 600, Bus comunali 100



Pag. 5  
Ver. 3.0  
Edicon Finance srl

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: l'appartamento alla data del sopralluogo risulta libero, sono presenti derrate di piccole dimensioni (buste, struttura letto matrimoniale....)

### 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:

- Pignoramento a favore di TICINO SPV SRL contro  
Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ; A  
rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 20/06/2023 ai nn. 2046 iscritto/trascritto a  
LAMEZIA TE in data 20/07/2023 ai nn. 11114/8345; IL PIGNORAMENTO VIENE TRAS-  
CRITTO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI € 16.544,81 OLTRE INTERESSE E SPESE FI-  
NO AL SODDISFO. SI INTENDONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO ACCESSORI,  
FRUTTI E PERTINENZE.

##### 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 contro  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di NOTAIO I  
A in data 09/10/2008 ai nn. 40/30; Iscritto/trascritto a CATANZARO in data  
14/10/2008 ai nn. 16745/2577

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



**ASTE GIUDIZIARIE**  
**4.3 Misure Penali**  
 Nessuna.

**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:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** -  
**Note Indice di prestazione energetica:** necessita di un collaudo dell'intero impianto da fare eseguire da professionisti certificati  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** -  
**Avvertenze ulteriori:** -

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

VENDONO - con atto Notaio Federica Morgione del 09/10/2008 registrato in Lamezia T. 13.10.2008 rg 2761 - trascritto a Catanzaro il 14.10.2008 n. 16744/11131 n. 16743/11130- ai Sig.ri [REDACTED]  
 n. a Catanzaro il [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio F. [REDACTED] in data , ai nn. 39/29; registrato a LAMEZIA TERME , in data 13/10/2008, ai nn. 2761/1T; trascritto a CATANZARO, in data 14/10/2008, ai nn. 16744/11131/16743/11130.  
 Note: vedasi copia allegata

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per come attestatomi dallo Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Catanzaro con nota prot. n° 23435 del 04.03.2024 al punto "b" ... avviata la ricerca presso gli archivi del Settore, non è stato rinvenuto alcun fascicolo per la consultazione... (vedasi copia allegata), lo scrivente ritiene prudentemente "che l'intero stabile e conseguentemente anche l'u.i. in oggetto







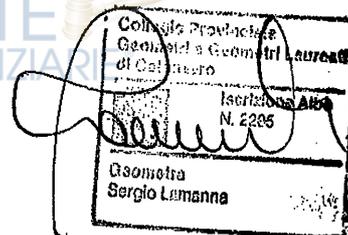
Descrizione delle opere da sanare: sono frazionamento e fusione di u.i, demolizione della muratura del chiusura del terrazzo con finestra e ripristino della muratura preesistente posta sul lato nord-est, migliore distribuzione degli spazi interni, rifacimento del wc preesistente e dei relativi impianti idrici, realizzo di impianti fognari, elettrici e termici, nonché, variazione prospettica sul prospetto principale. Demolizione di finestra con relativa muratura, rifacimento degli infissi (finestra e porta-finestra) e relativa muratura, riposizionamento del wc con relativi pezzi igienici, trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e oneri d'impresa: € 7.000,00 oneri urbanistici: € 1.000,00 bolli: € 32,00 diritti di segreteria: € 124,10 onorario professionale per P. di C.: € 1.200,00 diritti catastale: € 100,00 oneri professionali per variazione catastale: € 300,00 certificato di collaudo impianto termico da effettuare con ditte specialistiche: € 120,00

Spese di sanatoria presunte: € 9.876,10

Note: Demolizione della muratura e della finestra su terrazzo esistente, rifacimento del wc e relativi pezzi igienici compreso il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: non si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Per come attestatomi dallo Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Catanzaro con nota prot. n° 23435 del 04.03.2024 al punto "b" ... avviata la ricerca presso gli archivi del Settore, non è stato rinvenuto alcun fascicolo per la consultazione... (vedasi copia allegata), lo scrivente ritiene prudentemente "che l'intero stabile e conseguentemente anche l'u.i. in oggetto risulta sprovvisto di autorizzazione comunale e di genio civile. Tale affermazione è supportata anche dalla dichiarazione (vedasi atto di compravendita) fatta dal venditore nell'art. 7 riportato nell'atto, nel quale si dichiara che ...la costruzione del fabbricato è antecedente al 1967 e che a oggi (09/10/2008) non sono stati eseguite in detta unità opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni.... La signora! nel corso dei sopralluoghi esperiti mi ha dichiarato che il lavoro eseguiti, tutt'oggi incorso, sono stati eseguiti, ...da lei con il marito e il suocero..., ma senza nessuna richiesta autorizzativa da parte degli enti preposti. I lavori eseguiti e non autorizzati si sintetizzano in: frazionamento e fusione nel 2003 di due u.i. (vedasi visura storica catastale); aumento di volumetria attraverso la chiusura con muratura e copertura di una terrazza esistente posta sul lato nord-est; apertura di nuove bucaure sul lato nord-est (finestre wc) non sanabili; variazione nella posizione delle bucaure con trasposizione porta d'accesso su prospetto principale; variazione e aumento dei vani interni, rifacimento impianto elettrici fognario impianto termico, nonché, ristrutturazione interna totale, dette opere sanabili con una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria. Pertanto, tutto ciò premesso, non si può attestare la conformità urbanistica né tanto meno quella edilizia. In sintesi: L'aumento di volume realizzato non è sanabile, anche se ricadente in Zona Territoriale B1, poiché non dispone di superficie territoriale, per soddisfare il richiedere di una sanatoria urbanistica. Oltre a tale carenza, il richiedente e/o pseudo richiedente, nel richiedere la sanatoria deve dimostrare la doppia conformità per come prevista dalla legge vigente in materia (380/01) "data di realizzazione dell'opera antecedente al 1967" e, data richiesta di sanatoria, poiché, l'immobile è stato realizzato (vedasi dichiarazione) prima del PRG vigente (08/11/2002) l'area in oggetto ricadeva in zona agricola tale conformità non può essere dimostrabile. Per tanto, le opere abusive volumetriche non sanabili dovranno essere demolite e ripristinato lo stato dei luoghi come in origine (vedasi planimetria catastale) per tale ripristino saranno calcolate le spese da sostenere ed evidenziate; le altre opere abusive sanabili, attraverso la richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria, le cui spese da sostenere saranno anch'esse evidenziate in perizia (vedasi planimetrie di confronto)



