
Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO S.P.A. E PER ESSA FIRE S.P.A.**

contro: [REDACTED] - [REDACTED]

N° Gen. Rep. **66/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-12-2022 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LUCA MERCURI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento a
piano rialzato

Esperto alla stima: Geom. FRANCESCO LENTINI
Codice fiscale: LNTFNC77S25C352Y
Partita IVA: 02216200796
Studio in: Viale Pio X 216E - 88100 88100
Telefono: 3393002248
Fax: 0961.777822
Email: francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it
Pec: francesco.lentini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: IV Traversa via A. Masciari - Catanzaro - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 001 - Appartamento a piano rialzato

Corpo: A - Appartamento al piano 1

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

1 [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2
in regime di comunione dei beni 2 [REDACTED]
[REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 56, particella
287, subalterno 2, indirizzo RIONE FONDACHELLO, piano 1, comune C352, categoria A/4,
classe 4, consistenza 4, superficie 64, rendita € 144,61

2. Stato di possesso

Bene: IV Traversa via A. Masciari - Catanzaro - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 001 - Appartamento a piano rialzato

Corpo: A - Appartamento al piano 1

Possesso: Occupato da affittuario, con contratto di locazione stipulato in data 30/01/2020
per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale Registrato a Catanzaro il 12/02/2020 ai
nn.673 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 12/02/2024

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: IV Traversa via A. Masciari - Catanzaro - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 001 - Appartamento a piano rialzato

Corpo: A - Appartamento al piano 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: IV Traversa via A. Masciari - Catanzaro - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 001 - Appartamento a piano rialzato

Corpo: A - Appartamento al piano 1

Creditori Iscritti: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, EQUITALIA ETR S.P.A., Banca
Anton veneta, Banca Carime

5. Comproprietari

Beni: IV Traversa via A. Masciari - Catanzaro - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 001 - Appartamento a piano rialzato

Corpo: A - Appartamento al piano 1



Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: IV Traversa via A. Masciari - Catanzaro - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 001 - Appartamento a piano rialzato

Corpo: A - Appartamento al piano 1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: IV Traversa via A. Masciari - Catanzaro - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 001 - Appartamento a piano rialzato

Corpo: A - Appartamento al piano 1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: IV Traversa via A. Masciari - Catanzaro - Catanzaro (CZ) - 88100

Lotto: 001 - Appartamento a piano rialzato

Valore complessivo intero: 51.600,00



Beni in **Catanzaro (CZ)**
Località/Frazione **Catanzaro**
IV Traversa via A. Masciari

Lotto: 001 - Appartamento a piano rialzato

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 - Appartamento al piano 1.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Catanzaro (CZ) CAP: 88100 frazione: Rione Fondachello, IV Traversa via A. Masciari

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1)

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni 2 [REDACTED] il

[REDACTED] * (1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 56, particella 287, subalterno 2, indirizzo RIONE FONDACHELLO, piano 1, comune C352, categoria A/4, classe 4, consistenza 4, superficie 64, rendita € 144,61

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/07/2009 Pratica n. CZ0163084 in atti dal 31/07/2009 (n. 14204.1/2009)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura del balcone per ampliare il bagno e creare un angolo cottura

Regolarizzabili mediante: ripristino

ripristino: € 0,00

Note: non si considerano oneri per aggiornamento catastale in quanto con il ripristino la planimetria catastale è regolare

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Chiusura del balcone per ampliare il bagno e creare un angolo cottura; per tale difformità non si considerano oneri per aggiornamento catastale in quanto con il ripristino la planimetria catastale è regolare



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Capoluogo della Regione Calabria, ha circa novantunomila abitanti. Sorge su di uno sperone presso la confluenza dei torrenti Musofalo e Fiumarella, in prossimità del mar Ionio. Chiamata in passato Catanciarium, deriva dall'unione di due termini arabi: Kato (sotto) e Antsari (terrazza) in riferimento alla zona che circondava la città che era terrazzata con molti giardini. confina con i comuni di Borgia, Caraffa di Catanzaro, Gimigliano, Pentone, San Floro, Sellia, Settingiano, Simeri Crichi, Tiriolo. L'abitazione (appartamento) è posta al piano primo con accesso da area condominiale, di un fabbricato a tre piani fuori terra (tutti a destinazione abitativa) ed uno seminterrato posto nel rione Fondachello, IV traversa di via A Masciari del Comune di Catanzaro.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: Chiesa (buona), uffici (buona), funicolare (buona), bar e ristorazione (buona), attività commerciale (buona), Comune (buona), Provincia (buona), Prefettura (buona), Posta (buona), Camera di commercio (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: centro storico della città.

Principali collegamenti pubblici: stazione funicolare 200 mt, parcheggi bellavista 100 mt, Chiese mt 500, attività commerciali 500 mt, comune 300 mt, provincia 600 mt, prefettura 600 mt, posta 600 mt, tribunale 1 km, mare 15 km, stazione dei treni 30 km, aeroporto Lamezia Terme 30 km, svincolo autostrada A2 SaRc 30 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da affittuario, con contratto di locazione stipulato in data 30/01/2020 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale

Registrato a Catanzaro il 12/02/2020 ai nn.673

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 12/02/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:**

- Atto Giudiziario a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 17/06/2022 ai nn. 4020 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 22/07/2022 ai nn. 10430/8550;

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 legale attiva a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 36.975,90; Importo capitale: € 18.487,95 ; A rogito di EQUITALIA ETR S.P.A. in data 21/04/2010 ai nn. 3080/30; Iscritto/trascritto a Catanzaro in data 06/05/2010 ai nn. 7300/1384

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Anton veneta contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000 ; A rogito di notaio Paola Gualtieri in data 26/07/2006 ai nn. 142930/38930; Iscritto/trascritto a CATANZARO in data 29/07/2006 ai nn. 13513/1940

- Ipoteca volontaria cancellata il 26/07/2006 a favore di Banca Carime contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 40000 ; A rogito di notaio Paola Gualtieri in data 13/09/2005 ai nn. 13925; Iscritto/trascritto a CATANZARO in data 16/06/2005 ai nn. 14943/4048

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

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 - immobile privo di ascensore e servo scala

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 152,39

Note Indice di prestazione energetica: Classe Energetica E- Ape allegato al contratto di fitto e con scadenza a 02/2030

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultanti dal C.D.U.

Avvertenze ulteriori: da accertamenti eseguiti non risultano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/08/1970 al 03/09/1982 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di I.A.C.P., in data 25/08/1970, ai nn. 16247; registrato a Catanzaro, in data 08/09/1970, ai nn. 6304/l.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/02/1982 al 12/12/1997 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Gaetano Bisantis, in data 03/02/1982, ai nn. 99440; registrato a Catanzaro, in data 17/09/1982, ai nn. .

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] *
 (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni 2 [REDACTED] nato a [REDACTED] i
 [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni dal
 12/12/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. Paola Gualtieri, in data 12/12/1997, ai nn. 107576/24330; registrato a Catanzaro, in data 23/12/1997, ai nn. 2574/1T.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3628

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: realizzazione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura Balcone in muratura per ampliamento balcone e realizzazione angolo cottura. nella ZTO A3 non sono previsti aumenti di volume pertanto la chiusura del balcone in muratura deve essere demolito e ripristinato il balcone esistente. una nuova normativa pre-



vede solo la realizzazione di verande in alluminio mantenendo i muri perimetrali

Regolarizzabili mediante: ripristino

Descrizione delle opere da sanare: demolizione chiusura balcone e ripristino facciata autorizzata

demolizione chiusura in muratura: € 5.000,00

sanatoria comunale: € 1.800,00

sanzioni e diritti segreteria: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Chiusura Balcone in muratura per ampliamento balcone e realizzazione angolo cottura.

