

ORIGINALE

VD. 21/02/13

TRIBUNALE DI CATANZARO
CANCELLERIA ESECUZIONI

Depositato oggi 12 8 FEB. 2013

IL CANCELLIERE

Il Funzionario Giudiziario
Dott. Salvatore Aiello

TRIBUNALE DI CATANZARO
CIVILE

Esecuzione Forzata
ITALFONDIARIO S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. 000102/12

Giudice Dr. Gioia Giovanna

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Claudio Bongarzone
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 1136
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1416
C.F. INGCLD64H10C353Q- P.Iva 02058750791

con studio in Vallestorita (Catanzaro) Via Dante Alighieri 38
telefono: 0961919828
cellulare: 3494622264
fax: 0961919828
email: Claudio.Bongarzone@gmail.com

**Beni in Catanzaro (Catanzaro) Via Risorgimento, n.43 Piano 2
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Catanzaro (Catanzaro) frazione Quartiere Santa Maria Via Risorgimento, n.43 Piano 2.

Composto da 4 vani ed accessori così identificati:

zona giorno: ingresso soggiorno, cucina abitabile

zona notte: 2 camere da letto doppie, 1 camera da letto singola

accessori: 2 servizi igienici completi, 1 ripostiglio e 1 disimpegno che serve la zona notte.

Pertinenza esclusiva dell'appartamento è un ampio terrazzo a cui si accede dalla zona giorno. L'unità immobiliare posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 154,46

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 79 mappale 486 subalterno 8, categoria A/3 - Abitazione di tipo economico, classe 1, composto da vani 7 vani, posto al piano 2, - rendita: Euro 278,37, - registrata all'UTE con la scheda Zona Censuaria 3

Coerenze: L'immobile è un appartamento per uso abitazione, ubicato al piano secondo e composto da quattro vani ed accessori, da terrazzo di pertinenza esclusiva, porticato nel cortile con accesso da Via Risorgimento.

Confina con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con Via Risorgimento e con vano scala.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: saturazione residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), polizia (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Catanzaro.

Collegamenti pubblici (km): autobus (.5), ferrovia (.5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da coniugi [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

e [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietario del bene

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:

Ipoteca volontaria attiva derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di SANPAOLO IMI S.P.A. - Sede TORINO - Piazza San Carlo, 156 - Per il diritto di proprietà - Per la quota di 1/1 contro [redacted] codice fiscale [redacted] per il diritto di Proprietà; per la quota di 1/2 - [redacted] codice fiscale [redacted], per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/2 a firma di Notaio Gualtieri Paola, C.F. GLT PLA 49E50 C352 H - Sede Catanzaro in data 05/07/2002 ai nn. Numero di Repertorio 128185 trascritto a Catanzaro in data 10/07/2002 ai nn. Registro generale n.12609 - Registro particolare n. 1624 - La spesa di Euro 35,00 per la cancellazione è a carico dell'acquirente e non della procedura.

Si allega Nota di Iscrizione.

Ipoteca legale attiva derivante da art.77 DPR 29/09/1973 N.602 a favore di E.T.R. Sede di Cosenza- Codice fiscale 12158250154- Domicilio Ipotecario eletto: Via XXIV Maggio 45/Sc/N Cosenza ; per il diritto di Proprietà, per la quota di 5000/10000 contro [redacted]; per il diritto di Proprietà, per la quota di 5000/10000 a firma di Pubblico Ufficiale di E.T.R. s.p.a. in data 21/09/2004 ai nn. Repertorio n.10284/30 trascritto a Catanzaro in data 14/10/2004 ai nn. Registro generale n.20940, Registro particolare n.4759 - La spesa di Euro 131,86 per la cancellazione è a carico dell'acquirente e non della procedura.

Si allega Nota di iscrizione.

Ipoteca legale attiva derivante da art.77 DPR.29/09/1973 N.602 a favore di Equitalia E.T.R. S.p.a. Sede Cosenza, Codice fiscale 12158250154, Domicilio ipotecario eletto: Equitalia E.T.R. S.p.a. Via A.Lombardi - Area Metroqu; per il diritto di Proprietà; per la quota di 5000/10000 contro [redacted] Codice fiscale: [redacted]; per il diritto di Proprietà; per la quota di 5000/10000 a firma di Pubblico Ufficiale di Equitalia ETR S.p.a in data 01/07/2010 ai nn. Repertorio n.5599/30 trascritto a Catanzaro in data 21/07/2010 ai nn. Registro generale n.12280; Registro particolare n. 2667 - La spesa di Euro 2819,61 per la cancellazione è a carico dell'acquirente e non della procedura.

