

STUDIO TECNICO
Ing. Andrea Nocita
progettazione e consulenza tecnica

Tribunale di Catanzaro
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dr Pierpaolo VINCELLI
Procedura esecutiva iscritta al n. 7/2021 R.E.

PROMOSSA DA
DOVALUE SPA



CONTRO

Oggetto: Deposito integrazione relazione di stima

Corso G. Staglianò n.3 c.a.p 88064 - Chiaravalle Centrale
e-mail: studio.andrea.nocita@gmail.com Pec: andrea.nocita@ingpec.eu
p.iva 03333080798 Cell. 3204037671

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente Andrea Nocita, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 2747, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Catanzaro, libero professionista con studio tecnico in Chiaravalle Centrale, via Corso G. Staglianò n. 3;

PREMESSO CHE:

- essendo stato nominato quale esperto nell'ambito del procedimento in epigrafe dal giudice dell'esecuzione immobiliare dr Pierpaolo Vincelli, con provvedimento del 22 Giugno 2021 (vedi provvedimento di nomina n. 1.1 allegato al presente documento);
- avendo prestato il giuramento di *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli* per il tramite di servizio telematico in data 29/06/2021 ;
- ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di procedere alla stima degli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva indicata in epigrafe;
- in data 20 Marzo 2022 si depositava la consulenza tecnica d'ufficio corredata degli allegati alla relazione peritale indicati nell'allegato elenco afferente alla presente istanza;
- In data 18.09.2024 perveniva allo scrivente CTU istanza inoltrata a mezzo pec., dal professionista delegato alla vendita Avv. Natalia Giuliano nella quale veniva richiesto di "precisare il valore del Lotto 1 nella sua integrità";
- In data 24.09.2024 lo scrivente CTU rispondeva alla richiesta pervenuta a mezzo pec precisando che il più probabile valore di mercato risultava essere pari a **Euro 31.227,63**;
- Con decreto di anticipazione udienza n. cron. 165/2025 del 08/01/2025 R.G. n. 2492/2023 il G.E. disponeva quanto di seguito riportato

"ritenuto necessario che le precisazioni inoltrate a mezzo pec dall'ing. Andrea Nocita alla professionista delegata, riguardanti il valore di stima dell'intero immobile, siano dal medesimo depositate formalmente nel presente fascicolo telematico come formale atto di

Pagina 1 di 4

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3
c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)
pec.: andrea.nocita@ingpec.eu ,
e.mail : studio.andrea.nocita@gmail.com
recapito telefonico : 3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

integrazione alla perizia di stima redatta nell'ambito dell'esecuzione immobiliare r.g. 7/2021;"

tutto quanto sopra premesso lo scrivente

INTEGRA QUANTO DI SEGUITO:

Per la stima del valore più probabile di mercato del lotto 1 nella sua integrità è stato utilizzato lo stesso criterio di stima utilizzato per la stima della porzione immobiliare consistente in un appartamento a piano terra di un fabbricato a due livelli identificato al N.C.E.U. del Comune di Petronà al foglio 26 p.lla 472 sub. 1 cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 142,80, considerando però l'immobile nella sua interezza.

I risultati ottenuti sulla base dei comparabili utilizzati come elementi di riferimento per la stima immobiliare sono i seguenti:

	COMPARABILE D	COMPARABILE E	Subject
	Atto per notar Carlo Proto del 27 aprile 2018, rep. 12945, foglio di mappa 26, particella 535, sub 3 e particella 536	Atto per notar Giuseppe Boemi del 14 dicembre 2017, rep. 60951, foglio di mappa 26, particella 576, sub 4	Lotto 2: immobile censito in catasto fabbricati del comune di Petronà al foglio di mappa 26, particella 472, sub 2
Prezzo PRZ (Euro)	€ 47 000,00	€ 22 000,00	-
Data DAT (mesi)	47	51	0,0
Superficie principale SUP (mq)	108,00	72,00	74,92
Balconi e verande BAL (mq)	16,7	6,7	0,00
Corte esterna EST(mq)	0	0,0	54,67
Magazzino MAG (mq)	21	0,0	0,00
Ubicazione e accessibilità UBI	3,0	1,0	2,00

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	COMPARABILE D	COMPARABILE E
	Atto per notar Carlo Proto del 27 aprile 2018, rep. 12945, foglio di mappa 26, particella 535, sub 3 e particella 536	Atto per notar Giuseppe Boemi del 14 dicembre 2017, rep. 60951, foglio di mappa 26, particella 576, sub 4
Prezzo PRZ (€uro)	€ 47 000,00	€ 22 000,00
Data DAT (mesi)	€ 1 840,83	€ 935,00
Superficie principale SUP (mq)	-€ 9 834,59	€ 868,11
Balconi e verande BAL (mq)	-€ 1 486,49	-€ 594,59
Area esterna EST (mq)	€ 1 625,32	€ 1 625,32
Magazzino MAG (mq)	-€ 1 523,65	€ -
Prezzi corretti	€ 37 621,43	€ 24 833,84

Ubicazione e accessibilità	3	1	2
D =	1	1	
	1	-1	
D ⁻¹ =	0,5	0,5	
	0,5	-0,5	
P =	€ 37 621,43		
	€ 24 833,84		
s =	€ 31 227,63	Valore di mercato	
	€ 6 393,80	Prezzo ubicazione e accessibilità	
Verifica (post sistema di stima)	€ 37 621,43	€ 24 833,84	
	-€ 6 393,80	€ 6 393,80	
	€ 31 227,63	€ 31 227,63	
Valore di mercato —>	Media aritm.	€ 31 227,63	

Sulla base di quanto esposto è possibile affermare che il più probabile valore di mercato è pari a **€ 31.227,63**.

Lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il tecnico



Pagina 4 di 4

Ing. Andrea Nocita
Via Corso G. Staglianò n. 3
c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)
pec.: andrea.nocita@ingpec.eu ,
e.mail : studio.andrea.nocita@gmail.com
recapito telefonico : 3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita