

Studio Tecnico
Geom. Pietro CANINO
Via Dei Garofani n 52 Catanzaro
Tel e fax 0961.469009 - cell. 339.2464925
e-mail pietro.canino@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

G.E.: dott.ssa Giovanna GIOIA

Procedimento Esecutivo: R.G. n **68/14**

vertente tra: **UBI BANCA s.c.p.a.**

contro: 

prossima udienza: **29/09/2016**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegati

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

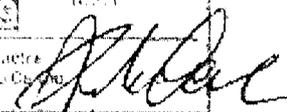
Catanzaro, 9 settembre 2016

II CTU

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Catanzaro

Sezione Alba
R.U.P.

Geometra
Pietro Canino





TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2014

DEBITORE:



GIUDICE:

dott.ssa Giovanna GIOIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/08/2016

creata con Tribu Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

PIETRO CANINO

CF: CNNPTR58H29C352I

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

telefono: 0961469009

fax: 0961469009

email: pcanino@alice.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BORGIA VIA GIUSEPPE VERDI 16, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TRATTASI DI FABBRICATO SU DUE LIVELLI, COMPOSTO DA UN VANO AL PIANO TERRA DAL QUALE, MEDIANTE UNA PICCOLA SCALA IN FERRO, SI ACCEDE AL PIANO SUPERIORE COMPOSTO DA UN VANO, UN SERVIZIO IGIENICO ED UN BALCONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di AL PIANO TERRA M 2,80 E AL PIANO PRIMO M 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 841 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI N° 15, piano: TERRA E PRIMO, intestato a [REDACTED] derivante da MIGLIORE IDENTIFICAZIONE PLANIMETRICA. Coerenze: CONFINA: - A NORD CON VIA CRISTOFORO COLOMBO - AD EST CON VIA GIUSEPPE VERDI - A SUD CON [REDACTED] AD OVEST CON [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1920.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,00 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:	€. 29.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.400,00
Data della valutazione:	12/08/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/11/2007 a firma di TRIBUNALE DI CUNEO ai nn. 1737 di repertorio, iscritta il 04/12/2007 a CATANZARO ai nn. R.G. 22260 - R.P. 4071, a favore di S.I.L.F. S.p.A., contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: EURO 51.500,00.

Importo capitale: EURO 32.270,04

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/12/2013 a firma di EQUITALIA SUD ai nn. 547 di repertorio, iscritta il 27/12/2013 a CATANZARO ai nn. R.G. 16995 - R.P. 1403, a favore di EQUITALIA SUD S.p.A., contro [REDACTED] derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: EURO 74.237,48.

Importo capitale: EURO 37.118,74

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/04/2014 a firma di TRIBUNALE DI CATANZARO ai nn. 3230 di repertorio, trascritta il 20/06/2014 a CATANZARO ai nn. R.G. 7256 - R.P. 5951, a favore di UBI BANCA s.c.p.a., contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTI IMMOBILI.

UBI BANCA s.c.p.a. già S.I.L.F. S.p.A.

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] la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE ACCETTATA (dal 10/11/1997), con atto stipulato il 10/11/1997 a firma di [REDACTED] n. REPERTORIO 21272 di repertorio, registrato il 27/11/1997 a CATANZARO ai nn. 2368, trascritto il 05/12/1997 a CATANZARO ai nn. R.G. 24162 - R.P. 20169, in forza di DONAZIONE ACCETTATA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di



DONAZIONE (fino al 10/11/1997), con atto stipulato il 05/12/1931 a firma di [REDACTED]
nn. REPERTORIO 14744 di repertorio, registrato il 26/12/1931 a CATANZARO ai nn. 56 - VOLUME
53, in forza di DONAZIONE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

FABBRICATO COSTRUITO PRIMA DEL 1942

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: LEGGE N° 164/14)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TESTO UNICO DELL'EDILIZIA N° 380/01)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

BENI IN BORGIA VIA GIUSEPPE VERDI 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORGIA VIA GIUSEPPE VERDI 16, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
TRATTASI DI FABBRICATO SU DUE LIVELLI, COMPOSTO DA UN VANO AL PIANO TERRA DAL QUALE, MEDIANTE UNA PICCOLA SCALA IN FERRO, SI ACCEDE AL PIANO SUPERIORE COMPOSTO DA UN VANO, UN SERVIZIO IGIENICO ED UN BALCONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di AL PIANO TERRA M 2,80 E AL PIANO PRIMO M 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 841 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 3, consistenza 3 vani,



rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI N° 15, piano: TERRA E PRIMO, intestato a [REDACTED], derivante da MIGLIORE IDENTIFICAZIONE PLANIMETRICA
 Coerenze: CONFINA: - A NORD CON VIA CRISTOFORO COLOMBO - AD EST CON VIA GIUSEPPE VERDI - A SUD CON [REDACTED] - AD OVEST CON [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1920.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono GIRIFALCO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO DI SCOLACIUM.

SERVIZI

municipio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆	☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante KM 1	☆☆☆☆	☆☆☆☆
-----------------------	------	------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura. SONO COMPLETAMENTE INTONACATE E NON PRESENTANO SEGNI DI CEDIMENTI	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>scale interne:</i> a chiocciola realizzate in FERRO ; il servoscala è assente	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>balconi:</i> costruiti in LATERO CEMENTO	☆☆☆☆	☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:



<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in inesistente	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di cemento	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in INESISTENTE , il rivestimento è realizzato in INTONACO DI CEMENTO	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> ANTA SINGOLA A BATTENTE realizzati in legno massello	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico	☆☆☆☆	☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> conformità: NON A NORMA. L'IMPIANTO E' INESISTENTE	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: NON A NORMA	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in grès con recapito in COLLETTORE O RETE COMUNALE conformità: NON A NORMA. SCARSA ISPEZIONABILITA'	☆☆☆☆	☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE LORDA VANI	48,34	x	100 %	=	48,34
SUPERFICIE BALCONE	2,00	x	33 %	=	0,66
Totale:	50,34				49,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO:

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,00 x 600,00 = **29.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.400,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA PER VIA SINTETICA BASATA SU PARAMETRI TECNICI

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: RIVISTA CONSULENTE IMMOBILIARE

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	49,00	0,00	29.400,00	29.400,00
				29.400,00 €	29.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

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: **€. 29.400,00**

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:	€. 29.400,00

data 12/08/2016

il tecnico incaricato
PIETRO CANINO