Si allega la Nota di Iscrizione.

Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento immobili - a firma di Avv. Giuseppe Capogreco del Foro di Catanzaro in data 2 Aprile 2012 a favore di ITALFONDIARIO S.P.A., Sede di Roma; codice fiscale 00399750587; per il diritto di proprietà; per la quota di 1/1 contro [redacted] codice fiscale [redacted] per il diritto di Proprietà; per la quota di 1/2 - [redacted] codice fiscale [redacted], per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/2 a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Catanzaro, codice fiscale 80003600790 in data 13/04/2012 ai nn. Repertorio 1359 trascritto a Catanzaro in data 15/05/2012 ai nn. Registro generale n.6449; Registro particolare n. 5290 - La spesa di Euro 262,00 per la cancellazione è a carico dell'acquirente e non della procedura.

Si allega Nota di Iscrizione.

- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa contugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*
- 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
 - 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
 - 4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*
 - 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
 - 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.3. **Giudizio di conformità 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: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Coniugi [redacted] [redacted]
[redacted] proprietario dal 05/07/2002 ad oggi in forza di atto di
compravendita a firma di Notaio Dott. Paola Gualtieri in data 05/07/2002 registrato a
Catanzaro in data 12/07/2002 ai nn. 2290 trascritto a Catanzaro in data 10/07/2002 ai nn.
Registro Generale n.12608 - Registro particolare n. 9708

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 05/07/2002 in forza di
atto di compravendita a firma di Notaio Andrea Teti da Soveria Mannelli (Cz) in data
26/08/1982 registrato a Lamezia Terme (Cz) in data 07/09/1982 ai nn. n.2310

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 33478 del 30 Settembre 1986 - Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria per
lavori di Costruzione di un fabbricato intestata a [redacted] Concessione Edilizia in
Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47) presentata in data 30/09/1986- n. prot. 33478 Il venditore,
[redacted] ha presentato domanda di Concessione edilizia in sanatoria e ha versato la
relativa oblazione. Detta domanda in sanatoria deve intendersi accolta, ai sensi ed effetti di cui
al comma 12 dell'art.35 della legge n.47/1985, con conseguente formazione della concessione
edilizia per silenzio assenso, essendosi nel caso verificate tutte le condizioni di legge ed in
particolare la provenienza della domanda da soggetto legittimato, la completezza e fedeltà
della domanda medesima, l'utile decorso del termine di ventiquattro mesi, l'avvenuto
pagamento dell'oblazione di legge, l'inesistenza sia di somme dovute a conguaglio sia di pareri
e di vincoli ostativi.

Descrizione **appartamento** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Catanzaro (Catanzaro) frazione
Quartiere Santa Maria Via Risorgimento, n.43 Piano 2.

Composto da 4 vani ed accessori così identificati:

zona giorno: ingresso soggiorno, cucina abitabile

zona notte: 2 camere da letto doppie, 1 camera da letto singola

accessori: 2 servizi igienici completi, 1 ripostiglio e 1 disimpegno che serve la zona notte.

Pertinenza esclusiva dell'appartamento è un ampio terrazzo a cui si accede dalla zona giorno.

L'unità immobiliare posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq
154,46

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 79
mappale 486 subalterno 8, categoria A/3 - Abitazione di tipo economico, classe 1, composto da
vani 7 vani, posto al piano 2, - rendita: Euro 278,37, - registrata all'UTE con la scheda Zona
Censuaria 3

Coerenze: L'immobile è un appartamento per uso abitazione, ubicato al piano secondo e composto
da quattro vani ed accessori, da terrazzo di pertinenza esclusiva, porticato nel cortile con accesso
da Via Risorgimento.

Confina con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] con Via Risorgimento e con
vano scala.

Giudice Dr. Gioia Giovanna
Perito: Arch. Claudio Bongarzone

L'edificio è stato costruito nel 1983 ed è stata presentata Concessione in Sanatoria il 30 Settembre 1986 n. 33478 di protocollo.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 43 di interno, ha un'altezza interna di circa 1,60mt nel punto più basso e di 3,30mt al colmo..

Appartamento di abitazione sito alla via Risorgimento n. 43, ubicato al piano secondo, intestato ai coniugi

, codice fiscale

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Regionale n.14350 dell'8 Novembre 2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria l'immobile è identificato nella zona Territoriale Omogenea B1 - Zona Residenziale satura di Organizzazione Funzionale e Riqualificazione Urbanistica ed Edilizia dei Tessuti Urbani esistenti Norme tecniche ed indici: L'Immobile è compreso nella Perimetrazione di un'area soggetta al Vincolo di cui alla Legge 16 Giugno 1927 n.1766 (Usi Civici).

L'immobile è compreso nella Perimetrazione di un'Area classificata come R2- Rischio medio- dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)-Perimetrazione delle Aree a Rischio Idraulico-adottato dall'Autorità di Bacino Regionale ed approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.115 del 28 Dicembre 2001.

Per le Norme Tecniche di Attuazione si rimanda agli Allegati del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento residenziale	Sup. reale lorda	154,46	1,00	154,46
	Sup. reale lorda	154,46		154,46

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura:

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

Scale:

Note: Manto di copertura con tegole in cotto

tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi:

Note: La scala interna si sviluppa secondo tre rampe, collegate da due pianerottoli di riposo ed un pianerottolo di arrivo all'appartamento.

materiale: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

Note: Infissi in legno con vetro semplice

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: in polistirene, condizioni: sufficienti.

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: in polistirene, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti. Note: Pitturazione con pittura per esterni
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: Pavimentazione in monocottura, condizioni: buone. Note: Rivestimento esterno su terrazzo
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di monocottura, condizioni: buone. Note: In tutti gli ambienti ad eccezione dei due bagni
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in monocottura, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in monocottura, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di Ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, del tipo a tre rampe con due pianerottoli di riposo e un pianerottolo di arrivo, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è basato sulla comparazione dei prezzi di mercato delle vendite di immobili nella zona, desunti dalla rilevazione in loco nonché della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

I dati acquisiti vanno poi elaborati e calibrati con opportuni coefficienti al caso specifico. Per l'immobile in esame, il valore medio di mercato oscilla tra un minimo di Euro 800,00 ed un massimo di Euro 1200,00 al metro quadro di superficie lorda complessiva.

A questo valore vanno apportate delle correzioni per tenere conto dello stato del bene, della posizione, delle infrastrutture, delle caratteristiche costruttive.

Per il caso in esame, si deve tenere conto che l'unità immobiliare è stata ricavata al di sotto del tetto di copertura a falde, quindi presenta ambienti interni di altezza non costante.

Le altezze variano da un minimo di metri 1,60 ad un massimo di mt 3,30.

Questo dato comporta la riduzione del prezzo medio di mercato, in quanto la superficie laterale di altezza mt 1,60 è fruibile con pesanti limitazioni;

la restante superficie comporta problematiche connesse all'altezza, come l'organizzazione degli ambienti e la necessità di realizzare arredi su misura.

Di contro l'altezza massima comporta problematiche connesse al condizionamento termico degli ambienti.

Il prezzo medio di mercato, pari a 1000,00 euro al metro quadro, per le motivazioni esposte si riduce del 30%.

Si assume pertanto un valore medio di Euro 700,00 al metro quadrato di superficie lorda complessiva.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Catanzaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento residenziale	154,46	€ 700,00	€ 108.122,00
- Valore corpo:			€ 108.122,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 108.122,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 108.122,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	154,46	€ 108.122,00	€ 108.122,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Incremento percentuale: Ampia terrazza panoramica	€ 16.218,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.649,76
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
	Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
Giudizio di comoda divisibilità: Indivisibile

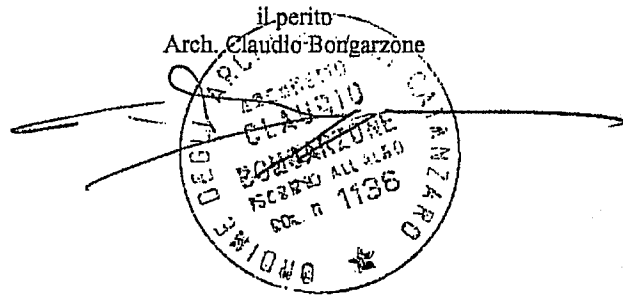
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 100.553,46