nella ZTO A3 non sono previsti aumenti di volume pertanto la chiusura del balcone in muratura deve essere demolito e ripristinato il balcone esistente. una nuova normativa prevede solo la realizzazione di verande in alluminio mantenendo i muri perimetrali

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Regionale nr. 14350 del 08.11.2002 e D.G.G. n° 182 del 22.12.2016 Adesione al principio di consumo zero"
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea A3 – Zona di riqualificazione dei tessuti urbani esistenti aree urbane edificate ai limiti dei margini naturali
Norme tecniche di attuazione:	vedi CDU 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:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	-

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura Balcone in muratura per ampliamento balcone e realizzazione angolo cottura. nella ZTO A3 non sono previsti aumenti di volume pertanto la chiusura del balcone in muratura deve essere demolito e ripristinato il balcone esistente. una nuova normativa pre-



vede solo la realizzazione di verande in alluminio mantenendo i muri perimetrali

Regolarizzabili mediante: ripristino

Descrizione delle opere da sanare: ripristino balcone e riposizionamento dei vecchi infissi nella posizione autorizzata

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: nella ZTO A3 non sono previsti aumenti di volume pertanto la chiusura del balcone in muratura deve essere demolito e ripristinato il balcone esistente. una nuova normativa prevede solo la realizzazione di verande in alluminio mantenendo i muri perimetrali

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - Appartamento al piano 1**

Trattasi di un appartamento in fabbricato condominiale, sito nel Rione Fondachello via IV Traversa A. Masciari nr. 1 piano rialzato del comune di Catanzaro. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra tutti a carattere residenziale ed uno seminterrato. L'edificio ha una struttura portante in muratura, rifiniture esterne con intonaco tinteggiato di colore beige, infissi interni in parte in legno ed in parte in alluminio con vetro singolo provvisti di persiane di alluminio; copertura a falde e manto di tegole. Lo Stabile, nel suo complesso si compone di un corpo di fabbrica principale con due vani scala circondato per tutti i lati da area condominiale.

L'appartamento in questione identificato con il sub 2 p.la 312 (ex 287 cambiata per bonifica identificativo) del foglio 56 del comune di Catanzaro; nel dettaglio, si compone di un ingresso, soggiorno - cucina, due camere, 1 bagno, disimpegno, 1 bagno e 1 balcone. Le rifiniture sono del tipo normali (epoca di ristrutturazione anni 99'-00').

Gli impianti presenti sono boiler elettrico per acqua calda sanitaria, impianto di riscaldamento predisposto ma non collegato alla rete gas, idraulico, fognario, elettrico; tutti del tipo sotto traccia e si trovano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono gres di colore chiaro mentre la tinteggiatura. Completa la proprietà un balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale edificato negli anni 60' con Licenza Edilizia del 23.09.1958 nr. 3628. L'unità immobiliare in oggetto e si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione mentre il fabbricato si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione; necessiterebbe della ripresa di qualche intonaco e tinteggiatura delle facciate.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	metano
Stato impianto	scollegato dalla rete
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Collaudo ISPEL	-
Autocertificazione	-
Contratto manutenzione	-
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	-

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
balconi	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
		71,00		64,00

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 2022

Zona: Catanzaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660

Valore di mercato max (€/mq): 950



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione. Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;



Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Catanzaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Bosino Immobiliare, www.idealista.it, www.immobiliare.it, www.casa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il parametro di mercato in zona si aggira tra €/mq 700 e €/mq 900 .

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento al piano 1. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	61,00	€ 900,00	€ 54.900,00
balconi	3,00	€ 900,00	€ 2.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.600,00
Valore corpo			€ 57.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al piano 1	Abitazione di tipo popolare [A4]	64,00	€ 57.600,00	€ 57.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
IMU non pagata	€ 2.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile 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:	€ 51.600,00
---	--------------------

Data generazione:
16-03-2023

L'Esperto alla stima
Geom. FRANCESCO LENTINI