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

L'appartamento di cui è relazione si raggiunge il piano (primo) attraverso una scala in marmo ad una rampa in marmo con corrimano in ferro. Attraverso una porta blindata si accede all'u.i. . La stessa è composta da una sala ingresso-soggiorno, da una cucina abitabile, da un ripostiglio, un ampio wc, nella parte opposta attraverso un piccolo corridoio si trovano due camere da letto una doppia e una singola. L'appartamento è sprovvisto di tutti infissi interni (porte) .

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

proprietà

Cod. Fiscale: -----

Residenza: CATANZARO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscale: -----

Residenza: CATANZARO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **70,00**E' posto al piano: **PRIMO**L'edificio è stato costruito nel: **PRIMA DEL 1967**L'edificio è stato ristrutturato nel: **2000/2008**L'unità immobiliare è identificata con il numero: **A**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,85**L'intero fabbricato è composto da n. **2** piani complessivi di cui fuori terra n. **2** e di cui interrati n. **0**Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: L'intero fabbricato si presenta esternamente in un buono stato d'uso, intonato e pitturato.

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

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **da normalizzare**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

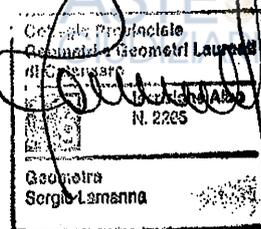
Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **SCU-retti** condizioni: **buone**

Infissi interni

Note: non sono presenti infissi interni ma solo controtelai in legno

Manto di copertura

materiale: **lamiera di alluminio** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone**



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale, al contrario di quanto possa sembrare, è un dato importantissimo nelle compravendite, che determina in maniera oggettiva il valore di una proprietà. Senza questo dato, l'acquisto o la vendita non potrebbero avvenire. Le varie superfici di un immobile hanno diverso valore tra loro, per cui il calcolo viene effettuato tenendo in considerazione (nella loro totalità) solo alcune superfici, mentre altre vengono inserite nel calcolo solo in parte, in base alla loro effettiva importanza o valore. È importante quindi conoscere, inizialmente, l'intero valore delle varie superfici, tenendo conto poi di precise percentuali di calcolo. Il calcolo della superficie commerciale è dato quindi dalla somma di: 100% delle superfici esterne comprensive dei muri perimetrali (tutto lo spessore se muro non confinante); 50% se muri confinanti dello spessore ml. 0.30) 30% di balconi e terrazzi 70% delle verande 80% dei sopalchi 70% di mansarde. È chiaro che ci sono anche delle zone dell'immobile che, in base alla loro funzione "comune", non è necessario inserire nel conteggio. Si tratta di zone come: aree in comune come scale, ballatoi, pianerottoli, locali tecnici, aree verdi, camminamenti di pertinenza all'edificio, copertura praticabile e/o accessibili

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento civile abitazione	sup reale lorda	70,00	1,00	70,00
		<b>70,00</b>		<b>70,00</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: sem. 1° anno 2023

Zona: Catanzaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitaz. tipo economica

Superficie di riferimento: Lorda

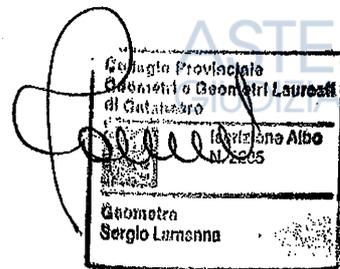
Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 870

Valore di mercato max (€/mq): 990

**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 e il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del





valore di €/mq commerciale pari a 990.00. Moltiplicando predetto valore alla superficie commerciale accertata risulterà il valore venale del bene.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento civile abitazione	70,00	€ 990,00	€ 69.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.300,00
Valore corpo			€ 69.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.300,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	70,00	€ 69.300,00	€ 69.300,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.226,10

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'appartamento non è divisibile per le modeste dimensioni ed accessibilità

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 59.073,90

Data generazione:  
05-03-2024

L'Esperto alla stima  
**SERGIO LAMANNA**