Relazione lotto 001 creata in data 01/02/2013
Codice documento: E034-12-000102-001



Giudice Dr. Gioia Giovanna
Perito: Arch. Claudio Bongarzone

TRIBUNALE DI CATANZARO
CIVILE

Esecuzione Forzata
ITALFONDIARIO S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. 000102/12

Giudice Dr. Gioia Giovanna

ALLEGATI ALLA C.T.U.

Tecnico incaricato: Arch. Claudio Bongarzone
Iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 1136
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1416
C.F. 0862264011053520 - P.F. 02088750791

con studio in Vallestorita (Catanzaro) Via Dante Alighieri 38
telefono: 0961919828
cellulare: 3494622264
fax: 0961919828
email: Claudio.Bongarzone@gmail.com

Data: 28/12/2012 - n. CZ0221819 - Richiedente [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. 206834 del 28/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro

Via Risorgimento

civ. 42

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 79
Particella: 486
Subalterno: B

Compilata da:

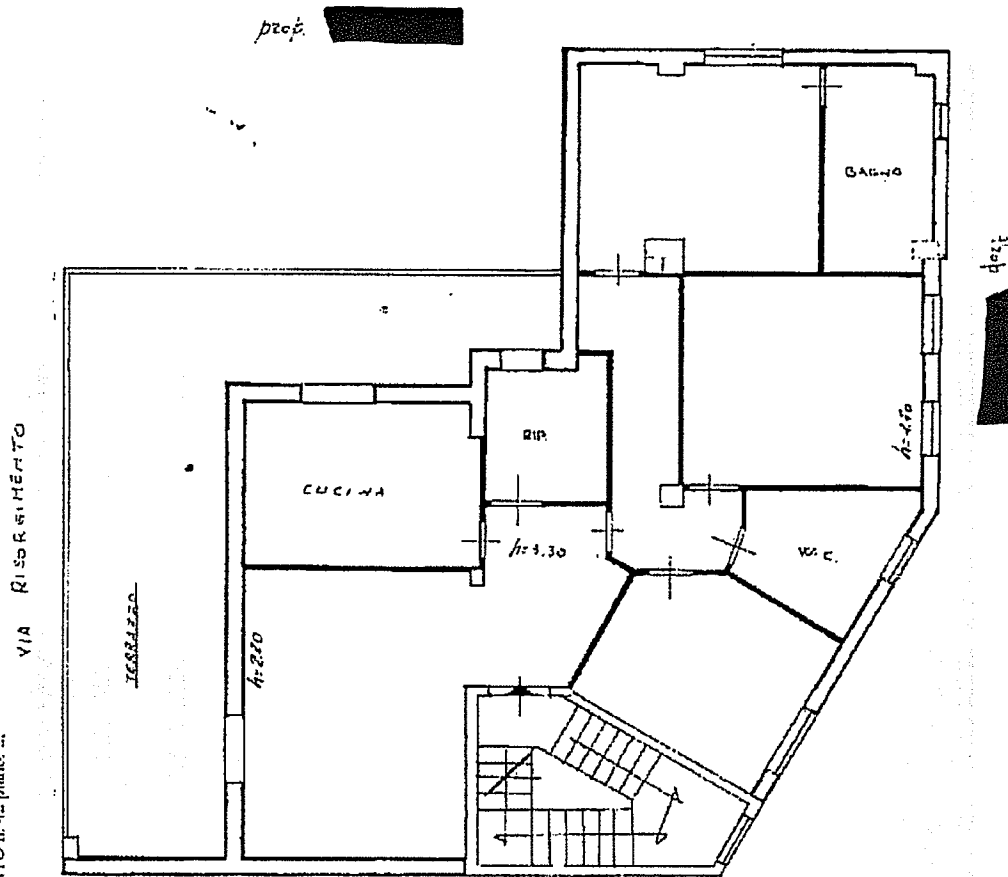
Magro Giustino
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catanzaro

