

studio tecnico

geom. Pietro CANINO

via dei Garofani n° 52 - CATANZARO

tel: 0961.469009 – cell: 339.2464925

mail: pietro.canino1958@gmail.com - pec: pietro.canino@geopec.it

TRIBUNALE DI CATANZARO

GE dott. Luca MERCURI

procedura esecutiva n° 80/20

promossa dalla: [REDACTED]

nei confronti di: [REDACTED]
[REDACTED]

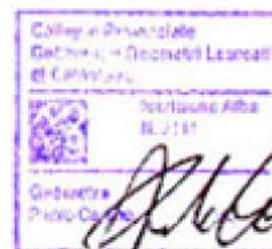
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Allegati:

- A** - Documentazione Fotografica
- B** - Elaborato Grafico
- C** - Verbale e Certificazioni
- D** - Specifica

Catanzaro, 22 marzo 2022

Il CTU





TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

geom. Pietro CANINO

CF: CNNPTR58H29C352I

con studio in CATANZARO (CZ) VIA DEI GAROFANI N 26

telefono: 0961469009

fax: 0961469009

email: pcanino@alice.it

PEC: pietro.canino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ISCA SULLO JONIO VIALE DELLA LIBERTA' 3, della superficie commerciale di 162,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
IL LOTTO SI COMPONE DI UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO, UN CORRIDOIO, DUE BALCONI ED UNA CANTINA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E SEMINTERRATO, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di PT M 2,90 E PS1 M 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 163 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA LIBERTA', piano: TERRA E SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] derivante da CODIFICA PIANO INCOERENTE
Coerenze: IL LOTTO CONFINA COMPLESSIVAMENTE COME DI SEGUITO: - A NORD CON CORTILE CONDOMINIALE - AD EST CON CORTILE CONDOMINIALE - A SUD CON VANO SCALA CONDOMINIALE E SUBALTERNI 7 ED 11 - AD OVEST CON CORTILE CONDOMINIALE, SUBALTERNI 9 E 19 E VANO SCALA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	162,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.875,00
Data della valutazione:	22/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

AL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE E' OCCUPATO [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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/10/2007 a firma di ANDREACCHIO ANTONIO ai nn. REPERTORIO 66508 di repertorio, iscritta il 10/10/2007 a CATANZARO ai nn. RG 18785 - RP 3551, a favore di [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 190.000,00.

Importo capitale: EURO 95.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 30.

[REDACTED] E [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/09/2020 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO ai nn. 4441 di repertorio, trascritta il 07/10/2020 a CATANZARO ai nn. RG 11490 - RP 8573, a favore di [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

PER L'INTERO FABBRICATO NON RISULTA REGOLARE COSTITUZIONE DI CONDOMINIO. INOLTRE PER IL LOTTO NON SUSSISTONO LE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. N° 1, COMMI NN° 376 E SS, DELLA LEGGE N° 178/20 (EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 08/10/2007), con atto stipulato il 08/10/2007 a firma di ANDREACCHIO ANTONIO ai nn. REPERTORIO 66507 di



repertorio, trascritto il 10/10/2007 a CATANZARO ai nn. RG 18784 - RP 12160

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDAZIONE] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 08/10/2007), con atto stipulato il 26/11/1982 a firma di NASO NATALE ai nn. REPERTORIO 7705 di repertorio, registrato il 14/12/1982 a SOVERATO ai nn. 2049, trascritto il 21/12/1982 a CATANZARO ai nn. RG 22952 - RP 20643

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 9, rilasciata il 14/04/1977 con il n. 9 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DELL'APPARTAMENTO, CREAZIONE COLLEGAMENTO VERTICALE, TRA LO STESSO APPARTAMENTO E LA SOTTOSTANTE CANTINA ACCESSORIA (MEDIANTE TAGLIO DI PORZIONE DI SOLAIO ED INSTALLAZIONE SCALA IN LEGNO) E CREAZIONE NUOVO ACCESSO ESTERNO PER LA CANTINA SU MURO CONDOMINIALE (normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA COMPLETO DI TUTTA LA DOCUMENTAZIONE PREVISTA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE INTERA PRATICA COMPLETA DI TUTTA LA DOCUMENTAZIONE PREVISTA, COMPENSIVA DI AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE, CHIUSURA E COLLAUDO FINALE: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 60 CIRCA.

RIGUARDO LA CREAZIONE DEL NUOVO ACCESSO SU MURO PERIMETRALE, PER POTER ESSERE SANATO, SARA' NECESSARIA AUTORIZZAZIONE CONDOMINIALE. IN CASO NEGATIVO DOVRA' ESSERE RIPRISTINATO LO STATO AUTORIZZATO.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RISTRUTTURAZIONE (normativa di riferimento: DL N° 78/10)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE PRATICA DOCFA: €600,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 7 CIRCA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA DEI CERTIFICATI DI CONFORMITA' (normativa di riferimento: DM N° 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REVISIONE IMPIANTI ESISTENTI

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI CERTIFICATO DI CONFORMITA': €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 30 CIRCA

Questa situazione è riferita solamente a PIANO TERRA

BENI IN ISCA SULLO JONIO VIALE DELLA LIBERTA' 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ISCA SULLO JONIO VIALE DELLA LIBERTA' 3, della superficie commerciale di **162,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDAZIONE]
IL LOTTO SI COMPONE DI UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO, UN CORRIDOIO, DUE BALCONI ED UNA CANTINA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E SEMINTERRATO, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di PT M 2,90 E PS1 M 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 163 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA LIBERTA', piano: TERRA E SEMINTERRATO, intestato a [REDAZIONE] derivante da CODIFICA PIANO INCOERENTE

Coerenze: IL LOTTO CONFINA COMPLESSIVAMENTE COME DI SEGUITO: - A NORD CON CORTILE CONDOMINIALE - AD EST CON CORTILE CONDOMINIALE - A SUD CON VANO SCALA CONDOMINIALE E SUBALTERNI 7 ED 11 - AD OVEST CON CORTILE CONDOMINIALE, SUBALTERNI 9 E 19 E VANO SCALA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: LITORALE SOVERATESE.

SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 65 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante KM 65 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante KM 2 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante KM 30 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante KM 40 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in ferro con apertura automatica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio anodizzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



tamburato

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati

nella media

pavimentazione interna: realizzata in cotto

nella media

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello

nella media

protezioni infissi esterni: serrande realizzate in pvc

nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

nella media

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in ceramica

nella media

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: non rilevabile

condizionamento: diffusore con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media

CLASSE ENERGETICA:



[60,78 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 139536 registrata in data 21/03/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
SUPERFICIE LORDA	115,00	x	100 %	=	115,00
SUPERFICIE CANTINA	76,00	x	50 %	=	38,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA BALCONI	27,00	x	33,33333333333333 %	=	9,00
Totale:	218,00				162,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 162,00 x 750,00 = **121.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 121.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 121.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA PER VIA SINTENTICO-COMPARATIVA BASATA SU PARAMETRI TECNICI

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: RIVISTA IL CONSULENTE IMMOBILIARE DEL SOLE 24 ORE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	162,00	0,00	121.500,00	121.500,00
				121.500,00 €	121.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE NON E' NE COMODAMENTE NE
CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€ 18.225,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 96.875,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 96.875,00**

data 22/03/2022

il tecnico incaricato
geom. Pietro CANINO

