

*studio tecnico*  
**geom. Pietro CANINO**  
via dei Garofani n° 52 - CATANZARO  
tel: 0961.469009 – cell: 339.2464925  
mail: [pietro.canino1958@gmail.com](mailto:pietro.canino1958@gmail.com) - pec: [pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)

**TRIBUNALE DI CATANZARO**

GE dott. **Luca MERCURI**

*procedura esecutiva n° 16/23*

*promossa dalla: VELA OBG srl*

*nei confronti di:* [REDACTED] [REDACTED]

***CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA***

**Allegati:**

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

*Catanzaro, 10 novembre 2023*

*Il CTU*





# TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 16/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

VELA OBG srl

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Luca MERCURI

CUSTODE:

avv. Martia LARUSSA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2023



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 16/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CATANZARO VIA BRIGATA CATANZARO 1/D, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

IL LOTTO E' COMPOSTO A PIANO TERZO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, UN CORRIDOIO, UN INGRESSO, UNA VERANDA ED UN BALCONE CON BOX CALDAIA ED A PIANO SEMINTERRATO DA UNO SGOMBERO. L'APPARTAMENTO NECESSITA DI ALCUNE MANUTENZIONI SU INFISSI E SERVIZI IGIENICI, E VI SONO MACCHIE DI CONDENZA IN TUTTE LE STANZE, IN MODO PARTICOLARE IN CUCINA. LO SGOMBERO INVECE SI TROVA IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO E SEMINTERRATO, interno 7, scala D, ha un'altezza interna di M 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 170 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA CATANZARO, 1/D, piano: TERZO E SEMINTERRATO, intestato a ██████████ ██████████ derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO
- Coerenze: CONFINA A NORD CON CORTE, MARCIAPIEDE E VANO SCALA CONDOMINIALI, AD EST E SUD CON MARCIAPIEDE CONDOMINIALE ED AD OVEST CON MARCIAPIEDE E CORTE CONDOMINIALI.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>120,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/11/2023</b>

### 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 09/09/2015 a firma di GUGLIELMO ROCCO ai nn. REPERTORIO 154412 di repertorio, registrata il 14/09/2015 a CATANZARO ai nn. 4563 (SERIE 1T), iscritta il 14/09/2015 a CATANZARO ai nn. RG 10571 - RP 1003, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA, contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: EURO 230.000,00.

Importo capitale: EURO 115.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/01/2023 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO-UNEP ai nn. 43 di repertorio, trascritta il 15/02/2023 a CATANZARO ai nn. RG 2082 - RP 1622, a favore di VELA OBG srl, contro [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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

PER L'INTERO FABBRICATO NON RISULTA REGOLARE COSTITUZIONE DI CONDOMINIO. IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL LOTTO E' RICOMPRESO IN UN'AREA DESTINATA AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (L N° 865 DEL 22/10/1971) ED INTERESSATA DALL'ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA'-CONVENZIONE STIPULATA TRA IL COMUNE DI CATANZARO E LA COOPERATIVA EDILIZIA '[REDACTED] srl' CON ATTO PER NOTAIO PAOLA GUALTIERI DEL 06/06/1983, DEBITAMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO A CATANZARO IL 14/06/1983 AL RP 9489.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/09/2015), con atto stipulato il 09/09/2015 a firma di GUGLIELMO ROCCO ai nn. REPERTORIO 154411 di repertorio, trascritto il 14/09/2015 a CATANZARO ai nn. RG 10569 - RP 8521

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione ( fino al 20/04/2010), con atto stipulato il 19/12/1986 a firma di GUALTIERI PAOLA ai nn. REPERTORIO 26591 di repertorio, registrato il 23/12/1986 a CATANZARO ai nn. 5365, trascritto il 13/01/1987 a CATANZARO ai nn. RG 723 - RP 674

██████████ ██████████ E ██████████ ██████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/04/2010 fino al 09/09/2015), registrato il 13/10/2014 a CATANZARO ai nn. 1608 (VOLUME 9990), trascritto il 04/11/2014 a CATANZARO ai nn. RG 12800 - RP 10499

██████████ ██████████ E ██████████ ██████████ per la quota di 1/1, in forza di accettazione tacita d'eredità (dal 20/04/2010 fino al 09/09/2015), con atto stipulato il 09/09/2015 a firma di GUGLIELMO ROCCO ai nn. REPERTORIO 154411 di repertorio, trascritto il 14/09/2015 a CATANZARO ai nn. RG 10570 - RP 8522

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3466**, rilasciata il 03/08/1984 con il n. 3466 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:

##### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA DEI CERTIFICATO 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

BENI IN CATANZARO VIA BRIGATA CATANZARO 1/D

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CATANZARO VIA BRIGATA CATANZARO 1/D, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

IL LOTTO E' COMPOSTO A PIANO TERZO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, UN CORRIDOIO, UN INGRESSO, UNA VERANDA ED UN BALCONE CON BOX CALDAIA ED A PIANO SEMINTERRATO DA UNO SGOMBERO. L'APPARTAMENTO NECESSITA DI ALCUNE MANUTENZIONI SU INFISSI E SERVIZI IGIENICI, E VI SONO MACCHIE DI CONDENSA IN TUTTE LE STANZE, IN MODO PARTICOLARE IN CUCINA. LO SGOMBERO INVECE SI TROVA IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO E SEMINTERRATO, interno 7, scala D, ha un'altezza interna di M 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 170 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA CATANZARO, 1/D, piano: TERZO E SEMINTERRATO, intestato a ██████████ ██████████, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO

Coerenze: CONFINA A NORD CON CORTE, MARCIAPIEDE E VANO SCALA CONDOMINIALI, AD EST E SUD CON MARCIAPIEDE CONDOMINIALE ED AD OVEST CON MARCIAPIEDE E CORTE CONDOMINIALI.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO E ZONA LITORALE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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 45 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante M 100 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante KM 45 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante KM 3 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante KM 5 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante KM 10 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante KM 5 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in alluminio con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno massello	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> :	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : residenziale , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[210,59 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 431095 registrata in data 03/10/2023

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	104,00	x	100 %	=	104,00
SUPERFICIE VERANDA	15,00	x	40 %	=	6,00
SUPERFICIE BALCONE	18,00	x	33,3333333333333 %	=	6,00
SUPERFICIE SGOMBERO	16,00	x	25 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>153,00</b>				<b>120,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $120,00 \times 650,00 = 78.000,00$ 

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 78.000,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 78.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

TIMA 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	120,00	0,00	78.000,00	78.000,00
				<b>78.000,00 €</b>	<b>78.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOTTO NON E' NE' COMODAMENTE NE' CONVENIENTEMENTE  
DIVISIBILE.

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 15.600,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.600,00**

**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: **€. 61.600,00**

data 10/11/2023

il tecnico incaricato  
geom. Pietro CANINO