N. 1963

Scheda n. 1 Scala 1:100

2° PIANO



VIA DEL RISORGIMENTO n. 42 piano 2;

Ultima Planimetria in atti

Data: 28/12/2012 - n. CZ0221819 - Richiedente [redacted]

At. scheda: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1

Allegato 1 - Planimetria catastale



Allegato 2 – Terrazza lato est

Allegato 3 - Terrazza lato sud



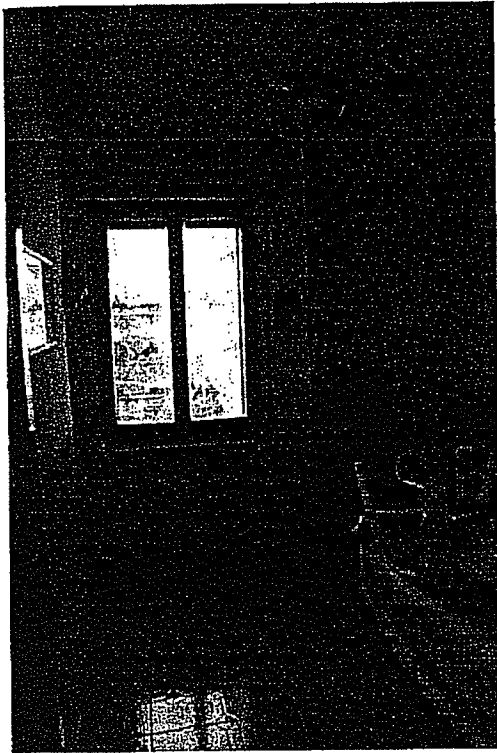


Allegato 4 – Vista dalla terrazza

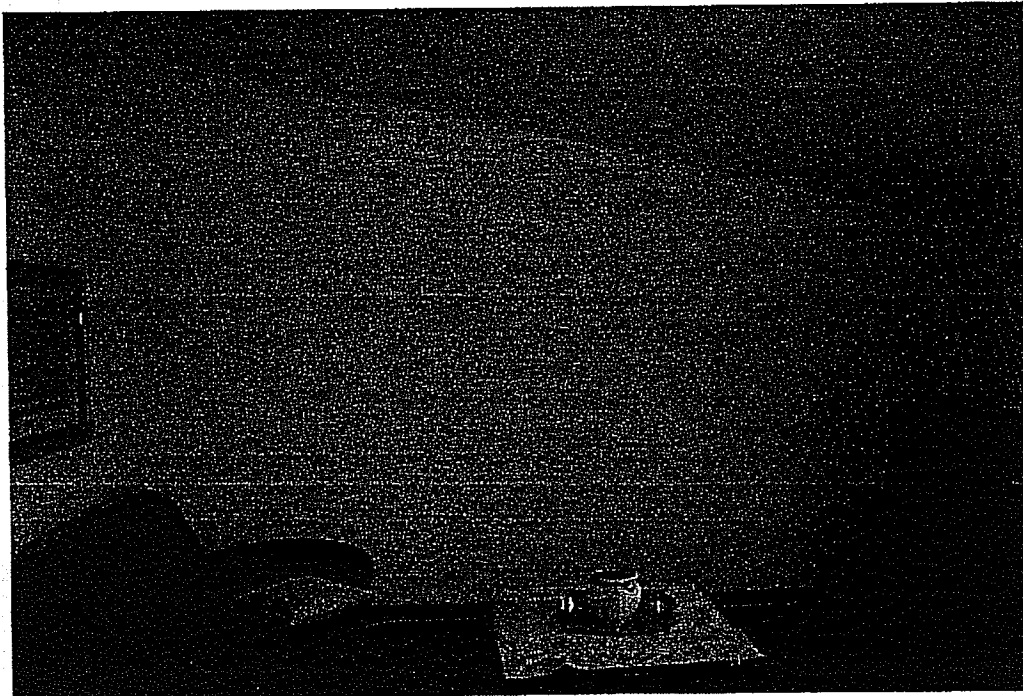


Allegato 5 – Vista della cucina

**Allegato 6 – Vista del vano
Ripostiglio**



Allegato 7 – Vista del soggiorno





Allegato 8 – 9 Vista dell'edificio da Via Risorgimento

