

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° 151/15

promossa da: DEUTSCHE BANK MUTUI SpA

nei confronti di:

prossima udienza: 22/12/2022

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Allegati:

- A** - Documentazione Fotografica
- B** - Aggiornamenti Catastali
- C** - Verbale e Certificazioni
- D** - Specifica

Catanzaro, 29 settembre 2022

II CTU





TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

151/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DEUTSCHE BANK MUTUI SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Luca MERCURI

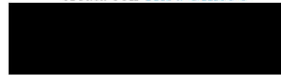
CUSTODE:

avv. Franco LEONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2022

creata con Tribù Office 6



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 151/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SETTINGIANO VIA CODELLA 44, della superficie commerciale di **318,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

L'IMMOBILE E' COMPOSTO A PIANO TERRA DA UNA CUCINA, UN PRANZO, UN SOGGIORNO, UNO STUDIO, UN BAGNO, UN DISIMPEGNO, UN PORTICO ED UNA CORTE ED A PIANO PRIMO DA UN SALONE, TRE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO ED UN BALCONE ED I DUE PIANI SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di PIANO TERRA M 3,05, PIANO PRIMO MEDIAMENTE M 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 392 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 13,5 vani, rendita 1.150,41 Euro, indirizzo catastale: VIA CODELLA, 44, piano: TERRA E PRIMO, intestato a ██████████ E ██████████ derivante da VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA E SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA ERRATA
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE NN° 87 E 453, AD EST CON VIA CODELLA ED A SUD ED OVEST CON PARTICELLA N° 453

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	318,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.962,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.962,00
Data della valutazione:	03/10/2022

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**, stipulata il 26/01/2009 a firma di GUALTIERI PAOLA ai nn. REPERTORIO 148479 di repertorio, registrata il 27/01/2009 a CATANZARO ai nn. 517 (SERIE 1T), iscritta il 27/01/2009 a CATANZARO ai nn. RG 1240 - RP 140, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SpA, contro [REDACTED] E [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 424.800,00.

Importo capitale: EURO 236.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/09/2015 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO ai nn. 4267 di repertorio, trascritta il 16/10/2015 a CATANZARO ai nn. RG 11913 - RP 9564, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SpA, contro [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] [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:

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] [REDACTED] E [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di CRISPINO ROBERTA ai nn. REPERTORIO 424 di repertorio, trascritto il 20/12/2006 a CATANZARO ai nn. RG 24523 - RP 16089

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/12/2006), con atto stipulato il 23/09/1968 a firma di GUALTIERI MARCELLO, registrato il 13/10/1968 a CATANZARO, trascritto il 24/10/1968 a CATANZARO ai nn. RG 17403 - RP 15840

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **11**, rilasciata il 25/08/1972 con il n. 11 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **1022**, presentata il 11/04/1986 con il n. 1022 di protocollo, rilasciata il 05/05/1995 con il n. 1022 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia inizio attività N. **30**, intestata a ██████████ ED ██████████ per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 27/12/2006 con il n. 5522 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

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:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: DM N° 37/08)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SETTINGIANO VIA CODELLA 44



VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SETTINGIANO VIA CODELLA 44, della superficie commerciale di **318,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

L'IMMOBILE E' COMPOSTO A PIANO TERRA DA UNA CUCINA, UN PRANZO, UN SOGGIORNO, UNO STUDIO, UN BAGNO, UN DISIMPEGNO, UN PORTICO ED UNA CORTE ED A PIANO PRIMO DA UN SALONE, TRE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO ED UN BALCONE ED I DUE PIANI SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di PIANO TERRA M 3,05, PIANO PRIMO MEDIAMENTE M 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 392 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 13,5 vani, rendita 1.150,41 Euro, indirizzo catastale: VIA CODELLA, 44, piano: TERRA E PRIMO, intestato a ██████████ E ██████████, derivante da VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA E SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA ERRATA
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE NN° 87 E 453, AD EST CON VIA CODELLA ED A SUD ED OVEST CON PARTICELLA N° 453

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 25 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante KM 25 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante KM 2 CIRCA	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante KM 20 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante KM 2 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura automatica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio anodizzato preverniciato. tipo a taglio termico - colore testa di moro di classe superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pietrisco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> a battente realizzate in alluminio. tipo taglio termico - colore testa di moro i classe superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antifurto:</i> conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a cartella costruita in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scale interne: a rampe realizzate in muratura ; il servoscala è presente

nella media

solai:

strutture verticali: costruite in muratura

nella media

CLASSE ENERGETICA:



[175,44 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 432949 registrata in data 03/10/2022

