

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° **62/22**

promossa da: **AQUI SPV srl**

nei confronti di: [REDACTED] [REDACTED]

prossima udienza: **11/05/2023**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Allegati:

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

Catanzaro, 13 febbraio 2023

II CTU





TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AQUI SPV srl

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Luca MERCURI

CUSTODE:

avv. Martia LARUSSA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/02/2023

creata con Tribù Office 6

[REDACTED]

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 62/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CATANZARO VIALE VINCENZO DE FILIPPIS 320, della superficie commerciale di **179,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, UNA STIRERIA, UN GUARDAROBA, UN RIPOSTIGLIO, UN CORRIDOIO, UN DISIMPEGNO, UN INGRESSO E DUE BALCONI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, interno 5, scala A, ha un'altezza interna di M 3,00 TRANNE PORZIONE BAGNO DI SERVIZIO M 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 105 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: VIALE VINCENZO DE FILIPPIS, 320, piano: TERZO, intestato a ██████████, derivante da INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: CONFINA A NORD CON ALTRO APPARTAMENTO, AD EST CON PARTICELLA 1216, A SUD CON PARTICELLA 1216, VANO SCALA CONDOMINIALE ED ALTRO APPARTAMENTO ED AD OVEST CON PARTICELLA 1217

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	179,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 181.865,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 181.357,05
Data della valutazione:	08/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 23/11/2011 a firma di GUGLIELMO ROCCO ai nn. REPERTORIO 145759 di repertorio, iscritta il 24/11/2011 a CATANZARO ai nn. RG 16052 - RP 2198, a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SpA, contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: EURO 252.000,00.

Importo capitale: EURO 140.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/06/2022 a firma di UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANZARO ai nn. 3194 di repertorio, trascritta il 10/06/2022 a CATANZARO ai nn. RG 8229 - RP 6757, a favore di AQUI SPV srl, contro [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:	€. 580,74
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 507,95
Millesimi condominiali:	40
Ulteriori avvertenze:	

L'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI HA AVVIATO LA PROCEDURA PER I LAVORI STRAORDINARI INERENTI IL SUPERBONUS 110%

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/11/1987 a firma di [REDACTED] [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 8506 di repertorio, registrato il 23/11/1987 a CATANZARO ai nn. 1081, trascritto il 02/12/1987 a CATANZARO ai nn. RG 21647 - RP 17811

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **5526**, intestata a [REDAZIONE] [REDAZIONE], per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 17/11/1964 con il n. 5526 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **809**, intestata a [REDAZIONE] [REDAZIONE], per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE - DA USO RESIDENZA AD UFFICI, presentata il 27/11/2006 con il n. 86681 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

CON COMUNICAZIONE PROT. N° 6279 DEL 22/01/2007 IL COMUNE DI CATANZARO DIFFIDAVA L'ESECUZIONE DEI LAVORI PER CONTRASTI NORMATIVI COL PROGETTO E CON SUCCESSIVA COMUNICAZIONE PROT. N° 20839 DEL 09/03/2007 LA SIGNORA [REDAZIONE] [REDAZIONE] HA RINUNCIATO ALLA PRATICA, CON RIPRISTINO DELLA SITUAZIONE PRECEDENTE.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE INTERA PRATICA COMPLETA DI TUTTA LA DOCUMENTAZIONE PREVISTA, COMPRENSIVA DI CHIUSURA E COLLAUDO FINALE: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 2 CIRCA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (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 VARIAZIONE CATASTALE COMPLETA DEI TRIBUTI: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 7 CIRCA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: DL N° 78/10)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI CERTIFICATO DI CONFORMITA'

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

Costi di regolarizzazione:

- REVISIONE DEGLI IMPIANTI E REDAZIONE DI CERTIFICATO DI CONFORMITA': €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 7 CIRCA

BENI IN CATANZARO VIALE VINCENZO DE FILIPPIS 320

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CATANZARO VIALE VINCENZO DE FILIPPIS 320, della superficie commerciale di **179,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, UNA STIRERIA, UN GUARDAROBA, UN RIPOSTIGLIO, UN CORRIDOIO, UN DISIMPEGNO, UN INGRESSO E DUE BALCONI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, interno 5, scala A, ha un'altezza interna di M 3,00 TRANNE PORZIONE BAGNO DI SERVIZIO M 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 105 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: VIALE VINCENZO DE FILIPPIS, 320, piano: TERZO, intestato a ██████████, derivante da INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: CONFINA A NORD CON ALTRO APPARTAMENTO, AD EST CON PARTICELLA 1216, A SUD CON PARTICELLA 1216, VANO SCALA CONDOMINIALE ED ALTRO APPARTAMENTO ED AD OVEST CON PARTICELLA 1217

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

nella media 

campo da tennis

nella media 



campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 35 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante M 100 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante KM 35 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante KM 10 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante KM 15 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante KM 2 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante M 10 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


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





servizi: nella media 


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Delle Componenti Edilizie:


infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio anodizzato nella media 


infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato nella media 


pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati nella media 

pavimentazione interna: realizzata in cotto nella media 

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

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media 

rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in ceramica nella media 


scale: esterna con rivestimento in marmo nella media 


Degli Impianti:


ascensore: elettrico conformità: non rilevabile nella media 

citofonico: audio conformità: non rilevabile nella media 

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 

termico: caldaia con alimentazione in a gas i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato nella media 

scale esterne: a rampe parallele costruite in cemento armato , il servoscala è presente nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media 

travi: costruite in cemento armato nella media 

CLASSE ENERGETICA:

[207.76 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 55019 registrata in data 06/02/2023

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 COPERTA	172,00	x	100 %	=	172,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA BALCONI	21,00	x	33,33333333333333 %	=	7,00
Totale:	193,00				179,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 179,00 x 1.150,00 = **205.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 205.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 205.850,00**

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	179,00	0,00	205.850,00	205.850,00



205.850,00 €

205.850,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*L'IMMOBILE NON E' NE COMODAMENTE NE CONVENIENTEMENTE
DIVISIBILE, ANCHE PER LA PRESENZA DEI SERVIZI IGIENICI
SOLAMENTE SU UN'ALARiduzione del **10%** per lo stato di occupazione: €. 20.585,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 181.865,00**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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 507,95

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 181.357,05

data 08/02/2023

il tecnico incaricato
geom. Pietro CANINO