
Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **83/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PIERPAOLO VINCELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Corpo A

Esperto alla stima: DAVIDE SPINZO
Codice fiscale: SPNDVD80T12C352R
Email: davide.spinzo@libero.it
Pec: davide.spinzo@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via XXV Aprile [DAVOLI 88060]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Categoria: Unità in corso di costruzione [F3]

Dati Catastali: foglio 6, particella 2321, subalterno 5.

2. Stato di possesso

Bene: Via XXV Aprile [DAVOLI 88060]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via XXV Aprile [DAVOLI 88060]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via XXV Aprile [DAVOLI 88060]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Bene: Via XXV Aprile [DAVOLI 88060]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via XXV Aprile [DAVOLI 88060]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via XXV Aprile [DAVOLI 88060]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: No

8. Prezzo

Bene: Via XXV Aprile [DAVOLI 88060]

Lotto: 001 - Corpo A

Prezzo da libero: €. 10.840,00

Bene in **DAVOLI**
Via XXV Novembre

Lotto: 001 - Corpo A

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Unità in corso di costruzione [F3] sita in Via XXV Aprile [DAVOLI 88060]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Sede in [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:) Foglio 6 Particella 2321 Subal-
terno 5 – Categoria F/3, consistenza mq.

Conformità catastale: L'unità immobiliare catastalmente è denunciata in corso di costruzione ma di fatto risulta essere completa in ogni sua parte (intonaco, pavimento industriale ed impianto elettrico ad esclusione del serramento d'ingresso e della tinteggiatura interna).

Si fa presente inoltre, che dalla documentazione estratta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Davoli, l'immobile risulta essere circa 20 cm. più stretto rispetto al progetto approvato (mt. 4,10 assentito – mq. 3,90 circa di fatto).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobile destinato ad abitazione di tipo popolare.

Area urbanistica: (Zona B)

Caratteristiche zona: Zona di completamento Settore II Nucleo 7

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole infanzia, primaria e secondaria Statale – Teatro

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Soverato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Verbale di pignoramento immobili trascritto a Catanzaro il 15 luglio 2021 ai numeri 8100 di R.P. e 9801 di R.G., in forza di atto del Tribunale di Catanzaro del 18 giugno 2021, repertorio n°3808 a favore di i** [redacted] **per il diritto di proprietà quota 1/1 contro** [redacted] **per il diritto di proprietà quota 1/1 – immobile sito in DAVOLI catatsto Fabbricati Foglio 6 Particella 2321 Subalterno 5 unità in corso di costruzione.**

4.1 MISURE PENALI: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: No

Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari:

- E [redacted] Z) Diritto di Proprietà per 1/1
- Alla stessa è pervenuto da [redacted] [redacted] con atto del 30/06/2017 Pubblico ufficiale GALLELLI FRANCESCA sede CHIARAVALLE CENTRALE (CZ) Repertorio n.246/177 – PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI – Nota presentata con Modello Unico n.6883.1/2017 Repertorio PI di CATANZARO in atti dal 07/07/2017 – TRASCRIZIONE del 07/07/2017 Registro Particolare 6883 Registro Generale 8968

Note: Costituzione immobile del 21/06/2017 Pratica CZ0053518 in atti dal 21/06/2017 (n.924.1/2017) associate al tipo mappale protocollo CZ0053277 del 20/07/2017

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso a costruire per opere edili n°54/2006 protocollo n°5950 del 12 settembre 2006 rilasciato a [redacted] per la realizzazione di n°2 fabbricati adibiti a civile abitazione e box auto da realizzare in zona di completamento.

7.1 Conformità edilizia:**Immobile in corso di costruzione [F3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile risulta essere circa 20 cm. più stretto rispetto al progetto approvato (mt. 4,10 assentito – mq. 3,90 circa di fatto)

Regularizzabili mediante: C.I.L.A. di assestamento

Oneri per sistemazione edilizia-urbanistica: **€. 500,00**

Conformità Edilizia: Per quanto sopra non dichiara la conformità edilizia.

Note: Le opere realizzate sono contemplate nel piano regolatore e quindi sanabili.

7.2 Conformità urbanistica:**Immobile in corso di costruzione [F3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento Settore II Nucleo 74 If=2mc./mq (con destinazione d'uso residenziale, commerciale prima necessità, servizi della residenza, uffici ecc.) Lotto minimo 800 mq. N°3 piani fuori terra + attico non superiore al 50% della superficie coperta. Superficie coperta max 40% Altezza max 13.50 mt. Distacchi dai confine interni 6.0 mt – dal ciglio stradale 5.0 mt. – dai fabbricati 12 mt.

Descrizione: **Immobile in corso di costruzione [F3]** di cui al punto A

Immobile destinato ad abitazione di tipo popolare

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie lorda complessiva di circa mq 30,00

E' posto al piano SEMINTERRATO

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al Foglio 6 Particella 2321 Sub.5 confina a nord ed est con sub.1 ovest sub 6 e sud sub.3, ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,32.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani fuori terra (residenziali) ed un piano seminterrato (adibito a garage);

Stato di manutenzione generale: Interno buone; esterno buone;

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato dove è ubicato il compendio pignorato risulta essere in via di

Climatizzatore:

Esiste impianto di climatizzazione	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 superficie è stata calcolata comprendendo muri perimetrali esterni al 100%, divisori con parti comuni e proprietà di terzi al 50%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage in corso di costruzione (F3)	Sup. reale lorda	30	1,00	30,00
Totale	Sup. lorda	30		30,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: DAVOLI

Fascia/zona: Periferica/ Suburbana/MARINA DI DAVOLI (FASCIA LITORANEA)

Codice di zona:E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Borsino immobiliare

DAVOLI (VIALE 25 APRILE, 88060 DAVOLI CZ, ITALIA)

Zona MARINA DI DAVOLI - MONTE SSAN 106

DATI IMMOBILE

Box e Autorimesse di 30 Mq Commerciali

Piano Interrato

Mq coperti 30

Accessibilità

Accesso normale

Nella media di zona

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Difficoltà parcheggio

Euro
8.074,00
Valore minimoEuro
9.136,00
Valore medioEuro
10.199,00
Valore massimo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Davoli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Catanzaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 945,00/mq.

Minimo € 840/mq – Massimo € 1050/mq

*** I suindicati prezzi sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza d'immobili in uno stato di manutenzione normale ed un immobile avente tipologia prevalente residenziale; mentre l'unità immobiliare in oggetto avrà destinazione d'uso garage e quindi non abitabile.**

€ 945,00 – 60% (coefficiente di riduzione) = € 378,00 /MQ.

8.3 Valutazione corpo:

A. Immobile in corso di costruzione [F3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Immobile in corso di costruzione	30,00	€ 378,00	€ 11.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.340,00
Valore corpo			€ 11.340,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Unitario	Valore diritto e quota
A	Immobile in corso di costruzione[F3]	30,00	€ 378,00	€ 11.340,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: €. 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 10.840,00

Si suggerisce un prezzo base d'asta del cespite al fine di renderlo comparabile e competitivo all'acquisto, una riduzione del 20% per un valore complessivo pari ad €. 8.672,00

Data generazione:
09-05-2022

L'Esperto alla stima
DAVIDE SPINZO