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 COMPLESSIVA LORDA	292,00	x	100 %	=	292,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA BALCONE E PORTICO	24,00	x	33,33333333333333 %	=	8,00
SUPERFICIE CORTE	900,00	x	2 %	=	18,00
Totale:	1.216,00				318,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 318,00 x 600,00 = **190.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
UBICAZIONE NON OTTIMALE, VETUSTA' E STATO DI MANUTENZIONE	-28.620,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 162.180,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 162.180,00**

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	villa singola	318,00	0,00	162.180,00	162.180,00
				162.180,00 €	162.180,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE PUO ESSERE IDEALMENTE DIVISIBILE IN DUE PORZIONI.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 16.218,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.962,00**

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: **€. 145.962,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 151/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SETTINGIANO VIA CODELLA 44, della superficie commerciale di **2.190,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

TRATTASI DI TERRENO IN LEGGERO DECLIVIO NON GRAVATO DA SERVITU' O VINCOLI

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 453 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 2190, reddito agrario 7,35 €, reddito dominicale 6,79 €, piano: TERRA, intestato a ██████████ E ██████████ derivante da TABELLA DI VARIAZIONE
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA N° 71, A EST CON PARTICELLE NN° 87 E 392 E VIA CODELLA, A SUD CON PARTICELLE NN° 452, 454 E 456 ED AD OVEST CON PARTICELLA N° 452

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia LEGGERO DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.190,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.855,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.855,00
Data della valutazione:	03/10/2022

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**, stipulata il 26/01/2009 a firma di GUALTIERI PAOLA ai nn. REPERTORIO 148479 di repertorio, registrata il 27/01/2009 a CATANZARO ai nn. 517 (SERIE 1T), iscritta il 27/01/2009 a CATANZARO ai nn. RG 1240 - RP 140, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SpA, contro [REDACTED] E [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
 Importo ipoteca: EURO 424.800,00.
 Importo capitale: EURO 236.000,00.
 Durata ipoteca: ANNI 30

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/09/2015 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO ai nn. 4267 di repertorio, trascritta il 16/10/2015 a CATANZARO ai nn. RG 11913 - RP 9564, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SpA, contro [REDACTED] E [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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] E [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di CRISPINO ROBERTA ai nn. REPERTORIO 424 di repertorio, trascritto il 20/12/2006 a CATANZARO ai nn. RG 24523 - RP 16089

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/12/2006), con atto stipulato il 23/09/1968 a firma di GUALTIERI MARCELLO, registrato il 13/10/1968 a CATANZARO, trascritto il 24/10/1968 a CATANZARO ai nn. RG 17403 - RP 15840

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N° 32 DEL 30/12/2003, l'immobile ricade in zona AGRICOLA (E)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CREAZIONE DEPANDANCE ABUSIVA (normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE SCIA PER DEMOLIZIONE COMPLETA DI CONFERIMENTO A DISCARICA:
€.7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 30 CIRCA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

L'immobile risulta **conforme**.

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**.

BENI IN SETTINGIANO VIA CODELLA 44

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SETTINGIANO VIA CODELLA 44, della superficie commerciale di **2.190,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

TRATTASI DI TERRENO IN LEGGERO DECLIVIO NON GRAVATO DA SERVITU' O VINCOLI



Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 453 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 2190, reddito agrario 7,35 €, reddito dominicale 6,79 €, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] E [REDACTED] derivante da TABELLA DI VARIAZIONE
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA N° 71, A EST CON PARTICELLE NN° 87 E 392 E VIA CODELLA, A SUD CON PARTICELLE NN° 452, 454 E 456 ED AD OVEST CON PARTICELLA N° 452

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia LEGGERO DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 25 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante KM 25 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante KM 2 CIRCA	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante KM 20 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante KM 2 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	2.190,00	x	100 %	=	2.190,00
Totale:	2.190,00				2.190,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE PRENDE COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI PER L'ANNO 2013, OPPORTUNAMENTE RIVALUTATI ALL'ATTUALITA' E PER LA DIMENSIONE E L'UBICAZIONE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.190,00 x 5,00 = **10.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA PER VIA SINTENTICO-COMPARATIVA BASATA SU PARAMETRI TECNICI

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, ed inoltre: VALORI AGRICOLI MEDI

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	terreno agricolo	2.190,00	0,00	10.950,00	10.950,00
				10.950,00 €	10.950,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE NON E' CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€. 1.095,00



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.855,00

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: €. 2.855,00

data 03/10/2022

il tecnico incaricato
geom. Pietro CANINO

